MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 123/2013

David Scerri (138952M)

vs

Maureen Scicluna (388981M)

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat ta' David Scerri li tghid hekk:

1. Illi missier ir-rikorrent Carmelo Scerri u l-intimata Maureen Cutajar (illum mizzewga Scicluna) kienu dahlu fi ftehim ta' lokazzjoni fit-18 ta' Frar 1974 (hawn anness u mmarkat bhala Dok A) fir-rigward tal-fond Flat 3 li jaghmel parti mill-blokka ta' flats li jgibu l-isem ta' Pilkington Flats u jinsab fi Triq San Girhor, Sliema, ghal perjodu ta' sitta u tletin xahar (36) bl-ghazla ta' tigdid ghal sitta u tletin (36) xahar iehor;

2. Illi skond il-kuntratt surreferit, l-imsemmija lokazzjoni saret versu l-kera ta' mitejn u tmenin Lira Maltin (Lm280) [ekwivalenti ghal €652.22] fis-sena, pagabbli f'erba' pagamenti fis-sena maghmula kull tlett xhur bil-quddiem. In oltre, l-intimata kellha wkoll thallas terz tal-ispejjez tal-manutenzjoni tal-lift u tal-komun u spejjez relatat mas-servizz tad-dawl tal-komun, b'tali mod illi dawn l-imsemmija spejjez kellhom jinqasmu f'ishma ta' terz kull fond fil-binja u dan kif jirrizulta mill-istess kuntratt;

3. Illi l-imsemmija kera giet awmentata permezz ta' ftehim milhuq bejn iz-zewg partijiet, liema ftehim kien imsejjes fuq l-ittra tar-rapprezentant legali tal-intimata, datata 2 ta' Frar, 2000 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok B) u cioe billi giet mizjuda ghar-rata ta' mija u erbgha u hamsin lira Maltin u sebgha u ghoxrin centezmu (Lm154.27) kull tlett xhur, u cioe' sitt mija u sbatax Lira Maltin u tmien centezmi (Lm617.08) [ekwivalenti ghal €1437.41] fis-sena, u dan b'effett mit-18 ta' Frar 1995, u liema kera giet maqbula li tkun rivedibbli kull hmistax-il sena skond il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi sussegwentement ghall-ftehim surreferit milhuq bejn il-partijiet bdew isiru mill-intimata pagamenti skond l-istess ftehim, inkluzi pagamenti tal-kera;

5. Illi in vista tas-suespost u skond il-qbil surreferit, il-kera dovuta lill-esponent giet awmentata fit-18 ta’ Frar 2010 skond il-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, wara liema awment il-kera gholiet ghar-rata ta’ hames mija u tmienja u ghoxrin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€528.25) kull tlett xhur, u cioe’ elfejn, mija u tlettax-il Ewro (€2,113) fis-sena;

6. Illi l-intimata ilha mit-18 ta’ Frar 2010 tirrifjuta li thallas il-kera dovuta inkluza z-zieda dovuta wkoll skond il-ligi u kif miftiehem bejn il-partijiet tant illi sas-17 ta’ Frar 2014, l-istess intimata tinsab moruza fl-ammont ta’ hamest’elef, hames mija u tlettax-il Ewro u tmintax-il centezmu (€5,513.18) rapprezentanti arretrati ta’ kera fuq l-imsemmi fond;

7. Illi in oltre, l-intimata tinsab ukoll moruza fl-ammont ta’ elf, tlett mija u disghin Ewro u erbghin centezmu (€1,390.40) rapprezentati terz tal-ispejjez tal-manutenzjoni tal-lift u kontijiet tad-dawl tal-komun kif dovut minnek skond il-kuntratt ta’ lokazzjoni u kif jirrizulta mir-rendikont hawn anness u mmarkat bhala Dok C;

8. Illi ghalhekk l-intimata tinsab moruza fl-ammont komprensiv ta’ sitt elef, disgha mija u tlett Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€6,903.58), liema ammont huwa cert, likwidu u dovut;

9. Illi minkejja l-fatt li fis-6 ta’ Gunju intbghatu zewg ittri ufficjali li jgibu n-numri ta’ referenza 1688/13 u 1689/13 (hawn annessi u mmarkati bhala

Dok D u Dok E), jirrizulta mir-riferta tat-2 ta' Settembru 2013 illi l-intimata rrifjuta li taccetta n-notifika tal-istess ittri u bid-digrieti tat-12 ta' Settembru 2013 (hawn annessi u mmarkati bhala Dok F u Dok G), il-Qorti kkonfermat in-notifika tal-istess zewg ittri ufficjali;

10. Illi fil-fehma tar-rikorrent, l-intimata ma ghanda ebda difiza x'taghti kontra t-talbiet tar-rikorrent u fil-fehma tal-istess rikorrent jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-istess Artikolu 16A tal-Kap 69;

11. Illi r-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment;

12. Illi ghalhekk r-rikorrent kellu jistitwixxi din il-kawza ghall-izgumbrament tal-intimata mill-fond lilha mikri skond il-ftehim ta' kera fuq imsemmi, ghall-hlas ta' l-arretrati ta' kera dovuti mit-18 ta' Frar 2012 sad-data ta' l-izgumbrament effettiv, kif ukoll ghall-hlas tal-kontijiet tad-dawl u spejjez ta' manutenzjoni u spejjez ohra tal-lift kif fuq premess;

Ghaldaqstant, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna ohra:

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 skont il-kuntratt ta' lokazzjoni premess datat 18 ta' Frar 1974 billi naqset milli

thallas il-kera dovuta rigward il-lokazzjoni ta' Flat 3 li jaghmel parti mill-blokka bl-isem ta' Pilkington Flat, Triq San Girgor, Sliema;

a) Jikkundanna u jordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju tizgumbra mill-imsemmi fond Flat 3 li jaghmel parti mill-blokka bl-isem ta' Pilkington Flat, Triq San Girgor, Sliema, u trodd lura c-cwievet tal-fond lill-esponenti, b'dan li jekk l-intimata ma tirritornax tali cwievet, ir-rikorrent ikun awtorizzat jibdel is-serratura tal-fond inkwistjoni hu stess;

b) Jiddikjara lill-intimata debitrici fil-konfront tar-rikorrenti fl-ammont ta' hamest'elef, hames mija u tlettax-il Ewro u tmintax-il centezmu (€5,513.18) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuti fir-rigward tal-imsemmi fond, u dan bl-imghax kummercjali fuq l-istess arretrati sad-data tal-pagament effettiv;

c) Jiddikjara lill-intimata debitrici fil-konfront tar-rikorrenti fl-ammont ta' elf, tlett mija u disghin Ewro u erbghin centezmu (€1,390.40) jew somma ohra verjuri dovuta sad-data tal-izgumbrament effettiv, rapprezentanti kera tal-meters tad-dawl u l-ilma fl-imsemmi fond u konsum tal-istess servizzi tad-dawl u l-ilma u spejjez necessarji ghall-manteniment tal-*lift;*

d) Jikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti s-somom imsemmija ta' hamest'elef, hames mija u tlettax-il Ewro u tmintax-il centezmu (€5,513.18) u elf, tlett mija u disghin Ewro u erbghin centezmu (€1,390.40) jew somom ohra verjuri;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali t-tnejn datati 6 ta' Gunju, 2013 u bin-numri ta' referenza 1688/2013 u 1689/13 kontra l-intimata li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

B'rizerva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrent naxxenti mill-fatti kif fuq dikjarat.

Ra illi l-intimata debitament notifikata baqghet ma dehritx biex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti;

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentati tal-fatti minnu maghrufa kompriz id-dikjarazzjoni illi l-intimat ma ghadu l-ebda opposizzjoni x'jista' jaghmel skond il-ligi. Inoltre semgha lir-rikorrenti bil-gurament fejn iddikjara illi mill-prezentata tar-rikors sal-lum ma sar ebda kuntatt mieghu mill-intimata u li s-sitwazzjoni mhux biss baqghet l-istess izda akkumulaw aktar debiti favur tieghu mill-intimata;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Peress illi jimmerita illi t-talbiet tar-rikorrenti ikunu milqugha bid-dispensa ta' smiegh fit termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta;

L-Bord qieghed jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill- intimata.

< Sentenza Finali >

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