BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 46/2011

Carmelo Falzon (K.I. 375137M)

vs

John Camilleri (K.I. 39344M)

Illum, 28 t'April, 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi l-intimat jikri minghand l-esponenti zewg garaxxijiet fi Trejqet il-Mithna, Zabbar, wiehed numru sitta (6) u iehor numru sebgha (7), liema garaxxijiet jintuzaw bhala fondi kummercjali;

Illi b'sentenza fl-ismijiet inversi moghtija minn dan l-Onorabbli Bord nhar it-13 ta' Frar 2008, kopja ta' liema sentenza tinsab annessa u

mmarkata “Dok. A”, gie ordnat li b’effett mill-15 ta’ Jannar 2007, il-kera annwali tal-garaxx Numru sebgha (7) giet iffissata fl-ammont ta’ mitt lira Maltin (Lm100) ekwivalenti ghal mitejn u tnejn u tletin euro u erbgha u disghin centezmu (232.94) fil-waqt li tal-garaxx Numru sitta (6) giet iffissata fl-ammont ta’ mija u erbghin lira Maltin (Lm140) ekwivalenti ghal tliet mija u sitta u ghoxrin euro u hdax-il centezmu (€326.11);

Illi b’operazzjoni tal-ligi bl-emendi li saru permezz tal-Att X tal-2009, fl-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-kera tal-garaxxijiet imsemmija hawn fuq giet awmentata bi hmistax fil-mija (15%) u ghaldaqstant illum il-kera annwali hija ta’ erba’ mija u wiehed u tletin euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€431.28) ghall-garaxx Numru 6 u ta’ tliet mija u tmien euro u sitt centezmi (€308.06) ghall-garaxx Numru 7;

Illi minkejja li l-intimat gie interpellat sabiex ihallas il-kera kif awmentata bid-dhul fis-sehh tal-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, u dan permezz ta’ ittra ufficjali tas-7 ta’ Marzu 2011, kopja ta’ liema ittra ufficjali tinsab annessa u mmarkata “Dok. B”, l-intimat ghazel li jibqa’ moruz;

Illi ghal kull buon fini, qieghed jigi dikjarat illi permezz ta’ Cedola ta’ Depozitu Numru 575/2011, kopja ta’ liema cedola tinsab annessa u mmarkata “Dok. C”, l-intimat iddepozita s-somma ta’ hames mija u disgha u hamsin euro u hames centezmi (€559.05) li tirraprezenta kera taz-zewg garaxxijiet fuq imsemmija ghall-perijodu 15 ta’ Jannar 2011 sal-14 ta’ Jannar 2012, liema somma ma tkoprix il-kera tal-garaxxijiet u ghalhekk ma gietx accettata;

Illi ghalhekk l-intimat baqa' moruz fil-hlas tal-kera ghall-iskadenza tal-15 ta' Jannar 2011 u minkejja li gie interpellat permezz ta' ittra ufficcjali fit-termini tal-Art. 1570 tal-Kap. 16 huwa ghazel li jibqa' inadempjanti;

Illi jsegwi ghalhekk li jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti jitlob il-hall tal-lokazzjoni;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bard joghgbu jiddikjara l-hall tal-lokazzjoni tal-garaxxijiet numri 6 u 7, Trejqet il-Mithna, Zabbar, fil-waqt li jawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendi l-pussess tal-istess fondi u dan taht dawk il-provvedimenti li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa u opportuni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi m'huwiex minnu li huwa baqa' moruz fil-hlas tal-kera;

Illi l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax ghall-kuntratt ezistenti bejn il-kontendenti;

Illi, fi kwalunkwe kaz, ir-rikorrent accetta l-kera ghall-perijodu 15 ta' Jannar, 2010 sa l-14 ta' Jannar, 2011, bir-rata kif stabbilita minn dan l-Onorabbli Bord fis-sentenza tat-13 ta' Frar, 2008, indikata u esibita mill-istess rikorrent, u ghalhekk jezisti ftehim bejn il-partijiet rigward l-ammont tal-kera pagabbli kull sena - ta' l-inqas sa l-ahhar tas-sena 2013;

Illi l-ittra ufficjali mibghuta mir-rikorrent lill-intimat fis-7 ta' Marzu, 2011, hija nulla u minghajr effett, stante li ma tindikax ghal liema perijodu qieghed jintalab l-ammont ta' kera fiha mitlub;

Illi, kif anke dikjarat mill-istess rikorrent, kien l-istess rikorrent li ma accettax il-kera ghall-perijodu 15 ta' Jannar 2011 sa l-14 ta' Jannar, 2012, u l-intimat iddeposita tali kera fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta);

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent;

Salvi eccezzjonijiet u risposti ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi permezz tas-sentenza tal-14 ta' Frar 2013, il-Bord diversament presedut, cahad l-eccezzjoni preliminari tal-intimat dwar l-inapplikabilita' tal-Artikolu 1531D ghall-kaz odjern;

Ra illi fis-seduta tat-03 ta' Dicembru 2015, deher Roderick Camilleri li ddikjara li qed jassumi l-atti f'ismu u f'isem hutu Orbison Camilleri u Brian Camilleri;

Semgha l-provi dwar il-kap tal-ispejjez;

Ra illi fis-seduta tat-03 ta' Dicembru 2015, il-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq l-atti in kawza u talbu li l-Bord jghaddi ghas-sentenza fuq il-kap tal-ispejjez u ghalhekk il-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-

lum 28 t'April 2016, bil-fakulta' li fi zmien xahar minn dakinhar l-intimati jressqu kopja ta' ricevuta ai termini tal-verbal tal-istess seduta;

Ikkunsidra:

Illi minkejja t-trapass taz-zmien koncess, l-intimati baqghu ma pprezentawx l-imsemmija ricevuta;

Illi ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili:

> *Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:*
>
> *Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika.*

Illi l-Bord huwa tal-fehma li l-ittra ufficjali esebita bhala Dok. B a fol. 8 tal-process ma sservix bhala notifika taht l-imsemmi Artikolu stante illi hija nieqsa minn element important sabiex tali notifika tkun valida u effettiva u cioe' ma tindikax il-perjodu li ghalih tirreferi tali interpellanza;

Illi fix-xhieda tieghu Roderick Camilleri kkonferma li volontarjament ghaddew ic-cwievet lir-rikorrent wara li miet missieru akkost anke li hu nnifsu ma baqax jahdem fl-imsemmija garaxxijiet;

Illi in oltre l-kera giet rifjutata minhabba li ma kienx hemm qbil dwar jekk l-intimat kellux ihallas iz-zieda prevista mil-ligi jew le u fid-dawl ta' tali rifjut, l-intimat iddepozita l-kera l-Qorti permezz ta' Cedola, kopja taghha esebita bhala Dok. C a fol. 10 tal-process. Tali depozitu l-intimat ghamlu wara li r-rikorrent kien diga' accetta l-istess ammont ta' kera ghall-perjodu precedenti meta z-zieda prevista mil-ligi kienet diga dahlet fis-sehh, u qabel ma gie notifikat bil-kawza odjerna. Ghalhekk ma jistax jinghad li d-depozitu sar bhala effett tal-kawza odjerna;

Illi fil-fehma tal-Bord, ghalhekk, l-intimat qatt ma kien intenzjonat li ma jhallasx il-kera dovuta;

Illi fil-mori tal-kawza miet l-intimat John Camilleri u uliedu l-ahwa Camilleri taw lura l-fondi lir-rikorrent;

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi odjerni l-Bord ihoss illi sabiex ikun ekwu u gust mal-partijiet l-ispejjez ghandhom jinqasmu nofs bin-nofs.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur