BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 604/2022 LC

TARCISIO VELLA (K.I. 700534M)
U
CARMEN VELLA (K.I. 478132M)

VS

STEPHEN CARUANA (K.I. 50375M)

Illum, 4 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Tarcisio Vella u ta' Carmen Vella, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi li t-terminu lokatizju pattwit bejn il-partijiet fuq l-iskrittura lokatizja datata nhar it-18 ta' April, 2002 kif emendata permezz ta' skrittura datata nhar il-15 ta' Mejju, 2002, illum skada.

II. Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi tul iż-żmien huwa naqas milli jħallas lir-rikorrenti l-iskadenzi tal-kera kollha dovuti lilhom fir-rigward tal-kirja tal-fond urban uffiċjalment innumerati erbgħa (4) f'St John

Street, Bormla, u dan fl-ammont li jiġi likwidat fil-mori tal-proċeduri.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi tul iż-żmien abbanduna l-fond u/jew naqas milli jagħmel ix-xogħolijiet ta' manutenzjoni u/jew riparazzjonijiet ordinarjament meħtieġa bir-riżultat li l-fond urban uffiċjalment innumerati erbgħa (4) f'St John Street, Bormla llum huwa mitluq u jsofri minn ħsarat estensivi u dan kif spjegat aktar 'il fuq;

IV. Jiddikjara u jiddeċiedi li konsegwentement il-lokazzjoni hija terminata u li r-rikorrenti għandhom għalhekk id-dritt illi jirrprendu mingħand l-intimat il-pussess liberu u vakanti tal-fond urban uffiċjalment innumerati erbgħa (4) f'St John Street, Bormla;

V. Jordna għar-raġunijiet fuq premessi lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond imsemmi, u jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih l-intimat għandu jiżgombra mill-istess fond, u jawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond;

VI. Jiddikjara illi l-intimat huwa debitur fil-konfront tar-rikorrenti f'dik is-somma ta' arretrati ta' kera li tiġi debitament likwidata fil-mori tal-proċeduri kif ukoll f'dik is-somma li tista' tilħaq issir dovut għall-iskadenza kollha tal-kera li jistgħu jimmaturaw *pendente lite* u konsegwentement tikkundanna u tordna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti dik is-somma komplessiva hekk kif likwidata minn dan l-Onorabbli Bord;

VII. Jiddikjara illi l-intimat ikkaġuna ħsarat fil-fond urban uffiċjalment innumerati erbgħa (4) f'St John Street, Bormla, u dan f'ammont li għandu jiġi likwidat fil-mori tal-proċeduri u

konsegwentement jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti dik is-somma li tiġi hekk likwidata minn dan l-Onorabbli Bord;

VIII. Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat huwa responsabbli sabiex iħallas lir-rikorrenti kwalsiasi ammonti dovuti bħala ħlasijiet għas-servizzi ta' dawl u ilma minnu kkunsmati mill-fond *de quo agitur* u għall-kirja tal-arloġġi relattivi, filwaqt li jillikwida l-ammonti ulterjuri rappreżentanti konsum reġistrati mill-intimat għal perjodu wara d-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors u ammonti oħra li jistgħu wkoll ikunu dovuti għaż-żmien preċedenti l-intavolar ta' dan ir-rikors, b'dan li jordna lill-intimat jħallas l-istess lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 635/2017 u b'riżerva ta' kull dritt ieħor t'azzjoni spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimat inkluż id-dritt għad-danni għall-okkupazzjoni bla titolu.

Sema' x-xhieda prodotti.

Ra l-atti proċeswali kollha.

Ra illi minkejja, li l-intimat, kien debitament notifikat fid-19 ta' Settembru 2022 huwa naqas milli jippreżenta r-risposta tiegħu u milli jidher quddiem dan il-Bord.

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkonsidra,

Il-Bord jibda billi josserva illi l-fatt illi l-intimat naqas li jippreżenta r-risposta tiegħu, u konsegwentement ma ressaq ebda provi, ma jwassalx għal xi forma ta' ammissjoni da parti tiegħu, iżda dan in-nuqqas għandu xorta waħda jitqies bħala oppożizzjoni. In fatti, ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza, **Fenici Insurance Agency noe vs Paul Stoner et**[1]

> *'Ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domandi. Il-gudikant ghandu jezamina jekk it-talba hiex gustifikata indipendentement mill-kontumacja tal-konvenuti".*

Ikkonsidra,

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illli ir-rikorrenti kkonċedew lill-intimat Stephen Caruana, b'titolu ta' kera, il-fond uffiċjalment innumerat bin-numru erbgħa (4), f'St. John Street, Bormla.

Rueben Vella, iben ir-rikorrenti Tarcisio u Carmen Vella stqarr bil-ġurament tiegħu fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2023, illi l-ġenituri tiegħu kienu akkwsitaw dan il-fond permezz ta' bejgħ bis-subbasta, u sussegwentement, il-fond kien ġie konċess b'titolu ta' kera lill-intimat.[2] L-istess Rueben Vella jixhed li huwa għandu dubji serji kemm l-intimat Stephen Caruana fil-fatt jirrisjedi dejjem fil-fond u dana peress li l-fond jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni, u għalkemm ġieli ra lill-intimat, ħafna drabi il-fond kien jidher magħluq. Rueben Vella jixhed ukoll dwar il-problemi li dejjem affaċjaw il-ġenituri tiegħu fir-rigward tal-ħlas tal-kera, liema problemi bdew wara erbgħa, ħames snin li bdiet il-kirja. Huwa jixhed li għalkemm ma jafx bl-eżatt l-arretrati li hemm fir-rigward tal-ħlas tal-kera, huwa

[1] **Fenici Insurance Agency Limited bhala agenti ta' Lloyds ghan-nom tas-sindakati bin-numri indikati f'Dok. A kif surrogata fid-drittijiet tal-assikurat taghha Vicmar Limited (Dok. B) vs Paul Stoner u F. Zammit Nurseries Limited** Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 22 ta' Novembru, 2002 (Appell Nru 990/2001/1).

[2] Traskrizzjoni tax-Xhieda ta' Reuben Vella a fol. 56 tal-atti proċesswali.

jinsab ċert li hemm arretrati fir-rigward tal-aħħar tlieta, erba' snin. Fix-xhieda tiegħu, Rueben Vella, jagħmel ukoll aċċenn għall-aċċess tal-Periti Membri ta' dan il-Bord, li huwa attenda għalih, fejn seta' jara li l-fond kollu, għajr għal kamra waħda biss, kien fi stat ħażin ta' manutenzjoni u mhux f'kondizzjoni li wieħed jgħix fih. Rueben Vella jixhed ukoll illi meta, il-perjodu lokatizju skada, peress li l-fond kien ġie mikri fl-aħħar tas-sena 2002 għall-ħmistax – il sena, minkejja li l-ġenituri tiegħu interpellaw lill-intimat Stephen Caruana b'ittra legali u oħra uffiċċjali[3], huwa baqa' jirrisjedi fil-fond. Dawn il-fatti kollha ġew ikkonfermati minn Eugenio Vella, ħu Rueben Vella, fix-xhiedatiegħu mogħtija fis-seduta tal-31 ta' Mejju 2023,[4] fejn huwa ikkonferma illi wara l-iskadenza tat-terminu lokatizju fis-sena 2017, l-intimat ma ħallas l-ebda kera lill-ġenituri tiegħu, għajr għal dak li hemm depositat taħt l-awtorita' tal-Qorti. Eugenio Vella, fid-deposizzjoni tiegħu, jagħmel referenza ukoll għall-kont tad-dawl u ilma, li huwa pendenti fuq dan il-fond, li skond huwa, jammonta għal ftit anqas minn sitt elef ewro.

Ikkonsidra,

Jirriżulta illi permezz ta' Ittra Uffiċjali[5] datata s-17 ta' Frar 2017 (Ittra Nru 635/2017) notifikata lill-intimat fit-3 ta' April, 2017, ir-rikorrenti interpellaw lill-intimat sabiex fl-għeluq tal-kirja fis-sbatax (17) ta' April tas-sena elfejn u sbatax (2017) huwa jirritorna lura ċ-ċwievet tal-fond u l-pussess vakanti lilhom, filwaqt li jħalli l-propjetà' fi stat tajjeb ta' riparazzjoni u manutenzjoni, u li jħallas il-kera, ossia dik li tirrisali għal perjodu ta' bejn l-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena 2017 sa tmiem il-kirja ossia sas-sbatax (17) ta' April tas-sena 2017.

Illi mix-xhieda tad-Direttur tal-Qrati Ċivili u Tribunali Etienne Scicluna mogħtija fis-seduta tat-13 ta' Frar 2023, [6] jirriżulta illi fis-

[3] Dok. "ES3" a fol.26 tal-atti proċesswali.
[4] Traskrizzjoni tax-Xhieda ta' Eugenio Vella a fol. 61 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "ES3" a fol. 26 tal-atti proċesswali.
[6] Traskrizzjoni a fol. 16 tal-atti proċesswali.

sena 2017 ġew preżentati tlett (3) ċedoli mill-intimat Stephen Caruana fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri, senjatament fir-rigward tal-iskadenza li għalqat fit-30 ta' Ġunju 2017;[7] għall-iskadenza bejn l-1 ta' Lulju 2017 u l-31 ta' Diċembru 2017;[8] u għall-iskadenza bejn l-1 ta' Jannar 2018 u t-30 ta' Ġunju 2018.[9] Ix-xhud jikkonferma illi l-bilanċ relattiv tat-tlett ċedoli ma huwiex żbankat.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta indiskuss illi minkejja li l-perjodu effettiv tal-lokazzjoni skada fis-sbatax (17) ta' April tas-sena 2017 l-l-intimat minkejja baqa' jokupa l-fond, u b'effett mit-tletin (30) ta' Ġunju 2018 huwa ma ħallas l-ebda kera.

Fis-sitt talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu li l-Bord jiddikjara illi l-intimat huwa debitur fil-konfront tagħhom f'dik is-somma ta' arretrati ta' kera li tiġi debitament likwidata fil-mori tal-proċeduri kif ukoll f'dik is-somma li tista' tilħaq issir dovuta għall-iskadenzi kollha tal-kera li jistgħu jimmaturaw *pendete lite*.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'*maisonette* fuq żewġ sulari fiż-Żona Konservazzjoni Urbana ta' Bormla, sottostanti propjeta' ta' terzi. Il-Periti kkonstatataw diversi ħsarat fil-fond *de quo*, fosthom: rqajja ta' żebgħa nieqsa minn fuq il-ħitan tal-intrata u tal-kċina; it-*toilet* għandu l-*flushing* imkisser u jrid jinbidel it-toilet komplut bil-*flushing*, id-*drains* tas-sink u xi drain ieħor li jinsab fil-kamra tal-banju għandu bżonn jitranġa/jinbidel; fit-tromba tat-taraġ hemm suffett li huwa nofsu maqlugħ; il-gallarija magħluqa għandha bżonn ta' restawr għax ma saritiliex manutenzjoni ġenerali matul iż-żmien u l-art tal-gallarija għandu bżonn jiġi mibdul billi tinqala' il-kisja tal-konkos li

[7] Dok. "ES1" a fol. 18 tal-atti proċesswali.
[8] Dok. "ES2" a fol. 22 tal-atti proċesswali.
[9] Dok. "ES4" a fol. 28 tal-atti proċesswali.

hemm preżentament u jsir tqegħid ta' pavimentar adegwat tal-art u fil-maħżen żgħir domestiku ġew inseriti fallakki tal-ħadid ġol-ħitan li qed iżommu xi xkaffef, li jeħtieġ li jitneħħew u t-toqob rimanenti ta' ġol-ħajt jimtlew bil-ġebel u kisi.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, ikkonkludew illi l-kawża prinċipali tal-ħsarat kienet in-nuqqas ta' manutenzjoni regolari li rriżultat f'dak li hemm illum.

Illi l-Artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili jistipula illi l-kerrej għandu l-obbligu li jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa minn barra dawk li huma strutturali. Illi jirriżulta ċar li l-intimat naqas milli jagħmel dawn it-tiswijiet tul is-snin u b'hekk il-fond ġarrab diversi ħsarat li għalihom huwa responsabbli l-istess intimat.

Illi skond it-tabella li telenka x-xogħolijiet rimedjali meħtieġa, il-Periti illikwidaw d-danni fl-ammont ta' erbatax-il elf, mitejn u tmienja u sittin ewro (€14,268.00). Illi stante li dan l-ammont huwa riżultat ta' snin twal li matulhom l-intimat naqas mill-obbligi tiegħu, dan l-ammont huwa effettivament dovut mill-intimat lir-rikorrenti.

Ikkonsidra

Illi mix-xhieda ta' Rueben Bonnici[10], mogħtija fit-13 ta' Frar, 2023, jirriżulta illi il-kont tad-dawl u ilma intestat fuq l-intimat Stephen Caruana fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri għandu pendenza ta' ħamest elef, disa' mija u sittin ewro u erbgħin ċenteżmu (€5,960.40)[11]. Ix-xhud Rueben Bonnici jikkonferma illi l-pagamenti li qed issiru akkont dan il-kont[12] huma *vouchers* li ingħataw mid-Dipartiment tas-Sigurta' Soċjali.

[10] Traskrizzjoni a fol. 31 tal-atti proċesswali.
[11] Dok. "RB1" u "RB" a fol. 34 u 41 tal-atti proċesswali.
[12] Dok. "RB2" a fol. 39 tal-atti proċesswali.

Permezz tat-tmien talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lill-Bord jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat huwa responsabbli sabiex iħallashom kwalsiasi ammonti dovuti bħala ħlasijiet għas-servizzi ta' dawl u ilma minnu kkunsmati mill-fond *de quo* u għall-kirja tal-arloġġi relattivi. Il-Bord qiegħed isib li l-ammont ta' ħamest elef, disa' mija u sittin ewro u erbgħin ċenteżmu (€5,960.40) huwa ampjament provat u għalhekk huwa dovut lir-rikorrenti mill-intimat u dana fir-rigward ta' konsum ta' dawl u ilma mhux imħallas mill-intimat inifsu.

Ikkonsidra;

Illi fit-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kera billi tul-iż-żmien naqas milli jħallas l-iskadenzi tal-kera kollha dovuti lilhom fir-rigward tal-kera odjerna filwaqt li fis-sitt talba tagħhom jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara lill-intimat bħala debitur tar-rikorrenti f'dak l-ammont rappreżentanti l-arretrati dovuti.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-intimat iddepożita l-kirjiet għax-xhur ta' Jannar sa Ġunju 2017; Lulju sa Diċembru 2017 u Jannar sa Ġunju 2018 fir-reġistru tal-Qorti u dan wara l-intimazzjoni permezz tal-ittra uffiċjali datata 17 ta' Frar 2017. Illi r-rikorrenti, madanakollu, ma ressqux provi dwar liema huma dawk l-iskadenzi li baqgħu pendenti u lanqas ma kwantifikaw l-ammont ta' kera allegatament dovut. Illi filfatt, lanqas ix-xhieda tar-rikorrenti stess ma kienu f'pożizzjoni li jiddeterminaw b'ċertezza kemm huwa dovut u għal-liema perjodi. B'hekk, dawn iż-żewġ talbiet ma jistgħux jintlaqgħu minn dan il-Bord.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi t-terminu lokatizju pattwit bejn il-partijiet fuq l-iskrittura datata nhar it-18 ta' April, 2002 kif emendata permezz ta' skrittura datata il-15 ta' Mejju 2002, illum skada.

2. Jiċħad it-tieni talba għar-raġunijiet hawn fuq premessi.

3. Jilqa' t-tielet talba, u jiddikjara illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi tul iż-żmien huwa abbanduna l-fond u naqas milli jagħmel ix-xogħolijiet ta' manutenzjoni u/jew riparazzjonijiet ordinarjament meħtieġa bir-riżultat li l-fond urban uffiċjalment innumerat erbgħa (4) f'St. John Street, Bormla, illum huwa mitluq u jsofri minn ħsarat estensivi.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jiddikjara illi l-lokazzjoni hija terminata, u r-rikorrenti għandhom id-dritt illi jirriprendu mingħand l-intimat il-pussess liberu u vakanti tal-fond urban uffiċjalment innumerat erbgħa (4) f'St. John Street, Bormla.

5. Jilqa' il-ħames talba u jordna lill-intimat Stephen Caruana sabiex fi żmien xahar mid-data ta din is-sentenza jivvaka mill-fond de quo u konsegwentement jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pusess ta' dan il-fond wara li jgħaddi dan it-terminu.

6. Jiċħad is-sitt talba għar-raġunijiet hawn fuq premessi.

7. Jilqa' is-seba' talba u filwaqt li jiddikjara illi l-intimat ikkaġuna ħsarat fil-fond *de quo* jillikwida d-danni hekk ikkawżati fl-ammont ta' erbatax-il elf, mitejn u tmienja u sittin ewro

(€14,268.00) u jordna lill-intimat iħallas is-somma hekk likwidata lir-rikorrenti.

8. Jilqa' it-tmien talba u jiddikjara illi l-intimat Stephen Caruana huwa debitur tar-rikorrenti fis-somma ta' ħamest elef, disa' mija u sittin ewro u erbgħin ċenteżmu (€5,960.40) rappreżentati ħlasijiet dovuti għas-servizzi ta' dawl u ilma minnu kkunsmati fil-fond *de quo* u jikkundanna lill-intimat iħallas is-somma hekk likwidata lir-rikorrenti.

Bl-Ispejjeż tal-preżenti u tal-ittra uffiċjali numru 635/2017 jkunu a karigu esklussiv tal-intimat.

Ft.Dr Leonard Caruana

Maġistrat

Sharonne Borg

Deputat Registratur