BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 24 ta' Lulju 2020.

Rikors Numru 77/20

Ryan Mallia

Vs

K Solutions Limited (C83042)

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti pprezentat fid-29 ta' Mejju 2020 li permezz tieghu gie premess u ntalab is-segwenti:
1. Permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Lulju, 2018, ir-rikorrenti kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta' intimata l-korp ta' erba' appartamenti senjatament: (a) 'Anfield', Flat 5, Triq l-Imriehel, Birkirkata, (b) 'Anfield' Penthouse 6, Triq l-Imriehel, Birkirkara, (c) 'Anfield', Penthouse 7, Triq l-Imriehel, Birkirkara, (d) 'Nieche', Penthouse 7, Triq ix-Xorrox, Birkirkara (Dok. 'RM1').

2. Sussegwentement, fid-19 ta' Novembru 2018 wara li giet ntavolata l-kawza fl-ismijiet Ryan Mallia vs K Solutions Limited (152/2018FDP), il-kontendenti dahlu fi ftehim ulterjuri fejn permezz tieghu gew irregolati xi kwistjonijiet rigward id-differenti ta' bejniethom, in konnessjoni mal-kawza msemmija. Dakinhar tali differenzi trattaw kwistjonijiet inter alia, dwar hlasijiet pendent tal-kera u tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma dovuti lill-istess intimata K Solutions Limited.

3. Il-kuntratt lokatizju, jistipula inter alia, kirja ghal skopijiet residenzjali (artiklu I (c)), ghal perjodu ta' sitt (6) snin di fermo (artiklu I (b)), bil-kera dovuta fis-somma ta' EUR 4,500 kull xahar ghall-ewwel sentejn, erbat elef, EUR 4,950 kull xahar ghat-tieni sentejn u EUR 5,445.00 kull xahar ghar-

rimanenti perjodu di fermo (artiklu I (a)); pagabbli kull hmistax (15) tax-xahar bil-quddiem (klawsola 1 tal-kuntratt datat 19 ta' Novembru 2018).

4. B'danakollu s-socjeta' intimata regghet tinsab moruza fil-hlas tal-kera, kif ukoll fil-kontijiet tas-servizzi tal-provvisti tad-dawl u tal-ilma (Dok. 'RM 2'); fil-fatt tali pendenzi ilhom ma jithallsu sa mill-hmistax 15 ta' Dicembru 2019. Apparti dan, arrekaw danni fl-appartamenti mikrija lill-intimata, ghaliex K Solutions Limited naqset milli tagixxi bhala bonus pater familias ghal dak li kien qieghed jigi mikri lilha.

5. Interpellata tirregola l-morozita' taghha, fit-termini tal-artiklu VIII, sezzjoni 8.01 tal-ftehim de quo u anke ai termini tal-artikolu 1569, u 1570 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimata K Solutions Limited baqghet inadempjenti (Dok. RM 3').

6. L-intimata ghalhekk naqset milli tezegwixxi l-kundizzjonijiet tal-kirja u ddekadiet mill-beneficcji provduti fl-artikoli 1569, u 1570 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u anke mill-beneficcju provdut lilha fil-kuntratt tal-kera de quo.

7. Ricentement irrizulta lir-rikorrenti, li c-cwievet tal-appartament 'Neiche' Penthouse 7, Triq ix-Xorrox Birkirkara, gew depozitati taht l-awtorita' tal-Qorti Civili, Prim'Awla, permezz ta' cedola datata 20 ta' Dicembru 2019 (nru. 5065/2019).

8. Pero' minkejja d-depozitu msemmi precedentament u l-interpellanzi, surriferiti, is-socjeta' intimata K Solutions Limited baqghet fil-pusess tal-fondi koncessi lilha bit-titolu tal-kera.

9. Sa fejn jaf ir-rikorrent, l-intimata K Solutions Limited ma ghandhiex difiza x'taghti kontra din it-talba u ghaldaqstant dan il-Bord qieghed jigi mitlub joghgbu jghaddi sabiex jiddeciedi li jilqa' t-talba tieghu minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza, u dan kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. Ir-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

11. Ghar-ragunijiet fuq imsemmija, jezistu l-elementi li trid il-ligi sabiex issir din it-talba, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, illi stante c-cirkostanzi prezenti, qieghda tintalab illi tigi deciza skont kif mahsub fl-Artikolu 16A tal-istess Kapitolu 69.

Tghid ghalhekk l-intimata ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, il-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux:

1. jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh skont kif mahsub fl-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. jordna, ghar-ragunijiet fuq premessi, lill-intimata sabiex tivvaka mill-fondi bl-indirizz (a) 'Anfield', Flat 5, Triq l-Imriehel, Birkirkara, (b) 'Anfield' Penthouse 6, Triq l-Imriehel, Birkirkara, (c) 'Anfield', Penthouse 7, Triq l-Imriehel, Birkirkara, (d) 'Nieche', Penthouse 7, Triq ix-Xorrox, Birkirkara, u jipprefiggi zmien qasir u perentorju li fih l-intimata ghandha tizgumbra mill-istess fond, tnehhi dak kollu li huwa hwejjigha u taghti lura l-pussess battal tal-istess fond lir-rikorrenti fl-istess stat tajjeb illi kien mghoddi lilha, u tawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jiehdu lura l-pussess ta' dawn il-fondi, u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez komprizi tal-ittra gudizzjarja datata wiehed u ghoxrin (21) ta' Frar, elfejn u ghoxrin (2020) enumerata 698/2020, bl-ingunzjoni tas-socjeta' intimata ghas-subizzjoni.

B'rizerva tad-drittijiet kollha spettanti, inkluzi dawk relatati mal-eventwali talbiet ghal-kera u/jew korrispoettiv naxxenti mill-ftehim datat 12 ta' Lulju 2018, u/jew danni, sad-data tac-cediment tal-fond merit tal-procedura odjerna."

Ra id-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrent;

Ra illi fis-seduta tal-lum deher Dr. Antoine Naudi in rapprezentanza tas-socjeta` intimata fejn talab li jikkontesta dawn il-proceduri peress li s-socjeta` intimata kellha difiza x'taghti;

Ra illi wara li sema' s-sottomissjonijiet qies li s-socjeta` intimata ma ppruvatx fuq bazi *prima facie* li ghandha eccezzjonijiet validi x'taghti u ghaldaqstant il-Bord cahad it-talba taghha biex tikkontesta dawn il-proceduri;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra li in vista li din hija procedura sommarja, il-Bord kellu jghaddi ghas-sentenza minnufih.

Ikkunsidra:

Illi mir-rizultanzi processwali jirrizulta illi s-socjeta` intimata kienet tikri minghand ir-rikorrent erba' fondi u dan permezz ta' skrittura datata 12 ta' Lulju 2018 li giet esebita bhala Dokument A a fol. 6 tal-process.

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 21 ta' Frar 2020, ir-rikorrenti intima lis-socjeta` intimta u lil Francesco Beni, garanti fuq l-iskrittura hawn fuq imsemmija, sabiex jeffettwaw pagamenti ta' arretrati ta' hlas ta' kera u hlasijiet tal-utilitajiet fi zmien hmistax-il guranta min-notifika tal-istess ittra, u fin-nuqqas il-kirja kienet se tigi terminata *ipso iure* ai termini tal-klawsola 8.01 tal-kuntratt ta' lokazzjoni msemmi iktar 'il fuq.

Illi l-imsemmija klawsola 8.01 tistipula li fl-eventwalita` ta' ksur ta' xi wahda mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt lokatizju, is-sid kellu jinnotifika bil-miktub lill-kerrej bl-istess ksur u f'kaz li ma jigix rimedjat l-istess ksur fi zmien sebat (7) ijiem min-notifika ta' din l-interpellazzjoni, allura l-kirja tigi xolta *ipso iure*.

Illi dan jirrizulta li kien il-kaz ghaliex fil-fatt ir-rikorrent interpella lis-socjeta` intimata u lill-garanti taghha sabiex ihallsu arretrati ta' pagamenti ta' kera u wkoll arretrati ta' hlasijiet tal-kontijiet ta' dawl u ilma.

Illi d-difensur tas-socjeta` intimata sahaq illi ma jistghax jigi ordnat l-izgumbrament tal-istess socjeta` minghajr dikjarazzjoni gudizzjarja li il-kirja giet xolta. Illi dan il-Bord ma jaqbilx ma' dan l-arguament. Illi artikolu 1569 tal-Kodici Civili jistipula s-segwenti, u cioe`:

" 1569 (1) Il-kiri jinħall ukoll ipso jure, jekk isseħħ xi kondizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, bla ħsara tal-azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li favur tagħha jkun ġie miftiehem il-ħall tal-kuntratt jekk ikollha jedd skont il-liġi.
(2) Jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dak in-nhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il-ftehim.
(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, ma jistax jingħata żmien lill-parti ħatja biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset."

Illi ghalhekk il-ligi hija pjuttost cara. Mill-atti jirrizulta illi l-intimat ghamel il-procedura rikjesta fl-imsemmi artikolu sabiex setghet issehh ix-xoljiment tal-kirja *ipso iure*. Ghaldaqstant fil-fehma ta' dan il-Bord ma kien hemm htiega ta' l-ebda dikjarazzjoni gudizzjarja ulterjuri sabiex il-kirja tigi xolta.

Illi fil-mori tas-sottomissjonijiet irrizulta li l-partijiet ghadhom ukoll pendenzi ohra bejniethom u li huma suggetti ghal kawzi ohra quddiem Qrati ohra. Illi madankollu dan il-Bord mhux se jidhol fil-mertu tal-istess pendenzi peress li l-mertu tar-rikors odjern huwa wiehed car u limitat ghal talba ta' zgumbrament abbazi ta' nuqqas ta' hlasijiet tal-kera u hlasijiet ohra u anke ghaliex jirrizulta, kif gia` inghad, illi l-pendenzi l-ohra ghadhom pendenti quddiem Qrati ohra. Illi pero`, din il-Qorti, ma tqisx illi l-istess pendenzi jistghu b'xi mod jolqtu l-mertu tat-talba tar-rikorrenti f'dawn il-proceduri.

Illi ghalhekk, wara li l-Bord ra l-atti kollha iqis illi t-tieni talba tar-rikorrenti hija misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent u ai fini tat-tieni talba jordna lis-socjeta` intimata tivvaka mill-fondi **(a) 'Anfield', Flat 5, Triq l-Imriehel, Birkirkara, (b) 'Anfield' Penthouse 6, Triq l-Imriehel, Birkirkara, (c) 'Anfield', Penthouse 7, Triq l-Imriehel, Birkirkara, (d) 'Nieche', Penthouse 7, Triq ix-Xorrox, Birkirkara** fi zmien disghin (90) gurnata mil-lum u tirritorna l-istess fondi bil-pussess battal favur ir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kif mitluba a karigu tas-socjeta` intimata.

____

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

____

Diane Gatt
Deputat Registratur