BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT

DR. JOSETTE DEMICOLI LL.D.

ILLUM is-6 ta' Mejju 2019

Kawża Nru 10

Rik. Nru. 6/17 JD

Maria Carmela sive Marlene MALLIA
[Karta ta' l-identità Nru. 396339(M)]

vs

Joseph VELLA u martu Wendy Vella u b' digriet tat-18 ta' Gunju, 2018 l-atti Gew trasfuzi f' isem Wendy Vella stante l-mewt ta' zewgha Joseph Vella li seħħet fil-mori tal-kawza

Il-Bord:

Ra r-Rikors Maħluf imressaq fl-20 ta' Jannar, 2017, li bih u għar-ragunijiet hemm imfissra l-attrici talbet li l-Bord (i) Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati naqsu li jħallsu lill-esponenti l-kera sħih tal-appartament 4, Dolphin Flats, Parades Street, San Pawl il-Baħar, dovut għall-iskadenza li għalqu minn Gunju 2016 'il quddiem; (ii) konsegwentement, jħoll l-kiri ta' dan l-appartament favur l-intimati fit-termini tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Civili; (iii) konsegwentement ukoll, jikkundanna lill-intimati jħallsu lill-esponenti s-somma sħiħa hekk dovuta in linea ta' kera, fl-ammont ta' €1566.76 għall-kull sena b' effett minn Gunju, 2016, salv għal awmenti oħra li jistgħu jsiru dovut fil-kors ta' din il-

kawża skond l-art. 1531C, u bl-imgħax legali mid-data tal-ittra uffiċċjali tas-26 ta' Settembru, 2016.

Ra d-degriet tiegħu tat-2 ta' Frar, 2017[1] li bih ordna n-notifika lill-intimat u appuntat l-istess rikors għas-smiegħ;

Ra it-Twegiba tal-intimati mressqa fis-16 ta' Marzu, 2017[2];

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Mejju, 2017[3] li fih r-rikorrenti nfurmat il-Bord li fil-mori tad-differiment tħallas s-sorte u ntalab zmien sabiex tigi rizolta l-kwisjoni ta' l-ispejjez;

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Ġunju, 2017[4] li fih r-rikorrenti nfurmat il-Bord li nonostante l-verbal precedenti l-kera regghet ma tħallsitx kollha u għalhekk talbet li jekk l-intimati ma jirregolawx ruhhom, il-kawza tigi deciza fuq il-mertu wkoll;

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Mejju, 2017[5] li fih r-rikorrenti għalqet il-provi w li waqt l-istess smiegħ il-Bord gie nfurmat li l-intimat Joseph Vella miet fil-mori tal-kawza;

Ra t-Talba mressqa mill-intimata fit-8 ta' Mejju, 2018[6] u d-dokumenti annessi magħha sabiex jigu legittimati l-atti;

Ra l-verbal tas-seduta tat-22 ta' Mejju, 2018[7] li ordna lill-intimata tipprezenta t-testment msemmi fir-rikors tat-8 ta' Mejju, 2018;

Ra n-Nota ta' l-intimata mressqa fit-30 ta' Mejju, 2018[8] u t-testment anness maghha;

Ra l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Gunju, 2018[9] li ordna li l-atti jiġu trasfuzi f' isem l-intimata w ordna li l-kawza titkompla bil-provi ta' l-istess;

Ra n-Nota ta' l-intimata mressqa fid-29 ta' Novembru, 2018[10] u d-dokumenti anness maghha;

---

[1] Pag 9 tal-process
[2] Pag 14 u 15 tal-process
[3] Pag 18 tal-process
[4] Pag 19 tal-process
[5] Pag 18 tal-process
[6] Pag 27 tal-process
[7] Pag 73 tal-process
[8] Pag 75 sa 77 tal-process
[9] Pag 79 tal-process

Ra l-verbal tas-seduta tas-27 ta` Marzu, 2019[11] li bih halla l-kawza ghas-sentenza wara li sema' s-sottomissjonijiet da parti ta' l-Avukati difensuri tal-partijiet;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti u Joseph Vella (illum mejjet) kienu ffirmaw skrittura ta' lokazzjoni datata 12 ta' Gunju 1998 bil-kundizzjonijiet hemm pattwiti inkluz l-ammont ta' kera li kellu jithallas ossia LM420 ekwivalenti ghal €978.34 fis-sena.

Sussegwentement il-kera giet awmentata skont il-Ligi a tenur tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili u zdiedet ghall-ammont ta' €1,500.19 fis-sena.

Jirrizulta mill-provi u d'altronde' lanqas kien kontestat li r-rikorrenti wettqet tiswijiet strutturali bi spiza ta' €1,109.71 kif jevidenzjaw id-dokumentati prezentati mill-istess rikorrenti. Il-kera kellha ghalhekk tizdied b'6% tal-valur tan-nefqa li hallset ghaliha r-rikorrenti li kien jekwivali ghal €66.58.

Nonostante li l-intimati gew debitament interpellati anki permezz ta' ittra ufficjali datata 26 ta' Settembru 2016 sabiex ihallsu l-kera shiha dovuta ta' €1,566.76 annwali, liema ittra giet notifikata fit-30 ta' Settembru 2016, l-intimati xorta ma hallsux il-kera shiha dovuta.

Ghalhekk ir-rikorrenti fl-20 ta' Jannar 2017 prezentat il-kawza odjerna fejn talbet dikjarazzjoni li l-intimati naqsu li jhallsu l-kera shih, u konsegwentement talbet il-hall tal-kiri u kundanna hlas.

Fir-risposta taghhom, l-intimati sostnew li huma talbu sabiex ir-rkorrenti tipprovdi certifikat ta' Perit oltre' ricevuti relattivi dwar it-tiswijiet, u jikkontendu wkoll li r-rikorrenti ma ndirizzatx it-tiswijiet strutturali kollha li kienu mehtiega ghall-appartament tant li l-gallarija fuq in-naha ta' wara allegatament hija fi stat ta' periklu. Jallegaw ukoll li t-tiswijiet saru mehtiega minhabba li l-binja li minnha jifforma parti l-appartament kif ukoll il-gallarijiet kienu mhollija fi stat ta' abbandun minghajr manutenzjoni da parti tar-rikorrenti.

---

[10] Pag 82 sa 87 tal-process
[11] Pag 90 tal-process

Illi fl-24 ta' Mejju 2017, Dr Aquilina ghar-rikorrenti nfurmat lill-Bord li fil-mori tad-differiment kien thallas is-*sorte* u ghaldaqstant kien fadal biss il-kwistjoni dwar l-ispejjez tal-kawza.

Illi imbaghad fit-13 ta' Gunju 2017, Dr Aquilina ivverbalizzat li fil-mori tal-kawza l-intimati hallsu s-somma ta' €1,590 ossia l-kera bl-awment kif mitlub u dan permezz ta' cekk datat 5 ta' Mejju 2017[12]. Madankollu hija kompliet li fl-1 ta' Gunju 2017, l-intimati baghtu hlas anqas tal-kera fl-ammont ta' €375.04 referibbli ghal tlett xhur kera u dan minflok l-ammont ta' €391.69 rapprezentanti hlas *pro rata* ta' tlett xhur kera.

Fil-mori l-intimat miet u l-atti gew trasfuzi f'isem Wendy Vella.

L-intimata prezentat affidavit li fil-maggiorparti lanqas huwa relevanti ghad-determinazzjoni tal-kwistjonijiet odjerni.

Bhala stat ta' fatt illum il-kera kif mitluba mir-rikorrenti bl-awment qeghda tithallas u ghalhekk dak li se jiddeciedi l-Bord huwa biss il-kwistjoni tal-ispejjez ghaliex ir-rikorrenti ma nsistitx fuq it-talba taghha ghall-hall tal-kirja.

Id-difensur tar-rikorrenti ssottomettiet li l-kawza kienet mehtiega u dan billi anki fil-mori kien hemm rezistenza biex tithallas il-kera oghla.

Illi d-difensur tal-intimata fis-sottomissjonijiet tieghu sostna li filwaqt li jaqbel li kellu jkun hemm awment tal-kera kif mitlub, ir-rikorrenti talbet awment fuq xoghol li sar biss fil-gallarija ta' quddiem izda ebda xoghol ma twettaq fuq partijiet komuni li kienu wkoll mehtiega w allura imbaghad kienet se terga' titlob awment sussegwentement. Huwa argumenta li x-xogholijiet messhom saru f'daqqa.

Illi l-artikolu 1540(4) tal-Kodici Civili jistipula li:

Meta sid il-kera fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni mikrija qabel l-1 ta' Gunju, 1995 jaghmel tiswijiet strutturali li jkunu saru necessarji mhux b'nuqqas tieghu, il-kera ghandu jizdied b'sitta fil-mija tal-valur tan-nefqa li tkun saret:

Izda fejn it-tiswijiet strutturali ma jkunux saru mehtiega minhabba nuqqas tal-inkwilin, l-inkwilin ikollu dritt jitlob it-tmiem tal-kirja minkejja li z-zmien tal-kirja jkun ghadu ma ghaddiex:

[12] Dok Z24 a fol 58 tal-process

Izda fil-kazijiet fejn sid il-kera jkun lestli jaghmel dawn it-tiswijiet, l-inkwilin jista' jaghzel li jaghmel it-tiswijiet hu bi spejjez tieghu, u b'hekk il-kera jibqa' ma jinbidilx; izda l-inkwilin f'dan il-kaz ma jkollu ebda dritt ghal kumpens, lanqas parzjali, ghal dawn it-tiswijiet strutturali meta l-kirja tintemm.

Dan il-Bord ma jqisx li l-argument tal-intimata ghandu jintlaqa'. Fl-ewwel lok lanqas fuq bazi ta' probabilita' ma ngabet prova min-naha tal-intimata li l-allegat hsarat (li huma ohrajn u mhux dawk mertu tal-proceduri odjerni) verament kienu ezistenti u fi kwalunkwe kaz ma saret l-ebda kontro-talba. U *di piu'* l-intimati ma wzawx ir-rimedji li semmai seta' kellhom skont l-artikolu surriferit inkwantu ghat-tiswijiet strutturali li twettqu mir-rikorrenti.

Oltre' dan irrizulta li r-rikorrenti wettqet ix-xogholijiet, li tali xogholijiet kienu mehtiega mhux minhabba nuqqas taghha u dan kif evidenzjat mid-dokumenti ezebiti li ma gewx ikkontestati[13] u ghaldaqstant skont il-ligi kellha dritt ghall-awment u l-awment mitlub kien dak predispost mil-Ligi u xejn aktar. L-istess intimati accettaw il-hlas tal-awment anki wara li gew notifikati bil-proceduri odjerni u hallsu bl-awment izda anki fil-mori rega' kien hemm rezistenza ghal darb'ohra ghall-hlas tal-kera hekk kif awmentat.

Anki l-eccezzjonijiet li tressqu mill-intimati ma kienux ta' sostenn ghan-nuqqas ta' hlas kif mitlub. Hekk per ezempju, il-prova tat-titolu meta l-intimata u qabilha zewgha dejjem hallsu l-kera lir-rikorrenti.

Ghalhekk l-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu mill-istess intimata billi m'hemmx dubju li -kawza kienet mehtiega.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord, filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti invista li l-intimati fil-mori tal-kawza accettaw li l-kera kellha tigi awmentata kif mitlub, inkwantu ghall-ispejjez tal-kawza dawn ghandhom jigu sopportati interament mill-istess intimata.

[13] Anki jekk il-Perit Mifsud ma tressaqx bhala xhud

Dr. Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur