BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 22 ta’ Mejju 2023

Doris Gatt detentrici tal-Karta tal-Identita' Maltija Numru 249855(M)

vs

Teresa Zahra, detentrici tal-Karta tal-Identita' Maltija Numru 60888(M)

Kawza Numru: 29
Rikors Numru : 639/22NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta’ Doris Gatt datat 28 ta’ Lulju 2022 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond bl-indirizz 37, Ix-Xambekk, Lampuki Street, San Pawl il-Bahar, SPB 3062;

2. Illi r-rikorrenti dahlet f'kuntratt ta' kera mal-intimata li permezz tieghu ir-rikorrenti kriet lill-intimata l-propjeta' sopracitata ghal perijodu ta' sena, li sussegwentament iggedded ghal sena ohra, senjatament mill-31 ta' Lulju 2020 sal-31 ta' Lulju 2022;

3. Illi kopja ta' dan il-kuntratt huwa anness u mmarkat bhala Dok. A;

4. Illi wara li ggedded dan il-kuntratt, l-intimata bdiet tikser il-kundizzjonijiet ta' dan il-kuntratt b'mod flagranti;

5. Illi l-intimata Teresa Zahra rarament ghamlet pagament shih tal-kera dovuta minna u sal-lum ghad ghandha ghadd sostanzjali ta' arretrati xi thallas lill-attrici, liema arretrati jlahhqu l-ammont ta' sitt elef, disa mija u hamsin Ewro (€6,950) sal-ahhar ta' Lulju 2022 u dan minbarra hlasijiet għal kontijiet tad-dawl u l-ilma li jlahhqu l-ammont ta' disa mija u hamsin Ewro (€950);

6. Illi l-esponenti baghtet ukoll ittra registrata lill-intimata, liema ittra hija datata 22 ta' April 2022 u hi annessa u mmarkata bhala Dok. B, kif ukoll ittra ufficcjali bin-Numru ta' Referenza 2769/2022, liema ittra hija datata 27 ta' Gunju 2022 u annessa bhala Dok. C;

7. Illi madankollu l-konvenuta baqghet ghal kollox inadempjenti u qieghda zzomm ic-cviewet u l-pussess tal-fond;

8. Illi għalhekk ir-rikorrenti qiegħed jipprezenta dawn il-proceduri sabiex titlob lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' kirja ffirmat bejn il-partijiet u datat 31 ta' Lulju 2020, tordna l-izgumbrament tal-konvenuta, jordna lill-konvenuta thallas l-arretrati tal-kirja sal-ahhar jum li ddum tokkupa l-fond, kif ukoll thallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jaqta' u jiddeciedi billi:

1. *Jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ghal finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap, 69 tal-Ligi ta' Malta;*

2. *Jiddikjara li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' kirja ffirmat bejn il-partijiet u datat 31 ta' Lulju 2020*

3. *Jiddikkjara li l-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet intemm;*

4. *Jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond 37, Ix-Xambekk, Lampuki Street, San Pawl il-Bahar, SPB 3062 u jordna lill-konvenuta sabiex tizgumbra mill-fond u trodd il-pussess battal tal-fond, u dan fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord;*

5. *Jordna lill-konvenuta sabiex thallas l-arretrati kollha tal-kera dovuta minna sal-ahhar gurnata li fiha ddum tokkupa l-fond;*

6. *Jordna lil konvenuta sabiex thallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma fuq il-fond 37, Ix-Xambekk, Lampuki Street, San Pawl il-Bahar, SPB 3062, u jordna u jikkundanna lil konvenuta thallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kollha sad-data li r-rikorrenti tinghata lura l-pussess effettiv tal-fond;*

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta, inkluzi tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Gunju 2022, u bl-imgħaxijiet legali, u bil-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 t'April 2023 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 37, "Ix-Xambekk", Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar mikri lill-intimata skont il-kuntratt immarkat Dok. A (fol 7 et seq) versu l-kera mensili ta' €900. Ir-rikorrenti qed titlob l-iżgumbrament tal-intimata u l-ħlas ta' arretrati ta' kera u oltre konsum ta' dawl u ilma.

Ir-rikorrenti xehdet permezz ta' affidavit (fol 133) li wara li għaddiet l-ewwel sena tal-kirja l-intimata naqset milli tħallas il-kera fl-ammont ta' €6,950 u l-kontijiet tad-dawl u l-ilma fejn jirriżulta bilanċ ta' €1,318.12 u dan skont ir-rendikont annessi mal-affidavit immarkati Dok. A1 u A2 (fol 135 et seq). F'Ġunju 2022 ir-rikorrenti bgħatet l-ittra uffiċjali numru 2769/22 (fol 158). Tgħid li l-fond għadu jintuża għaliex ġieli jkun hemm it-twieqi miftuħin u l-posta tinġabar regolarment.

IKKUNSIDRA

Il-Bord jinnota li l-intimata ma ressqitx risposta u lanqas ma ressqet provi jew dehret quddiem dan il-Bord. Madanakollu dan ma jfissirx li saret xi tip ta' ammissjoni, iżda dan in-nuqqas għandu xorta waħda jitqies bħala oppożizzjoni, u għalhekk, l-attriċi xorta trid tipprova l-pretensjoni minnha vantanta sabiex tirnexxi l-azzjoni tagħha. Kif intqal:-

> *L-istitut tal-kontumaċja hu ntiż bħala fren biex irażżan l-atteġġjament tal-kontumelja u disprezz da parti ta' min kien ċitat biex jersaq quddiem il-Qorti u jagħżel li jinjora tali ordni bla ma jkollu ġustifikazzjoni xierqa. Il-kontumaċja trid tkun kemm formali kif ukoll sostanzjali; l-assenza trid tkun kemm fl-atti kif ukoll fl-udjenza. Huwa manifest li assenza mill-atti trid tiġi konfermata b'assenza bħallikieku huwa kontumaċi – fis-sens pjen tal-kelma' .... 'u l-kontumaċja waħidha ma kellhiex titqies bħala*

ammissjoni tat-talba ta' l-attur da parti tal-konvenut iżda kontestazzjoni ta' l-istess. Għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domandi. Il-ġudikant għandu jeżmina jekk it-talba hiex ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenuti.' [Appell Inferjuri, Fenici Insurance Agency Ltd. vs Paul Stoner et, 22/11/2002; Qorti tal-Appell, Joseph Vella vs Pierre Cremona, 10/10/2003].

Permezz tar-rikors promotur ir-rikorrenti qed titlob (i) l-iżgumbrament tal-intimata u (ii) ħlas tal-arretrati ta' kera (iii) ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma. Jirriżulta li l-fond kien mikri mill-1 ta' Awwissu 2020 għal perjodu ta' sena li tiġġedded awtomatikament. Meta ġew intavolati dawn il-proċeduri il-kirja kienet fit-tieni sena tagħha. Mir-rendikont esebit a fol 135 jirriżulta li l-arretrati jammontaw għal €6,950 mill-1 ta' Ġunju 2021 sal-31 ta' Lulju 2022 ċjoe d-data tat-terminazzjoni tat-tieni skadenza. Permezz tal-ħames talba r-rikorrenti qed titlob li l-intimata tiġi kkundannata tħallas l-arretrati kollha ta' kera dovuta minnha sal-aħħar ġurnata li fiha ddum tokkupa l-fond.

Il-Bord jaghmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs Paul Agius** (104/18 JD) deċiża mill-Bord diversament presedut fl-10 ta' Novembru 2022 fejn ngħad:-

Illi fid-dawl tal-fatt li dan il-Bord wasal għall-konklużjoni li l-kirja se tiġi dikjarata mitmuma permezz ta' din id-deċiżjoni jsegwi li mhux se jiġi ffissat kumpens għallkontinwita' tal-okkupazzjoni bid-dritt tar-rikorrenti li jipperċepixxu l-iskadenzi tal-kera. Il-Bord jirriżerva d-dritt tar-rikorrenti li jipproċedu kontra l-intimat għall-okkupazzjoni tal-fond mid-data tallum sar-rilaxx effettiv tal-fond.

Minkejja li din is-sentenza tinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell, il-Bord kif presjedut huwa tal-istess fehma. Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ma nġabitx prova li l-intimata baqgħat tokkupa l-fond in meritu wara t-terminu pattwit fil-kuntratt hekk kif ser jingħad fil-paragrafu li jmiss u għalhekk iqis li l-arretrati ta' kera dovuti huma dawk sal-31 ta' Lulju 2022 fl-ammont ta' €6,950.

Fir-rigward tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, skont il-kuntratt dawn huma a karigu tal-intimata. Fil-perjodu li l-fond kien mikri lill-intimata kien hemm ukoll konsum ta' dawn is-servizzi (Dok. A2 – fol 136 et seq). Ir-rikorrenti qed titlob ħlas anke tal-perjodu wara li għalqet it-tieni skadenza – mill-1 ta' Awwissu 2022 'l quddiem. Mir-rendikonti esebiti tirriżulta diskrepanza sostanzjali fil-konsum fil-perjodu tal-ewwel u t-tieni skadenza meta kkumparati mal-perjodu wara t-tieni skadenza. Filwaqt li r-rikorrenti xehdet li - fond għadu jintuża għaliex ġieli jkun hemm it-twieqi miftuħin u l-posta tinġabar regolarment, dan mhuwiex rifless fil-kontijiet a fol 148 sa 150 fejn il-konsum huwa wieħed minimu hafna. Għalhekk il-Bord ser jillimita ruħu għall-konsum mis-26 ta' Lulju

2020 sal-31 ta’ Lulju 2022 li jammonta ghall-€2,220.66 li meta jitnaqqas il-ħlasijiet akkont ta’ €1065.60 kif indikat fir-rendikont Dok A 3 (fol 151) jifdal bilanċ ta’ €1,155.06.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi il-Bord jiddisponi mill-kawża billi:-

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba.

2. Jilqa’ t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata kisret il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta’ kirja ffirmat bejn il-partijiet u datat 31 ta’ Lulju 2020.

3. Jilqa’ t-tielet talba u jiddikkjara li l-kuntratt ta’ kera bejn il-partijiet hu mitmum.

4. Jilqa’ r-raba’ talba u jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond 37, “Ix-Xambekk”, Lampuki Street, San Pawl il-Baħar, SPB 3062 u jordna lill-konvenuta sabiex tiżgombra mill-fond u trodd il-pussess battal tal-fond fi żmien perentorju ta’ xahar mid-data ta’ din is-sentenza.

5. Jilqa’ in parte l-ħames talba u jordna lill-konvenuta sabiex tħallas l-arretrati kollha tal-kera dovuti minnha sal-31 ta’ Lulju 2022 fl-ammont ta’ €6,950.

6. Jilqa’ in parte is-sitt talba u jordna lill-konvenuta sabiex tħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq il-fond 37, “Ix-Xambekk”, Lampuki Street, San Pawl il-Baħar, SPB 3062 u jikkundanna lill-konvenuta tħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma sal-31 ta’ Lulju 2022 fl-ammont ta’ €1,155.06.

Bl-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri a karigu tal-intimata inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata 26 ta’ Ġunju 2022 oltre l-imgħaxijiet legali millum.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

22 ta’ Mejju 2023