Bord Li Jirregola l-Kera
Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Rikors Ġuramentat Nru. 876/2021 LC

Julie Azzopardi
(K.I. 166202L)

VS

Charlotte Abigail Pace
(K.I. 274608L)

Illum, 22 ta' Marzu 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ġuramentat datat l-10 ta' Novembru 2022, fejn ir-rikorrenti talbet lil dan il-Bord jogħġbu:-

1. Jiddeċiedi skont it-talbiet bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, jiddikjara terminata, għar-raġunijiet premessi, il-kirja mogħtija mir-rikorrenti lill-intimata tal-fond urban 139, Flat 4, Triq l-Oratorju, Bormla;

3. Konsegwentement, jikkundanna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord tiżgombra mill-fond urban 139, Flat 4, Triq l-Oratorju, Bormla u tirrilaxxja l-pussess vakanti tiegħu a favur tar-rikorrenti filwaqt li tikkonsenja wkoll iċ-ċwievet kollha relattivi għall-imsemmi fond.

> Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subbizzjoni u b'riserva ta kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata, li hija minn issa nġunta għas-subbizzjoni.

Ra illi l-intimata ġiet debitament notifkata bl-atti *de quo* fit-2 ta' Marzu 2022;

Ra illi għas-seduta tal-lum, l-intimata dehret debitament assistita;

Sema' x-xhieda tal-intimata u tar-rikorrenti bil-ġurament tagħhom;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensur tal-partijiet;

Ra d-dokumenti kollha eżebiti;

Ra l-Artikolu 16A(5)(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola l-andament tal-proċedura magħżula mir-rikorrenti għall-każ *de quo*;

Ikkonsidra,

Illi r-retroxxena tal-każ odjern, kif riżultanti mix-xhieda mogħtija u mid-dokumenti pprezentati, hi li r-rikorrenti kkonfermat bil-ġurament tagħha illi hija l-propjetarja tal-fond urban numru 139, Flat 4, Triq l-Oratorju, Bormla. Ir-rikorrenti hija omm l-intimata u madwar tlett snin ilu kienet ikkonċediet lill-intimata l-fakultà li tirrisjedi f'dan il-fond. Jidher li bejn il-partijiet żviluppaw xi differenzi u ftehemu li jidħlu f'kuntratt lokatizzju bejniethom għal dan il-fond. Filfatt, il-kuntratt lokatizzju ġie ffirmat minnhom fis-17 ta' Mejju 2021[1] u liema kirja saret għal perjodu ta' sena b'effett minn dakinhar, bil-korrispettiv ta' €700 fix-xahar bħala kera, fost kundizzjonijiet oħrajn hemm elenkati.

Illi r-rikorrenti kompliet tgħid li kemm ilu li sar dan il-kuntratt lokatizzju, l-intimata qatt ma ħallset il-kera dovuta skont il-kuntratt u filfatt kellha tinterpellaha b'Ittra Ġudizzjarja datata l-1 ta' Ottubru 2021, sottomessa quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Ittra Nru 4221/21)[2] għall-pagament tal-iskadenzi tal-kirjiet, liema ittra ġiet notifikata lill-intimata fit-12 ta' Ottubru 2021[3]. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li minkejja din l-ittra, l-intimata baqgħet inadempjenti u moruża fil-pagament tal-kera sal-ġurnata tal-lum. Di più, ir-rikorrenti xehdet ukoll li għall-ewwel żewġ skadenzi kienet ħarġet l-irċevuti tal-kera minkejja li ma tħallsitx, u dan sabiex l-

[1] Ipprezentat bħala dok "A" a fol 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ipprezentata bħala dok "B" a fol. 9 tal-atti proċesswali.
[3] A tergo ta' fol. 9 tal-atti proċesswali.

intimata tibbenefika mis-sussidju tal-kera peress li l-intiża kienet li ser titħallas il-kera dovuta. Meta rat, madanakollu, li sakemm ħareġ il-benefiċċju tal-kera l-intimata kienet għadha ma ħallsitx, ir-rikorrenti istess irrifondiet lill-Awtorità tad-Djar l-ammont kollu pprecepit. Minn dakinhar ‘l hawn ma ħarġet ebda riċevuta peress li ma tħallsitx.

Da parti tagħha, l-intimata xehdet bil-ġurament li għamlet diversi pagamenti, fosthom anke pagament ta’ €100 li serva sabiex jitħallas provditur tas-servizzi fuq il-fond. Xehdet li hija ħallset ukoll xi kontijiet tal-elettriku u tal-ilma. Qalet bil-ġurament tagħha li l-kera dejjem ħallsitha u li r-rikorrenti qatt ma ħarġitilha riċevuta. Qalet, madanakollu, li għandha xi messaġġi fuq il-mobile fir-rigward. Bi ftit tlaqliq fix-xhieda tagħha u wara li rat ir-riferta tal-Ittra Uffiċjali sopra msemmija, ammettiet li l-Ittra Uffiċjali kienet irċevietha. Qalet li kellmet l-avukat tagħha dwarha iżda qatt ssottomettiet risposta għaliha. Qalet li din l-azzjoni odjerna hija vendikazzjoni da parti t’ommha għax m’hijiex kuntenta bis-sieħeb li preżentement għandha l-intimata.

Ikkonsidra;

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Illi l-Artikolu 16A(5) tal-imsemmi kap jistipola, *inter alia,* li jekk l-intimat jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta’ irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort’oħra, lill-Bord li jkollu difiża *prima facie*, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort’oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta’ liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa’ t-talba tar-rikorrenti.

Illi l-intimata deheret debitament assistita u ddikkjarat li qed tikkontesta l-proċeduri. Minkejja dan, il-kontestazzjoni ma saritx abbażi ta’ irregolarità jew inapplikabilità tal-proċeduri, iżda għażlet li tixhed bil-ġurament sabiex tagħti spjega għalfejn tħoss li għandha difiża *prima facie* x’tagħti.

Illi in sostanza, ix-xhieda tal-intimata kienet ibbażata fuq l-allegazzjoni illi kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, hi effettivament ħallset il-kera dovuta *cash*. Qalet ukoll li bħala prova ta’ dan għandha xi messaġġi.

Illi kemm fuq bażi *prima facie*, kif ukoll mill-komportament ta’ entrambi x-xhieda, il-Bord qed isibha diffiċli jemmen din id-dikjarazzjoni tal-intimata.

Fl-ewwel lok, huwa prinċipju paċifiku li l-prova tal-pagament taggrava fuq l-intimat, u dan f’konformità mal-prinċipju *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*. Għalkemm huwa veru li f’dan l-istadju preliminari tal-proċeduri il-

livell ta' prova jrid jkun wieħed *prima facie,* ossija "mad-daqqa t'għajn", min-naħa l-oħra, fil-fehma tal-Bord, dan ma jfissirx li sempliċi allegazzjoni verbali ta' pagament mingħajr xi xejra ta' sorrettezza bażika hija biżżejjed sabiex tikkonvinċi l-Bord li l-intimata għandha difiża valida x'tagħti fil-liġi.

Illi, mill-eżami tax-xhieda, anke fuq bażi superfiċjali, jirriżulta li fit-12 ta' Ottubru 2021, l-intimata irċeviet Ittra Ġudizzjara fejn qed tintalab tħallas il-kera dovuta sa minn Ġunju 2021. L-intimata qalet bil-ġurament li kellment avukat dwarha, però ma rrispondietix. F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-Bord hu tal-fehma li l-buon sens jiddetta li meta persuna tirċievi interpellazzjoni għal pagament li tkun diġà għamlet, din l-istess persuna tipprotesta t-talba hemm dedotta. Jirriżulta mix-xhieda mogħtija li l-intimata dan m'għamlitux. Aktar minn hekk, minkejja l-interpellazzjoni ġudizzjarja msemmija, ma tressqet ebda prova, imqar fuq bażi *prima facie* li sussegwentement hija ipprovat twettaq xi pagament versu l-kera. Filfatt, fix-xhieda tagħha, l-intimata l-ewwel ipprovat tinnega l-eżistenza tal-ittra uffiċjali iżda imbagħad meta ġiet riskontrata bir-riferta pożittiva, hi ikkonfermat li rċevietha.

Illi l-intimata xehdet ukoll li kull meta kienet tħallas il-kera, *cash*, ir-rikorrenti qatt ma tatha riċevuta. Illi ħareġ mill-provi li l-intimata setgħet tibbenefika mill-iskema ta' sussidju tal-kera ta' l-Awtorità tad-Djar. Għal din l-iskema huwa neċessarju li sid il-kera joħroġ l-irċevuti tal-pagament. Dan id-dettall iżid l-importanza li għandhom l-irċevuti fil-każ *de quo* għaliex mingħajr riċevuti, l-intimata ma setgħetx tibbenefika mir-rifużjoni ta' parti mill-kera li hi allegatament ħallset.

F'dan l-istadju, il-Bord qed isibha diffiċli jemmen, imqar fuq bażi *prima facie*, li l-intimata tassew ħallset il-kera meta fl-istess ħin ma kienitx tinsisti li jinħarġulha r-riċevuti relattivi sabiex da parti tagħha tibbenefika minn rifużjoni ta' parti mill-kera skont l-imsemmija skema.

Illi l-Bord ra wkoll il-passività tal-intimata, kif ammessa minnha stess, hekk kif irċeviet l-interpellazzjoni ġudizzjarja għall-ħlas. L-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola, *inter alia,* li fil-każ ta' nuqqas ta' ħlas puntwali tal-kera, fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni, il-ħall tal-kirja jista' jintalab wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika. Illi l-intimata, fix-xhieda tagħha qalet li hi ma attivatx ruħha man-notifika tal-imsemmija ittra għajr li kelmet lill-avukat. Ma tressqet ebda prova, imqar fuq bażi *prima facie*, li hija pprovat tottempora ruħha, jew tal-inqas tipprotesta ruħha, mal-ittra ġudizzjarja msemmija. B'hekk, ma tressqet ebda prova jew sottomissjoni, imqar fuq bażi *prima faice*, fir-rigward tan-non applikabilità tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fil-każ *de quo*.

Illi b'hekk fil-fehma tal-Bord, minkejja li l-intimata dehret sabiex tikkontesta l-proċeduri odjerni abbażi tal-fatt li hija għandha difiża *prima facie* fid-dritt jew fil-fatt x'tagħti, il-Bord iqis li ma tressqet ebda prova fuq bażi *prima facie* li tindika li l-intimata jista' għandha difiża valida x'tagħti u li timmerita esplorazzjoni ulterjuri minn dan il-Bord la fir-rigward tal-pagament tal-kera qabel l-erogazzjoni tal-ittra ġudizzjarja u lanqas wara.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi l-kawża preżenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u qiegħed, il-preżenti jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrenti bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikkjara l-kera *de quo* tal-fond urban 139, Flat 4, Triq l-Oratorju, Bormla bħala terminata;

3. Jilqa' t-tielet talba u jikkundanna lill-intimata sabiex fi żmien xagħrejn mid-data tal-lum, tiżgombra mill-fond urban 139, Flat 4, Triq l-Oratorju, Bormla u tirrilaxxja l-pussess vakanti tiegħu a favur tar-rikorrenti filwaqt li tikkonsenja wkoll iċ-ċwievet kollha relattivi għall-imsemmi fond lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż, tal-preżenti kif ukoll tal-ittra uffiċjali bin-numru 4221/21 sottomessa quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili a karigu esklussiv tal-intimata.

ft/Dr Leonard Caruana
Maġistrat