BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 27/2016

Felix Darmanin (KI 339348M), Francis Darmanin (KI 181050M), Grezzju Darmanin (KI 834039M), Marianna Darmanin (KI 402341M), Paul Darmanin (KI 607642M), Joseph Darmanin (KI 607642M) u Carmelo Darmanin (KI 60845M)

vs

Nikita Camilleri (KI 304386M)

Illum, 09 ta' Novembru, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

“Illi dawn il-proceduri huma proceduri sommarji speċjali a tenur ta’ l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l-intimat ikun kontumaci f’dik is-seduta jew inkellha jonqos milli juri f’dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista’ jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

Illi l-esponenti huma propjetarji tal-fond 116, Triq Felice, Żabbar;

Illi kif jidher mill-iskrittura datata 2 ta’ Jannar, 2015, l-esponenti krew lill-intimata l-imsemmi fond għal żmien sena, liema kera bdiet tiddekorri mill-1 ta’ Jannar, 2015, u skadiet fil-31 ta’ Diċembru, 2015, iżda l-intimata baqgħet tokkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu skond il-liġi;

Illi kif jidher mill-iskrittura tat-2 ta’ Jannar, 2015, il-kera mensili pagabbli bil-quddiem kienet dik ta’ mitejn Ewro. Illi l-aħħar li ħallset kera l-intimata kien fit-3 ta’ Mejju, 2015, u minn dakinhar baqghet moruza fil-ħlas tal-kera;

Illi l-intimata kienet ukoll moruza fil-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma tant illi kien hemm żmien meta l-ARMS Limited itterminat is-servizzi għal dawl u ilma;

Illi permezz ta’ ittra legali datata 3 t’Awwissu, 2015 u ittra legali datata 3 ta’ Novembru 2015, l-esponenti kienet interpellat lill-intimata sabiex tiżgombra mill-imsemmi fond, iżda l-intimata baqgħet ma għamlet xejn għandha tokkupa l-imsemmi fond;

Illi r-rikorrenti iridu l-fond lura mingħajr l-għamara li hemm fih li tappartjeni lir-rikorrenti;

Illi fil-fehma ta' l-esponenti, l-intimata ma għandha ebda eċċezzjoni jew difiża li tista' tagħti għall-azzjoni magħmula b'dana l-att;

Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett, li prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u wara li jingħataw il-provvediment ipportuni, dana l-Onorabbli Bord jogħġbu għar-raġunijiet fuq imsemmija:

Jgħaddi għas-sentenza bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża;

Jordna l-iżgumbrament ta' l-intimata mill-imsemmi fond, u dan bi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dana l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittri bonarji kontra l-intimata li hija nġunta għas-subizzjoni;

Salv kull dritt iehor u kull azzjoni oħra spettanti lill-mittenti."

Ra illi l-intimata preżentat risposta fejn qalet hekk:

"1. Illi preliminarjament u mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti l-intestatura tal-Bord hija waħda skoretta stante li ma jeżisti ebda Bord tal-Kera iżda l-Bord kompetenti huwa il-Bord li Jirregola l-Kera;

2. Illi preliminarjament u mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjoni precedenti u l-eċċezzjonijiet sussegwenti l-isem tal-intimata huwa wkoll indikat skorrettement;

3. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijet preċedenti u dawk sussegwenti t-talba attriċi għall-iżgumbrament tal-intimata ma tista’ qatt tintlaqa’ stante li mhix preċeduta minn talba għal dikjarazzjoni li kien hemm morożita’ fil-ħlas ta’ kera, mhix preċeduta minn talba għal dikjarazzjoni li kien hemm xi ksur ta’ xi klawsola tal-ftehim u mhix preċeduta minn talba għal dikjarazzjoni li l-kirja ġiet maħlula, mitmuma u terminata;

4. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti din il-lokazzjoni ma tistax tiġi kkonsidrata bħala terminata stante li ai termini tal-klawsola numru tnejn (2) tal-iskrittura ta’ lokazzjoni datata (2) ta’ Jannar, 2015, din il-kirja ġiet imġedda stante li l-atturi, bħala sidien ma taw l-ebda pre-avviż ta’ tliet (3) xhur qabel allegatament skadiet il-kirja u konsegwentement il-kirja għadha viġenti kif ser jirriżulta waqt il-mori tal-kawża;

5. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti l-ftehim ta’ lokazzjoni ma jistax jiġi terminat minħabba l-allegata morozita’ fil-kera u/jew allegata morozita’ fil-ħlas tal-kontijet tad-dawl u ilma stante li ma ntbgħat ebda att gudizzjarju sabiex l-atturi jgħarrfu lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħhom li jinqdew b’dak il-ftehim ai termini tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

6. Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti t-talba tal-atturi għandha tiġi respinta bl-ispejjeż stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt kif ser jiġi ppruvat waqt is-smigħ u t-trattazzjoni tal-kawża;

7. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż, kontra l-atturi."

Ra l-atti kollha tar-rikors.

Sema' l-provi .

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet fis-seduta tat-18 ta' Gunju 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu (1) illi l-Bord jgħaddi għas-sentenza bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża u (2) l-iżgumbrament ta' l-intimata mill-imsemmi fond, bl-ispejjez.

L-intimata teccepixxi (1) l-intestatura tal-Bord hija waħda skoretta; u (2) l-isem tal-intimata huwa wkoll indikat skorrettement; (c) t-talba attriċi għall-iżgumbrament tal-intimata ma tista' qatt tintlaqa' stante li mhix preċeduta minn talba għal dikjarazzjoni li kien hemm morożita' fil-ħlas ta' kera, mhix preċeduta minn talba għal dikjarazzjoni li kien hemm xi ksur ta' xi klawsola tal-ftehim u mhix preċeduta minn talba għal dikjarazzjoni li l-kirja ġiet maħlula, mitmuma u terminata; u (d) il-lokazzjoni giet imgedda stante li ma nghata l-ebda avviz ta' terminazzjoni ai termini tal-kuntratt; u (e) il-lokazzjoni ma tistax tigi terminata stante li l-atturi ma taw l-ebda avviz ta' l-intenzjoni taghhom li jinqdew bil-ftehim sabiex jitterminaw il-kirja ai termini tal-Kap 16 u (f) it-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Illi l-ewwel talba ghad-dispensa tas-smiegh giet sorvolata bid-digriet tal-Bord fis-seduta tal-25 t'April 2016.

Illi fir-rigward ta' l-ewwel u t-tielet eccezzjoni preliminari, l-gurisprudenza tal-Qrati taghna gia rriteniet diversi drabi illi tali nuqqasijiet ma ghandhomx iwasslu ghan-nullita' tar-rikors. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni l-intestatura tal-Qorti tigi sanata taht l-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ma twassal ghall-ebda nullita' u konsegwentament din l-ewwel eccezzjoni qeghda tigi michuda. Ir-rikorrenti ghamlu tali talba ghall-korrezzjoni fl-intestatura tar-rikors fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2016, u din it-talba giet milqugha mill-Bord seduta stante.

Illi fir-rigward tat-tielet eccezzjoni, l-fatt li ma jkunx hemm talba ghat-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kera jew ghall-hall tal-lokazzjoni qabel talba ghall-izgumbrament, ukoll ma jwassalx ghan-nullita' tar-rikors. Dan kif gie deciz ukoll mill-Qorti tal-Appell f'diversi sentenzi fejn saru eccezzjonijiet simili.

Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni dwar l-isem tal-intimata, l-intimata ma ressqet l-ebda prova f'dan ir-rigward u ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

Illi jirrizulta li r-rikorrenti baghtu zewg ittri legali lill-intimata wahda f'Awissu 2015 u l-ohra f'Novembru 2015 dwar in-nuqqas ta' hlas tal-kera dovuta u dwar it-terminazzjoni tal-kirja. Konsegwentament sabiex tizgombra mill-fond izda hija baqghet inadempjenti minkejja ukoll illi l-kirja skadiet fil-31 ta' Dicembru 2015.

Illi dan gie ukoll konfermat mir-rikorrenti fl-affidavit taghhom a folio 61 sa 64 tal-process kif ukoll in kontro-ezami, a folio 149 sa 168 u in partikolari minn pagna 156 sa 160 u minn pagna 167 sa 168 minn fejn

jirrizulta li l-intimata kien ilha zmien ma thallas il-kera fil-hin u li r-rikorrent kien ikollu joqghod jigri warajja u jitlobha l-kera diversi drabi qabel ma fil-fatt thallas. Jirrizulta ukoll illi ghad baqa' arretrati ta' kera dovuti mill-intimata.

Illi skond kif xehed Ruben Bonnici, rapprezentant tal-ARMS, a folio 26 sa 59, 80 sa 109 u 115 sa 116 tal-process u d-dokumenti annessi, l-intimata naqset ukoll milli thallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

Illi l-ligi tirrikjedi biss interpellazzjoni ghall-hlas li tista' tkun ukoll permezz ta' ittra legali.

Illi l-intimata ma cahdet bl-ebda mod illi hija rceviet l-imsemmija ittri.

Illi l-intimata ma cahdet bl-ebda mod il-verzjoni moghtija mir-rikorrenti

Illi ghaldaqstant, ir-raba’, l-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimata qeghdin jigu michuda.

Illi dwar l-allegati hsarat ma saret l-ebda kawzali u ghalhekk il-Bord mhux se jiddeciedi dwar tali hsarat.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Bl-ispejjez kontra l-intimata.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur