MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Frar, 2014

Rikors Numru. 95/2012

Josephine Azzopardi (ID675460M), Marianne Ciappara (ID 349457M), Paul Ciappara (ID 0096262M), Sonia Maria Xuereb (ID420764) u Angela Grima (ID327767M)

vs

Elizabeth Zahra (ID1991A)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

Peress illi permezz ta' skrittura tat-18 t'April, 2005 l-intimata kriet l-fond Orchid, Flat 1, Triq ic-Cern, San Pawl il-Bahar versu l-kera ta' Lm1,200 fis-sena li huma ekwivalenti ghal €2,795.25.

Peress illi l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera li ghalqet mill-1 ta' Frar 2012 'il quddiem u inoltre, hemm arretrati

tal-kontijiet tad-dawl u ilma li sa Lulju 2012 kienu jammontaw ghal €3,758.71.

Peress illi l-intimata interpellata permezz ta' ittra ufficjali tat-28 ta' Settembru, 2012 sabiex thallas l-arretrati tal-kera kif ukoll l-arretrati tal-kontijiet tad-dawl u ilma baqghet inadempjenti.

Peress illi ghaddew aktar minn hmistax-il gurnata minn meta hija giet notifikata bl-imsemmija ittra ufficjali u ghalhekk japplikaw fil-konfront taghha dak li hemm dispost fl-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligi ta' Malta.

Peress illi ghalhekk l-esponenti ghandhom dritt jitolbu x-xoljiment tal-kirja u jottjenu l-pussess battal tal-fond.

Peress illi l-ammont mitlub huwa cert, likwidu u dovut inoltre, kemm dwar l-ammont mitlub kif ukoll dwar il-pretenzjonijiet l-ohra tal-esponenti kif indikati f'dan ir-rikors, l-intimata m'ghandiex eccezzjonijiet validi xi tressaq.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex;

1. Tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh kif hemm dispost fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligi ta' Malta; u
2. Ixxolji l-lokazzjoni fuq imsemmija u tordna l-izgumbrament tal-intimata fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss;
3. Tikkundanna lill-intimata sabiex thallas is-somma ta' €5,668.71 rapprezentanti arretrati tal-kera sat-30 ta' Settembru, 2012 u arretrati tal-kontijiet tad-dawl u ilma, kif ukoll kull somma ohra verjuri likwidata minn dan il-Bord bhala kera/kumpens ta' okkupazzjoni ghall-perjodu mill-1 t'Ottubru, 2012 sad-data ta' zgumbrament effettiv.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni u bl-interessi u b'riserva ghal kull pretenzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

Ra wkoll ir-risposta guramentata ta’ Elizabeth Zahra li tghid hekk;

Bil-qima tghid u bil-gurament taghha tecepixxi:

Illi preliminarjament, ir-rikors guramentat huwa irritu u null in kwantu ma jesgwix il-formalitajiet illi trid il-Ligi ai terminu tal-Artikolu 156 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta li jipprovdi li l-premessi illi fuqhom ikun imsejjes r-rikors guramentat ghandhom ikunu enumerati.

Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-atturi iridu jipprovaw l-interess guridiku illi ghandhom sabiex jippromwovu l-kawza odjerna, in kwantu l-iskrittura tat-18 ta’ April, 2005, saret bejn l-intimata u certu Angelo Ciappara (ID 634428M) u l-ebda wiehed/wahda mill-atturi ma kienu invluti fil-kuntratt tal-kirja in kwistjoni;

Illi fit-tielet lok u dejjem minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, fil-meritu l-azzjoni attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-intimata inghatat koncessjoni mis-sid li thallas l-ammont tal-kera b’lura, u dato ma non concesso illi hemm xi pendenzi dovuti, dawn ser jithallsu u qeghdin jithallsu kif gie miftiehem u accettat bejn il-partijiet.

Illi fir-raba’ lok, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit l-eccipjenti ghandha dejjem d-dritt illi titlob il-purgazzjoni tal-mora hija stipulazzjoni ta’ ordni pubbliku.

Salvi, jekk ikun il-kaz, eccezjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qieghdin jitolbu x-xoljiment ta' kuntratt lokatizju fuq il-premessa ta' morozita' fil-hlas tal-kera kif ukoll kundanna ghal hlas tal-kera, hlas ta' arretrati ta' dawl u ilma u kumpens ghall-okupazzjoni sal-data ta' rilaxx tal-fond.

Preliminari:

Illi b'mod preliminari, l-ewwel talba f'din il-kawza kienet li tkun deciza bid-dispensa tas-smiegh fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta. Wara li l-Bord kien kkonceda lill-intimata tikkontesta l-kawza skond il-verbal tas-seduta tal-31 ta' Jannar 2013 dik it-talba, per konsegwenza, qed tkun michuda;

Illi qabel kull konsiderazzjoni ohra izda, jehtieg li jkunu decizi l-eccezzjonijiet ta' natura preliminari sollevati mill-intimata;

Fl-ewwel eccezzjoni taghha, l-intimata tipremetti illi r-rikors huwa irritu u null stante li l-premessi fir-rikors promutur guramentat m'humiex enumerati kif jitlob l-artikolu 156 tal-Kap 12. Dwar din l-eccezzjoni, l-Bord ma ghandu l-ebda ezitazzjoni milli iqisha bhala wahda vessatorja u li tirrazenta l-fierah. Dan ir-rikors kien intavolat skond il-ligi specjali li tirregola l-kiri tal-bini li ma jirrikjedi l-ebda tali formalita li hi resonanti ta' rekwiziti li fil-passat ukoll kienu meqjusa bhala formalizmu zejjed. Basta li wiehed ihares lejn il-formula fl-Iskeda B ta' l-Kap 69 biex jara li l-formalizmu zejjed f'din il-ligi specjali huwa inezistenti. Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tkun respinta;

Kwantu t-tieni eccezzjoni, huwa minnu illi l-kuntratt lokatizju sar bejn l-intimata u Angelo Ciappara izda r-rikorrenti xehedu illi l-istess Angelo Ciappara huwa missierhom u li wara l-mewt tieghu kellhom kull interess, bhala eredi, li jintavolaw dawn il-proceduri. Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tkun ukoll respinta;

Fil-mertu:

Ir-rikorrenti Josephine Azzopardi spjegat kif dan il-fond huwa provenjenti lir-rikorrenti kollha mill-wirt ta' missierhom minnhom promort. L-istess xhud spjegat kif l-intimata bdiet tkun impuntwali fil-hlas tal-kera sal punt li kienet sena lura u minkejja li kienet tinghata zmien aktar biex thallas bdiet ukoll ma tonorax dik l-estensjoni. L-intimata kienet tghidilha li l-kontijiet tad-dawl u ilma huma esagerati u wara ricerka li ghamlet sabet li anqas dawk ma kienet qed thallas. Rinfaccjata b'dak kollu r-rikorrenti ma kellhiex triq ohra hlief li tintavola dawn il-proceduri. Il-kont tad-dawl u ilma esebit a fol 25 juri li hemm pendenza ta' €4,693.77 mal-ARMS Ltd;

L-intimata xehedet illi l-unika raguni ghaliex mhix qed thallas il-kera hi m'ghandiex mezzi izda tkun f'posizzjoni li taghmel dan maz-zmien izda mhux f'daqqa. Binha kien jghinha fil-hlas tal-kera izda issa huwa dizokkupat. L-ahhar darba li hallset il-kontijiet tad-dawl u ilma kien fl-ammont ta' €20 akkont tal-bilanc u l-ahhar kera li minnha mhallas kif fit-18 ta' Jannar 2012. Hija tikkoncedi li weghedet lir-rikorrenti kemm il-darba biex thallas il-kera izda l-flus qatt ma waslu;

Issa l-intimata tghid illi hija ghandha d-dritt li titlob il-purgazzjoni tal-mora ghaliex dan huwa kwisjtoni ta' ordni pubbliku. L-intimata izda m'ghandiex ragun dwar dan ghaliex dak il-beneficcju, ghad illi diskrezzjonali fl-awtorita' tal-Qorti, mhux applikabbli ghal kaz odjern fejn il-morozita' tirrizulta mhux fil-fatt ta' nuqqas ta' hlas izda fin-nuqqas ta' hlas fi zmien hmistax-il jum minn meta hekk interpellata. Din l-morozita' tirrizulta anke ammessa mill-intimata. In-nuqqas ta' mezzi ghad-disposizzjoni tal-intimata, izda, m'ghandiex tippenalizza lir-rikorrenti b'mod illi ghandhom jakkomodaw lill-inkwilina tghix fil-fond bla hlas u fil-process takkumula kontitijiet ta' dawl u ilma fuq isimhom minghajr ma thallashom. Din mhix raguni li l-gurisprudenza taccetta bhala raguni skuzanti meta tesigi li l-Bord m'ghandux jakkontenta ruhu bl-aspett tekniku tal-akkampata morozita' izda ghandu jezamina jekk kienx hemm xi fattur li jista' jiskuza lill-intimat;

Ghal dawn il-mottivi, filwaqt illi tirrispingi l-eccezzjonijiet kollha tal-intimata, tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti ghad-dispensa ta’ smiegh; tilqa t-tieni talba u xxolji l-lokazzjoni bejn il-partijiet u tipprefigi zmien tletin (30) jum ghall-izgombru. Tilqa’ ukoll it-tielet talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimata thallas is-somma ta’ €5,668.71 rapprezentanti arretrati tal-kera sat-3- ta’ Settembru 2012 u arretrati tal-kontijiet tad-dawl u ilma. Tichad it-talba biex tillikwida kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond ghall-perjodu mill-1 t’Ottubru 2012 sad-data ta’ zgumbrament stante li dan l-ammont mhux wiehed cert;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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