MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta ta' l-4 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 28/2012

**Monica Magro u Carmen Houlton detenturi rispettivament tal-karti tal-identita' numri 193553(M) u 812950(M)
'San Antonio'
Triq il-Linja,
Attard**

vs

**Maria Borg id. 399689(M)
77 Saint George's Street
Santa Venera**

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji fi kwoti ndaqs tal-fond kummercjali 332 St. Joseph High Street Hamrun,

liema proprjeta' kienet bl-uzufrutt a favur ommhom Mary Bezzina li llum hallietna nhar it-12 ta' Lulju 2010;

2. Illi llum il-proprjeta' hija in peina proprjeta ghand l-atturi Monica Magro u Carmen Houlton;

3. Illi omm l-atturi kienet dahlet fi ftehimta' kera ma' l-imsemmi konvenuta Mary Borg id. 399689(M) nhar it-22 ta' Frar 2008, li kopja ta' l-istess ftehim qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala dokument XYZ 1;

4. Illi fl-istess imsemmi ftehim ta' kera hemm mitkub u miftiehem li l-konvenuta ghandha thallas lill-atturi il-kera bi tlett xhur il-quddiem u cjoe' s-somma ta' Euros 11.65 li huwa dovut ta' kuljum, liema kera jibda mit-22 ta' Jannar 2008;

5. Illi l-konvenuta mill-1 ta' Mejju 2010 sallum il-gurnata ma hallset ebda kera bhala dawn ix-xhur kollha, lill-istess atturi, nonostante l-fatt li l-atturi kienu anki interpellawha b'ittri ufficjali tat-18 ta' Mejju 2011 li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala dokument XYZ 2 kif ukoll b'ittra ufficjali bin0numru 2780/2011 data l-4 ta' Novembru 2011 dok XYZ 3;

6. Illi ghalhekk l-intimata hija moruza ghall-iskadenzi mill-1 ta' Mejju 2010 sal-pagament effettiv sallum oltre l-imghaxijiet legali skond klawsola numru tlettax (13) tal-istess ftehim. Illi ghalhekk is-somma dovuta sal-24 ta' Marzu 2012 hija ta' Euros 8085.10 oltre l-imghaxijiet legali;

7. Illi inoltre l-konvenuta ttraskurat l-fond, ghax il-fond mhuwiex qieghed jinfetah u l-atturi kemm il-darba marru sal-post sabiex jaraw jekk huwiex miftuh, u f'dawkm il-drabi (li huma ta' spiss) li ghaddew minn quddiem il-hanut, dejjem sabu l-fond maghluq;

8. Illi l-atturi llum jinsabu f'sitwazzjoni li ma jistghux jaccedu ghall-post taghhom stante l-fatt li huwa maghluq, u stante l-fatt li l-konvenuta ma mfurmatx lill-atturi u lanqas ma halliet u/jew iddepozitat ic-cwievet tal-

fond ma’ l-istess atturi u ma hemm ebda kuntratt bejn il-partijiet, nonostante t-tentattivi da parti ta’ l-istess atturi;

9. Illi l-atturi ma jixtiequx jibqghu bil-kera ta’ l-istess konvenuta stante l-fatt li l-konvenuta kisret is-siposizzjonijiet tal-ftehim lokatizju tat-22 ta’ Jannar 2008 ghax naqset li thallas il-kera kif kellha obbligu li taghmel, u oltre hekk ivvjolat diversi disposizzjonijiet tal-ftehim inkluz l-artikolu 12 ta’ l-istess ftehim tal-kera;

10. Illi l-konvenuta naqset thallas l-arretrati ta’ kera u konsum ta’ dawl u ilma fuq il-fond nonostante l-obbligu li thallas dan il-kont skond il-klawsola numru tmienja (8) tal-ftehim lokatizju. Illi l-bilanc dovut huwa ta’ Euros 527.40 kif jidher mill-ahhar kont tal-ARMS Limited li qighed jigi hawn anness bhala Dok XYZ 4;

11. Oltre hekk, l-atturi stess hallsu fil-mori tal-kirja, s-somma bilancjali ta’ Euros 439.91 u rapprezentanti arretrati ta’ kera u konsum ta’dawl u ilma rigwardanti l-istess fond permezz ta’ cekk datat id-9 ta’ Lulju 2010, u ghal din is-somma jitolbu wkoll rifuzjoni tal-hlas li ghamlu lill-ARMS Limited ghall-obbligu li kellu jithallas mill-konvenuta stess u mhux mill-atturi;

12. Illi ghaldaqstant, l-atturi intavolaw din il-kawza sabiex din il-Qorti xxolji l-kirja tat-22 ta’ Jannar 2008 li kopja tieghu huwa esebit bhala Dok XYZ 1;

13. Oltre hekk, skond il-ftehim lokattizju u senjatament l-artikolu 5, 6 u 7 tal-iskrittura tal-kera l-konvenuta hija obbligata thallas ghat-Trading Liscences rigwardanti l-post in kwistjoni u liema trading liscences fit-terminu tal-ftehim lokatizju ghandhom jiddawru ghal-fuq l-atturi. Bhalissa hemm kont pendenti ta’ trading liscences li jammonta ghal-Euros400;

14. Illi l-atturi jiddikjaraw li l-konvenuta ma ghandha ebda eccezzjonijiet sabiex taghti kontra t-talbiet taghhom, u ghalhekk il-kawza qeghda ssir bil-procedura

skond l-artikolu 16A(1)(a) tal-Kap 69, fejn il-Bord jista jiddeciedi l-kawza minghajr ma jghaddi ghas-smiegh;

15. Illi l-atturi jiddikjaraw li safejn jafu huma l-intimata ma ghandha ebda difiza x'taghti kontra t-talbiet taghhom;

16. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, l-atturi jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera jiddeciedi t-talbiet taghhom bid-dispensa tal-kawza skond l-artikolu 16A(1)(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta fejn tghid il-konvenuta il-ghaliex dan il-Bord ma ghandux:-

1. Jiddikjara xolt l-kirja tat-22 ta' Jannar 2008 stante li konvenuta naqset milli tonora l-kondizzjonijiet tal-kera skond il-ftehim tat-22 ta' Jannar 2008 gejn naqset li thallas il-kera dovuta u dan in vjolazzjoni tal-artikolu 9(a)(i) tal-Kap 69;

2. Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' Euros 8085.10 oltre l-imghaxijiet legali rapprezentanti arretrati ta' kera, oltre l-imghax legali kummercjali skond klawsola numru tlettax (13) tal-ftehim tal-kera sal-pagament effettiv;

3. Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi il-bilanc tal-arretrati tal-kera u konsum tad-dawl u ilma dovut fuq il-post 332 St. Joseph High Street Santa Venera tul il-kirja lokatizja li jammonta ghas-somma ta' Euros 527.40 oltre s-somma ta' Euros 429 li thallas mill-atturi stess ghall-konvenuta ghall-arretrati ta' kera u konsum ta' dawl u ilma fuq l-istess fond oltre l-imghaxijiet legali kif dovuti mill-ARMS Limited;

4. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex tivvaka mill-fond kummercjali 332 St. Joseph High Street Hamrun, fi zmien qasir u perentorju li tornda l-Bord stess, stante li l-konvenuta ma hallsitx il-kera dovuta mill-1 ta' Mejju 2010 sallum ghall-fond imsemmi skond il-pattijiet u l-

kundizzjonijiet kif stipulati fl-iskrittura tat-22 ta' Jannar 2008 u vvjolat it-termini lokatizji ta' l-istess ftehim ta' kera;

5. Tikkundanna lill-konvenuta thallas dawk l-arretrati a spejjez u spejjez relattivi tat-Trade Department oltre dawk l-ispejjez dovuti sabiex jiddawwar tali Trade Liscences ghal fuq l-istess atturi;

6. Tahtar kuraturi deputati sabiex jekk hemm bzonn jirraprezentaw kemm il-darba hi tigi ordnata milli tivvaka mill-fond 332 St. Joseph High Street Hamrun u l-konvenuta tonqos milli tonora tali ordni, u tappunta kwalunkwe perit nominat mill-istess Qorti kemm il-darba il-konvenuta tkun kontumacja u\jew ma taderixxix mas-sentenza li taghti l-istess Bord;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' ittra interpellatorja tat-12 ta' Mejju 2010 kif ukoll ta' l-ittra ufficjali tal-24 ta' Novembru 2011 (ittra 3780/2011) u bl-ingunzjoni tal-konvenuta in subizzjoni u bl-imghaxijiet legali skond klawsola numru tlettax (13) tal-ftehim tal-kera sal-pagament effettiv;

Ra illi b'decizjoni ta' dan il-Bord tal-llum stess, l-intimat ma ressqet l-ebda raguni valida li biha setghet tithalla tikkontesta din il-vertenza;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi wara li ezamina l-atti, d-dokuementi esebiti kif ukoll ix-xhieda ta' missier l-intimata, li jallega illi dan il-fond qatt ma intuza u qatt ma thallset kera ghaliex kien hemm hsara fis-saqaf li wassal ghall-perkolazzjoni tal-ilma tax-xita, liema hsara kienet tehtieg ftit euro sabiex tissewwa u li ghalhekk dik kienet skuza fjakka ghaliex qatt ma thallset il-kera meta din setghet tithallas minghajr pregudizzju, l-Bord hu tal-fehma illi ghandu jakkolji t-talbiet tar-rikorrenti;

Ghalhekk il-Bord filwaqt illi jilqa' t-talba ghad-determinazzjoni tal-vertenza bid-dispensa ta' smiegh skond l-artikolu 16A tal-Kap 69, jilqa' t-talbiet kollha tar-

rikorrenti. Ghal fini ta’ zgumbrament jipprefigi zmien wiehed u ghoxrin (21) jum mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------