BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru 133/2019MV

Raymond Hili [ID 391454M]
U
Doris Hili [ID 652352M]

Vs

Ian Grech [ID 336074M]

Illum, 21 ta' Jannar 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fit-18 ta' Gunju, 2019 li permezz tieghu r-rikorrenti premettew u talbu hekk;

"1. Illi l-esponenti kienu jikru lill-intimat Ian Grech il-garaxx bl-isem Ray Garage, bin-numru wiehed u disghin (91), Triq Censu Busuttil, Fgura, liema proprjeta' kienet mikrija bil-kera ta' tlett mija u ghoxrin Ewro (€320) fix-xahar mill-bidu tal-erbghatax (14) ta' April tas-sena 2018, u dan

skond ftehim bejn il-partijiet datat it-tlettax ta April tas-sena 2018 li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok A;

2. Illi l-intimat naqas milli jhallsu il-kera imsemmija mix-xahar ta' Ottubru tas-sena 2018 il-quddiem, liema ammont dovut sal-lum jammonta ghal elfejn hames mija u sittin Ewro (€2,560). Di piu, l-intimat naqas li jhallas zewg kontijiet tas-servizzi tal-fond li jammontaw ghal tlieta u erbghin Ewro punt disgha u ghoxrin centezmu (€43.29) u tletin Ewro punt disgha u erbghin centezmu (€30.49) rispettivament, li jgibu l-ammont globali dovut sal-lum ghas-somma ta komplessiva ta' elfejn sitt mija tlieta u tletin Ewro punt tmienja u sebghin centezmu (€2,633.78);

3. Illi l-intimat gie imwissi mill-esponenti informalment diversi drabi sabiex jirregolaw ruhhom skond l-obbligi bhala kerrejja ta l-imsemmi fond;

4. Illi bhala konsegwenza, l-esponenti baghtu ittra gudizzjarja datata l-ghoxrin (20) ta Dicembru 2018 lill-intimat ai termini ta l-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta Malta u ghalhekk gie interpellat biex ihallas il-kera dovuta u jivvaka il-fond imsemmi, kopja ta' liema ittra gudizzjarja qedgha tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok B;

5. Illi klawzola numru tnax (12) tal-kuntratt hawn fuq imsemmi tistipula is-segwenti:-

'Kemm il-darba l-inkwilin jkun morus fil-hlas tal-kera ghal zewg skadenzi jew ammont ekwivalenti u

jibqghu hekk morus sa zmien hmistax-il gurnata wara li jkun irceva ittra bil-miktub mill-istess sidien, jew f'kaz illi jikser xi kundizzjoni ta' din l-iskrittura privata, din il-lokazzjoni tispicca ipso iure u ipso factum u l-inkwilin jkun obbligat jirritorna c-cwievet u l-pussess vakanti lis-sidien minnufih u dan minghajr ebda pregudizzju ghall-hlas tal-arretrati tal-kera u/jew danni ohra.'

6. Illi minkejja dak stipulat fil-kuntratt u minkejja l-ittra ufficjali mibghuta u anke minkejja t-trapass ta' hmistax-il gurnata skond kif titlob il-ligi, l-intimat ghadu sal-lum jokkupa b'mod illegali u abbuziv l-proprjeta' hawn fuq imsemmija u ghadu moruz fil-hlas tal-kera dovuta minnu;

7. Illi inoltre, l-ghagir ta l-intimat qed jikkaguna danni lill-esponenti konsistenti fost ohrajn fit-telf tal-kera percebibbli mill-proprjeta' msemmija ghaz-zmien kollu li l-intimat jibqa jokkupa illegalment;

8. Illi kemm l-arretrati tal-kera u d-danni ghall-okkupazzjoni illegali fil-propjeta hawn fuq imsemmija, dovuti lill-esponenti mill-intimat kif fuq inghad, huma dejn cert, likwidu u dovut;

9. Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-kiri ta' Bini (Kap 69) sabiex it-talbiet esponenti, kemm ghall-izgumbrament kif ukoll ghall-hlasijiet fuq imsemmija dovuti mill-intimati, jigu decizi bid-dispenza tas-smiegh

tal-kawza billi sa fejn jafu l-esponenti, l-intimat m'ghandu l-ebda difiza x'jaghti kontra dawn it-talbiet;

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu xierqa, in vista tas-suespost l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

1. Jiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta Bini;

2. Jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dan il-Bord jizgombra l-proprjeta' hawn fuq imsemmijja u jirritorna lill-esponenti c-cwievet tal-istess;

3. Jikkundana lill-intimat ihallas lill-esponenti s-somma komplessiva ta elfejn sitt mija tlieta u tletin Ewro punt tmienja u sebghin centezmu (€2,633.78) flimkien ma' arretrati kemm tal-kera kif ukoll ta' kontijiet tas-servizzi tal-fond li jibqghu ma jithallsux mill-intimat sad-data tal-pronunzja tal-gudizzju;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali b'numru 4530/2018, u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimat li huwa ingunt ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti skond il-ligi inkluz ghall-ispejjez kollha tas-servizz fil-fondi sad-data tal-izgumbrament, u ghal kwalsiasi danni ohra sofferti mill-esponenti bi htija tal-intimat."

Ra r-risposta ta' l-intimat li permezz taghha huwa ecepixxa s-segwenti:

"1. Illi t-tielet talba hija inkomprensibbli peress illi s-somma ta' €2633.78 u fl-istess talba ma hija marbuta ma l-ebda raguni ghala dan il-hlas ghandu jsir.

2. Fit-tieni lok illi mhuwiex minnu li l-esponenti gie notifikat b'ittri ufficcjali u l-unika wahda li gie notifikat biha kienet ghand missieru u konsegwentement il-missier kien mar ghand ir-rikorrenti Hili, hallashom tal-kera arretrata li kien hemm u allura dik l-ittra ufficcjali m'ghandhiex iktar veljanti f'dawn il-proceduri, salvi eccezzjonijiet ohra."

Ra l-atti

Sema' l-provi

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra li l-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u L-Eccezzjonijiet fil-Qosor:

Illi permezz ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu (1) l-izgumbrament ta' l-intimat mill-fond u dan minhabba morozita' fil-

hlas tal-kera u (2) kundanna għall-ħlas tal-kera kif ukoll ta' kontijiet tas-servizzi tal-fond li jibqgħu ma jitħallsux mill-intimat sad-data tas-sentenza.

Il-Provi

Illi fl-affidavit tiegħu **Marvin Hili**[1] xehed li fil-5 ta' Diċembru 2018 missier l-intimat u cioe' Saviour Grech mar id-dar tar-rikorrenti u rritornalhom iċ-ċwievet tal-garaxx u żied jgħid li waqt laqgħa li saret nhar it-18 ta' Diċembru 2018 l-intimat kien stqarr li lest iħallas il-kera kollha b'lura u cioe' ta' 13-il xahar li jammontaw għal €4,160 kif ukoll l-kontijiet tad-dawl u ilma b'lura li kienu jammontaw għal €308.02 iżda ma kienx aċċetta li jħallas l-ispejjeż tal-Qorti.

Illi għalhekk u galadarba l-intimat irritorna ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni, it-tieni talba tar-rikorrenti ġiet eżawrita.

Ikkunsidra

Illi permezz tat-tielet talba, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jordna lill-intimat iħallas l-arretrati ta' kera kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u ilma.

Skont il-ftehim lokatizju datat it-tlettax (13) ta' April tas-sena 2018, liema kirja bdiet tiddekorri mill-erbatax (14) ta' April tas-sena 2018 għall-perjodu ta' sitt snin versu l-kera li kellha titħallas kull xahar bil-quddiem u fl-ammont ta' tlett mija u għoxrin Ewro (€320) għall-ewwel tlett snin u bl-intiża li titla' għal tlett mija u tnejn u ħamsin Ewro (€352) għall-aħħar tliet snin.

[1] A folio 37-37A tal-proċess

Mix-xhieda tar-rikorrenti Raymond u Doris Hili kif ukoll ta' binhom Marvin Hili rrizulta mhux ikkontestat li l-intimat Ian Grech hallas kera ghall-ewwel sitt xhur biss, bl-ahhar kera kienet ghax-xahar ta' Settembru 2018. Fil-fatt, fl-affidavit tieghu **l-intimat**[2] stqarr is-segwenti:

"Jiena kont sirt naf illi kien ircieva ittra missieri mar u tkellem mieghu imma mhux fuq kera imma fuq id-diffikultajiet li kelli jiena dak iz-zmien. Dak iz-zmien jiena kelli partner Rumena u kellna tarbija ta' xi sena u nofs. Din il-partner telqet lura lejn pajjizha u hallietna bit-tarbija ta' sena u nofs u kelli niehu hsiebha u spiccajt il-YMCA.

...

Jiena meta bdiet il-kawza kkonsenjajt ic-cwievet lura pero' miniex f'qaghda li nhallas dawk il-flejjes f'daqqa minhabba c-cirkustanzi li semmejt u li ninsab fihom. Id-daqqa li hadt fuq hajti kienet konsiderevoli."

Mix-xhieda tar-**rikorrenti**[3] rrizulta li c-cwievet gew konsenjati lilhom fil-5 ta Dicembru tal-2018, meta missier l-intimat u cioe' certu Saviour, mar id-dar tar-rikorrenti u rritorna c-cwievet tal-garaxx, liema cwievet gew accettati mill-istess rikorrenti. Minkejja li r-rikorrenti kollha qalu li c-cwievet gew ritornati f'Dicembru tas-sena 2018, mill-provi jirrizulta li effettivament ic-cwievet gew ritornati fis-sena 2019 u dan stante li Marvin Hili stqarr li "Fit-18 f'Ottubru tal-2018 kellna l-ewwel seduta fejn is-sur Ian Grech ma deherx il-Qorti. **<u>Fil-5 ta Dicembru tal-2018, sebghat'ijiem qabel it-tieni seduta (li kienet fit-12 ta Dicembru, 2018)</u>** missier s-sur Ian Grech, Saviour, mar id-dar ta missieri u ommi, u rritornalhom c-cwievet tal-garaxx.

[2] A folio 49 tal-process
[3] A folio 30 u 38 tal-process

Wara s-seduta datata 12 ta Dicembru, fejn is-sur Ian Grech deher ghall-ewwel darba wara sena u erbgha xhur, hu wera x-xewqa li niltaqghu madwar mejda u nitkellmu. Din il-laqgha sehhet fit-18 Dicembru fl-ufficju ta' l-avukat Dr Gianluca Cappitta gewwa Hal Qormi ..."

Jirrizulta mill-process li l-proceduri odjerni gew istitwiti fit-18 ta' Gunju 2019 u seduta li giet msejjha bhala t-tieni seduta minn iben ir-rikorrenti kienet it-12 ta' Dicembru 2019 meta l-intimat Ian Grech deher quddiem dan il-Bord.

Illi ghalhekk jirrizulta li l-intimat kien moruz ghal tlettax-il xahar, b'dana li l-kera dovuta tammonta ghal €4,160.

Permezz tat-tielet talba, r-rikorrenti talbu wkoll lil dan il-Bord jordna lill-intimat ihallas is-servizzi tad-dawl u ilma b'kontijiet jigu prezentat a folio 39-46 tal-process b'total ta' €356.30c.

Min-naha tieghu, l-intimat ma kkontestax ix-xhieda tar-rikorrenti tant li kif diga inghad aktar 'l fuq huwa spjega l-problemi li kien ghaddej minnhom, liema problemi kkawzawlu problemi finanzjarji fost problemi ohra.

Decide

Ghaldaqstant, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi:

1. Jastjeni milli jiddeciedi fuq t-tieni talba tar-rikorrenti u t-tieni eccezzjoni stante li c-cwievet tal-fond mertu ta' din il-kawza gew ritornati fil-mori tal-kawza kif fuq spjegat;

2. Jichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat;

3. Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u Jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' erbat elef mija u sittin Ewro (Eur4,160) rapprezentant arretrati ta' kera sad-data tal-konsenja tac-cwievet tal-imsemmi fond u Jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' tlett mija u sitta u hamsin Ewro (Eur 356) rapprezentanti l-kontijiet tad-dawl u ilma.

U bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv. Spejjez tal-prezenti proceduri kontra l-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur