BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Helen Mifsud armla ta' Roger Mifsud karta tal-identita' numru 292245(M)

vs

Mariella Vassallo, legalment separata minn zewgha Jesmond Vassallo karta ta' l-identita' numru 487664(M)

Rikors Guramentat Numru: 99/2016JD

Illum 6 ta' Mejju 2019

Il-Bord,

Ra r-Rikors mahluf imressaq fis-7 ta' Ottubru 2016 li permezz tieghu r-rikorrenti talbet:

Illi l-intimata kienet akkwistat b'titolu ta lokazzjoni d-dar numru erbgha u hamsin (54) bl-isem "Santa Rita" f'Saint John Street, Hamrun u dan skont kuntratt ta lokazzjoni li gie ffirmat quddiem in Nutar Joseph Henry Saydon fis-26 ta Novembru tas sena 2009, kopja ta liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat Dok "A";

Illi skont il kuntratt surreferit immarkat Dok "A", l-intimata obbligat ruhha li thallas il-kera kull l-ewwel tax xahar, u r-rata ta kera korrenti li hija pagabbli hija dik ta tlett mija u ghoxrin Ewro (€320) kull xahar, u dan stanti li din il lokazzjoni *de quo* tinsab fil perjodu ta l-ewwel proroga ai termini tal klawzola "b" tal istess kuntratt;

Illi skont il klawzola "g" tal kuntratt Dok "A", "...*din il lokazzjoni tigi rizoluta "ipso jure" fil kaz li l-inkwilin jkun moruz fil pagament tal kera ghal izjed minn hmistax-il (15) gurnata minn meta din tkun dovuta";*

Illi l-intimata naqset mill thallas il kera fi zmien hmistax-il (15) gurnata minn mindu giet dovuta ghas segwenti perjodi ta kera:-

l-1 ta Marzu 2015 sal-31 ta Marzu 2015

l-1 ta April 2015 sat- 30 ta April 2015

l-1 ta Mejju 2015 sal-31 ta Mejju 2015

l-1 ta Gunju 2015 sat-30 ta Gunju 2015

l-1 ta Lulju 2015 sal-31 ta Lulju 2015

l-1 ta Awissu 2015 sal-31 ta Awissu 2015

l-1 ta Settembru 2015 sat-30 ta Settembru 2015

l-1 ta Ottubru 2015 sal-31 ta Ottubru 2015

l-1 ta Novembru 2015 sat-30 ta Novembru 2015

l-1 ta Dicembru 2015 sal-31 ta Dicembru 2015

l-1 ta Jannar 2016 sal-31 ta Jannar 2016

l-1 ta Frar 2016 sad-29 ta Frar 2016

l-1 ta Marzu 2016 sal-31 ta Marzu 2016

fl-ammont globali ta erbat elef mija u sittin Ewro (€4160) u dan minkejja li giet interpellata ufficjalment sabiex thallas il kera dovuta ghall kull perjodu surreferit permezz ta tlettax-il (13) ittra ufficjali li jgibu id data tat-8 ta April 2016 li kopji legali taghhom huma hawn annessi u mmarkati Dok "B" sa Dok "N".

Illi ghalhekk ab bazi tal klawzola "g" tal kuntratt ta lokazzjoni Dok "A" hawn anness, l-esponenti qieghda tezercita d-dritt li tittermina din il lokazzjoni u li tiehu lura l-pussess

tal fond u dan bla pregudizzju li tezigi l-hlas tal arretrati ta kera ghal perjodi hawn fuq imsemmija kif ukoll ghal perjodu mill-1 ta April 2016 sad-data li l-pussess vakanti tal fond effettivament jigi ritornat lilha, oltre kull dritt spettanti lilha bhala sid skond il ligi;

Illi l-esponenti tiddikjara illi l-intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti ghat talbiet taghha, u ghalhekk l-kawza tista tigi deciza ai termini tal-artikolu 16A tal Kap. 69 tal Ligijiet ta Malta bid dispensa tas-smiegh.

Illi l-esponenti tiddikjara u tikkonferma bil gurament taghha li hi taf b'dawn il fatti personalment

Tghid ghalhekk l-intimata ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux

1) Jaqta u jiddeciedi l-kawza ai termini tal Artikolu 16A tal Kap 69 tal Ligijiet ta Malta u cioe bid dispensa tas smiegh tal kawza;

2) Jiddikjara li l-intimata naqset mill obbligi taghha naxxenti mill kuntratt ta lokazzjoni tas-26 ta Novembru 2009 iffirmat quddiem in Nutar Joseph Henry Saydon, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata Dok "A" stanti li naqset milli thallas tlettax-il skadenza ta kera fl-ammont globali ta erbat elef mija u sittin Ewro (€4160) rapprezentanti l-kera tal-iskadenzi aktar 'il fuq iddettaljati, u dan skont kif pattwit fil klawzola "b" tal istess kuntratt;

3) Jiddikjara illi l-kirja tal fond bl-isem "Santa Rita", li jgib in numru erbgha u hamsin (54) f'Saint John Street, Hamrun giet xolta ai termini tal klawzola "g" tal kuntratt ta lokazzjoni li gie ffirmat quddiem in Nutar Joseph Henry Saydon fis-26 ta Novembru tas sena 2009;

4) Jiddikjara illi l-intimata hija debitrici tar rikorrenti fis somma ta erbat elef mija u sittin Ewro (€4160) rapprezentanti kera ghal perjodu l-1 ta April 2015 sal-31 ta Marzu 2016 u somma ohra verjuri li ghandha tigi likwidata minn dan il Bord rapprezentanti l-kera ghal perjodu l-1 ta April 2016 sad data li l-pussess vakanti

jigi effettivament ritornat lilha, u konsegwentement jordna lill intimata sabiex thallas lir rikorrenti din is somma kif ukoll is-somma hekk likwidata;

5) Tordna l-izgumbrament tal intimata mill fond proprjeta tar rikorrenti, u cioe "Santa Rita" li jgib in numru erbgha u hamsin (54), f'Saint John Street, Hamrun u dan fi zmien qasir u parentorju li ghandu jigi ffissat minn dan il Bord, kollox skont kif intqal hawn fuq u ghar ragunijiet premessi;

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal ittri ufficjali surreferiti u hawn annessi bhala Dok "B" sa Dok "N" kontra l-intimata li hija ingunta minn issa ghas subizzjoni taghha u bl-imghax legali mid data tan notifiki tal ittri ufficjali, u cioe mill-14 ta April 2016 sad data tal pagament effettiv;

B'rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ulterjuri spettanti lir rikorrenti skont il-ligi;

Ra d-decizjoni ta' dan il-Bord, moghtija fit-13 ta' Gunju 2017, li permezz taghha cahad l-ewwel talba tar-rikorrenti ghad-dispensa tas-smigh tal-kawza bil-procedura sommarja specjali, u konsegwentement awtorizza lill-intimata tipprezenta Risposta.

Ra r-Risposta tal-intimata datata 30 ta' Gunju 2017 li permezz taghha ecepew:

1. Illi fl-ewwel lok, ir-raguni ghalfejn il-kera ma kinitx thallset puntwalment hija wahda valida fil-Ligi. Qabel gew intavolati dawn il-proceduri, l-esponenti ripetutament infurmat lir-rikorrenti bin-necessita' li jsiru diversi tiswijiet ta' natura strutturali u straordinarja fil-fond. Din in-necessita' giet certifikata mill-Perit John Schembri (rapport datat 16 ta' Settembru, 2015), liema rapport kien gie mghoddi lir-rikorrenti fi zmien precedenti ghal dawn il-proceduri. L-esponenti ssostni li dawn ix-xogholijiet ghandhom isiru mir-rikorrenti, jew inkella mill-esponenti a spejjez tar-rikorrenti, billi l-ispejjez ghal tali xogholijiet jitnaqqsu mill-kera dovuta, u dan ai termini tal-artikoli 1541 u 1543 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi fit-tieni lok l-ammont pretiz mir-rikorrenti mhuwiex dovut. Permezz ta' cedola ta' depozitu ezebita mir-rikorrenti stess (cedola numru 1087/2016), l-esponenti ddepozitat taht l-awtorita' tal-Qorti s-somma ta' €3,200 (€3,111.16 wara li gew

imnaqqsa l-ispejjez relattivi ghall-istess cedola), bil-hsieb li dan il-hlas kien ikopri l-perjodu minn Marzu 2015 sa Marzu 2016. Kien biss wara li rceviet ir-rikors odjern li l-esponenti ntebhet li l-ammont depozitat ma kienx ikopri l-perjodu kollu ndikat fl-istess cedola ta' depozitu;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti xorta wahda ddecidiet li, b'rizerva ghal kull dritt spettanti lilha skond il-Ligi, thallas d-differenza tal-ammont pretiz kif spjegat fit-tieni paragrafu ta' din ir-risposta. Filfatt, fil-mori ta' dawn il-proceduri l-intimata offriet lir-rikorrent il-hlas ta' €960 (dak l-ammont li bi zvista ma kienx inkluz fic-cedola ta' depozitu numru 1087/2016), liema hlas ma giex accettat mir-rikorrenti. Dan il-hlas gie depozitata taht l-awtorita tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu pprezentata kontestwalment ma' din ir-risposta. Ghaldaqstant il-mertu tat-talbiet illum huwa ezawrit;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti teccepixxi illi stante illi l-kera pretiza gja thallset, it-talba ghal zgumbrament ghandha tigi michuda;

5. Salv risposti ulterjuri permessibbli mill-ligi.

Sema' lix-xhieda mressqa mill-partijiet.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Din hija kawza li r-rikorrenti Helen Mifsud, proprjetarja tal-fond 54, Santa Rita, Triq San Gwann, Hamrun, qed tipprosegwi kontra l-inkwilina Mariella Vassallo minhabba allegata morozita fil-hlas tal-kera, u l-konsegwenti xoljiment tal-kirja skond il-pattijiet miftiehma fil-kuntratt ta' kiri datat 26 ta' Novembru 2009.

L-intimata tiddefendi ruhha kontra dawn it-talbiet fuq zewg binarji, senjatament (i) li l-intimata ripetutament talbet lir-rikorrenti biex taghmel xoghlijiet strutturali rimedjali fil-post mikri, li r-rikorrenti naqset li taghmel, u ghalhekk l-ispejjez naqqsithom mill-kera dovuta fit-termini tal-art. 1541 u 1543 tal-Kodici Civili ; u (ii) li ddepozitat il-kera dovuta taht l-awtorita' tal-Qorti permezz ta' zewg cedoli ta' depozitu.

Fir-Rikors Guramentat taghha, ir-rikorrenti rreferiet ghall-kuntratt ta' kiri[1] li ghandha mal-intimata dwar dan il-fond, u senjatament ghall-klawsoli (b) u (g) dwar il-kera dovuta, u l-konsegwenzi jekk din ma tithallasx kif stipulat. Hija tallega li l-intimata ma hallsithiex il-kera dovuta ghall-iskadenzi li ghalqu bejn l-1 ta' Marzu 2015 u l-1 ta' Marzu 2016, minkejja li interpellatha thallas permezz tal-ittri ufficjali opportuni[2].

Fl-affidavit taghha anness mal-att promotur[3], ir-rikorrenti spjegat li l-intimata dejjem tatha l-problemi biex thallas il-kera, u qatt ma hallsitha meta dovuta. Minhabba f'hekk, kienet kostretta tirrikorri ghall-assistenza legali, anke ghaliex l-intimata kienet dejjem twieghedha li ser thallas, u tibqa' ma thallashiex. Sussegwentement, l-intimata bdiet tallega li l-fond mikri kellu bzonn it-tiswijiet. L-ahhar kera li hallset kienet ghax-xahar ta' Frar 2015. Ir-rikorrenti kompliet tghid li, minkejja li nterpellat lill-intimata permezz ta' ittri ufficjali, li kienu debitament notifikati lill-istess intimata, din xorta wahda baqghet ma hallsitx il-kera fi zmien 15-il jum min-notifika, u mbaghad fis-6 ta' Gunju 2016 iddepozitat parti mill-kera fir-Registru tal-Qorti minghajr ma offriet il-hlas lir-rikorrenti. Fil-frattemp, lahqu ghalqu sitt skadenzi ohra li baqghu wkoll ma thallsux. In sostenn tax-xiehda taghha, ir-rikorrenti pproduciet kopja tar-ricevuti tal-kera li ghamlet lill-intimata fit-13 ta' Jannar 2015 ghax-xahrejn ta' Dicembru 2014 u Jannar 2015, u fit-2 ta' Lulju 2015 ghax-xahar ta' Frar 2015. Hija pproduciet ukoll bi prova kopja tac-cedola li ghamlet l-intimata fis-6 ta' Gunju 2016 li biha ddepozitat is-somma ta' €3,200, u li minnha tnaqqsu l-ispejjez tac-cedola.[4]

Dwar it-tieni cedola ta' depozitu li pprezentat kontestwalment mar-Risposta taghha ghat-talbiet tar-rikorrenti f'din il-kawza, l-intimata ddikjarat li kienet offriet lir-rikorrenti l-ammont depozitat, pero' r-rikorrenti rrifjutat il-hlas minhabba li ma kienx bizzejjed.[5] Ir-rikorrenti pero' ppuntwalizzat li l-intimata ma hallsithiex il-kera, u lanqas offritilha l-hlas, fi zmien hmistax-il jum minn meta giet interpellata ufficjalment biex thallas l-arretrati mertu ta' din il-kawza.[6]

Giet prodotta fl-atti kopja ta' rapport tekniku redatt mill-perit inkarigat mill-intimata, John Schembri, dwar l-istat tal-fond mikri lilha.[7] Il-perit iddikjara li acceda fil-fond fis-16 ta' Settembru 2015, u spjega li d-dar hija antika u tinsab fil-qalba tal-Hamrun. Huwa

---

[1] Fol. 5 sa 7
[2] Doki. B sa N annessi mar-Rikors Guramentat, fol. 8 sa 30
[3] Fol. 31 sa 32
[4] Fol. 34
Ir-rik
[5] Ara xiehda, 13.6.2017, fol. 53
[6] Ara xiehda, 13.6.2017, fol. 55 sa 56
[7] Fol. 47 sa 50

nnota hafna tixrib u umdita fis-sular ta' isfel, u qsim fix-xorok tas-saqaf tal-kcina. Aghar minn hekk, huwa nnota li s-saqaf tas-sular ta' fuq qed jistrieh fuq travi psataz, u minhabba li xorob hafna ilma, jehtieg li jinbidel. L-istess qal ghas-saqaf tat-tromba u tal-kamrin tal-banju.

Ir-rikorrenti ressqet ukoll kopja ta' rapport tekniku redatt mill-perit inkarigat minnha[8], Noel Debattista[9], b'risposta ghall-konstatazzjonijiet teknici li ghamel il-perit John Schembri fir-rapport ezibit fl-atti. Huwa ddikjara li li l-umdita' mal-hitan u l-art hija okkorrenza komuni fi proprjetajiet bhal dik in kwistjoni, minhabba nuqqas ta' lqugh adegwat ghall-ilma. Huwa ma sab ebda hsara fix-xorok tal-injam fl-ewwel zewgt ikmamar, fit-tielet kamra sab xriek maqsum minhabba sadid fil-granpuni imdahhla fl-istess xriek, u rrakkomanda li jizdiedu bicciet tal-hadid biex izommu dan ix-xriek, anke jekk m'hemmx periklu fl-immedjat. Huwa qal li s-saqaf tal-kamra tal-bitha ghandu bzonn it-tiswija minhabba li jidher imxarrab. Dwar is-soqfa fis-sular ta' fuq, il-perit qal li maz-zmien ikollhom bzonn jinbidlu, inkella jsiru l-psatax li huma adegwati fic-cirkostanzi.

Il-perit Debattista sab xoroq maqsuma fil-kamra z-zghira ta' wara, li rrakkomanda li jsirulhom sapport. Sab tixrib fis-saqaf tat-tromba, ghalkemm qal li t-travu tal-injam li hemm fil-lok ghadu tajjeb. Minhabba t-tixrib bizzejjed li jinbidel ix-xriek tal-injam. Huwa attribwixxa t-tixrib tas-soqfa fis-sular ta' fuq ghan-nuqqas ta' manutenzjoni tal-bejt. Meta spezzjona l-bejt, filfatt qal li sab li ma giex mantnut fis-sena korrenti – il-verifika saret fix-xahar ta' Ottubru meta jsir dan it-tip ta' xoghol. Qal ukoll li l-bejt kien ilu ma jigi mantnut, u lanqas ma kien fih *waterproofing*. Huwa rrakkomanda li tinghatalu din il-protezzjoni.

Il-perit Debattista kkonkluda li s-soqfa ghadhom tajbin, u anke t-travi tal-hadid. Ix-xorok li nqasmu ghandhom bzonn jitwieznu bil-hadid minn taht. Pero' huwa ddikjara li ma kien hemm ebda htiega urgenti li jsiru dawn ix-xoghlijiet strutturali. Huwa pero' rrakkomanda li jsiru xoghlijiet ta' tindif u manutenzjoni regolari fuq il-bjut, kull sena, kif jitolbu l-metodi tradizzjonali.

Ir-rikorrenti ezibit kopja tal-ktieb tal-kera.[10] L-ewwel ricevuta tidher datata 9 ta' Ottubru 2012 ghax-xhur ta' Awissu, Settembru u Ottubru 2012, it-tieni ricevuta mhix datata u tirreferi ghall-hlas tal-kera ghax-xahar ta' Novembru 2012, u t-tielet ricevuta hija datata 18 ta' Marzu 2013 ghall-kera tax-xahar ta' Dicembru 2012. Hemm imbaghad

---

[8] Fol. 61 sa 64
[9] Ara affidavit, fol. 84
[10] Fol. 65 sa 74

tlett ricevuti datati 18 ta' Marzu 2013 ghall-hlas tal-kera ghax-xhur ta' Jannar, Frar u Marzu 2013, u mbaghad isegwu hames ricevuti datati 19 ta' Lulju 2013 ghall-hlas tal-kera tax-xhur minn April 2013 sa Awissu 2013. Warajhom hemm ricevuta datata 11 ta' Settembru 2013 ghall-kera tax-xahar ta' Settembru 2013. Ir-ricevuta ta' wara hija datata 29 ta' Jannar 2014 ghall-kera tax-xhur Ottubru, Novembru u Dicembru 2013 u Jannar 2014. Issegwi ricevuta datata 21 ta' Gunju 2014 ghall-kera tax-xhur minn Frar sa Gunju 2014, ix-xahrejn inkluzi, u ohra datata 9 ta' Awissu 2014 ghall-kera tax-xahar ta' Lulju 2014. Fl-20 ta' Ottubru 2014, l-intimata hallset il-kera tax-xahar ta' Awissu 2014; fl-10 ta' Novembru 2014 hallset il-kera tax-xhur minn Settembru sa Novembru 2014; fit-13 ta' Jannar 2015 hallset il-kera tax-xhur ta' Dicembru 2014 u Jannar 2015 u fit-2 ta' Lulju 2015 ghaddiet l-ahhar pagament lir-rikorrenti tal-kera dovuta minnha ghax-xahar ta' Frar 2015.

Ir-rikorrenti ezibiet ukoll kopja ta' intimazzjoni b'ittra legali li baghtet lill-intimata fil-21 ta' Awissu 2015[11], u l-kontenut tal-messaggi li ghaddew bejnha u l-intimata fiz-zmien ta' wara.[12]

Meta kompliet tixhed bil-mezz tal-affidavit[13], ir-rikorrenti fakkret li l-intimata obbligat ruhha fil-kuntratt tal-kiri li thallasha l-kera kull xahar bil-quddiem, kif filfatt qatt ma ghamlet. Spjegat kif kienet tmur ripetutament fil-proprjeta' mikrija biex tipprova tigbor il-kera, pero' l-intimata dejjem iggibilha xi skuza biex ma thallasx. Qalet li kellha anke tmur tfittixha ghand is-sieheb taghha biex thallasha, u dan ma hadhiex tajjeb. Semmiet ukoll li darba iben l-intimata taha c-cekk bil-hlas tal-kera, li ma ssarrafx.

Dwar ix-xoghlijiet, ir-rikorrenti tghid li l-intimata qed tuzahom bi skuza biex ma thallasx il-kera, ghaliex hija kienet anke offriet li tibghat il-bennej taghha biex jaghmel ix-xoghlijiet li kienet obbligata twettaq hi. Ir-rikorrenti tghid li dawn ix-xoghlijiet ma twettqux ghax l-intimata baqghet ma hallsithiex il-kera.

Ir-rikorrenti spjegat ic-cirkostanzi taghha li hija pensjonanta b'wild b'dizabilita', u ghandha bzonn l-introjtu ta' din il-kera biex tkun tista' thallas l-ispejjez taghha.

In kontroezami[14], ir-rikorrenti rripetiet li l-intimata dejjem b'lura hallsitha l-kera, mhux bix-xahar bil-quddiem kif tinsab obbligata li taghmel. Fuq ic-cekk li ma ssarrafx, hija ccarat li eventwalment l-intimata ghaddietilha l-ammont tieghu fi flus.

---

[11] Fol. 75 sa 76
[12] Fol. 77 sa 78
[13] Fol. 81 sa 82
[14] Ara xiehda, 30.11.2017, fol. 89 sa 111

Ir-rikorrenti ddikjarat li l-psataz fis-soqfa kienu hemm qabel ma kriet l-intimata. Hija insistiet li l-post kienet ghadha kemm tirrangah meta krietu lill-intimata, u accettat li sussegwentement l-intimata kienet qaltilha li kien hemm xi xorok miksurin, pero' qalet li kienet disposta tirrangahom meta din thallasha l-kera, u li dan kienet qalitulha car.

Ir-rikorrenti ma ftakritx li l-intimata kienet tatha kopja tar-rapport tal-perit taghha, u lanqas ma ftakret li kienet rat dan ir-rapport qabel xehdet. Hija ziedet tghid li l-ewwel kera li l-intimata ddepozitat il-Qorti ma kienx l-ammont shih dovut minnha.

Ir-rikorrenti pprezentat ukoll affidavit ta' binha **Paul Mifsud**[15], li ddikjara li kien hu li ttraskriva l-messaggi li ghaddew bejn ommu u l-intimata dwar il-hlas tal-kera, u li jinsabu ezibiti fl-atti. Huwa kkonferma li l-kwistjoni tal-hsarat fil-post l-intimata semmietha l-ewwel darba wara li kienet moruza fil-hlas tal-kera, u wara li r-rikorrenti talbitha diversi drabi biex thallas. Ikkonferma wkoll li r-rikorrenti kienet baghtet perit taghha fil-post, u li ommu kienet lesta twettaq ix-xoghol mehtieg biex il-post ma jibqax jiddeterorja basta l-intimata thallasha l-kera.

In kontroezami[16], Paul Mifsud ma qabilx li kull meta l-intimata kienet thallas il-kera kienet tigi hallset skond il-kuntratt, ghaliex gieli halliet arretrati. Dwar il-messaggi li traskriva, huwa ddikjara li kien gabarhom minn fuq il-*mobile* u juru messaggi li rceviet jew baghtet ommu lill-intimata. Ix-xhud ma kienx f'qaghda jghid meta ntbaghtu, ghalkemm ippuntwalizza li ma ntbaghtux fl-istess gurnata, u li d-data li tidher fit-traskrizzjoni mhix id-data ta' meta ntbaghtu.

Dwar ir-rapport tal-perit inkarigat mill-intimata, huwa qal li kien wasal ghand ommu hafna wara li l-intimata kienet moruza fil-hlas tal-kera. Huwa spjega li l-intimata kellha tizbogh l-post li kienet ilha fih 7 snin u qatt ma zebghetu, u li taghmel ix-xoghol ta' manutenzjoni biex il-post izzommu kif ircevietu meta krietu. Lanqas ma hallbet il-bejt ghaliex kienu hergin il-pjanti minnu. Huwa kompla jghid li ommu kienet lesta li taghmel ix-xoghlijiet li jaghtiha direzzjoni li kienu mehtiega l-perit inkarigat minnha, wara li jitkellem mal-bennej li nkarigat, pero' dan ma qabilx mal-konkluzjonijiet tal-perit inkarigat mir-rikorrenti. Ix-xhud pero' ma kienx f'qaghda jghid x'kienu x-xoghlijiet li kienet lesta twettaq ommu, jekk kien hemm minn dawk ix-xoghlijiet.

L-intimata **Mariella Vassallo** xehdet bil-mezz tal-affidavit.[17] Hija qalet li bdiet tikri l-fond fil-Hamrun minghand ir-rikorrenti fis-sena 2009, u li ghall-ewwel hames snin hallset kera ta' €303 fix-xahar, u mbaghad il-kera gholiet ghal €320 fix-xahar. Hi tghid

[15] Fol. 83
[16] Ara xiehda, 25.4.2018, fol. 149 sa 160
[17] Fol. 115 sa 118

li fl-ewwel snin, ir-relazzjoni taghha mas-sid kienet tajba, pero' mbaghad inqalghu kwistjonijiet minhabba t-tiswijiet, uhud minnhom zghar, u ohrajn kbar meta bdiet tara hsara fis-soqfa u sahansitra darba waqghet bicca gebla mis-saqaf tat-tromba fejn kien hemm it-tifel.

L-intimata tghid li meta kellmet lir-rikorrenti, din qaltilha li meta tircievi l-kera tiehu hsieb it-tiswijiet. L-intimata tammetti li l-kera ma kinetx thallasha kull xahar, pero' tinsisti li dejjem hallset l-ammont shih dovut minnha. Tghid li kienet thallas ta' perjodi itwal ghaliex kienet qed tinsisti mar-rikorrenti biex twettaq ix-xoghlijiet, pero' baqghet ma ghamlithomx. Tghid ukoll li, meta mbaghad irceviet l-ittra tal-avukat tar-rikorrenti, indunat li din kienet qed tidhaq biha u li mhux veru riedet taghmel ix-xoghlijiet.

L-intimata kompliet tghid li, wara li rceviet dik l-ittra, inkarigat perit biex jaghmel rapport dwar il-kundizzjoni tal-fond, li ghaddietu lill-avukat taghha biex jghaddih lill-avukat tar-rikorrenti, u mbaghad ir-rikorrenti talbitha li jaccedi fil-fond perit tal-fiducja taghha wkoll, li filfatt acceda. L-intimata tghid li, wara dan, ma semghet xejn aktar minghand ir-rikorrenti sakemm f'April 2016 irceviet diversi ittri ufficjali, fejn qaltilha li ma kinetx disposta taccetta l-kera, u ghalhekk iddepozitat il-kera – li bi zvista ma kinetx dik dovuta fl-intier taghha – fir-registru tal-Qorti. Sussegwentement iddepozitat id-differenza.

In kontroezami[18], l-intimata qalet li s-sieheb taghha George Pace joqghod zewg bibien 'il boghod mill-fond li tikri minghand ir-rikorrenti, u li torqod ghandu. Qalet li jghixu maghha fil-fond tar-rikorrenti mikri ghandha tifla bil-bzonnijiet specjali, u tewmin subien. Hija ddikjarat li kawzi dwar il-kwistjoni tal-hsara fil-post mikri lilha qatt ma ghamlet. Ikkonfermat li kien acceda ghandha l-bennej inkarigat mir-rikorrenti, li kien ikkummenta li anke haxix hazin kien hemm fil-fili tas-saqaf, skond hi ghaliex kienet ghadha ma hallbitx il-bejt. Qalet li l-ispiza biex thalleb il-bejt kull sena tigiha €104.

L-intimata insistiet li, wara li rceviet l-ittri ufficjali, cemplet lir-rikorrenti u offriet li thallasha l-kera, pero' din irrifjutat u kien ghalhekk li ddepozitatha l-Qorti.

L-intimata pprezentat ukoll affidavit ta' binha **Gerald Vassallo**[19] li min-naha tieghu qal li ommu u z-zewg hutu jghixu fil-fond Santa Rita, 54, Triq San Gwann, Hamrun. Qal li hu, flimkien ma' huh Matthew, u s-sieheb ta' ommu George Pace, kull sena kienu jiehdu hsieb ihallbu l-bejt, hlief ghall-parti ta' wara li ma hemmx access ghaliha. Qal li f'Awissu 2017, il-gar ta' ommu Nathan Camilleri offra li jaghmel il-qatran fuq dan il-bejt biex ma

[18] Ara xiehda, 20.3.2018, fol. 120 sa 136
[19] Fol. 117 sa 118

jidholx ilma ghandu, u filfatt dan sar. Qal li l-bejt tal-kamra tas-sodda ta' fuq, li mhux accessibbli, dejjem kien jidhol l-ilma minnu meta taghmel hafna xita, tant li l-ilma kien jibda jqattar min-nofsu, u huma kienu jilqghuh go fliskatur. L-ilma dahal anke wara li sarlu l-qatran. Huwa insista li l-ilma jidhol ukoll mill-bejt tat-tromba fejn ihallbu kull sena. Imbaghad ta d-dettalji ta' okkorrenza meta waqghet bicca mis-saqaf tat-tromba fejn kien hu.

Dwar ic-cekk tal-kera li ma ssarrafx, ix-xhud qal li kien hu li ghaddieh lil ommu, u kien qalilha biex tavza lir-rikorrenti biex ma tiddepozitahx mill-ewwel, pero' tlett ijiem wara cemplulu mill-bank ghax ic-cekk gie pprezentat ghall-hlas u ma kienx hemm bizzejjed flus fil-kont. Wara dan, ix-xhud qal li ghadda l-flus kontanti tieghu lil ommu biex thallashom lir-rikorrenti.

Ix-xhud qal li, wara li ommu rceviet l-ittri ufficjali, kienet cemplet lir-rikorrenti biex thallasha l-kera, pero' r-rikorrenti rrifjutat il-hlas u kien ghalhekk li ddepozitat il-kera l-Qorti.

In kontroezami[20], ix-xhud qabel ma' ommu li tghix maghhom fil-fond mikri minghand ir-rikorrenti, pero' torqod mas-sieheb taghha zewg bibien 'il boghod.

Dwar ix-xoghlijiet ta' manutenzjoni fuq il-bejt, ix-xhud qal li kien jixtri materjali u kimiki tajbin, u jaghmel ix-xoghol hu. Huwa ccara li l-gebla mis-saqaf waqghet minn fejn hu kien ihalleb il-bejt kull sena.

Huwa qal li ma kellux hjiel ghalxhiex ommu ma ddepozitatx il-kera l-Qorti fi zmien 15-il jum minn meta rceviet l-ittri ufficjali, ghaliex ma jkunx il-hin kollu taghha u mhux jghix il-hajja taghha. Ix-xhud pero' ammetta li ommu gieli kellha problemi finanzjarji u minhabba f'hekk ma kinetx thallas il-kera fil-hin.

Xehdu wkoll iz-zewg periti tal-kontendenti.

Il-perit **Noel Debattista**[21] nkarigat mir-rikorrenti spjega li kienet prattika fl-epoka meta nbniet din id-dar li x-xorok kienu jitqieghdu fuq in-naha t'isfel tat-travu tal-hadid, b'mod li meta l-wicc ta' fuq ikun mikxuf, ma jkunx hemm access ghat-travu tal-hadid (li jkun midfun), u jekk jidhol l-ilma jissaddad u eventwalment ikollu jinbidel is-saqaf jekk ma tkunx qed issir il-manutenzjoni u jkun diehel l-ilma. Minhabba f'dan, meta zar il-lok, ma setax jara kemm hu avvanzat is-sadid fit-travu tal-hadid, u allura ma setax jghid kemm baqa' biex ikollu bzonn jinbidel is-saqaf. Qal li l-bejt ma kellux *membrane*, kellu tibjid li

[20] Ara xiehda, 20.3.2018, fol. 137 sa 147
[21] Ara xiehda, 6.6.2018, fol. 162 sa 175

kien antik – la dik is-sena u lanqas ta' qabel ma kien tbajjad – u kellu bzonn jinbidel ghaliex inkella jidhol l-ilma minnu. Huwa spjega l-konkluzjoni tieghu li, jekk il-bejt hadd ma jiehu hsiebu, is-saqaf kien ser ikollu jinbidel. L-ewwel indikazzjoni ta' sadid fit-travi, fi struttura bhal din, hija li jinqasmu x-xorok ghaliex is-sadid ikun qed jikber. U f'dan il-kaz hekk sab. Il-perit insista li l-verifika tieghu kienet vizwali biss, u ma ghamilx investigazzjoni aktar profonda biex jara l-istat tat-travi x'kienet.

Il-perit **John Schembri**[22] nkarigat mill-intimata spjega li l-psataz li hemm izommu s-saqaf fis-sular ta' fuq huma soluzzjoni temporanja, u ghalhekk is-soqfa jridu jinbidlu ghax hadu hafna ilma. Qal li t-travi tal-hadid issaddu hafna u qed jixpakka kollox. Skond ix-xhud, din it-tip ta' hsara tigri bi dhul ta' ilma fuq ghexieren ta' snin. In kontroezami, il-perit Schembri ccara li l-ezami li ghamel kien vizwali biss u ma kixef ebda parti mis-saqaf. Qal li ma accediex fuq il-bejt, u li wasal ghall-konkluzjoni li s-soqfa jridu jinbidlu mid-dehra tas-saqaf minn gewwa.

Ikkunsidra wkoll li:

Il-mertu ta' din il-kawza jirrigwardja kirja li bdiet fis-26 ta' Novembru 2009, u li hija regolata b'kuntratt ta' kiri ffirmat mill-partijiet quddiem in-Nutar Joseph Henry Saydon. F'dan il-kuntratt, il-partijiet ftiehmu li l-kera tithallas kull l-ewwel jum ta' kull xahar bil-quddiem, l-ewwel skadenza ghalqet fl-1 ta' Dicembru 2009 (klawsola (b)), u li *'Din il-lokazzjoni tigi rizoluta 'ipso jure' fil-kaz li l-inkwilin ikun moruz fil-pagament tal-kera ghal izjed minn hmistax (15)-il gurnata minn meta din tkun dovuta. F'dan il-kaz, is-Sid ghandu id-dritt li jittermina din il-lokazzjoni u li jiehu lura l-pussess tal-fond bla pregudizzju li jesigi il-hlas tal-arretrati ta' kera lilu dovut u minghajr pregudizzju ghal kull dritt spettanti lis-sid skond il-ligi u dan mingahjr obbligu tas-sid li jhallas lill-inkwilin ebda kumpens ghal benefikati li l-inkwilin seta ghamel f'dan il-fond'* (klawsola (g)). Il-partijiet ftiehmu wkoll li *'L-inkwilin qieghed jobbliga ruhhu li izomm dan il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni interna u esterna u hekk jikkonsenjah lura lis-sid fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni. Jibqa' benintiz li l-ispejjez ta' natura ordinarja huma a karigu tal-inkwilin mentri dawk ta' natura straordinarja huma a karigu tas-sid, sakemm dawn il-hsarat ta' natura straordinarja ma jkunux ikkawzati mill-inkwilin…'* (klawsola (c)).

B'din il-kawza, ir-rikorrenti qed titlob li dan il-Bord jiddikjara li l-intimata naqset mill-obbligu li thallas il-kera dovuta minnha ghall-iskadenzi li ghalqu bejn l-1 ta' Marzu 2015

[22] Ara xiehda 27.11.2018, fol. 216 sa 223

u l-1 ta' Marzu 2016, iz-zewg skadenzi inkluzi, fi zmien hmistax-il jum minn meta saru dovuti, u li konsegwentement din il-kirja giet xjolta fit-termini tal-kuntratt ta' kiri msemmi. B'konsegwenza ta' dan, ir-rikorrenti qed titlob li dan il-Bord jikkundanna lill-intimata thallasha l-kera shiha dovuta sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja, u li tivvaka minn dan il-fond fil-Hamrun fi zmien li jigi moghti lilha ghal dan l-iskop.

L-intimata ma tichadx li naqset li thallas il-kera ghall-iskadenzi msemmija fi zmien hmistax-il gurnata minn meta l-kera saret dovuta. Effettivament, il-kera shih dovut ghal dawn l-iskadenzi r-rikorrenti ddepozitatha fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) permezz ta' zewg cedoli pprezentati rispettivament fis-6 ta' Gunju 2016 u fit-30 ta' Gunju 2017 (Cedoli numri 1087/2016 u 1149/2017).

Id-difiza principali tal-intimata hija li naqset li thallas il-kera dovuta ghall-iskadenzi mertu ta' din il-kawza ghaliex ir-rikorrenti kienet obbligata twettaq tiswijiet strutturali fil-fond mikri, u naqset li taghmel dan.

M'hemmx dubju li, skond il-pattijiet miftiehma fil-kuntratt tal-kiri datat 26 ta' Novembru 2009, l-intimata kienet obbligata thallas il-kera bil-quddiem kull l-ewwel jum ta' kull xahar, u li n-nuqqas taghha li thallas sa nofs ix-xahar kien jesponiha ghax-xoljiment tal-kirja. Jirrizulta li, ghaz-zmien kollu li damet ghaddejja l-kirja sakemm bdiet din il-kawza, l-intimata qatt ma hallset il-kera meta dovuta skond il-kuntratt, u ripetutament hallset il-kera tardivament, anke b'xhur shah. Kuntrarjament ghal dak li ppruvat tghid fil-kors tal-provi taghha, qatt ma hallset bil-quddiem biex taghmel tajjeb ghal dan in-nuqqas taghha, u minhabba f'hekk il-Bord jaghti kredibilita' lir-rikorrenti dwar id-diffikulta' persistenti li kellha biex tigbor il-kera minghand l-intimata.

L-intimata ppruvat tilqa' wkoll bid-difiza li kienet kostretta tiddepozita l-kera fir-Registru tal-Qorti – wara li kienet interpellata thallas permezz tal-ittri ufficjali – ghaliex ir-rikorrenti kitbitilha u qaltilha bit-telefon li ma kinetx lesta taccetta l-hlas tal-kera. Mill-kontenut tal-ittri ufficjali jirrizulta car li, sa dakinhar, ir-rikorrenti kienet ghadha disposta tircievi l-hlas tal-kera, u ghalhekk certament l-intimata ma kellhiex skuza ghalxhiex ma tibghatilhiex il-hlas shih tat-tnax-il skadenza meta giet notifikata bl-ittri ufficjali. Anke jekk eventwalment ir-rikorrenti nfurmatha li ma kinetx disposta tircievi l-hlas tal-kera – ghax kienu ghaddew aktar minn hmistax-il gurnata wara n-notifika tal-ittri ufficjali jew ghal xi raguni ohra – jibqa' l-fatt li r-rikorrenti inizjalment iddepozitat parti mill-kera dovuta ghall-iskadenzi msemmija fl-ittri ufficjali, minghajr ma offriet li thallas il-kera dovuta ghall-iskadenzi li ghalqu wara, u mbaghad iddepozitat il-bilanc tal-kera ghal dawk l-istess skadenzi meta ressqet id-difizi taghha f'din il-kawza, u ghal darb'ohra baqghet ma hallset xejn mill-kera li ghalqet sussegwentement.

Dana premess, il-Bord huwa tal-fehma li bid-dicitura tal-patt miftiehem bejn il-partijiet fi klawsola (g) tal-kuntratt ta' kiri ta' bejniethom:

Din il-lokazzjoni tigi rizoluta 'ipso jure' fil-kaz li l-inkwilin ikun moruz fil-pagament tal-kera ghal izjed minn hmistax (15)-il gurnata minn meta din tkun dovuta. F'dan il-kaz, is-Sid ghandu id-dritt li jittermina din il-lokazzjoni u li jiehu lura l-pussess tal-fond bla pregudizzju li jesigi il-hlas tal-arretrati ta' kera lilu dovut u minghajr pregudizzju ghal kull dritt spettanti lis-sid skond il-ligi u dan mingahjr obbligu tas-sid li jhallas lill-inkwilin ebda kumpens ghal benefikati li l-inkwilin seta ghamel f'dan il-fond

ma kienet mehtiega ebda intimazzjoni ufficjali ghall-hlas sabiex tiskatta l-konsegwenza tal-morozita' fil-hlas tal-kera. Il-partijiet ftiehmu li l-kirja tinhall b'effett tal-ligi – allura b'konsegwenza ta' dan il-patt ta' bejniethom – hekk kif l-intimata tonqos li thallas skadenza wahda tal-kera ghal izjed minn 15-il jum mill-gurnata meta dik l-iskadenza tkun ghalqet. L-iskadenzi kienu jaghlqu fl-ewwel jum ta' kull xahar. L-ewwel skadenza li ma thallsitx kienet dik tal-1 ta' Marzu 2015, ghax-xahar ta' Marzu 2015, u ghalhekk skond dan il-ftehim il-kirja nhallet fis-16 ta' Marzu 2015.

Sfortunatament, din l-interpretazzjoni hija xi ftit ofuskata bil-bqija tad-dicitura ta' din l-istess klawsola li ssemmi *'d-dritt [tas-sid] li jittermina din il-lokazzjoni u li jiehu lura l-pussess tal-fond'*. Mid-dicitura shiha ta' din il-klawsola, il-Bord jifhem li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li s-sid ikollha l-fakulta', fid-diskrezzjoni assoluta tieghu, li jippermetti lill-inkwilina tkompli bil-kirja minkejja l-morozita', bid-dritt pero' li taghzel li tinforza l-jedd taghha li titterminaha kif qed taghmel f'din l-istanza. Il-Bord ma jarax li hemm mod iehor kif tista' tigi interpretata din il-klawsola bil-pattijiet pjuttost kontra xulxin li hemm verbalizzati fl-ewwel zewg sentenzi taghha.[23]

Dana stabbilit, il-Bord irid issa jiddeciedi dwar zewg kwistjonijiet:

(i) jekk l-intimata kellhiex jedd ma thallasx il-kera minhabba li kienet qed tippretendi li r-rikorrenti kellha taghmel xoghlijiet ta' tiswija, li kienu jmissu lilha, fil-fond mikri;

(ii) jekk iva, kinetx fondata l-pretensjoni tal-intimata li r-rikorrenti kellha twettaq dawk ix-xoghlijiet ta' tiswija.

L-intimata tammetti li, minkejja l-pretensjonijiet taghha li r-rikorrenti kienet obbligata twettaq xoghlijiet ta' tiswija strutturali fil-fond mikri, hija ma pprocediet bl-ebda kawza kontra r-rikorrenti fir-rigward, imma semplicement irrifjutat li thallasha l-kera u ghaddietilha rapport tekniku redatt mill-perit inkarigat mill-istess intimata.

---

[23] Ara **art. 1003**, **Kodici Civili**

L-**art. 1540(3)** tal-Kodici Civili jiddefinixxi t-*'tiswijiet strutturali"* bhala *"dawk li għandhom x'jaqsmu mal-binja nnifisha tal-fond, inklużi s-soqfa."* Is-sid huwa obbligat li jwettaq dawn it-tiswijiet hlief meta jkunu gew ikkagunati b'nuqqas ta' inkwilin.

It-twettiq tat-tiswijiet minn sid il-kera, u d-drittijiet u l-obbligi tal-inkwilin fir-rigward huma regolati bis-segwenti disposizzjonijiet:

> **1541.** (1) Jekk **sid il-kera, wara li jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju, ma jagħmilx it-tiswijiet li għalihom hu obbligat, il-kerrej jista' jitlob, b'rikors, li jiġi awtorizzat li jagħmel dawk it-tiswijiet bi spejjeż ta' sid il-kera,** taħt dawk il-kondizzjonijiet illi l-Bord tal-Kera, jew il-Qorti jew il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', skont il-każ, ikunu jidhrulu xierqa fiċ-ċirkostanzi.
>
> (2) **Il-kerrej għandu jedd li jżomm il-kera dovut jew dak li jkun għad irid jitħallas, biex jitħallas lura ta' dawk l-ispejjeż,** bla ħsara tal-jeddijiet tiegħu għal kull somma akbar, jekk l-ammont ta' dawk l-ispejjeż ikun iżjed minn dak il-kera; f'dan il-każ sid il-kera ma jkollux dritt li jawmenta l-kera kif msemmi fl-artikolu 1540(4).
>
> **1543. Il-kerrej jista', mingħajr ma jkunu jinħtieġu ebda proċeduri jagħmel bi spejjeż ta' sid il-kera, dawk it-tiswijiet urġenti; u, f'dan il-każ, jista', biex jitħallas lura, iżomm il-kera bħal ma jingħad fl-artikolu 1541:**
>
> Iżda l-kerrej għandu, mill-aktar fis li jista' jkun, jgħarraf b'dan lil sid il-kera u jagħtih rapport ta' perit dwar il-ħtieġa talgħażla ta' dawk it-tiswijiet u l-valur stmat tagħhom u l-ħsara li jista' jġib id-dewmien:
>
> Iżda wkoll sid il-kera għandu jkun responsabbli li jkompli dawk it-tiswijiet li jkunu bdew taħt id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.
>
> **1544. Jekk it-tiswijiet li sid il-kera hu obbligat jagħmel huma tali li jekk ma jsirux ifixklu jew inaqqsu bil-wisq it-tgawdija tal-ħaġa mogħtija b'kiri, u sid il-kera jonqos li jagħmilhom fiż-żmien mogħti mill-Bord tal-Kera, jew il-Qorti jew il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' skont il-każ, il-kerrej jista' jitlob ukoll il-ħall tal-kuntratt**, flimkien mal-ħlas tad-danni.
>
> **1545.** (1) Sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixxklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u,

meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, **il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera**.[24]

B'dawn id-disposizzjonijiet, il-ligi holqot bilanc gust bejn id-drittijiet ta' sid il-kera u l-inkwilin. Lill-inkwilin tatu rimedji differenti kontra sid il-kera li jibqa' jirrifjuta, jew jittratjeni, biex iwettaq tiswijiet li jmissu lilu. Dawn ir-rimedji pero' ma jinkludux, kif tippretendi l-intimata, li ma thallasx il-kera u ma taghmel xejn aktar – la xoghlijiet u lanqas procedimenti gudizzjarji biex ix-xoghlijiet jitwettqu – u semplicement tibqa' tokkupa l-fond mikri u tibqa' tilmenta min-nuqqasijiet filwaqt li tiffranka l-hlas tal-kera. Il-ligi evidentement ma riditx thalli spazju li l-inkwilin jiehu vantagg mill-iskuza li jippretendi li sid il-kera ghandu jwettaq xi tiswijiet biex ma jhallasx il-kera, filwaqt li jibqa' jgawdi l-fond mikri u jibqa' ma jaghmel xejn biex it-tiswijiet jitwettqu. Ir-rimedju kompetenti lill-intimata inkwilina f'dan il-kaz kien li twettaq hi t-tiswijiet li ma setghux jistennew, bi spejjez taghha – jekk kien hemm minn dawn, ghaliex issa ghaddew aktar minn erba' snin u ma jidhirx li ghadhom twettqu – u tpaci l-kera mal-ispejjez; ghall-bqija, hija kellha titlob lill-Bord permess biex twettaqhom hi bi spejjez tas-sid, jekk ir-rikorrenti tonqos li twettaqhom. Lil hinn minn dan kollu, l-intimata kellha wkoll ir-rimedju li titlob il-hall tal-kiri jekk il-hsarat kienu tali li kienu qed jippregudikaw it-tgawdija taghha tal-fond.

Minn dan kollu, il-Bord jikkonkludi li l-intimata ma kellha ebda raguni tajba ghaliex ma thallasx lir-rikorrenti l-kera dovuta ghall-iskadenzi li ghalqu bejn l-1 ta' Marzu 2015 u l-1 ta' Marzu 2016, jew wara, fiz-zmien miftiehem, u li konsegwentement hemm lok ghat-terminazzjoni tal-kiri skond kif miftiehem fil-klawsola (g) tal-kuntratt tal-kiri datat 26 ta' Novembru 2016. Dan ifisser ukoll li r-rikorrenti kellha raguni tajba ghalxhiex ma taccettax il-hlas tal-kera meta dan gie offrut lilha qabel, u wara, li bdiet din il-kawza.

Fir-rigward tar-raba' talba attrici, wara li qies li l-intimata ghadha qed tokkupa dan il-fond u taghmel uzu minnu ghall-iskop li ghalih kien mikri lilha, u wkoll il-htiega li tintalab dikjarazzjoni gudizzjarja tat-terminazzjoni tal-kirja minhabba d-dicitura xejn felici tal-klawsola (g) tal-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet, il-Bord qieghed jillikwida l-kera dovut mill-intimata lir-rikorrenti ghall-iskadenzi li ghalqu bejn l-1 ta' Marzu 2015 u d-data tal-lum fis-somma ta' sittax-il elf tlett mija u ghoxrin Ewro (€16,320).[25]

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimata, u jiddisponi mill-bqija tat-talbiet attrici kif gej:

---

[24] Enfasi tal-Bord

[25] 51 skadenza li ghalqu bejn l-1 ta' Marzu 2015 u l-1 ta' Mejju 2019, iz-zewg skadenzi inkluzi, bil-kera ta' €320 kull skadenza

(i) jilqa' t-tieni talba;

(ii) jilqa' t-tielet talba;

(iii) jilqa' r-raba' talba, b'dan li jikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sittax-il elf tlett mija u ghoxrin Ewro (€16,320) ghas-saldu tal-kera dovut minnha sat-terminazzjoni tal-kirja;

(iv) tilqa' r-raba' talba, u tipprefiggi terminu ta' xahrejn mil-lum ghall-finijiet tal-izgumbrament tal-intimata mill-fond 54, Triq San Gwann Hamrun.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur