MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

PAUL COPPINI

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2015

Rikors Numru. 4/2010

Annunziata sive Nancy xebba; Mary Rose xebba,

Frances xebba, Grace miżżewġa Navarro, u

Nazzareno sive Reno lkoll aħwa Grech;

Frances miżżewġa Micallef, Carmela Cherubina xebba

u Michael aħwa Mercieca;

Mario u Michael aħwa Grech

vs

L-Avukat Dr. Alfred Grech

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew:

Illi bħala eredi tal-mejta Giullia Grech, u għalhekk bħala proprejtarji tal-fond numru sittax (16), Triq il-Kapuccini, Victoria, l-esponenti lkoll flimkien jikru lill-intimat l-uffiċju fin-numru sittax (16), Triq1 il-Kapuccini, Victoria, u dan versu l-kera ta' elfejn tlett mija u disgħa u għoxrin euro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€2329.37ċ) fis-sena, pagabbli f'rati ta' ħames mija u tnejn u tmenin euro u erbgġa u tletin euro ċent (€582.34ċ) il-waħda kull tlett xhur;

Illi l-intimat naqas milli jħallas il-kera dovuta minnu puntwalment billi dwar aktar minn żewġ skadenzi naqas milli jħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dakinhar illi ġie mitlub iħallas l-istess;

Illi inoltre l-intimat issulloka parti mill-uffiċċju mikri lilu lil terzi;

Illi għaldaqstant hemm lok illi l-esponenti jingħataw permess jieħdu lura il-pussess tal-fond tagħħhom fi tmiem il-perijodu ta' kera llum korrenti;

Talbu li dan il-Bord jogħġbu jawtorizzahom jitterminaw il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond 16, Triq il-Kapuccini, Victoria fi tmiem il-perijodu ta' kera llum korrenti u ċioe fil-; (sic)

Ra r-Risposta tal- intimat fis-sens illi:

1. L-inkompetenza ta' dan il-Bord stante li t-tribunal kompetenti huwa t-tribunal ordinarju;

2. Fi kwalunkwe każ qegħdin jiġu kkontestai r-raġunijiet dwar r-ripresa tal-pussess sew għal dak li jirrigwarda n-nuqqas ta' ħlas kif ukoll dak li jirrigwarda s-sullokazzjoni;

Salvi eċċezzjonjiet ulterjuri.

Ra s-sentenza tiegħu tas-16 ta' Ġunju 2011 dwar l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tat-2 ta' Lulju 2012 li kkonfermat din is-sentenza.

Ra l-verbali tax-xhieda mismugħa, l-affidavits u dokumenti esebiti.

Ra l-atti l-oħra kollha tar-Rikors.

Ra n-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tar-rikorrenti.

Ra n-Nota tar-rikorrenti tal-24 ta' Settembru 2014 fejn dawn ċedew il-kawżali bbażata fuq is-sullokazzjoni.

Ra d-digriet tiegħu tat-22 ta' Jannar 2015, fejn ħalla r-Rikors għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti, bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni qed jitlobu r-ripresa tal-fond mikri lill-intimat għar-raġuni li allegatament naqas li jħallas il-kera dovuta dwar aktar minn żewġ skadenzi. Din ir-raġuni hija waħda mir-raġunijiet għaliex is-sid ikun awtorizzat jittermina l-kirja u jieħu lura l-pussess tal-fond mikri, u hija kontemplata fl-artikolu 9(a) u 9(a)(i) tal-Kap.69.

Infatti fil-partijiet rilevanti għall-każ in eżami f'dan l-artikolu nsibu jingħad illi:

"**Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan** (u ċioe' li s-sid jiehu lura l-pussess tal-fond mikri) **f'dawn il-każijiet:**

(a) Jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti,...

(i) il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas;"

Is-sidien fissru fir-Rikors tagħhom illi huma jikru lill-intimat il-fond adibit bħala uffiċċju fin-numru 16,Triq il-Kappuccini, Victoria, bil-kera ta' elfejn tliet mija disa' u għoxrin euro u seba' u tletin ċenteżmu (€2329.37ċ) fis-sena, pagabbli f'rati ta' ħames mija u tnejn u tmenin euro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€582.34ċ) il-waħda kull tliet xhur.

Fid-deposizzjoni tagħhom uħud mir-rikorrenti spjegaw kif kienu wirtu dan il-fond mingħand iz-zija tagħhom, u kemm il-darba talbu lill-intimat biex jagħmel il-pagamenti dovuti, imma dan, minkejja diversi wegħdiet li ser iħallas, baqa' inadempjenti. Huma nfatti anke nterpellawh uffiċċjalment sabiex jagħmel il-ħlasijiet dovuti sa minn Frar 2007, permezz ta' żewġ ittri uffiċċjali, waħda tal-25 ta' Mejju 2010 u l-oħra tal-5 ta' Awwissu 2010.[1]

[1] Ara kopji ta' dawn l-ittri uffiċċjali esebiti a fol. 125 – 127 tal-process

Fir-Risposta tiegħu l-intimat sempliċement ikkontesta t-talba għar-ripresa sa fejn hija bbażata fuq in-nuqqas ta' ħlas, imma fil-kors tas-smiegħ ta' din il-kawża, baqa' ma ressaq ebda prova li kien għamel xi pagament minn dak li kien dovut fiż-żmien konċess mil-liġi, għajr li kien sar *bank draft* għal xi ammont minn dak dovut lir-rikorenti fl-1 ta' Ġunju 2011, u allura ferm wara li l-intimat kien ġie nterpellat biex jagħmel il-ħlas u li kien ġie ntavolat dan ir-Rikors. Irriżulta wkoll mir-rappresentant tal-Bank li ħareġ dan id-*draft*, li dan baqa' ma ssarafx,[2] li jfisser li ma giex aċċettat mir-rikorrenti.

Billi għalhekk irriżulta li r-rekwiżit tal-liġi dwar in-nuqqas ta' ħlas puntwali ta' mhux inqas minn żewġ skadenzi tal-kera, wara li l-inkwilin ġie nterpellat biex jagħmel il-ħlas dovut, ġie sodisfatt, ma jibqa' ebda raġuni għaliex it-talba tas-sidien għar-ripresa m'għandhiex tigi milqugħa.

Għaldaqstant jiddeċidi r-Rikors billi jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond numru sittax (16), Triq il-Kappuccini, Victoria, Għawdex, b'effett mill-iskadenza li jmiss.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ġia deċiżi mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-2 ta' Lulju 2012, kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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

[2] Ara deposizzjoni ta' Alvin Scicluna a fol. 114 -116