BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju 2024

Mary Mifsud ID 448441(M)

vs

Joseph Borg ID 503958 (M)

Numru fil-Lista: 8
Rikors Numru: 363/22 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Mary Mifsud, detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 448441(M) datat 26 ta' April 2022 fejn ġie premess:

Illi l-esponenti kriet lill-intimat il-fond fl-indirizz 7 Triq San Mikiel, Marsa, bhala residenza, bil-kera ta' erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar skont l-iskrittura hawn annessa bhala ***Dok A.***

Illi l-intimat ma hallasx il-kera dovuta ghall-ahhar disa' xhur ghall-perjodu mill-1 ta' Settembru 2021 sal 31 ta' Mejju 2022 ammontanti ghal €3,600.00 u ma hallasx il-kontiiet tad-dawl u ilma ammontanti ghal €129.97.

Illi l-intimat gie avzat permezz ta' ittra tas-7 ta' Dicembru 2021, kopja ***Dok B****, illi l-esponenti m'hiex sejra ggedded il-kirja wara li jinghalaq iz-zmien miftiehem ta' sena li beda fl-1 ta' Gunju 2021.*

Illi l-intimat gie interpellat ihallas l-ammont dovut kif fuq ta' €3,729.97 permezz ta' ittra tat-22 ta' Marzu 2022, kopja ***Dok C,*** *izda baqa' ma hallas xejn u ghalhekk l-*

esponenti ghandha d-dritt tittermina l-lokazzjoni a' tenur tal- klawzola numru hdax (11) tal-iskrittura Dok A.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob lil dana l-Bord jikkundanna lill-inimat:

(a) *ihallas lill-esponenti s-somma komplessiva ta' €3,729.97 arretrati ta' kera u rifuzjoni konsum dawl u ilma kif fuq spjeagt;*

(b) *jizgombra mill-fond 7 Triq San Mikiel Marsa kemm minhabba nuqqas ta' pagament tal-kera ta' izjed minn zewg skadenzi a' tenur tal-paragrafu 11 tal-iskrittura ta' lokazzjoni Dok A, kif ukoll ghax ikun ittermina z-zmien miftiehem, u dana sa mhux izjed tard mill-31 ta' Mejju 2022.*

Ra r-Risposta ta' l-intimat Joseph Borg datata 22 ta' Gunju 2023 (fol 14 et seq) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi preliminarjament tigi eccepita in-nullita' tal-proceduri odjerni, stante illi l-esponenti ma' inghatax il-himastax (15) -il jum cans ghal hlas tal-kera, u dana bla pregudizzju ghal dak illi ser jinghad hawn that. Gialadarba fil-ftehim ta' lokazzjoni datat il-5 ta' Lulju 2021 ma hemmx kundizzjoni rizoluttiva izda biss dritt fakultatattiv sabiex is-sid jittermina il-kirja qabel iz-zmien f'kaz illi l-inkwilin jonqos milli jhallas zewg skadenzi ta' kera, anke jekk mhux konsekuttivi*[1]*, l-hall seta' jintalab biss wara li r-rikorrenti qua sid jinterpella lil intimat qua l-inkwilin permezz ta' Ittra Ufficjali, b'oppotrunita' ghal inkwilin illi jhallas il-kera fi zmien hmistax il-jum minn notifika tal-istess, liema Ittra Ufficjali f dan il-kaz ma saritx, u dana ai termini tal-artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet;*

2. *Illi fil-mertu it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jintwera;*

3. *Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, mill-ammont irriklamat u cioe dak indikat mir-rikorrenti fir-rikors promotur, ghandha titnaqqas is-somma ta' mitejn euro (€200) rapprezentanti d-depozitu mhallas mill-inkwilin a favur ir-rikorrenti li ghadu jinsab fil-pussess tal-istess rikorrenti li izda r-rikorrenti ma taccennax ghalih fir-rikors promotur taghha;*

4. *Illi ghalhekk, u fid-dawl illi ma saritx l-interpellazjoni li trid il-ligi, l-esponenti qieghed jipprotesta ruhu ghall-ispejjez tal-proceduri odjerni, kif ukoll tal-Mandat ta' Sekwestru numru 546/2022 u kwalunkwe att gudizjarju illi jsegwi per konsegwenza tal-istess, kif ukoll stante illi l-indirizz utilizzat mir-rikorrenti sabiex tinnotfika l-atti ta' dawn il-proceduri lill-esponenti intimat, r-rikorrenti kienet ben konsapevoli illi ma kienx l-indirizz li fih ghadu jabita' l-intimat.*

[1] Klawsola numru 11 tal-ftehim ta' lokazzjoni datat il-5 ta' Lulju 2021

U dana salv eccezzjonijiet ulterjuri talvolta spettanti lilu skont il-ligi.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Sema u ra t-trattazzjoni finali traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tal-4 ta' April 2024 (fol 49).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri l-attriċi qeda titlob li l-intimat jiġi kkundannat iħallas is-somma komplessiva ta' €3,729.97 bħala arretrati ta' kera u rifużjoni ta' konsum ta' dawl u ilma in konnessjoni mal-fond 7, Triq San Mikiel, Marsa mikri lill-intimat bi skrittura tal-5 ta' Lulju 2021 (fol 3-4) u qeda titlob ukoll l-iżgumbrament tiegħu mill-fond in meritu ġjaladarba t-terminu pattwit skada. Minn naħa tiegħu l-intimat jeċċepixxi fl-ewwel lok in-nullita tal-proċeduri billi skond hu kellu jiġi adoperat il-mekkaniżmu ndikat fl-artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-meritu jeċċepixxi li t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u li fi kwalunkwe każ mill-ammont reklamat irid jitnaqqas €200 depożitu mħallas fuq il-kuntratt. Jeċċepixxi wkoll li minħabba li ma ġietx adoperata l-proċedura korretta huwa m'għandux ibgħati spejjeż.

Il-Bord ser jibda jittratta l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat rigward in-nullita tal-proceduri odjerni peress li huwa ma ġiex notifikat b'ittra ufficjali u ma ngħatax 15 il-jum ċans biex iħallas il-kera kif stipulat fl-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-artikolu 1570 tal-Kap 16 jgħid hekk:

1570. Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-dannigħan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:

Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista'jintalab biss 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.

Mill-eccezzjoni tal-intimat huwa ċar li huwa qed jistrieħ fuq il-*proviso* tal-Artikolu 1570 li jipprovdi li f'każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss 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.

Iżda l-Bord josserva li waqt it-trattazzjoni tal-għeluq l-avukat difensur tal-attrici spjega li l-azzjoni attrici mhiex waħda bażata fuq talba għall-ħall tal-kera minħabba nuqqas tal-inkwilin li jottempera ruħu mal-ftehim u cioe' minħabba nuqqas tal-ħlas tal-kera u tal-utilitajiet iżda kawża fejn qed jintalab l-iżgumbrament mill-fond billi t-terminu specifiku ta' kera pattwit skada u kif ukoll talba għal ħlas tal-arretrati ta' kera u konsum ta' dawl u ilma. Għalhekk isostni li l-Artikolu 1570 tal-Kap 16 u l-ħtieġa tal-ittra ufficjali m'humiex applikabbli fil-każ *de quo*.

Il-Bord jaqbel ma din is-sottomissjoni. Fl-ewwel lok il-Bord josserva li fi klawsola numru 1 tal-kuntratt ta' kera hemm pattwit li l-kera qed tinghata "ghal żmien sena li jibdew mill-1 ta' Ġunju 2021. Wara dan il-perijodu l-lokazzjoni ma tiggeddidx ħlief bi ftehim gdid bil-miktub". Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 1566 tal-Kap 16, li jittratta t-tmiem tal-kiri bl-egħluq taż-żmien, liema Artikolu jipprovdi hekk:

1566. Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa1531M, il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure, mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin:

Iżda kirjiet residenzjali privati taħt l-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati għandhom ikunu regolati skont l-Att imsemmi.

Fil-każ preżenti l-kera saret fil-5 ta' Lulju 2021 u hija kirja residenzjali. Hawnhekk il-Bord jgħamel referenza għall-Kap 604 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2020. L-Artikolu 3 tal-istess Kap 604 jipprovdi hekk:

3. (1) Id-dispożizzjonijiet tal-Att għandhom japplikaw għal kirjiet residenzjali privati li daħlu fis-seħħ jew ġew imgedda wara d-dħul fis-seħħ tal-Att

B'hekk il-Bord iqis li l-kirja *de quo* hi regolata bil-Kap 604 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm mill-provi ħareġ li l-intimat kien jikri l-fond qabel il-ftehim preżenti[2], l-kirja *de quo* għandha xorta wahda titqies li hi regolata bil-Kap 604 billi dan japplika għal kirjiet residenzjali privati kemm li daħlu fis-seħħ wara l-Att u kemm għal dawk li ġew imgedda wara d-dħul fis-seħħ tal-Att. Fil-każ preżenti huwa ċar li l-kirja in meritu hija tiġdid ta' kirja antecedenti u għalhekk taqa' fid-definizzjoni tal-Artikolu 3 fuq citat.

[2] Vide xhieda ta' Maryanne Psaila (fol 19).

F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 9 tal-istess Kap 604 li jipprovdi hekk:

9. (1) Kirja residenzjali privata ma għandux jibqa' jkollha effett malli jiskadi t-terminu tagħha, kemm jekk dak it-terminu huwa konvenzjonali, legali jew ġudizzjajru, sakemm is-sid tal-kera jagħti avviż lill-kerrej mill-inqas tliet (3) xhur qabel b'ittra rreġistrata:

Iżda għall-finijiet li jipprova t-twettiq tal-obbligu tiegħu taħt is-subartikolu (1), għandu jkun biżżejjed biex sid il-kera jagħti evidenza li l-ittra rreġistrata ġiet mibgħuta fiż-żmien stipulat, u fl-indirizz it-tajjeb.

Fil-każ preżenti l-kera ġiet pattwita għal perijodu specifiku ta' sena dekorribbli mill-1 ta' Gunju 2021 u l-attrici tat id-debitu avviż lill-inkwiln permezz tal-ittra reġistrata datata 11 ta' Novembru 2021 (Dok MP 2 – fol 29). B'hekk wara l-31 ta' Mejju 2022 il-kirja kienet skadiet u l-proċeduri odjerni kienu ntizi biss biex jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond oltre talba għall-hlas tal-arretrati. B'hekk il-Bord iqis li l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat m'għandhiex mis-sewwa u qed tiġi respinta in kwantu l-Artikolu 1570 tal-kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fil-każ *de quo* mhux applikabbli.

Issa fir-rigward tat-tieni talba attrici ossia rigwardanti l-iżgumbrament il-Bord josserva li fis-seduta tal-24 ta' Frar 2023 ġie verbalizzat li l-intimat kien irritorna ċ-ċwievet tal-fond in meritu u l-attrici ċediet it-tieni talba tagħha. Għaldaqstant il-Bord mhux ser jieħu aktar konjizzjoni tal-istess talba.

Dan iwassal għal punt illi kull ma fadal x'jiġi deċiż f'din il-kawża huwa l-ewwel talba attrici fejn qeda titlob il-ħlas tas-somma komplessiva ta' €3,729.97 bħala arretrati ta' kera u rifużjoni ta' konsum ta' dawl. F'dan ir-rigward l-intimat jeccepixxi li t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u li fi kwalunkwe każ mill-ammont reklamat irid jitnaqqas €200 depożitu mħallas fuq il-kuntratt.

Fir-rigward ta' din it-talba **xehedet Maryanne Psaila fis-seduta tas-27 ta' Ottubru 2023** fejn spjegat illi mid-depozitu ta' €200 huwa kien ta' biss €150 u meta spiccat il-kera fil-31 ta' Mejju 2022 l-intimat kien talabha biex jibqa' xahar ieħor fil-fond ossia mill-1 ta' Ġunju 2022 sal-1 ta' Lulju 2022 u kien ta s-somma ta' €250 biex flimkien mad-depożitu ta' €150 li hija ġja kellha f'idejha jkunu jirrappreżentaw l-€400 kera għal dan ix-xahar *extra*. Ix-xhud tgħid li hija kienet aċċettat dan il-ftehim u għalhekk id-depożitu li l-intimat kien ħallas fil-bidu tal-kera intuża bħala ħlas in parti għal dan x-xahar *extra*. B'hekk mhux il-każ li mis-somma reklamata jitnaqqsu €200 kif eċċepit mill-intimat fit-tielet eccezzjoni tiegħu li kwindi qed tiġi wkoll respinta.

Madanakollu l-Bord josserva li fis-seduta tat-2 ta' Ġunju 2023 l-attrici ddikjarat li fil-mori hija tħallset is-somma ta' €326.11 tramite żbank in segwitu għal mandat ta' sekwestru ppreżentat minnha u b'hekk irriduciet it-talba tagħha għas-somma ta' €3403.86.

Il-Bord iqis illi s-somma reklamata ġiet debitament sopportata mill-provi prodotti mill-attrici fosthom ix-xhieda tal-istess **Maryanne Psaila** u l-kontijiet tad-dawl u ilma esebiti bħala Dok MM2 (fol 31 *et seq*) liema provi ma ġew bl-ebda mod kontestati mill-intimat li baqa' ma xehedx.

Għaldaqstant l-ewwel talba attrici ser tiġi milqugħa għas-somma ridotta ta' €3403.86.

Kwantu għall-kwistjoni tal-ispejjeż il-Bord josserva li kif gja ingħad l-intimat m'għandux raġun fl-ewwel eċċezzjoni preliminari tiegħu li ġiet miċħuda u inoltre mill-provi ħareġ li r-rikorrenti kienet interpellat lill-intimat mill-inqas darbtejn[3] qabel il-ftuħ tal-kawża. Finalment kien biss matul il-proċeduri li l-intimat ikkonsenja ċ-ċwievet. Għalhekk l-ispejjeż għandhom ikunu sopportati mill-intimat.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Għalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet attrici u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat:-

1. Jilqa' in parte l-ewwel talba attriċi għas-somma ridotta ta' €3,403.86 u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tlett elef erba mija u tlett Ewro u sitta u tmenin centeżmu (€3,403.86) rappreżentanti arretrati ta' kera u rifżjoni ta' konsum ta' dawl u ilma.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante li ġiet ceduta fil-mori.

Spejjeż a karigu tal-intimat.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

27 ta' Gunju 2024

[3] Fil-11 ta' Novembru 2021 (Dok MM3 – fol 34) u fit-22 ta' Marzu 2022 (Dok MM4 – fol 35).