BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 12 ta' Lulju 2024

Rikors Nru: 225/2024
Nru fuq il-Lista: 35

Fondazzjoni Ħajja Indipendenti VO/0070

Vs

Gledis Mallia I.D. 415585(M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 16 ta' Mejju 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-Fondazzjoni esponenti hija s-sid tal-Binja Notre Dame f'Labour Avenue Naxxar, preċedentement dar bl-istess isem li kienet ġie donata lill-istess Fondazzjoni mill-hawn fuq imsemmija Consiglia sive Connie Camilleri permezz ta' Kuntratt ta' Donazzjoni tat-22 ta' Ġunju 2010 (***DokA2 anness***), llum konsistenti fost oħrajn min numru ta' appartamenti li jinkrew lil terzi li suppost ikollhom bżonnijiet jew ċirkostanzi speċjali.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi bis-saħħa ta' ftehim ta' kera datat 26 t' Awissu 2020 (***Dok A3 anness***) il-Fondazzjoni Ħajja Indipendenti VO/0070, (preċedentement Fondazzjoni Djar għal Ħajja aktar Indipendenti), kriet lill-intimata Gledis Mallia l-Flat 3, 27, Notre Dame, Labour Avenue a bażi ta' kundizzjonijiet ta' kera b'mod partikolari l-kera nnifisha aktar vantaġġjuzi minn dawk tas-suq skond l-iskop tal-istess Fondazzjoni li tgħin lil nies li suppost ikollhom bżonnijiet jew ċirkostanzi speċjali bil-kera tiġġedded minn sena għal sena a diskrezzjoni tal-Fondazzjoni attriċi a tenur tal-liġijiet attwali dwar it-tiġdid ta' Kera;*

   F'dan il-każ l-esponenti kienet ingħatat x'tifhem li l-intimata kellha bżonnijiet speċjali peress li kienet sostnitilha li ma kienx qed jirnexxielha żżomm fuq saqajha u b'hekk kienet aċċettat li tikrilha post għal żmien qasir sakemm issib residenza aktar aċċettabbli għaliha;

3. *Illi din il-kirja ġiet reġistrata skont il-liġi mill-esponenti u ġġib in-numru ta' reġistrazzjoni LL024327;*

4. *Illi skond l-istess ftehim ta' kera, is-somma ta' €410 li kellha tkopra kirja mensili ta' €400, u €10 akkont ta' konsum ta' dawl u ilma kellha titħallas kull xahar dbil-quddiem fil-waqt li kull sena jsir ukoll il-ħlas ta' €500 bħala kontribuzzjoni għall-manutenzjoni tal-komun u €200 bħala assikurazzjoni relattiva tal-propjeta' mikrija fis-sena;*

5. *Illi fil-waqt li sa l-aħħar tas-sena 2022 l-intimata kienet qed tonora l-obbligi tagħha, minn Jannar 2023, l-intimata mingħajr ebda raġuni u spjegazzjoni waqfet milli tonora l-pagamenti dovuti minnha u*

sussegwentement meta l-esponenti pruvat tagħmel kuntatt mal-intimata mingħajr success, din skopriet li effettivament l-istess intimata ma kinitx qed tgħix fil-propjeta' mikrija u baqgħat ma tgħix fiha għal diversi xhur wara li kienet qaltilha li kellha tmur l-Isptar għal xi xahar mingħajr ma provditilha dettalji iżda mhux għall-perjodu twil li din damet nieqsa mill-istess propjeta';

6. *Illi l-esponenti nnutat dan kollu proprju għaliex hija personalment tgħix fi flat ieħor fl-istess blokka tal-appartament mikri;*

7. *Illi meta l-esponenti pruvat għal diversi drabi tagħmel kuntatt mal-intimata fuq in-numru ta' telefon indikat fuq il-ftehim ta' kera, darba minnhom qaltilha li kien ser ikollha ssiefer l-Ingilterra ħabba marda serja, iżda meta mbad l-esponenti reġgħat pruvat iċċemplilha biex tara x'sar minnha ħadd ma beda jwieġeb għall-istess telefonati bit-telephone 'not in a position to respond';*

8. *Illi wkoll fil-frattemp l-esponenti bdiet tinnota wkoll li terza persuna kien qed jaċċedi għal propjeta' mikrija mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-esponenti u li saħansitra kienu ġew xi Pulizija biex iqassmulu xi notifika ta' xhud jew taħrika!*

9. *Illi meta l-esponenti pruvat tikkonfronta lill-istess persuna, biex tifhem b'liema jedd jew raġuni dan kien qed jaċċedi għall-propjeta' mikrija u biex tifhem x'kien sar mill-intimata, dan beda jgħidilha biss li kien qed imur biex jiġbor xi ħwejjeġ għall-intimata mingħajr spjegazzjoni konvinċenti b'dan illi l-esponenti sussegwentement bdiet tissuspetta li dan it-terz u anki nies oħra jew qraba oħra tiegħu bdew jgħixu jew jorqdu fl-istess post!*

10. *Illi konfrontata b'din is-sitwazzjoni l-esponenti pruvat timposta ittra legali datata 11 ta' Settembru 2023, lill-istess intimata fejn saħansitra tagħtha l-opportunita pero' fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju biex tirregola ruħha fil-ħlas ta' arretrati ta' kera li kien hemm u terġa' tibda' tħallas il-kera puntwalment u ma tħalliex terzi oħra jaċċedu għall-istess propjeta'***;***

11. *Illi minkejja li din l-ittra legali ġiet injorata fis-sens li ma ntbagħtet l-ebda tweġiba għaliha, ftit taż-żmien wara, l-intimata reġgħat irritornat fil-propjeta' mikrija madanakollu wara li l-esponenti kkonfrontatha bil-fatt li l-arretrati ta' kera baqaw jakkumulaw l-intimata ndikatilha biss li kienet qed tistenna xi pagament ta' assistenza socjali ta' circa €600 li kienet ser tgħaddilha u li ma kellhiex minn fejn tħallas aktar minn hekk izda safrattant pretendiet li ma tiġix imkeċċija mill-propjeta' mikrija!*

12. *Illi pero' fil-frattemp l-intimata reġgħat baqgħat tgħix fil-propjeta' mikrija mingħajr ma ħallset xejn – sew arretrati u sew kirja ulterjuri li baqgħat takkumula!*

13. *Illi minkejja li debitament notifikata bl-ittra uffiċjali numru 79/2024* **Dok A4 annessa** *fit-12 ta' Jannar 2024 kif jirriżulta mit-timbru fuq wara ta' l-istess ittra uffiċjali, sabiex tivvaka l-istess propjeta' inkluz kwalunkwe effetti personali tagħha u tirritorna iċ-ċavetta u l-pussess vakanti tal-istess fond favur l-attriċi fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni, fi stat tajjeb sanitarju u sabiex tħallas l-arretrati kollha tal-kera u l-bilanc ta' kwalsiasi kontijiet tad-dawl u ilma l-intimata baqgħat inadempjenti wara li njorat ukoll kwalsiasi talba preċedenti li saritilha kif ġia' spjegat;*

14. *Illi dwar dan kollu, l-esponenti qed tippreżenta wkoll affidavit dettaljat anness bħala* ***Dok A5;***

15. *Illi ftit taż-żmien qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, sar kuntatt ma' l-esponenti minn Social Worker biex tivverifika ma' l-esponenti xi dettalji dwar il-kirja in kwistjoni, b'dan illi minkejja li sar tentattiv ulterjuri biex forsi s-sitwazzjoni tiġi riżolta mingħajr ħtieġa ta' dawn il-proċeduri, l-intimata reġgħat għal darb'oħra baqgħat inadempjenti mingħajr ebda ndikazzjoni li din kienet ser tkun qed tikkopera ma' dak mitlub kif ikun jista' jirriżulta mix-xhieda li tkun tista' tingħata mill-istess Social worker/s jew minn korrispondenza li tkun tista' tiġi esebita wkoll f'dan ir-rigward jekk ikun meħtieġ.*

16. *Fl-istess żminijiet irrizulta wkoll li l-intimata kienet spiċċat rikoverata l-Isptar Monte Carmeli. Sussegwentement din reġgħat ħarġet mill-Isptar fejn kienet rikoverata, ġiet infurmata li reġgħat għamlet xi zmien lura fl-appartament in kwistjoni b'dan illi aktar riċentement l-esponenti reġgħat ingħatat indikazzjonijiet li din reġgħat ġie rikoverata fl-istess Sptar – fatt li jispjega għalfejn dan ir-rikors qed jiġi wkoll notifikat f'tali ndirizz ukoll.*

17. *Fil-frattemp l-esponenti għadha qed tara jew tiġi nfurmata li terzi oħra qed jaċċedu jew jorqdu/jgħixu fil-propjeta' mikrija. Saħansitra jidher li qed jiġu mpustati f'letter box komuni, ittri ndirizzati lil terzi fuq l-indirizz tal-propjeta' mikrija in kwistjoni – ovvjament dan kollu mingħajr il-kunsens tal-esponenti!;*

18. *Illi fil-fehma tal-esponenti l-intimata m'għandha l-ebda difiza x'tagħti kontra t-talbiet tar-rikorrenti inkluż b'mod partikolari t-talba għal tkeċċija u zgumbrament ladarba, irrispettivament mill-allegati ċirkostanzi tagħha, l-konvenuta baqgħat moruza fil-ħlas ta' kera u ħlasijiet oħra dovuti għal kwazi sena u nofs, għalhekk dan l-Onorabbli Bord għandu jipproċedi sabiex jisma' dawn il-proċeduri a tenur tal-Artikolu 16A 1(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu għandu jiddeċiedi li jilqa' t-talba għat-*

tkeċċija fl-ewwel smiegħ qabel ma jiddeċiedi t-talbiet l-oħra li qed jitressqu mill-attriċi skond l-ewwel proviso tal-istess artikolu;

19. **Tghid ghaldaqstant l-intimata ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord in vista tal-premess fil-waqt li jiddeċiedi din il-kawza ai termini tal-Artikolu 16A et seq tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta billi jiddeċiedi li jilqa' t-talba għat-tkeċċija u zgumbrament tal-intimata mill-Flat Numru 3, 27, Notre Dame, Labour Avenue, Naxxar, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża jiddeċiedi wkoll din il-kawża billi:-**

a) Jiddikjara li l-intimata kisret il-ftehim ta' kera datat 26 t'Awissu 2020 wara li baqgħat moruża fil-ħlas ta' kera għal diversi xhur minn Jannar 2023 'l quddiem, u ħlasijiet ta' kontijiet ta' dawl u ilma, kif ukoll somom oħra ta' kirjiet mhux imħallsa fil-frattemp, condominium fees u insurance, wara li fil-frattemp ħalliet il-propjeta' mikrija cioe' Flat Numru 3, 27, Notre Dame, Labour Avenue, Naxxar abbandunata għal diversi xhur spjegat f'din it-talba, fid-dikjarazzjoni ġuramentata annessa mat-talba u kif ikun jista' jirriżulta ulterjorment, salv somom ulterjuri dovuti;

b) Jiddikjara li konsegwentement il-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri referibbli għall-Flat Numru 3, 27, Notre Dame, Labour Avenue, Naxxar skond il-ftehim ta' kera datat 26 t'Awissu 2020 referibbli għall-intimata Gledis Mallia I.D. 415585(M) għandha tiġi konfermata li hi terminata stante ksur tal-obbligi assunti mill-istess intimata skont l-istess ftehim ta' kera datat 26 t'Awissu 2020 jew skont il-liġi, b'mod partikolari stante nuqqas ta' ħlas ta' kera u somom oħra dovuti u abbandun;

c) *Jordna lill-intimata sabiex tivvaka l-propjeta' hawn fuq indikata inkluż billi tneħħi kwalunkwe effetti personali tagħha u/jew ta' terzi sa fejn dawn setaw iddaħħlu bil-kunsens tagħha u tirritorna iċ-ċavetta u l-pussess vakanti tal-istess fond favur l-attriċi fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni, fi stat tajjeb sanitarju b'effett immedjat jekk tirriżulta fil-frattemp li l-propjeta' tkun reġgħat ġiet abbandunata, jew fi żmien qasir u perentorju li jaf jingħata jekk jitqies opportun;*

d) *Jawtorizza lill-attriċi sabiex fin-nuqqas ta' adempiment mill-intimata ma' dak li għandu jiġi ordnat fit-tielet talba, tizgombra lill-istess intimata inkluż bi sgass, tbiddel iċ-ċavetta relattiva u tiddisponi minn jew tbattal hija stess l-istess propjeta' minn kwalsiasi mobbli jew effetti personali tal-intimata jew oġġetti oħra kif hawn fuq indikat;*

e) *Jillikwida l-ammonti ta' flus kollha dovuti lill-Fondazzjoni attriċi referibbli għall-kera li baqgħat ma tħallsitx mill-intimata minn Jannar 2023 sad-data tal-eventwali Sentenza u kwalsiasi ħlasijiet ta' kontijiet ta' dawl u ilma jew ħlasijiet oħra li jafu jirriżultaw, b'riserva għal arretrati u kontijiet oħra li jibqaw dovuti sad-data tal-eventwali zgumbrament jekk ikun il-każ;*

f) *Tordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti s-somom kollha li jiġu hekk likwidati skond it-talba preċedenti;*

g) *Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, l-ittra uffiċjali 79/2024 u bl-imgħax mill-prezentata ta' dan ir-rikors in kwantu jikkonċerna pagamenti dovuti sa issa u imgħax ulterjuri fi kwalsiasi bilanċ ulterjuri mid-data ta' l-eventwali Sentenza jew zgumbrament sal-hlas effettiv, kontra l-istess konvenuta, li qed tiġi nġunta minn issa għas-subizzjoni;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Mejju 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2024[3] fejn, dehret l-intimata (li kienet ġiet debitament notifikata) mhux assistita u nfurmat lill-Bord li hija għamlet kuntatt mal-Aġenzija tal-Għajnuna Legali iżda baqgħet mingħajr appuntament. Dakinhar, il-Bord ikkonċeda differiment sabiex l-intimata terġa tidher, din id-darba assistita u dan sabiex isseħħ it-trattazzjoni tar-rikors (li baqa' ta' natura speċjali).

Ra n-nota tal-Uffiċjal Anzjan tal-Għajnuna Legali mressqa fil-11 ta' Lulju 2024[4] fejn ġie spjegat li l-intimata naqset milli tagħmel kuntatt mal-Aġenzija, għad li kien hemm diversi tentattivi mill-istess Aġenzija sabiex isir appuntament.

Ra dak li seħħ fis-seduta mismugħa llum fejn l-intimata naqset milli tidher għall-istess seduta u li turi li għandha difiża valida x'tagħti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali[5]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti. Tajjeb jingħad ukoll li din

[2] A fol 24 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv, li jispjega aħjar dak li seħħ, jinsab a fol 28 tal-proċess.
[4] A fol 31 tal-proċess.
[5] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[6].

Illi għal dan il-Bord in-nuqqas ta' dehra tal-intimata (wara li ngħatat opportunità fl-ewwel dehra sabiex terġa tidher bl-assistenza legali) sabiex turi li għandha difiża valida x'tagħti għal din l-azzjoni, kien fatali għaliha u rabtet l-istess Bord bid-deċiżjoni li għandha tingħata. Mill-atti jirriżulta li l-intimata lanqas biss pruvat tagħmel kuntatt mal-Aġenzija tal-Għajnuna Legali wara li ngħatat l-opportunità tagħmel dan, għad li kienet diġà ġiet debitament notifikata.

Illi f'ċirkustanzi bħal dawn tajjeb jiġi mfakkar li min jorqod fuq il-jeddijiet li tagħtih il-liġi ma jsibx imbagħad protezzjoni minnha[7]. Wara kollox, *qui culpa sua damnum sentit, non videtur sentire*[8].

Illi wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha eżebita isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[9] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

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

---

[6] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited**, (Rik Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-20 ta' Lulju 2020

[7] Parti għandha dejjem diliġentement tieħu ħsieb il-kawża tagħha. Jgħodd hawn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Cuschieri *et* vs is-Soċjetá Allwares Limited *et* ,**(Rik Nru: 1143/2017/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appelli (Sede Superjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2022 u ċioé *" Fuq kollox, l-għaqal tal-parti li tieħu ħsieb ħwejjiġha fil-proċeduri li tkun ressqet quddiem qorti jitlob li dik il-parti, u l-avukat li tkun ħatret, jaraw li ma jagħmlu xejn li jista' jitqies bħala traskuraġni fit-tħaris tal-interessi tagħhom u tad-dispożizzjonijiet tal-liġi proċedurali."*

[8] *"Chi subisce un danno per propria colpa, non si considera averlo subito."* – Brocard 3983, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 37.

[9] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri,** (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.

1. Jilqa' l-ewwel tlett talbiet u ai fini tat-tielet talba jordna li l-intimata tivvaka mill-fond in kwistjoni fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data ta' din is-sentenza.
2. Jilqa' r-raba' talba.
3. Jilqa' l-ħames u s-sitt talba u b'hekk jordna li l-intimata tħallas lill-fondazzjoni rikorrenti l-ammont ta' sebat elef, sitt mija u sittin Ewro (€7,660) rappreżentanti arretrati ta' kera bejn Jannar 2023 u Ġunju 2024; kontribuzzjoni tad-dawl u ilma; kontribuzzjoni għall-kondominju; u assikurazzjoni għall-istess appartament u blokka[10] u dan bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[11] sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 79/2024, jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[10] Rendikont jinsab fid-dikjarazzjoni a fol 21 tal-proċess, biż-żieda t'ammont għax-xahar ta' Ġunju 2024.
[11] Peress li dawn qegħdin jiġu likwidati llum.