BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 336/23
Nru fuq il-Lista: 9

Paul Gauci [K.I. Nru. 388561(M)]

vs

Donna Lee Mangion [K.I. Nru. 34789(M)]

Il-Bord;

Reġa' ra r-rikors ġuramentat promotur datat 12 ta' Ġunju 2023[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Ir-rikorrenti huwa s-sid tal-appartament ossia dak bl-indirizz 'Central Court, 3, Triq il-Merill, Ħal Għaxaq. Huwa wkoll sid ta' żewġ garaxxijiet li jinsabu fi Triq il-Gudja f'Ħal Għaxaq, enumerati numri 9 u 10.*

2. *Permezz ta' żewġ kuntratti ta' kirja residenzjali privata twila datati f'Mejju tal-2021, ir-rikorrenti kien kera dawn it-tliet proprjetajiet lill-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

intimata Donna Lee Mangion ***(Dok. 'A')****. Dawn il-kuntratti kienu ġew imġedda awtomatikament minħabba illi r-rikorrenti ma kienx informa lill-konvenuta li huwa kien sejjer jittermina l-kirja.*

3. *Eventwalment, il-konvenuta spiċċat moruża f'diversi pagamenti tal-kera tal-appartament. Filfatt, l-attur kien interpellahha permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta ai termini tal-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta* ***(Dok. 'B')****. Wara din l-interpellazzjoni, il-konvenuta minn jeddha ħarġet mill-appartament, iżda hija baqgħet tokkuppa l-garaxxijiet – anke jekk l-attur informahha permezz ta' ittra reġistrata illi ma kienx sejjer iġedded il-kuntratt* ***(Dok. 'Ċ')****.*

4. *Apparti dan kollu, hija baqgħet ma ħallsitx il-kera li kienet dovuta tħallas, kemm tal-appartament kif ukoll tal-garaxxijiet.*

5. *Inoltre, irriżulta illi l-konvenuta kkawżat ħsara u danni fl-appartament, li kellu jagħmel tajjeb għalihom l-attur sabiex il-proprjetà tiġi fi stat abitabbli. B'kollox, l-attur kellu jonfoq is-somma ta' €2,212.27ċ minħabba l-ħsara u danni li kkawżat il-konvenuta f'dan l-appartament* ***(Dok. 'D')****.*

6. *Il-konvenuta, wara li ħarġet mill-appartament, kienet anke ffirmat skrittura fejn hija ddikjarat li kien baqalha tħallas lill-attur is-somma ta' €9,460* ***(Dok. 'E').*** *Madanakollu, hija baqgħet ma ħallset xejn minn dan l-ammont.*

7. *Għalhekk, ir-rikorrenti qiegħed iressaq dan ir-rikors sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuta abbażi tal-artikolu 8(1) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u 1525(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta bil-*

*proċedura tal-giljottina, u mbagħad jgħaddi sabiex jikseb ordni sabiex jitħallsu l-arretrati tal-kera flimkien mad-danni u l-ħsarat ikkawżati mill-konvenuta, permezz ta' smiegħ ordinarju u dan kif jippermetti l-*artikolu *16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

8. *Sa fejn jaf ir-rikorrenti, il-konvenuta m'għandiex difiżi x'tagħti kontra din it-talba u għaldaqstant dan il-Bord qiegħed jiġi mitlub sabiex jogħġbu jgħaddi sabiex jiddeċiedi li jilqa' t-talba tagħhom mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża, u dan kif maħsub fl-*artikolu *16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

9. *Ir-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment.*

Tgħid għalhekk il-konvenuta għaliex, għar-raġunijiet premessi, dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispens tas-smigħ skont kif maħsub fl-*artikolu *16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta in kwantu għat-*tieni u t-tielet talbiet.

2. *Jordna għar-raġunijiet hawn fuq premessi, l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-garaxxijiet numri 9 u 10 li jinsabu fi Triq il-Gudja f'Ħal Għaxaq ir-ripreża tal-*fond lura *lis-sid rikorrenti, u jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih il-konvenuta għandha tivvaka mill-istess proprjetà ai termini tal-artikolu 8(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Bit-tkomplija għat-talba preċedenti, jordna lill-*istess konvenuta sabiex *fiż-żmien stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord tneħħi dak kollu li huwa ħwejjiġha u tagħti lura l-pussess battal tal-istess proprjetà fi stat tajjeb illi kienu mgħoddijin u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jieħu lura l-pussess tal-garaxxijiet.*

4. *Jikkundanna lill-konvenuta tħallas is-somma ta' €9,460 jew kwalunkwe somma oħra li dan l-*Onorabbli Bord *jidhirlu xierqa, u dawn rappreżentanti f'arretrati ta' kera.*

5. *Jikkundanna wkoll lill-konvenuta tħallas is-somma ta' €2,212.27ċ jew kwalunkwe somma oħra li dan l-*Onorabbli Bord *jidhirlu xierqa, u dawn rappreżentanti fi ħsarat u danni illi kkawżat il-*konvenuta.

*Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-*numru 666/2023 *u bl-imgħax legali kontra l-konvenuta, li huwa minn issa hija inġunta għas-*subizzjoni.

Reġa' ra d-digriet tas-27 ta' Ġunju 2023[2].

Reġa' ra li l-intimata ġiet finalment notifikata bl-atti ta' dan il-proċediment[3].

Reġa' ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2024[4], fejn l-intimata naqset milli tidher u tipprova tagħti difiża għal din l-azzjoni.

---

[2] A fol 26 tal-proċess.
[3] Bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni. Nota relattiva tinsab a fol 37 tal-proċess.
[4] A fol 45 tal-proċess.

Ra s-sentenza *in parte* tiegħu mogħtija fl-udjenza tal-10 ta' Mejju 2024[5] fejn għar-raġunijiet hemm indikati ġew milqugħa l-ewwel tlett talbiet.

Sema' x-xhieda tar-rikorrent[6] u ra d-dokumenti minnu mressqa.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi din tal-lum hija sentenza finali dwar it-talbiet tar-rikorrent, wara sentenza preliminari mogħtija fl-10 ta' Mejju 2024 fejn ġew diġà deċiżi t-talbiet konċernanti l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond in kwistjoni. Dak li jifdal huma biss ir-raba' u l-ħames talbiet rigwardanti l-arretrati ta' kera u danni rappreżentanti f'ħsarat.

Illi fix-xhieda tiegħu[7], ir-rikorrent jispjega li l-kera kienet ta' tmien mija u għoxrin Ewro (€820) għaż-żewġ fondi. Jagħti deskrizzjoni tal-ħsarat li sab u jikkonferma li l-post kien wieħed ġdid, fis-sens li din kienet l-ewwel kirja. Jikkonferma li l-arretrati hawn mitluba baqgħu ma tħallsux. Jirriżulta wkoll li l-intimata kienet aċċettat bħala fatt li hemm arretrati fl-ammont ta' disat elef, erba' mija u sittin Ewro (€9,460).

Illi l-intimata għażlet li ma tiddefendix ruħha f'dawn il-proċeduri u baqgħet hekk passiva. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-Bord isib li huwa ressaq provi tajbin u sobrji

5 A fol 46 *et seq* tal-proċess.
6 Seduta tat-3 ta' Ġunju 2024. Xhieda tibda a fol 54 tal-proċess.
7 Dik tas-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024, li għandha tinqara b'żieda mad-dikjarazzjoni tiegħu annessa mar-rikors promotur

dwar il-krediti minnu mitluba[8], provi dawn li naturalment kienu piż fuqu[9]. B'hekk, eżaminat kollox il-Bord isib lit-talbiet rimanenti għandhom jintlaqgħu. Madanakollu, jingħad li ma hemmx talba konċernanti l-arretrati ta' dawl u ilma u għalhekk, għalkemm inġabru provi dwar dawn, l-istess m'humiex qegħdin jiġu kunsidrati.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi finalment minn din il-vertenza billi:

1. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent l-ammont ta' disat elef, erba' mija u sittin Ewro (€9,460) bl-imgħax legali mit-12 ta' Ġunju 2023 sad-data tal-pagament effettiv[10].
2. Jilqa' l-ħames talba u jikkundanna lill-intimata tħallas l-ammont ta' elfejn, mitejn u tnax il-Ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€2,212.27ċ) bl-imgħax legali mit-12 ta' Ġunju 2023 sad-data tal-pagament effetiv[11].

---

[8] Dwar l-ammont mitlub għall-ħsarat, tressqu dokumenti bejn fol 16 u 22 li jikkombaċaw b'mod preċiż ma' dak mitlub fil-ħames talba.

[9] Fost oħrajn, jiġi senjalat dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **360 Retail Supplies Limited vs Maged Fawzy Shokry Iskandar *et*,** (Rik Nru: 1174/19/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' April 2023, fejn fost affarijiet oħra ġie mfakkar hekk: *"Din il-Qorti tqis li, fl-ewwel lok, skont il-prinċipji tal-liġi dwar l-evidenza u dwar kif għandu jitqassam il-piż tal-provi, jaqa' fuq il-kreditur li jagħti prova tajba biżżejjed tal-eżistenza tal-kreditu li dwaru huwa jkun fetaħ il-kawża (ara Carmelo Zammit et v. Emanuele Galea et, Appell Superjuri, 27 ta' Frar, 2003 u Maria Stella Calleja v. Brian Degiorgio, Appell Superjuri, 17 ta' Marzu, 2022). Dan għaliex l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah (ara l-Artikolu 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk sakemm lattur ma jippruvax li l-konvenut huwa d-debitur tiegħu, il-piż tal-prova jibqa' mixħut fuq l-attur (ara Joseph Camilleri v. Emanuel Calleja, Appell Inferjuri, 20 ta' Jannar, 2003). Tassew, jekk l-attur ma jirnexxilux jipprova dak li jallega, il-konvenut m'għandux ibati minn dan in-nuqqas, u dan sewwasew skont il-prinċipju actore non probante reus absolvitur (ara Angelo Xuereb nomine v. Godwin Migneco et nomine, Appell Superjuri, 18 ta' Lulju, 2017);"* Dwar l-ispostament ta' dan l-oneru, u ċ-ċirkostanzi fejn dan jista' jseħħ, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Richard Attard *et* vs Mark Anthony Barbara,** (Rik Nru: 1116/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' April 2024. Hija wkoll ta' interess s-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella Calleja vs Brian Degiorgio,** (Rik Nru: 691/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2022.

[10] Għalkemm tressqet ittra uffiċjali qabel il-ftuħ tal-proċeduri, b'ammont speċifikat, ma nġabitx prova tan-notifika tagħha.

[11] Għalkemm teknikament dan l-ammont ġie likwidat illum, l-ammont mitlub kien wieħed identifikat u determinat mill-bidu.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri (inkluż dawk tas-sentenza preliminari), u dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 666/2023, jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur