MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 31/2013

B. Tagliaferro & Sons Ltd (C817)

vs

Maria Dolores Ziadeh Conti (ID 577956M)

Il-Bord;

Ra r-rikors guramentat tas-socjeta' rikorrenti:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti tikri lill-intimata l-appartament internament immarkat numru 2, f'662, St. Joseph High Street, Hamrun bhala fond residenzjali;

2. Illi l-istess appartament inkera lill-intimata versu kera ta' €116.47 (ekwivalenti ghall-Lm50) fis-sena, li bis-sahha ta' l-Att Numru X tal-2009 telghet ghall-€185 fis-sena, liema kera l-istess intimata ilha ma thallas sa mis-6 ta' Gunju 1986;

3. Illi minkejja illi fid-19 ta' Dicembru 2012, l-intimata giet debitament interpellata permezz ta' l-ittra ufficjali tahht l-Artikolu 166A tal-Kap 12 (liema ittra baqghet ma gietx ikkontestata mill-intimata) intavolata fit-13 ta' Novembru 2012 (Ittra Numru 835/2012 hawn annessa bhala Dokument A) sabiex thallas l-arretrati ta' kera dovuti, l-intimata baqghet inadempjenti;

4. Illi minhabba li din l-adempjenza damet aktar minn hmistax-il gurnata min-notifika lill-intimata tal-imsemmija ittra ufficjali, anzi talli l-intimata ghadha sa llum ma hallsitx il-kera dovuta, jezistu ragunijiet ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 biex il-kirja msemmija tigi terminata;

5. Illi fic-cirkostanzi tal-kaz, it-talba hija biss ghall-izgumbrament tal-intimata mill-fond fuq deskritt, u sa fejn taf is-socjeta' esponenti, l-intimata ma ghandha ebda difiza x'taghti kontra t-talbiet tar-rikorrenti;

6. Illi flimkien ma' dan ir-rikors guramentat qed jigi pprezentat ukoll affidavit ta' Milica Mikovic (ID 539646M) hawn anness u mmarkat bhala Dokument 'B' li permezz tieghu qeghdin jigu spjegati l-fatti kollha relevanti ghall-kaz;

7. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skont l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jiddeciedi bid-dsipensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-istess Artikolu 16A tal-Kap 69;

Ghaldaqstant titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna:

1. Jaqta' u jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Prevja dikjarazzjoni li l-intimata ddekadiet mill-obbligi taghha billi naqset li thallas il-kera dovuta fir-rigward tal-kirja tal-appartament internament immarkat

numru 2 fil-blokk numru 662 fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun kif fuq premess, jittermina l-kirja msemmija ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Jordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju tizgombra mill-fond in kwistjoni u trodd lura c-cwievet tal-fond lill-esponent, b'dan li jekk l-intimata ma tirritornax ic-cwievet ir-rikorrenti jkunu awtorizzati jibdlu s-serratura tal-fond in kwistjoni huma stess;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata in subizzjoni;

B'rizerva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti naxxenti mill-fatti kif fuq dikjarati;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi l-intimata naqset milli tikkontesta din il-kawza b'risposta jew billi tkun prezenti u tirregistra objezzjoni minkejja li kienet debitament notifikata. Is-socjeta' rikorrenti talbet li din il-kawza tkun deciza bil-procedura sommarja fit-termini ta-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta izda ddekadiet minn dan id-dritt stante li l-intimata ma kienitx notifikata fil-hin kif mitlub mil-ligi u kienet notifikata wara x-xahar prevvist fl-istess artikolu. Ghalhekk it-talba ghad-dispensa tas-smiegh qed tkun michuda;

Illi ezaminati l-atti, kompriz id-dikjarazzjoni guramentata tar-rapprezentanta tas-socjeta' rikorrenti, jemergi illi l-intimata hija moruza gravement fil-hlas tal-kera tal-fond in kwistjoni u ghalhekk jirrizultaw l-elementi kollha ravvizati fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Madanakollu l-gurisprudenza tinsenja illi l-Bord m'ghandux jakkontenta ruhu fuq l-akkampata morozita meta din tirrizulta ghaliex dejjem ghandha ssir indagini ghaliex ma sarx il-hlas tal-kera u dan bl-iskop li tkun evititata s-sanzjoni estrema tal-izgombru jekk dik ir-raguni tista' tkun wahda gustifikata. Dan l-ezercizzju izda ma jistghax isir ghaliex l-intimata ma resqitx biex taghti r-ragunijiet taghha ghan-nuqqas ta' hlas tal-kera;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta’ zgumbrament qed jipprefigi zmien sittin (60) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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