MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2014

Rikors Numru. 11/2013

Joseph Pisani ID 256961 (M)

Anthony Pisani ID 362363(M)

Carmel Pisani ID 80367(M)

Caroline Azzopardi ID 80674(M)

Bridgette Scicluna ID 38977(M)

vs

Fatima Werfally ID 342999(M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-intimata ilha tikri l-appartament Joygal Court, Court B, Flat 3, Triq il-Kavetta, San Pawl il-Bahar ghal dawn l-ahhar sebgha snin inizjalment minghand missier ir-rikorrenti u wara minghand r-rikorrenti bhala l-eredi tieghu; t-termini tal-kirja kienet illi tiggedded xahar b'xahar versu l-ammont ta' Eur 186.35;

2. Illi fil-kondizzjonijiet tal-kirja kien hemm fost l-ohrajn;

   (i) Illi l-hlas tal-kera jsir kull xahar bil-quddiem;
   (ii) Illi l-hlasijiet tal-licenzji u kontijiet ta' ilma u elettriku jkunu a karigu ta' l-intimata;

3. Illi r-rikorrenti ma jixtiequx li igeddu din il-kirja stante li l-intimat qieghda moruza f'diversi pagamenti ta' kera u anke kontijiet;

4. Illi l-esponenti infurmaw lil intimata permezz ta' ittra interpellatorja Dok A li ma kienux bi hsiebhom li igeddu l-kirja u sabiex hija tohrog u tivvaka mill-fond de quo;

5. Illi sa fejn jafu l-esponenti, l-intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet validi x'jaghti;

Tghid ghaldaqstant l-intimata ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

i. Tisma' u tiddeciedi din il-kawza skond is-segwenti talba attrici bid-dispensa tas-smiegh a tenur ta' l-artikolu 16A tal-Ligijiet ta' Malta;

ii. Tiddikjara illi l-intimata kriet minghand missier ir-rikorrenti u sussegwentement mir-rikorrenti l-fond bl-isem *Joygal, Flat 3, Court B, Triq il-Kavetta, San Pawl il-Bahar* hawn fuq imsemmi liema kirja illum skadiet u ghalhekk tordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-imsemmi fond entro terminu qasir u perentorju;

Bl-ispejjez legali u bl-imghax inkluzi dawk relattivi ta' l-ittra, l-intimata ngunt minn issa in subizzjoni u bir-riserva ta' kull azzjoni legali ulterjuri necessarja u opportuna.

Ra r-risposta tal-intimata li tghid hekk:

1. Illi l-fatt huwa nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ftehim ma' missier ir-rikorrenti kien li l-kirja tiggedded kull sentejn pero' l-hlas ghandu jsir kull

xahar. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jitterminaw il-ftehim qabel l-isakadenza tal-kirja;

2. Il-hlasijiet tal-kirja dejjem saru u ma hemm l-ebda arretrati dovuti. Barra minn hekk il-kontijiet tad-dawl u ilma dejjem thallsu kif mitlub mir-rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti sidien ta' fond konsistenti f'appartament mikri lill-intimata qieghdin jitolbu r-ripreza tieghu peress illi ma jixtieqqux igeddu l-kirja. Huma infurmaw lill-inkiwilina bl-intenzjoni taghhom izda l-intimata baqghet inadempjenti u baghet tghix fil-fond minghajr ma thallas il-kera u l-kontijiet tad-dawl u ilma;

Illi din il-kawza kienet intentata taht id-disposizzjoni specjali tal-artikolu 16A tal-Kap 69 bid-dispensa ta' smiegh izda l-Bord kien laqa' t-talba tal-intimata li jawtorizzaha tikkontesta l-kawza stante li mix-xhieda taghha irrizulta li kellha eccezzjonijiet validi x'taghti skond il-ligi.   Minkejja li opponiet it-talbiet tar-rikorrenti b'risposta in atti, l-fatti kif esposti mir-rikorrenti juru li dawn ghandhom ragun. Ir-rikorrenti kienu taw il-*congedo* lill-intimata wara li din kienet qed tkun difficli hafna biex thallas il-kera minn dovuta xahar b'xahar. Oltre dan, l-intimata mhix qed thallas tal-kontijiet tad-dawl u

ilma u kultant tivversa hlas akkont izda llum il-gurnata l-kont gia jinsab pendenti fl-ammont ta’ €1765.73 oltre l-ammont ta; kera dovuta fis-somma ta’ €745.60. Ir-rikorrenti infurmaw lill-intimata illi xtaqu ibieghu il-fond u din qed tirrifjuta li tiftah il-bieb sabiex il-fond ikun vizitat mix-xerrejja prospettivi ghaliex skond ir-rikorrenti l-intimata qed taghmel il-fond taghha;

Illi minkejja l-objezzjoni taghha kif registrata permezz ta’ risposta in atti, l-initmata qatt ma dehret ghajr fl-ewwel seduta. Debitament ngunta mir-rikorrenti sabiex tixhed in subizzjoni, l-intimata baqghet ma dehritx sal-punt li r-rikorrenti talbu li l-kawza tithalla ghas-sentenza. Id-difensur tal-intimata ddikjara li l-intimata ma baqghetx taghmel kuntatt mieghu u permezz ta’ rikors s-sidien infurmaw lill-Bord illi waslitilhom informazzjoni illi l-intimata kienet harget mill-fond u halliet xi aperturi miftuhin u possibilment xi dawl u ilma ghaddejjin. Illi ghalhekk dan il-Bord huwa aktar konvint li r-rikorrenti ghandhom ragun;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti u ghal fini ta’ zgombru qed jipprefigi zmien wiehed u ghoxrin (21) mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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