BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 40/2012

Paul Cachia ID 585061(M)

vs

Jason Joseph Mifsud ID 476472(M)

Illum, 28 ta' Novembru 2016

Il-Bord;

Ra ir-rikors tar rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 13 ta' April 2009, ir-rikorrent kera lill-intimat l-fond ossia flat internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn blokk ta' zewg flats u bil-garages sottostanti, liema blokk ghandu l-isem 'Cettina'

esternament immarkat numru tlieta u sebghin (73) fi Triq il-Menqa Safi u dana versu l-kera ta' Euro 210 ghal perjodu ta' sena li kien beda jiddekorri mis- 27 ta' Marzu 2009**; Dok A**

2. Illi dan il-ftehim kien gie imgedded permezz ta' skrittura ohra tat-8 ta' Frar 2011 fejn l-partijiet qablu li l-kirja tal-istess fond kienet qed tigi imgedda sa-26 ta' Dicembru 2011**; Dok B**

3. Illi fil-kundizzjonijiet tal-kirja kien hemm fost l-ohrajn;

   (i) Illi l-hlas tal-kera jsir kull tliet xhur bil-quddiem;

   (ii) Illi l-hlasijiet tal-licenzji u kontijiet ta' l-ilma u l-elettriku jkunu a kariga ta' l-intimat;

   (iii) U li wara l-gheluq tal-kirja, c-cwievet u l-pussess battal ghandhom jigu ritornati lis-sid;

4. Illi jirrizulta li l-kirja skadiet fis-26 ta' Dicembru 2011 u l-intimat mhux biss qieghed jirrifjuta li johrog mill-istess fond, talli hemm pendenti kont tad-dawl u ilma li qieghed jirrifjuta illi jhallas;

5. Illi permezz ta' ittra ufficjali ta' Frar 2012, l-esponent avza ufficjalment lill-intimat sabiex jirrilaxxa l-pussess battal tal-fond u li kien qieghed jehel penali ta' Euro 46.59 kuljum skond l-istess skrittura iffirmata bejniethom **Dok C;** izda minkejja din l-ittra l-intimat baqa' inadempjanti;

6. Illi sa fejn taf l-esponent, il-konvenut ma ghandux eccezzjonijiet

validi x'jaghti;

Jghid ghaldaqstant il-konvenut ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni neccessarja u opportuna;

i. Tisma' u tiddeciedi din il-kawza skond is-segwenti talba attrici bid-dispensa tas-smigh a tenur ta' l-artikolu 16 A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

ii. Tiddikjara illi l-intimat kera minghand ir-rikorrenti l-fond l-isem flat internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn blokk ta' zewg flats u bil-garages sottostante, liema blokk ghandu l-isem 'Cettina' esternament immarkat numru tlieta u sebghin (73) fi Triq il-Menqa, Safi liema kirja illum skadiet u ghalhekk tordna l-izgumbrament ta' l-intimat mill-imsemmi fond entro terminu qasir u perentorju;

iii. Tikkundanna lil intimat sabiex ihallas l-kontijiet pendenti ta' dawl u ilma li hemm fuq l-istess fond.

Bl-ispejjez legali u bl-imghax inkluzi dawk relattivi ta' l-ittra ufficjali ta' Frar 2012, l-intimat ngunt minn issa in subizzjoni u bir-rizerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri neccessarja u opportuna.

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

1 Illi fl-ewwel lok, it-tieni talba tar-rikorrenti fejn ir-rikorrenti qieghed jitlob l-izgumbrament ta' l-intimat, illum hi superfluwa u giet sorvolata u dana stante illi fl-ahhar t'April 2012 l-intimat u r-

rikorrenti kienu ftiehmu illi l-intimat ghandu jivvaka l-fond, mertu tal-kawza, u konsegwentament l-intimat kien ivvaka l-imsemmi fond bi ftehim u kien ikkonsenja c-cwievet lir-rikorrenti, b'dan pero` illi r-rikorrenti ghandu jbati l-ispejjez kollha ta' dawn il- proceduri, u dana stante illi

- L-artiklu numru wiehed (1) tal-kuntratt ta' lokazzjoni 'Dok A' ezebit mir-rikorrenti (liema ftehim gie mgedded permezz tal-kuntratt datat 8 ta' Frar 2011-'Dok. B' ezebit mir-rikorrenti), jistipula illi 's-*sid jintrabat illi fl-eventwalità li ma jkunx ser jerga jikri l-flat hawn fuq imsemmi lill-istess inkwilin wara li tintemm is-sena hawn fuq imsemmija, s-sid jintrabat li jinforma lill-inkwilin mill-anqas xahar qabel*' Is-sid (ir-rikorrenti Paul Cachia), qatt ma kien ta lill-inkwilin (l-intimat) preavviz ta' mill-inqas xahar qabel is-26 ta' Dicembru 2011 illi ma xtaqx igeddidlu l-kirja

- B'zieda mas-suespost u bhala stat ta' fatt, is-sid (ir-rikorrenti Paul Cachia) kien ukoll accetta illi l-intimat jibqa' fil-fond wara is-26 ta' Dicembru, 2011, u kien sahansitra talab, ircieva u accetta l-kera minghand l-intimat ghax-xhur ta' Jannar , Frar, Marzu u April, 2012, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Di più r-rikorrenti ma irrestitwiex id-depositu ta'€465.87 li l-intimat kien halla mieghu fil-bidu tal-kirja.

2 Illi t-tielet talba tar-rikorrent ghandha ukoll tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti. Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti ma ezebixxa l-ebda kontijiet ta' dawl u ilma u jrid ukoll igib prova

ta’ l-ammonti reklamati minnu. Fit-tieni lok,l-intimat m’ghandu jhallas l-ebda kontijiet ta’ l-ilma illi huma rizultat ta’ kanna li nfaqghet u dana stante li ghal din il-hsara l-intimat ma jahtix u ghaliha l-intimat mhux responsabbli. Di più r-rikorrenti ma irrestitwiex id-depositu ta’ €465.87 li l-intimat kien halla mieghu fil-bidu tal-kirja;

3 Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

4 Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huwa ngunt minn issa stess ghas-subizzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema’ trattazzjoni tal-intimat;

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrent tal-01 t’April 2016;

Ra illi fis-seduta tal-14 t’April 2016, il-partijiet iddikjaraw li m’ghandhom xejn x’izidu u l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrent qieghed jitlob li l-Bord (1) jisma' u jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smigh a tenur ta' l-artikolu 16 A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta; (2) jiddikjara li l-kirja skadiet u konsegwentament jordna l-izgumbrament ta' l-intimat mill-imsemmi fond entro terminu qasir u perentorju; u (3) jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas l-kontijiet pendenti ta' dawl u ilma li hemm fuq l-istess fond. Bl-ispejjez legali u bl-imghax inkluzi dawk relattivi ta' l-ittra ufficjali ta' Frar 2012.

L-intimat jeccepixxi illi (1) fl-ewwel lok, it-tieni talba tar-rikorrenti fejn ir-rikorrenti qieghed jitlob l-izgumbrament ta' l-intimat, illum hi superfluwa u giet sorvolata; (2) Illi t-tielet talba tar-rikorrent ghandha ukoll tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante illi r-rikorrenti ma ezebixxa l-ebda kontijiet ta' dawl u ilma u jrid ukoll igib prova ta' l-ammonti reklamati minnu. Fit-tieni lok, l-intimat m'ghandu jhallas l-ebda kontijiet ta' l-ilma illi huma rizultat ta' kanna li nfaqghet u dana stante li ghal din il-hsara l-intimat ma jahtix u ghaliha l-intimat mhux resposabbli. Di più r-rikorrenti ma irrestitwiex id-depositu ta' €465.87 li l-intimat kien halla mieghu fil-bidu tal-kirja; (3) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; u (4) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi t-talba ghad-dispensa tas-smigh giet sorvolata fis-seduta tal-11 ta' Gunju 2012 meta l-intimat inghata terminu sabiex jipprezenta n-nota tal-eccezzjonijiet tieghu.

Illi t-tieni talba giet sorvolata wkoll ghaliex mill-provi jirrizulta li l-intimat kien ilu li vvaka l-fond meta gew istitwiti l-proceduri odjerni u fil-fatt fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent dan huwa sottomess fil-punt intitolat

‘Zgumbrament’ u ghalhekk il-Bord ser jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess talba.

Illi fir-rigward tat-tielet u l-ahhar talba tar-rikorrent din taqra hekk: “Tikkundanna lil intimat sabiex ihallas l-kontijiet pendenti ta’ dawl u ilma li hemm fuq l-istess fond.”

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-bilanc tal-kont tad-dawl u l-ilma li qed jirreklama r-rikorrent huwa ta’ seba’ mija u disa’ Ewro u sittax il-centezmu (€709.16). Illi jirrizulta u l-partijiet jaqblu li l-kont f’dak il-perjodu ta’ zmien gie gholi aktar mis-soltu u dan stante illi kienet infaqghet kanna tal-ilma ghal darba, darbtejn u kienu marru l-haddiema tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma sabiex jaghmlu t-tiswijiet necessarji fiz-zewg okkazjonijiet. Illi jirrizulta wkoll illi l-fond ilu mibni mill-1995 u ghalhekk huwa suggett ghal wear and tear minn dik is-sena sa meta infethet il-kawza u cioè madwar 17-il sena. Illi dan il-Bord huwa tal-fehma li l-istess kanna infaqghet minhabba li kien ilha tant zmien. Zgur illi ma nfaqghetx kawza ta’ xi att kommess mill-intimat u fil-fatt ma ngabet l-ebda prova ta’ dan. Illi ghalhekk huwa biss gust u ekwu li dan il-kont ghandu jinqasam nofs bin-nofs bejn l-istess partijiet.

Illi jirrizulta li r-rikorrent ghandu f’idejh id-depositu ta’ erba’ mija u hamsa u sittin Ewro u sebgha utmenin centezmu (€465.87) li l-intimat kien halla mieghu fil-bidu tal-kirja u dan kif konfermat ukoll mill-istess rikorrent. Illi ghalhekk ir-rikorrent ghandu f’idejh aktar minn nofs il-kont tad-dawl u ilma illi huwa qed jirreklama u konsegwentament l-intimat ma ghandu jaghti xejn lir-rikorrent.

Illi fir-rigward ta' spejjez u danni ohra r-rikorrent ma ghamel l-ebda talba dwar l-istess u ghalhekk il-Bord ma jista' jaghti l-ebda decizjoni dwar l-istess.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur