MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-6 ta' April, 2005

Rikors Numru. 70/1997/1

Joseph Calleja

Vs

Alfred Zahra

Il-Bord,

1. Ra r-rikors,

F’liema rikors ir-rikorrenti ddikjara li hu bhala l-esponenti jikri lill-intimat il-fond ‘Casa Maria’, Triq Anglu Gatt, Mosta, versu l-kera ta’ Lm 25 fix-xahar li jithallas kull xahar bil-quddiem l-ahhar skadenza ghalqet fil-21 ta’ April 1997;

Illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet lokatizzji billi baqa’ moruz fil-hlas tal-kera ghal-diversi skadenzi u inoltre uza l-fond hazin, u anke ddeporta ruhu hazin fil-konfront ta’ l-esponenti u tal-inkwilini l-ohra tal-blokk ta’ appartamenti;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord ghar-ragunijiet suesposti jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond de quo billi okkorrendo jipprefiggi lill-intimat terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tieghu.

Ra r-risposta (fol 10),

F’ liema risposta l-intimat bir-rispett espona:-

Illi fl-ewwel lok mhuwhiex minnu illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera kif trid il-ligi ghaliex il-kera giet iddepositata taht l-Awtorita’ tal-Qorti.

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti irid jipprova illi huwa ghamel l-interpellazzzjonijiet skond il-ligi ghal-hlas tal-kera u dana ‘ai termini’ ta’ l-artikolu 9(a) (i) tal-Kap. 69.

Illi m’huwhiex minnu illi l-intimat qieghed juza il-fond hazin. Illi l-fond mertu tar-rikors kien gie mikri lil-intimat bhala dar ghall-abitazzjoni u ilu juza l-fond bhala residenza tieghu mil-bidu tal-kirja. Illi inoltre il-fatt illi l-intimat iddeporta ruhu hazin fil-konfront tar-rikorrenti u l-inkwilini l-ohra tal-blokk ta’ l-appartament certament ma hijhiex wahda mill-kawzali li abbazi taghhom tista’ tintalab ir-ripreza tal-pussess tal-fond lokat.

Ra d-digriet tieghu tat-23 ta’ Novembru 2000 li bih ta’ l-permess li tizdied kawzali:- ‘l-intimat mhux qed jiehu hsieb il-manutenzjoni, kif inhu obbligat jaghmel, tal-fond ‘de quo’.

Ra d-digriet tieghu tal-21 ta’ Mejju 2002 li bih gie ordnat l-isfilz tar-rapport tal-periti teknici l-A.I.C. Renato Laferla u l-A.I.C. Joseph Jaccarini billi qabilhom kienu gew mahtura l-A.I.C. Fredrick Valentino u l-A.I.C. John Sciberras li kienu diga wettqu l-access fit-28 ta’ Frar 2002.

Ra r-relazzjoni ta’ l-ahhar imsemmija zewg periti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti ud-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-21 ta' Marzu 2005.

Ikkunsidra.

1. Dan hu rikors fejn qed tintalab it-tkeccija ta' l-intimat mid-dar mikrija lilu minhabba nuqqas ta' hlas ta' kera.

2. Gew esebiti u kkonfermati bil-gurament dawn l-interpellazzjonijiet:-

(i) 03 t'April 1996 ghall-iskadenzi
a. 21 ta' Jannar 1996
b. 21 ta' Frar 1996
c. 21 ta' Marzu 1996

(ii)23 ta' Frar 1995

"*tlett xhur kera ghall-iskadenza li ghalqet fil-21 ta' Frar 1995*"

(iii) 25 ta' Novembru 1996

"l-arretrati ta' kera mill-21 ta' Lulju 1996 sal-llum"

(iv) ittra ufficcjali tat-08 ta' Jannar 1996 debitament notifikata fit-22 ta' Jannar 1996 ghall-iskadenzi

(a) 21 t' Awwissu 1995
(b) 21 ta' Settembru 1995
(c) 21 ta' Ottubru 1995
(d) 21 ta' Novembru 1995
(e) 21 ta' Dicembru 1995

(v) ittra ufficcjali tas-07 ta' Novembru 1994 li ma gietx notifikata lill-intimat (unclaimed). L-istess gara b'itrra

ufficcjali tat-02 ta' Mejju 1995 li tissemma ukoll fl-ittra Ufficcjali tat-08 ta' Jannar 1996.

(vi) Fl-ittra bonarja tal-25 ta' Novembru 1996 l-intimat gie imwissi "illi kull hlas qed isir bla pregudizzju galadarba inti m'inthiex qed tkun puntwali fil-hlas."

3. L-avukat (illum Mhallef) Dottor Philip Sciberras stqarr li wara li kien jibghat l-ittri

"*l-intimat kien generalment jigi l-ufficcju tieghi, itini xi somma flus u kont naghmillu ircevuta daqs kemm kienet tkopri din is-somma. Mill-ktieb tar-ricevuti tieghu suppost jirrizulta x'pagamenti ghamel, meta ghamilhom u ghal-liema skadenzi saru……..lanqas ma kien qed ikun puntwali fil-pagament minn meta nsejjahlu biex ihallas*."

Wara li sar ir-rikors il-kera ma baqghetx tigi accettata.

4. L-intimat jghid li "*kont inhallsu kull tlet txhur……….gieli kont inhallsu kull erba', kont inhallsu kull tnejn……ghandi naghtih xi haga zghira, ma nafx kemm ghandi intih sewwa….(fol 31)*." Jammetti li mhux dejjem kien ihallas fil-hin u darba kellhu jaghti xi hames skadenzi (fol 64). Kellu sussidju ta' LM 180 li ghal xi zmien tilfu (fol 68).

5. Ir-rikorrent jghid li l-intimat " qatt ma tani l-kera fi zmienu, jigifieri meta l-kera tghalaq". In kontro-ezami jghid

"*gieli l-intimat qalli li kien ser jitlob sussidju fuq il-kera, kif gieli talabni biex innaqqaslu l-kera….L-intimat gab ghandi kemm il-darba lill-uliedu biex jghid li jaghmlu tajjeb ghall-kera imma qatt ma gara xejn. L-intimat gieli qalli li kellu xi propjeta' l-Ingilterra li ma kienx qed jirnexxielu jikriha*" (fol 47)

Jirrizulta wkoll li s-sid naqqas il-kera.

6. Il-Bord jista' jaghti lis-sid il-permess li jerga' jiehu f'idejh il-fond" jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel ma jkunx

hallas puntwalment il-kera li kellhu jaghti” u “*il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax il-jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas*”

7. Bord jaghmel refeza ghal dawn is-siltiet f’materja ta’ morozita’

“*Jispetta lis-sid li jipprova b’mod definit u bla dubju ragenevoli mhux biss li jkun ghamel interpellazzjonijiet skond il-ligi u li dawn wasslu ghand l-inkwilin imma wkoll li l-inkwilin jkun baqa’ inadempjenti*” – Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine” Appell 24 ta’ Jannar 1997. Dan ghar-raguni illi “*il-morozita’ tal-kera ma kellhiex titqies fl-astratt imma fir-realta’ tas-sitwazzjoni fejn l-inkwilin jonqos li jhallas dak li hu dovut versu s-sid li jkun preparat li jaccetta*” – Doris Borg vs Julian Borg ‘Appell 28 ta’ Gunju 2001’. “*Hu wkoll gust u f’waqtu li l-Bord jikkonsidra fid-deliberazzjonijiet tieghu l-kompartament ta’ l-appellanti fil-hlas tal-kera ghal-bosta skadenzi anterjuri……….u proprju ghax dak ikun jindika ‘system of conduct’ li jirriffletti negattivament fuq il-gustifikazzjoni ‘tal-buona fede’….. Jekk il-gurisprudenza korrettament issosstni li l-kawzali tal-morozita ma ghandhiex isservi bhala pretest biex is-sid jissorprendi lil-inkwilin ‘in buona fede’ dan certament ma jfissirx illi tali kawzali ma tigiex uzata meta jirrizultaw cirkostanzi ta’ inadempjenza tali fit-termini tal-ligi li jippregudikaw d-dritt tal-lokatur ghall-hlas puntwali tal-kera. Id-dritt li jircievi l-kera hu infatti l-jedd principali tas-sid u l-aqwa obbligu ta’ l-inkwilin*”- Appell “Harding vs Gauci” 24/1/1997.

8. Bhala prova tal-hlas l-intimat esebixxa ircevuti taz-zmien 21 ta’ Dicembru 1979- 22 ta’ Frar 1994. Ghall dan il-perjodu jidher li ma sarux interpellazzjonijiet. Minn xi whud minn dawn l-ircevuti diga jidher li l-intimat ma kienx puntwali fil-hlas tal-kera.

9. Esebixxa wkoll cedoli jew kopji bla data ghal-perjodi:

a. 21 ta’ Gunju 1996- 21 ta’ Frar 1997 :– Lm 200.
b. 21 ta’ Frar 1997- 21 ta’ Settembru 1997:- LM 175
c. 21 ta’ Settembru 1997- 21 ta’ April 1998: -LM 175
d. 21 ta’ April 1998- 21 ta’ Gunju 1998:- LM 50.

10. Permezz tar-Registratur l-Bord sab li l-ewwel cedola saret fit-08 ta’ Mejju 1997 sitt ijiem qabel ma gie pprezentat ir-rikors imma ghall-perjodu 21 ta’ Gunju 1996- 21 ta’ Frar 1997. Ic-cedola l-ohra saret fid-09 t’Ottubru 1997. Hemm ricevuta ta’ skadenza moghtija fit-18 ta’ Dicembru 1998, u ta’ skadenza ohra moghtija fis-17 ta’ Gunju 1999.

11. Ir-rikorrent qed jibni t-talba tieghu fuq skadenzi ta’ kera fl-1995 u fl-1996 li ghalihom interpella bil-miktub. L-ewwel cedola saret fit-08 ta’ Mejju 1997.

12. Jirrizulta li saru interpellazzjonijiet ‘validi’ [ara para 2 (i), (ii), (iii), (iv)] li taghhom ma sarx il-hlas. L-intimat kellhu sussidju qawwi socjali ghal-hlas izda xorta ma kienx puntwali, mgieba li kienet ilha sejra. Fl-ahhar seduta l-intimat ammetta kollox. Il-Bord ma jifhimx xi gralu l-intimat imma qed jilqa’ t-talba ghat-tkeccija fuq l-ewwel kawzali u ghalhekk m’hemmx ghalfejn jidhol fuq il-kawzali l-ohra.

Billi l-intimat kien moruz fil-hlas tal-kera l-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jiehdu f’idejhom il-fond ‘Casa Maria’, Triq Anglu Gatt, Mosta: ghal-ghan ta’ tkeccija jaghti erba’ xhur zmien minn illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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