MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2011

Rikors Numru. 13/2006/1

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Giovanni Grixti LL.M., LL.D

Rikors numru 13/2006

Olivia Bartoli

vs

Abderrazak Zribi

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponent tikri lill-imsemmi Zribi il-flat 5, 186, Balluta Bay House, Triq Manuel Dimech, Sliema (San Giljan) bil-kera ta’ tletin lira maltin (Lm30) fix-xahar jithallsu kull xahar bil-quddiem.

Illi l-intimat baqa’ moruz fil-hlas tal-kera billi ghalkemm gie interpellat b’ittra tal-21 ta’ Novembru, 2005, 5 ta’ Dicembru, 2005 u 12 ta’ Jannar, 2006 (li kopji taghhom qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati Dok A, B u C) naqas li jhallas il-kera skond il-ligi fi zmien hmistax il-gurnata minn meta gie interpellat biex ihallas;

Ghaldaqstant l-esponenti titolob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti li tirriprendi il-pussess tal-fond fuq imsemmija u tawtorizza l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond – bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid;

1. Illi fl-ewwel lok, in nuqqas ta’ integrita tal-gudizzju stante illi l-intimat huwa mizzewweg lil Svetlana Ilinichna Zribi u dan kif jirrizulta mill-kopja tac-certifikat taz-zwieg annes u mmarkat Dok AZ 1 u di piu’ l-attrici ghandha tipprova t-titolu taghha u fin-nuqqas tigi ddikjarata li m’hiex il-legittimu kontradittur.

2. Illi fit-tieni lok, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante illi, fl-ewwel lok il-kera tinsab imhallsa permezz ta’ cedola ta’ depozitu numru 504/2006, hawn annessa u mmarkata bhala dokument AZ 2.

3. Illi, fit-tielet lok, kienet l-attrici li malizzjozament irrifjutat li tircievi l-hlas tal-kera u dan kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi fir-raba lok, l-interpellazzjoni mhux wahda effikaci ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi.

5. Illi, fil-hames lok minghajr pregudizzju ghal dak li inghad, l-esponent isofri pregudizzju kbir jekk it-Tribunal kellu jilqa’ r-rikors promutur ghax il-fond mertu ta’ din il-kawza jikkostitwixxi l-unika residenza tieghu u tal-familja tieghu.

6. Illi fis-sitt lok, u minghajr preguddizju ghal dak gia eccepit, l-intimat kien kostrett a kawza ta’ l-agir tar-rikorrenti jinkorri spejjez fil-fond inkwistjoni u dan a kawza ta’ l-agir illegali tal-istess rikorrenti u ghalhekk hemm lok ta’ tpacija.

Illi ghalhekk ir-rikors ta’ Olivia Bartoli minhabba r-ragunijiet premessi ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-intimat ressaq eccezzjoni ta’ natura preliminari, fil-verita’ zewg eccezzjonijiet f’wahda, u ghalhekk dawn ghandhom ikunu decizi *in primis*. L-ewwel eccezzjoni hija dik diretta lejn n-nuqqas ta’ integrita’ tal-gudizzju u dan stante illi l-intimat huwa mizzewweg. Dwar dan, l-intimat esebixxa certifikat taz-zwieg tieghu li sehh fl-1994 izda l-provi huma univoci fis-sens illi dan il-fond inkera lill-intimat diversi snin qabel iz-zwieg tieghu. Kull meta ikkomunika mar-rikorrenti permezz ta’ ittra b’risposta ghal dawk mibghuta mis-sid, huwa qatt ma ta hjiel li kien izzewweg u li allura hemm persuni ohra joqghodu mieghu u ghalhekk l-eccezzjoni hija wahda frivola u qed tkun michuda. L-ewwel eccezzjoni ukoll ssejjah lir-rikorrenti sabiex tipprova t-titolu taghha u dan wara li l-istess intimat kien ilu jikkorrispondi maghha bhala sid il-kera, mar diversi drabi biex jiltaqa’ maghha u sahansitra ddepozita l-kera taht l-awtorita’ tal-Qorti proprju f’isem r-rikorrenti izda issa hass li jkun ahjar jekk tipprova t-titolu taghha u mill-atti jirrizulta illi din ressqet dik il-prova idonea sabiex uriet ghas-sodisfazzjoni tal-Bord illi hija s-sid tal-fond in kwistjoni u ghalhek anke hawn l-eccezzjoni qed tkun michuda;

Kwantu l-hames eccezzjoni, l-Bord mhux ser jinoltra f'konsiderazzjonijiet dwarha ghaliex din ma tista' tkun ta' ebda solljev lill-intimat fil-procedura tentata mir-rikorrenti la darba din mhix wahda bazata fuq il-htiega tal-fond izda wahda ghar-ripreza minhabba ksur ta' kondizzjoni lokatizja;

Kwantu l-mertu, din hija kawza fejn ir-rikorrenti qed titlob ir-ripreza tal-fond minhabba morozita' da parti tal-inkwilin fil-hlas tal-kera ghall-aktar minn zewg skadenzi mill-interpellanza u ghalhekk skond dak ravvizat fl-artikolu 9 (a) (i) tal-Kap 69. Jinsab assodat fil-gurisprudenza illi sabiex tirnexxi din it-talba, jehtieg lir-rikorrenti tipprova li kien hemm zewg interpellanzi, notifikati lill-intimat u li dan baqa' inadempjenti wara t-terminu predispost mil-ligi (ara per ezemplari **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.05**). Anke jekk teknikament tirrizulta morozita' fit-termini tal-ligi, jehtieg imbaghad ikun ezaminat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex tiggustifika l-morozita'" skond is-sentenzi **Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine App 24.1.1997** u **Doris Attard vs Julian Borg App 28.6.2001** citati b'approvazzjoni fis-sentenza Darmanin vs Cutajar *supra*. Issa, il-kera fil-kawza in ezami jithallas kull xahar bil-quddiem u r-rikorrenti ezebiet kopja ta' ittra tal-21 ta' Novembru 2005 fejn talbet hlas tal-iskadenzi ta' Settembru, Ottubru u Novembru 2005. B'ittra tal-5 ta' Dicembru 2005 l-intimat rega kien interpellat ihallas ghall-istess skadenzi u dik ta' Dicembru 2005 u b'ittra tat-12 ta' Jannar 2006 rega kien interpellat ihallas dawk l-iskadenzi u dik ta' Jannar 2006 bl-ahhar zewg ittri ikunu registrati u indirizzati fil-post tax-xoghol tal-intimat. Da parti tieghu l-intimat jghid (risposta fol 7 punt nru. 4) illi dawn l-interpellanzi mhix wahda effikaci ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u fil kors tal-kawza spjega li dan kien qed ikun interpellat fl-iskola fejn jahdem bhala ghalliem. Din l-obbjezzjoni m'hi ta' ebda rilevanza ghal kaz in dizamina ghaliex fl-ewwel lok ma hemm l-ebda htiega li l-interpellanza msemmija fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tkun wahda iskritta **(Mary Borg et vs John Muscat App Sup**

9.3.1994) tant li s-subinciz (i) tal-istess artikolu jipprovdi ghan-nuqqas tal-inkwilin li *jhallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dak il jum li sid il-kera jitolbu l-hlas.* Inoltre l-intimat stess jghid li rcieva dawn l-interpelanzi u ghalhekk ghandu jkun meqjus li rcieva dawn l-avvizi ghal-hlas (**Av. Peter Caruana Galizia et vs Carmelo sive Charles Dingli et App Sup 6 ta' Dicembru 2002** fejn il-Qorti trattat dwar ittra ufficjali mehtiega *ad nullitatem* fi procedura ta' jattanza fejn isem l-interpellat kien mnizzel hazin fl-ittra ufficjali u ciononostante ma kien hemm ebda nullita') u ghalhekk *mundo magis* ma hawn l-ebda nullita' f'din il-kawza fejn l-intimat kien notifikat fuq il-post tax-xoghol tieghu. Anke jekk *gratia argomenti* dan il-Bord kellu jokkupa dan il-punt, l-artikolu 187(4) tal-Kap 12 jipprovdi li att gudizjarju ghandu jkun notifikat fid-dar jew fuq il-post tax-xoghol tal-parti indirizzata u allura *mundo magis* n-notifika tal-intimat ta' interpellanza ghall-hlas mhux fil-kwalita' ta' att gudizzjarju li ghalhekk qed titiqies bhala valida fil-ligi;

Mill-provi akkolti jirrizulta illi r-rikorrenti ilha zmien twil tirrinfaccja morozita' da parti tal-intimat u anke esebiet kopja ta' sentenza mit-Tribunal Ghat Talbiet Zghar tal-5 ta' Mejju 2005 li ikkundannat lill-intimat odjern ihallas l-ammont ta' Lm300 kera ghall-perjodu Settembru 1999, Frar, Gunju, Ottubru 2000, April, Novembru, Dicembru 2001 u Jannar, Mejju u Gunju 2002. Wara l-ittri interpellatorji imsemmija aktar 'l fuq, r-rikorenti irceviet notifika ta' cedola ta' depozitu mill-intimat ghall-ammont ta' Lm210 rapprezentanti l-kera dovuta oltre din ta' Frar u Maru 2006 izda irrifjutat li tizbanka. F'din ic-cedola (fol 26) l-intimat jiddikjara li r-rikorrenti irrifjutat li taccetta l-kera meta hekk offerta u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi. L-intimat ipprezenta cedola ohra ghall-istess raguni fit-18 t'April 2006 ghall-iskadenzi ta' April u Mejju 2006. Tajjeb li jkun rilevat illi l-ahhar ittra interpellatorja tar-rikorrenti hija datata 6 ta' Jannar 2006 u intavolat din il-procedura fl-20 ta' Frar 2006 meta l-ewwel cedola ta' depozitu saret fl-14 ta' Marzu tal-2006 u l-ohra fit-18 t'April 2006;

L-intimat esebixxa ittra mil-legali tieghu indirizzata lir-rikorrenti datata 5 t'Ottubru 2005 li permezz taghha kien ilmenta dwar tnehhija ta' *aerial*, t-tank tal-ilma minn fuq il-bejt u hsara fil-qanpiena tal-bieb li r-rikorrenti qatt ma hadet passi dwarhom u finalment ikkonfermat li kienet irceviet din l-ittra Dok AZ1 a fol 54. Permezz ta' affidavit, l-intimat jghid wara li ircieva l-ittra tal-5 ta' Dicembru l-avukat tieghu kien baghat *cheque* sabiex ihallas il-kera dovut izda dan kien ritornat lilu permezz ta' ittra registrata f'Jannar 2006. Jidher li kien inbena appartament iehor fuq il-blokk kontententi l-flat mikri lill-intimat u dan kien ressaq diversi ilmenti mar-rikorrenti, fosthom qtugh tal-provvista tal-main tal-ilma fil-kcina, tidjieq tat-tarag komuni sabiex ikun stallat lift, telf tal-access ghall-bejt u hsarat strutturali fit-twieqi izda r-rikorrenti qatt ma indirizzat dawn il-problemi. Permezz ta'ittra tat-8 ta' Frar 2006 esebita fil-process, l-avukat tal-intimat baghat *cheque* fl-ammont ta' Lm210 rapprezentanti kera minn Settembru 2005 sa Marzu 2006 u rega stieden lir-rikorrenti tindirizza l-ilmenti tal-intimat. Dan ic-*cheque* kien ritornat mill-avukat tar-rikorrenti permess ta' ittra tas-16 ta' Frar 2006. Minn sensiela ta' kopja ta' ittra, *bank drafts* u *cheques* jirrizulta illi l-intimat ilu ghal diversi snin jirrinfaccja problemi ta' accettazzjoni tal-kera minghand is-sidien u dan kien jibghat il-kera huwa stess permezz ta' *bank draft* jew tramite l-avukat tieghu. Ezemplari minn dawn huwa d-dokument AZZ4, ittra tat-13 ta' Lulju 2005 tal-avukat tal-intimat miktuba lill-avukat tar-rikorrenti kontenenti cheque ghal hlas tal-kera fl-ammont ta' Lm120 ghaliex l-ittra lill-intimat kienet ritornata lilu. Kien hemm ukoll stedina tal-intimat ghall-inkontri sabiex ikunu rizolti d-differenza bejn il-partijiet qabel ma sar rikors ghal dawn il-proceduri (ittra 22/12/2005). L-intimat jiddikjara li qatt ma rcieva l-ewwel interpellanza tal-21 ta' Novembru 2005 u ma ngiebet ebda prova li din qatt kienet ricevuta mill-intimat. L-ittra registrata tal-5 ta' Dicembru 2005 ghalhekk ghandha titqies bhala l-ewwel interpellanza u ghal din wiegeb l-intimat tramite l-avukat tieghu fit-22 ta' Dicembru fejn iddikjara li ma kellu l-ebda oggezzjoni li jhallas purche' ikunu rizolti in-nuqqasijiet li qed jiffaccja. L-ittra tal-5 ta' Dicembru certament ma kienitx ricevuta fl-istess gurnata u jekk, *gratia argomenti*, kienet ricevuta jumejn wara, allura

ir-risposta tat-22 ta’ Dicembru ifisser illi l-intimat kien puntwali almenu fir-risposta tieghu biex ihallas taht kondizzjoni. Kif ritenut fis-sentenza **Darmanin vs Cutajar** fuq citata, “meta jkun hemm cirkostanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta’ l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni.” Ara **Kollez. Vol XI P I p 269** u **Vol XXXIII P I p 385, fost bosta ohrjan.** L-intimat iddepozita taht l-awtorita’ tal-Qorti kull kera dovuta u mhux qed jinsisti li ma jhallas xejn minhabba l-pendenzi li ghandu mas-sid. Hija l-konkluzzjoni ta’ dan il-Bord illi l-lanjanzi sollevati mill-intimat jammontaw ghall-gustifikazzjoni objettiva ghan-nuqqas ta’ hlas tal-kera;

Ghal dawn il-motivi, jichad it-talba tar-rikorrenti. L-ispejjez tal-kawza jithallasu mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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