MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2011

Rikors Numru. 18/2004/1

Giovanna Camilleri u b'digriet moghti fis-16 ta' Novembru 2009 gie ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizju f'isem Alexander Camilleri u Marianna Camilleri minhabba l-mewt tar-rikorrenti

vs

John Cauchi

Il-Bord,

Ra r-rikors in esami li bih ir-rikorrenti wara li ppremetta:-

Illi l-fond bl-indirizz 92, Tarxien Road, Tarxien, huwa mikri mir-rikorrenti bhala hanut lil John Cauchi;

Illi l-kuntratt ta' kirja ghall-hanut kien sar quddiem in-Nutar Publiku J.H. Saydon, nhar is-27 ta' Awissu 1991 versu l-kera ta' hamsin centezmu (Lm0.50c) kull gurnata, pagabbli kull sitt (6) xhur (vide dokument 'A');

Illi l-ahhar pagament ta' kirja kien sar fit-2 ta' Novembru tas-sena 2002, fl-ammont ta' wiehed u disghin Lira Maltin, u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm91.25) u ghaldaqstant l-intimat huwa moruz ghal aktar minn zewg (2) pagamenti;

Illi l-intimat m'hux qed jaghmel uzu mill-fond kif kontemplat fil-kuntratt de quo, u dan minhabba li ghal snin shah, izda zgur ghal dawn l-ahhar hames snin, huwa zamm il-hanut de quo bl-isem 'Top Child' maghluq;

Illi milli jidher dan qed jintuza bhala store ghall-hwejjeg li l-intimat jbiegh minn hanut iehor jew hwienet ohra;

Illi ghalkemm l-intimat kien kemm-il darba avzat mill-istess rikorrenti, li huwa m'ghandhux izomm il-hanut maghluq, l-intimat baqa' inadempjenti, u ghaldaqstant, l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond;

Talab bir-rispett illi dan il-Bord jordna t-terminazzjoni tal-kera, jawtorizza li jirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi fond, u ghal dan il-ghan li tipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament ta' l-intimat mill-istess fond.

Rat il-ftehim ta' kera tal-post in kwistjoni a fol 2 u fol 3 tal-atti.

Ra' <u>r-risposta</u> tal-intimat (fol 6 tal-istess atti) u li biha issottometta bir-rispett:-

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li la tezisiti morosita' kif kontemplata fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, la hemm bdil ta' destinazzjoni u wisq inqas hemm xi non uzu.

Ra l-atti kollha tal-kaz specjalment in-nota ta' referenzi sottomessa mir-rikorrenti.

Sema' t-trattazzjoni.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi ir-rikorrenti qed jibbaza t-talba tieghu fuq is-segwenti kawzalijiet:

a) <u>il-morozita</u> da parti tal-intimat fil-hlas tal-kera miftehma skond l-iskrittura esebita in atti a fol 2 u fol 3.
b) In-‘<u>non uzo</u>’ tal-istess post mikri ghax maghluq.
c) <u>L-uzu</u> tal-istess post bhala ‘<u>store</u>’ minflok il-bejgh ta’ hwejjeg.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi dwar il-<u>morozita</u> o meno fil-hlas ta’ kera ‘ghal aktar minn zewg (2) pagamenti’ <u>l-istess rikorrenti</u> (fol 33 et seq ibid) wara li spjegat fuq il-post in kwistjoni nkera lill-intimat, sostniet li ‘… l-ahhar li hallasni kera (b’referenza ghall-intimat) kien fis-sena 2002. Ilu ma jhallas kera, qatt ma baghtli kera’. Hi kompliet billi qalet ‘Fis-sena’ 2002, ghandi l-ahhar cekkijiet hawn li rcevejt, qatt ma baghtli kera u d-dar jaf fejn hi u l-posta nehodha mid-dar u qatt ma sibna cheque’. Jidher li, li pero, ir-rikorrenti kienet qed tirrisjedi mhux f’Rahal il-Gdid izda temporaneament f’Birzebbugia. Izda, xorta wahda, hi sostniet li kienet tircievi kemm il-posta normali kemm dik registrata. Dwar dan, hi semmiet illi f’okkazzjoni wahda, hi kienet giet informata li kien hemm ‘cheque’, b’posta registrata, fil-fergha tal-posta ta’ ‘Rahal Gdid izda meta, gurnata wara, kienet marrret hemmhekk, kienet saret taf li dan kien ‘ingabar’ di gja. Inoltre qatt ma kienet irceviet xi att sabiex jinformaha li l-kera kien qed jigi depostitat fir-Registru tal-Qorti. Waqt il-kontro esami, hi iwiegbet ghad-domanda dwar jekk hi kienetx informat lill-intimat dwar ‘… l-indirizz tieghek hawnhekk’ cjoe 40, Triq Francesco Saverio, f’Birzebbugia, li wiegbet ‘Ghalfejn, kollox jaf is-Sur Cauchi …’. Inoltre dwar jekk kitbietx lill-intimat dwar il-kera, hi rrispondiet ‘Tkellimna bil-fomm ….. <u>m’hemmx ghalfejn niktiblu</u>’.

Illi <u>l-artikolu 9(a)(i)</u> tal-Kapitolu 69, tal-Ligijiet ta’ Malta jghid b’mod car illi ‘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

‘Dwar dan il-punt ghandu jigi ritenut illi sabiex bniedem jista jigi ritenut bhala morus fil-hlas ta’ kera jekk jigi intimat bil-miktub, almenu <u>permezz ta’ ittra registrata</u> u in konnessjoni ma zewg skadenzi jew aktar ta’ kera, bl-intimazzjoni ghall-pagament issir b’ittra registarta ghal kull skadenza segwita minn nuqqas ta’ hlas fi zmien hmistax-il jum.

F’dan il-kaz, din l-sitwazzjoni ossija interpellazzjoni ghall-hlas ma saritx kif spjegat. In atti jinsabu esebiti ittri legali mibghuta lill-intimat. Pero jekk wiehed jaqra l-istess ittri (ara fol 145 sa fol 149 tal-atti) dawn jirreferu biss ghall-kawzali l-ohra specifikati fir-rikors in esami.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi dwar l-allegazzjoni illi l-intimat qed jzomm il-post mikri lilu maghluq u ‘…. Milli jidher dan qed jintuza bhala ‘store’ (mahzen) ghall-hwejjeg li l-intimat jiegh minn hanut iehor jew hwienet ohra, jinghad fl-<u>iskrittura</u> ta’ lokazzjoni esebita in atti a fol 2 u fol 3 ibid illi l-inkwilin qed jakkwista b’titolu ta’ kera il-hanut in kwsjoni sabiex l-istess inkwilin jezercita fih kull tip ta’ generu ta’ negozju ad eccezzjoni ta’ hanut tax-xorb, ‘mechanic’, mastrudaxxa, ‘spray painter’ u ‘panel beater’. Skond l-artikolu 2 tal-istess Kapitolu 69 ibid jinghad li ‘hanut fost affarijiet ohra jfisser fond mikri bhala ‘<u>mahzen</u>’. Dan jfisser illi l-intimat kien intitolat u seta, skond l-istess skrittura abbinata mal-ligi kif citata illi juza l-istess post bhala mahzen ossija ‘store’.

Illi, waqt li jigi notat illi l-promessa dwar bdil fid-destinazzjoni tal-post il-kwistjoni minn ‘hanut’ ghal ‘mahzen’ <u>tikkonfradixxi</u> dik li l-post in kwistjoni huwa maghluq, <u>l-intimat</u> (fol 97 et seq ibid) spjega illi hu beda jbiegh hwejjeg bl-imnut minn post iehor u ghalhekk jiena bdejt nuzah (b’referenza ghall-post in kwistjoni) bhala ‘store’ ta’ hwejjeg sabiex dawn jinbieghu mill-hanut li semmejt’. Dan jfisser li l-post in kwistjoni ma jkunx miftuh il-hin kollu minhabba l-generu ta’ negozju li, issa, qed jsir go fih. Mill-provi ma irrisultax illi l-istess post hu il-hin kollu jew anzi u ‘ex admissis’ fil-post ghadha qed issir regolarment, attivita kummercjali kif hawn fuq premess.

Illi ghalhekk, it-talba attrici ghandha tigi respinta.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jichad it-talbiet kif dedotti mir-rikors in esami waqt li l-ispejjes kollha fic-cirkostanzi ta’ dan il-kaz jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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