MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tas-17 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 56/2000/1

Rueben Fiteni

Vs

John Ellul

Il-Bord,

Ra’ r-rikors in esami li bih ir-rikorrenti, wara li ppremetta illi l-intimat jikri minghand ir-rikorrent il-fond Pancho Garage, Dejma Road, Tarxien versu l-kera ta’ Lm500 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem l-ahhar skadenza f’April 2000.

Illi l-intimat ma hallasx puntwalment il-kera u in effetti huwa baqa’ moruz fil-hlas ta’ sentejn kera u cjoe dik ta’ bejn April 1998 u April 1999 u dik bejn April 1999 u April 2000.

Illi r–rikorrenti jinterpella darbtejn lill-intimat biex ihallas il-kera dovuta izda baqa' moruz fil-pagamenti, kif jirrizulta mill-annessi kopji ta' ittri ufficjali Dok A u Dok B.

Illi in oltre u bla pregudizzju l-intimat ghamel hsarat kbar fil-fond kif ser jigi ampjament ippruvat waqt is-smiegh ta' dan ir-rikors.

Talab umilment lil dan il-Bord joghgbu jawtorizzah ma jgedditx iktar il-kirja fuq imsemmija u konsegwentment tawtorizza r-ripreza tal-fond mill-esponenti u dan taht dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

Kif ukoll il-kopji veri taz-zewg ittri ufficjali annessi mal-istess rikors a fol 4 u fol 6 tal-istess atti.

Ra dak verbalizzat a fol 10 tal-atti waqt is-seduta tas-6 ta' Lulju 2000.

Ra' l-atti kollha tal-istess rikors specjalment id-digriet moghti fis-6 ta' Dicembru 2000 dwar in-nomina tal-Periti Teknici ta' dan il-Bord, u r-relazzjonijiet tal-istess Periti a fol 62 u fol 102 ibid.

Sema' t-trattazzjoni.

<u>Ikkonsidra</u>

Illi l-ewwel (1) punt li ser jigi deciz hu dak dwar <u>il-morozita</u> fil-hlas tal-kera, kif hemm indikat fir-rikors promotur. Dwar dan il-punt qed jigu rilevati s-segwenti fatti, risultanti mill-provi prodotti.

a) <u>Ir-rikorrenti</u> fix-xhieda tieghu wara li spjega kif il-'garage' in kwistjoni jappartjeni lilu u lil hutu anke permezz ta'dokumenti (fol 13 sa fol 22 ibid) sostna illi l-intimat ma kienx qed jhallas il-kera dovuti minnu ghall-kiri da parti tieghu, tal-istess 'garage' inklusi l-iskadenzi msemmija fir-rikors promotur ossija minn <u>April 1998 sa April 2000</u>. Inoltre <u>wara</u> li gie presenteat l-istess rikors, hu kien ircieva l-istess skadenzi ta' kera mill-Qorti (ara <u>c-cedola ta' depostiu</u> a fol 23 u fol 56 ibid presentata fid-7

ta’ Settembru 2000). F ‘din ic-cedola, l-intimat qed jallega illi kien ir-rikorrenti stess li rrifjuta l-hlas ta’ dawn l-iskadenzi li gew hekk depositati. Ir-rikorrenti kompla billi qal li kienu ntbaghtu zewg (2) ittri ufficjali (ara fol 4 u fol 6 ibid) dati rispettivament ‘Frar 2000’ u ‘ Marzu 2000’ u li bihom, rispettivament, l-intimat gie interpellat li jhallas iz-zewg skadenzi. Mir-referti a fol 5 u fol 7 jidher li l-istess atti gudizzjarji gew notifikati lill-intimat.

b) L-intimat da parti tieghu (fol 43 u fol 71 et seq ibid) beda billi qal li fil-post vicin dak in esami, ghandu razzett fejn irabbu fniek u tigieg. In rigward l-istess post mikri lilu, ossija ‘garage’ dan kien propjreta ta’ Carmelo Fiteni, in-nannu tar-rikorrenti. Hu kien jitkellem mal-istess nannu kif ukoll ma missier ir-rikorrenti, Oreste Fiteni, dwar kwistjoni ta’ drenagg ‘…hierga … minn kullimkien’ u li kkagunatlu danni (ara l-ittra esebita a fol 53 ibid kif ukoll dik a fol 54 ibid) l-intimat sostna li fil-fattemp hadd ma kien informah illi Carmelo Fiteni kien miet fl-17 ta’ Settembru 1999 (ara fol 59). Hawnhekk hu sostna li hu kien offra l-iskadenza ta’ kera in esami lill-istess Carmelo Fiteni, in-nannu u filfatt kien baghad ittra ufficjali datata l-4 ta’ Gunju 2000 notifikata fid-19 ta’ Gunju 2000 sabiex Carmelo Fiteni, jaccetta l-iskadenzi ta’ kera dovut bhala arrettrati (ara fol 55 ibid) u minhabba nuqqas ta’ risposta, kien iddeposita l-istess skadenzi fil-Qorti (ara c-cedoli gja msemmija). Dwar meta kien sar jaf li Carmelo Fiteni kien mejjet hu semma kawza ohra li fiha hu kien harrek lill-istess nannu u waqt dawn il-proceduri, kien gie informat dwar il-mewt ta’ dan. Difatti a fol 58 hu esebixxa nota u kopja ta’ estratt mill-atti tal-mewt tal-istess nannu, esebit f’dawk il-proceduri quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili, liema nota giet presentata fl-1 ta’ Novembru 2000. Fil-kontro ezami hu gie mistoqsi l-ghala l-ittra a fol 53 data s-7 t’Dicembru 1999 giet indirizzata lil ‘Is-Sinjura Fiteni’ waqt li dawk sussegwenti gew indirizzati lil ‘Karmenu’ jew ‘Carmelo Fiteni’ , hu ta’ spjegazzjoni li fil-fehma tal-Bord ma tantx kienet konvincenti (ara t-tielet paragarfu minn fuq a fol 49 ibid). Wara hu kkonferma li kien ircieva z-zewg ittri ufficjali minghand ir-rikorrrenti, li bihom gie interpellat sabiex jhallas l-iskadenzi ta’ kera in kwistjoni. Jigi notat illi l-istess intimat (fol 72 ibid) xehed illi l-hlas tal-kera kien gie

rifjutat minn Carmelo Fiteni, u bin dan, Oreste li jigi missier ir-rikorrenti.

Ikkunsidrat

Illi l-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid illi l-Bord ghandu jaghti l-permess sabiex is-sid, jista' jiehu lura l-pussess ta' fond f'kaz li l-inkwilin ma jkunx hallas puntwalment il-kera. Sussegwentement fl-istess artikolu izda a)i) jinghad li inkwilin ghandu jitqies li jkun naqas minn dan l-obbligu ta' puntwalita 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 l-kera jitolbu l-hlas'. Kif di gja inghad ir-rikorrenti kien interpella lill-intimat permezz ta' zewg ittri ufficjali separati, debitament notifikati, li permezz taghhom l-intimat gie intimat sabiex jhallas iz-zewg skadenzi in esami, separatament ghal kull skadenza. Hu minnu li, filfatt, kif jidher minnhom, l-intimat kien inghata zmien jumejn biss sabiex jiffettwa il-hlas. Pero l-intimat, minflok ghamel il-hlas fi zmien hmistax-il jum, iddeposita fil-Qorti l-kera u dan fis-7 t'Settembru 2000 kif jidher a fol 23 u fol 56 ibid, minghajr ma ta' spjegazzjoni cara u konvincenti ghal dan l-agir. Difatti z-zewg ittri ufficjali gew prezentanti u notifikati kif hawn fuq intqal qabel anzi xhur qabel ma saret din ic-cedola. Ghalhekk jidher car illi l-intimat ghandu jigi konsiderat bhala li hu moruz vis-à-vis iz-zewg skadenzi in esami.

Ikkunsidra

Illi l-Bord seta' jieqaf hawn izda xtaq ukoll li tigi konsiderata t-tieni kawzali in konnessjoni ma' hsarat fil-fond in esami (ara l-istess artikolu 9 (a) citat). Dwar dan jinsabu in atti zewg relazzjonijiet tal-esperti teknici nominati (ara fol 62 u fol 103 et seq ibid). Fl-istess esperti, fl-ewwel rapport, waslu ghall-konklusjoni illi l-hsarat hemm deskritti huma '…serji bizzejjed biex jiggustifikaw l-ilqugh tat-talba kontenuta fir-rikors. Fit-tieni (2) rapport, waqt li saret referenza ghax-xhieda u rapport tal-AIC Ronald Muscat Azzopardi (fol 24 u fol 32 et seq ibid), il-Periti Teknici, differenti minn dawk li rredigew l-

ewwel (1) rapport qalu li ‘il-mankanzi li hemm huma primarjament konnessi ma’ nuqqas ta’ manutenzjoni adegwata tul is-snin mill-istess inkwilin izda ma jirrizultalna l-ebda hsarat konsiderevoli ta’ natura primarjament strutturali’. Din id-differenza, fil-fehma tal-Bord, hi spjegata mill-fatt illi jidher li l-inkwilin, wara l-presentata tar-rikors in esami u tar-rapport precedenti, ghamel xi xogholijiet fl-istess post (ara ir-ritratti esebiti mir-rikorrent a fol 41 ibid). Minn dan jidher illi t-talba in esami ghandha tigi akkolta, ukoll, a bazi ta’ din il-kawzali.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa’ t-talbiet kif dedotti mill-istess rikors u tawtorizza lir-rikorrenti ma jgeddidx iktar il-kirja tal-fond ‘Pancho Garage’, Triq id-Dejma, Tarxien u tawtorizza r-ripresa tal-istess post mir-rikorrenti u dan sa zmien xahrejn mid-data ta’ din id-decizjoni.

In rigward l-ispejjes, dawn ghandhom jithallsu mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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