MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2013

Rikors Numru. 147/2010

Leonard Richard Brown (ID 58676A) u martu Sylvia Brown (ID 58971A)

vs

Adrian Muscat (ID 129983M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-intimat dahal f'kuntratt ta' kera datat 3 ta' Gunju, 2010 mar-rikorrenti Leonard Richard Brown u Sylvia Brown, fuq l-appartament numru 16, fil-blokka bl-isem ta' 'Davidof Court' fi Triq il-Mulett, il-Qawra, liema kuntratt huwa wiehed irregolari, invalidu u null ai finijiet u effetti tal-Ligijiet ta' Malta, kif gustament ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri;

Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-appartament surreferit wara li r-rikorrenti qua inkwilini dahlu u bdew jokkupawh bdew jirrizultaw ukoll numru ta' irregolaritajiet fir-realta' tal-okkupazzjoni taghhom li mpedew lil tali inkwilini li jgawdu dan id-dritt personali b'mod normali, minghajr ebda inkonvenjent u inoltre minghajr ebda tip ta' irregolarita' u dan stante nuqqas serju ta' 'maintenance' da parti tas-sid qua intimat, kif ser jigi wkoll ippruvat matul dawn il-proceduri.

Illi matul l-okkupazzjoni taghhom fl-imsemmi appartament, is-sid qua intimat b'mod ghal kollox irregolari u abbuziv beda jitlob lir-rikorrenti hlasijiet mensili bil-quddiem ghal tali okkupazzjoni, tant illi l-atturi spiccaw diga' ghandhom sal-ahhar ta' Marzu 2011 imhallas, apparti l-ammont ta' erba' mija u hamsin Ewro (€450.00) li kienu hallsu inizjalment ghall-hsarat li setghu inqalghu fl-appartament b'nuqqas tal-inkwilini.

Illi l-atturi ai finijiet ta' fatt stante l-irregolaritajiet kollha u n-nuqqas ta' interess li wera s-sid fl-imsemmija obbligazzjoni li dahal ghaliha, gew kostretti jivvakaw mill-imsemmi appartament, ezattament fl-ahhar ta' Settembru, 2010 b'dana illi avzawh minnufih u hargu mill-post.

Illi r-rikorrenti interpellaw diversi drabi lill-konvenut bil-fatt li telqu u vvakaw mill-post u sabiex itihom lura l-ammonti mensili ta' hlas ta' kera minn Ottubru 2010 sa Marzu 2011 kif ukoll id-depozitu ta' hlas li tawh bil-quddiem, li b'kollox jammontaw ghal tlett elef, mija u hamsin Ewro (€3,150), izda dan tal-ahhar huwa baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dak premess, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex:

a) Prevja d-dikjarazzjoni li l-kuntratt ta' kera datat 3 ta' Gunju, 2010 huwa null u nvalidu ai finijiet u effetti tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, u/jew illi l-post ma kienx wiehed mantenut kif suppost ghall-uzu tal-inkwilini qua rikorrenti f'din il-kawza cioe' Leonard Richard u martu Sylvia konjugi Brown, detenturi tal-karti tal-identita' numru 58676A u numru 58971A rispettivament, tiddikjara u

tikkonferma illi l-konvenut Adrian Muscat, detentur tal-karta tal-identita' numru 129983M, huwa debitur fil-konfront tar-rikorrenti Leonard Richard u Sylvia konjugi Brown ghas-somma ta' tlett elef, mija u hamsin Ewro (€3,150) liema somma tirraprezenta l-hlasijiet mensili ta' hlas ta' kera minn Ottubru 2010 sa Marzu 2011 kif ukoll id-depozitu ta' hlas ta' erba' mija u hamsin Ewro (€450) li tawh bil-quddiem fil-bidu tal-kirja ghal kwalunkwe hsarat li setghu jinqalghu.

b) Tordna r-rifuzjoni u l-hlas immedjat tal-ammont ta' tlett elef, mija u hamsin Ewro (€3,150) lir-rikorrenti Leonard Richard u martu Sylvia konjugi Brown, detenturi tal-karti tal-identita' numru 58675A u numru 58971A rispettivament mill-intimat Adrian Muscat, detentur tal-karta tal-identita' numru 129983M fi zmien qasir u perentorju, li dan il-Bord joghgbu jipprefiggi.

Bl-ispejjes inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 3363/10 datata 4 t'Ottubru, 2010 u l-imghaxijiet civili kontra l-konvenut li hu minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid:

1. Illi r-rikorrenti ipprezentaw kawza fl-istess ismijiet u fuq l-istess meritu quddiem il-Qorti tal-Magistrati, (Avviz Nru 408/2010 CSH) liema proceduri gew rtirati fis-7 ta' Dicembru, 2010.

2. Illi l-ispejjez ta' l-intimat sal-lum ma gewx imhallsa.

3. Ghalhekk l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju, stante ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Art 907(1) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

4. Illi fi kwalunkwe kaz it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma kien hemm assolutament xejn irregolari fil-kirja de quo u/jew fil-fond mikri lir-rikorrenti, inqas u inqas elementi li jistghu iwasslu ghall-dikjarazzjoni ta' nullita' ta' kuntratt.

5. Illi r-rikorrenti ghandhom ihallsu l-kera li ghalqet fit-3 ta’ Novembru 2010 u ghandhom ihallsu l-kera ghall-kumplament tal-perjodu pattwit (ma kull skadenza) oltre l-ispejjez tal-konsum u l-uzu tas-servizz tad-dawl u ilma.

6. Illi l-unika raguni ghaliex telqu l-atturi kienet li sabu appartametn irhas.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimat fit-termini tal-artikolu 907(1) [*recte.* 907(2)] tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta liema artikolu jirravviza s-segwenti: “Il-parti li tirrinunzja ghall-atti ghandha thallas l-ispejjez tal-kawza u hija ma tistax tibda kawza ohra ghall-istess haga, qabel ma tkun fil-fatt hallset dawk l-ispejjez lill-parti l-ohra”;

L-intimat xehed illi gia kien hemm proceduri pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati Avviz numru 408/2010 li kienu irtirati u li ghalihom ghadu ma thallasx mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti nghata diversi opportunitajiet sabiex iressaq prova kontrarja jew gustifikazzjoni jew li jissana dan in-nuqqas izda baqa’ sad-data ta’ din is-sentenza inadempjenti. L-artikolu 907(2) jirrikjedi tassattivament lill-parti li tirrinunzja kawza, sabiex thallas l-ispejjez ta’ dik il-kawza qabel ma tkun tista’ tipproponi ohra in rigward u ghalhekk stante li jirrizulta dan in-nuqqas, l-Bord qed jilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-intimat u qieghed jilliberah mill-osservanza tal-gudizzju;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------