BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 45/2013

Joseph Pavia u Helen Pavia

vs

Saviour Chircop

Illum, 28 ta' Gunju 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Premess illi fis-7 t'April 1987 l-esponenti kien kera l-hanut li jgib l-isem ta' St. Joseph (illum "*what you need*") li jinstab f'Anglu Mallia Street, B'Kara lill-intimat ghal kera ta' Lm1 kuljum li tithallas kull tlett xhur bil-quddiem u skont il-kundizzjoni ta' l-iskrittura privata li ggib l-istess data (kopja ta' liema hija hawn esebita bhala document "A").

U billi hames snin wara l-esponenti kien kera wkoll l-Garage “Tosca” li jinstab f’Ignazio S. Mifsud Street, B’Kara u li jmiss mal-hanut “St. Joseph” b’ftehim verbali li wassal sabiex l-intimat niffed iz-zewg proprjetajiet u beda jhallas kirja wahda ghaz-zewg proprjetajiet, b’mod li l-kirja tat-tnejn kienet ta’ 495.65 Euro kull tlett xhur, filwaqt li l-kirja baqghet regolata bl-iskrittura privata fuq imsemmija;

U billi f’Mejju tas-sena 2012 l-intimat infurma lill-rikorrenti li huwa kien ser jittermina l-kirja taz-zewg proprjetajiet fuq imsemmija b’effett mill-1 t’Awissu tas-sena 2012; izda minkejja l-accettazzjoni tar-rikorrenti ta’ din it-terminazzjoni u t-talba ghar-radd lura tac-cwievet l-intimat baqa` fl-okkupazzjoni u naqas li jirritorna l-pussess pacifiku u vakanti ta’ l-istess. Minflok l-intimat iddeposita ic-cwievet taht l-awtorita’ tal-Qorti minghajr ebda raguni valida fil-Ligi, permezz tac-cedola numru 1543/12 (kopja ta’ liema hija hawn esebita bhala document “B”).

U billi apparti dan l-intimat naqas li jzomm ma l-obbligi tal kuntratt u tal-ligi billi (a) meta l-esponenti dahal fil-fond sab diversi hsarat kagunati min nuqqas ta’ manutenzjoni; (b) li l-intimat nehha xi miljoramenti u *fixtures* minghajr il-permess tar-rikorrenti u fejn obbliga ruhhu jinstalla l-original lanqas daqshekk ma ghamel; (c) naqas li jdawwar il-licenzja tal-fond u s-servizzi tad-dawl u ta’ l-ilma lura, u lanqas ma nstalla mill-gdid il-meter li kien installat fil-*garage Tosca*; (d)l-esponenti ma jafx jekk l-arretrati fuq il-meters u l-licenzji thalsux jew le u ghalhekk qieghed jirriserva l-pozizzjoni tieghu fuq l-istess; (e) ikkaguna spejjez inkluz spejjez gudizzjarji inutli lil rikorrenti billi rrifjuta jiltaqa` mar-rikorrenti u d-deposita c-cwievet fil-Qorti meta l-esponenti kien qieghed jitlobhom direttament.

U billi dan l-Onorabbli Bord ghandha l-kompetenza esklussiva sabiex tisma’ u tiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban.

Ghaldaqstant l-esponenti qieghed jitlob lil dina l-Onorabbli Bord sabiex prevja d-dikjarazzjonijiet kollha xierqa u opportuni:

(a) Jillikwida l-ammont dovuti mill-intimat lil rikorrenti bhala kera, danni u/jew kumpens ghall-uzu;
(b) Jikkundanna l-istess intimat jhallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata f’terminu qasir u perentorju u bl-imghax skont il-ligi sad-data tal-pagament effettiv;
(c) Jekk ikun il-kaz jordna lill-intimat jew minn minnhom jaghmlu x-xogholijiet neccessarji nkluz li jsiru t-tiswijiet fi zmien perentorju taht is-sorveljanza ta’ perit nominandi ghal dak il-ghan u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex taht is-sorveljanza ta’ l-istess perit jaghmel dawk ix-xogholijiet a spejjez ta’ l-intimat.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Il-Bord ra ukoll ir-risposta tal konvenut li tghid hekk;

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dana stante illi l-imsemmija talbiet huma ghal-kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi kuntrarjament ghal dak li qed jigi allegat fir-rikors promotur l-ebda kera, danni u / jew kumpens ta’ uzu m’hija dovuta mill-konvenut lill-atturi;

3. Illi l-konvenut iddeposita c-cwievet tal-hanut taht l-awtorita' tal-Qorti ghal ragunijiet validi fil-Ligi u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazjoni tal-kawza;

4. Illi hija ghal-kollox inveritiera l-allegazzjoni illi l-konvenut ikkaguna xi hsarat fil-hanut mertu ta' dina l-kawza;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra wkoll nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi dan il-Bord m'ghandux kompetenza *ratione materiae* illi jiddeciedi il-kawza *de quo* u ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-20 ta' Jannar 2017.

Ra illi minkejja t-terminu lilu koncess, l-intimat ma prezenta l-ebda nota ta' sottomissjonijiet finali.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f' din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu illi (a) jithallsu ta' kera, danni u/jew kumpens ghall-uzu (2) kundanna lill-intimat sabiex ihallas u (3)

ordni lill-intimat sabiex jaghmel it-tiswijiet necessarji fi zmien qasir u perentorju u fin-nuqqas awtorizzazzjoni lir-rikorrenti jesegwixxu l-imsemmija xoghlijiet a spejjez tal-intimat.

L-intimat eccepixxa (a) illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (b) l-ebda kera jew kumpens ma huma dovuti; (c) l-intimat iddepozita c-cwievet taht l-awtorita' tal-Qorti; (d) li ma kkaguna l-ebda hsarat.

L-eccezzjoni ulterjuri tal-intimat dwar l-inkompetenza rationae materiae tal-Bord odjern giet irtirata mill-intimat fis-seduta tat-28 t'April 2016 u konsegwentament il-Bord ma hux se jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Fil-mertu, jirrizulta illi ghalkemm l-intimat vvaka mill-fond huwa baqa' ma konsenjax ic-cwievet lir-rikorrenti. Ghall-kuntrarju skont ic-cedola esebita a folio 30 tal-process, mmarkata Dok F, l-intimat iddepozita c-cwievet taht l-Awtorità tal-Qorti permezz ta' cedola numru 1543/12 prezentata fit-22 ta' Ottubru 2012. L-intimat jiddikjara f'din ic-cedola li c-cwievet gew rifjutati mir-rikorrenti. Ir-rikorrent jichad dan kategorikament fl-affidavit tieghu a folio 13 tal-process, Dok JP1. Jghid li c-cwievet qatt ma gew offruti lilu u nghatawlu mill-Qorti fl-10 ta' Jannar 2013. Ghalkemm inghata c-cwievet fil-paragrafu 8 tal-affidavit tieghu jiddikjara illi "*bic-cwievet li inghatajt ma stajtx niftah il-bibien ghax anke difett fis-serraturi u firrolli kellhom*". Dan ma gie michud jew kontradett bl-ebda mod mill-intimat. Ir-rikorrent lanqas gie kontra ezaminat dwar dak kollu illi stqarr fl-affidavit tieghu. Id-dokumenti esebiti mir-rikorrent a folio 16 sa 26 Dok B, huma kollha korrispondenza li r-rikorrent baghat lill-intimat sabiex jipprova jasal fi ftehim mal-intimat minghajr ma jipprocedi bil-Qorti. Dawn intbaghtulha f'perjodu bejn id-09 ta' Gunju 2012 u l-15 t'Ottubru 2012, liema korrispondenza kienet qed tintbaghat bil-posta registrata. L-unika

risposta li rcieva minn ghand l-intimat kienet l-ittra tas-17 ta' Lulju 2012, Dok D a folio 28 tal-process, li però jirrizulta li l-intimat ma mexiex maghha.

Illi skont il-kopja tal-ircevuta tal-kera Dok C a folio 27 tal-process, il-kera jirrizulta illi thallset sal-iskadenza taghha.

Illi r-rapport peritali tal-Periti Membri tal-Bord a folio 33 et sequitur flimkien mar-ritratti annessi mieghu jikkonfermaw it-talbiet tar-rikorrenti u jelenkaw il-hsarat u n-nuqqas ta' manutenzjoni evidenti da parti tal-intimat.

Id-dokumenti a folio 42 sa 50 jirriflettu l-hlasijiet li ghamel l-intimat sabiex jaghmel il-manutenzjoni tal-fond kif ukoll l-arretrati tas-servizzi tad-dawl u l-ilma li thallsu minnu u kienu thallew pendenti mill-intimat.

L-intimat ma ressaq l-ebda prova u ghalhekk bl-ebda mod ma kkontradixxa dawn il-provi mressqa mir-rikorrenti.

Illi mill-provi mressqa, t-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti u jiddikjara lill-intimat responsabbli ghad-danni u kumpens ghall-uzu tal-imsemmi fond wara li skadiet il-kirja u konsegwentament jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-ispejjez ghall-manutenzjoni tal-fond fl-ammont ta' tmiem mija u hmistax il-Ewro (€815) u l-kont tas-servizzi tad-dawl u ilma fl-ammont ta' erba' mija u tnejn u hamsin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€452.48) u l-kera dovuta sakemm ir-rikorrent ircieva c-cwievet fl-ammont ta' tmiem mija u wiehed u disghin Ewro (€891) u l-ispejjez legali ghall-izbank tal-istess fl-ammont ta' tnejn u sebghin Ewro u sebgha u ghoxrin centezmu

(€72.27) u cioè s-somma kumplessiva ta' elfejn u mitejn u tletin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€2,230.75). Il-Bord stante li laqa' l-ewwel u t-tieni talba, stante li t-tielet talba kienet alternattiva, jiddikjara l-istess talba ezawrita. Bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur