MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2011

Rikors Numru. 133/2010

Raphael Fenech Adami (ID 532361M) u Joseph Fenech Adami (ID 373864M)

vs

Francis Micallef

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti;

1. Illi huma kienu jikru lill-intimati l-appartament bin-numru hamsa (5) formanti parti minn Blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Maria Victoria Flats gewwa Bay Street, San Giljan, versu l-kera ta' €116.45 gja Lm50 fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem fl-ewwel gurnata ta' kull xahar;

2. Illi l-intimat kien moruz fil-hlas tal-istess kera li ghalqet fl-ewwel jum tax-xhur ta; Ottubru, Novembru u

Dicembru tas-sena 1998 nonostante li kien gie interpellat diversu drabi biex ihallas l-istess kera u dana inkluz permezz ta’ ittra ufficjali datata 3 ta’ Dicembru 1998 gia annessa bhala Dok A fl-atti tal-proces fl-istess ismijiet 32/99MM deciza mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta’ Lulju 2001 u fir-rigward ta’ liema proces qed jintalab minn issa li ghandu jigi allegat u jifforma parti mal-odjerna procedura;

3. Illi fil-fatt l-aggravji mressqa mill-istess rikorrenti kienu gew fil-fatt kkonfermati f’dak il-proces pero l-izgumbrament effettiv ordnat mill-Ewwel Sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) baqa qatt ma sar peress illi l-precitata sentenza tal-Appell iddecidiet li l-istess Qorti tal-Magistrati ma kienetx kompetenti tisma’ u tiddeciedi l-istess kaz ratione matariae stante li l-forum kompetenti kien dak odjern cioe’ l-Bord li Jirregola l-Kera;

4. Illi di piu’ l-intimat baqa’ jonqos li jhallas l-imsemmija kera kull xahar minn Ottubru 1998 sal-gurnata tal-lum;

5. Illi barra minn hekk l-intimat halla u qed ihalli l-appartament in kwistjoni fi stat zdingat ghall-ahhar minhabba nuqqas ta’ manutenzjoni.ordinarja da parti tieghu;

6. Illi ghalhekk l-intimat ghandu jhalals b’kollox lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ €16,771 kalkolati mill-iskadenzi li ghalqu bejn l-1 ta’ Ottubru 1998 sa l-1 ta’ Ottubru 2010 skond ir-rata ta’ kera li suppost kien hemm skond l-indici ta’ inflazzjoni gheluq il-hmistax il-sena stante li l-appartament in kwsitjoni huwa dekontrollat;

7. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi tal-artikoli 16A et seq tal-Art X tas-sena 2009 u kwindi l-intimat ma ghandux risposti x’jaghti kontra t-talbiet tar-rikorrenti kif anke dikjarat permezz tal-anness affidavit mmarkat Dok A tant illi sejjer jintalab sabiex dan il-Bord jghaddi ghad-decizjoni minghajr il-htiega ta’ smiegh;

Ghadaqstant r-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi:-

1. Jiddeciedi skond it-talba bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza skond l-artikoli 16A et seq tal-Att X tas-sena 2009;
2. Jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma fuq mitluba fl-ammont ta' €16,771 ghar-ragunijiet precitati;
3. Jordna lill-intimat jizgombra 'l barra mill-appartament bin-numru hamsa (5) formanti parti minn Blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Maria Victoria Flats gewwa Bay Street San Giljan fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-istess Bord u konsegwentement jawtorizza lill-istess rikorrenti jirriprendu l-pussess liberu u vakanti tal-precitat appartament fl-istess zmien qasir u perentorju ordnat mill-Bord;

B'riserva ghal kull dritt ta' azzjoni favur ir-rikorrenti ghall-kumpens ta' okkupazzjoni mill-ahhar skadenza mitluba f'dan ir-rikors sar-rilaxx tal-pussess vakanti effettiv;

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimat minn issa ingunt in subizzjoni;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi dan ir-rikors originarjament kien intavolat bil-procedura sommarja skond l-artikolu 16A tal-Kap 69 izda r-rikorrenti ddekadew minn dan il-beneficcju stante li l-intimat ma kienx notifikat. Precedentement ghal dan ir-rikors, l-istess rikorrenti kienu permezz ta' Avviz numru 32/99MM talbu l-izgumbrament tal-intimat mill-fond in meritu fuq il-premessa ta' morozita' fil-hlas tal-kera. Fit-13 ta' Lulju 2001, l-Qorti tal-Appell kienet annullat s-sentenza tal-Ewwel Qorti fuq dan l-avviz stante li dik il-Qorti ma kienitx kompetenti *rationae materiae* kwantu l-mertu kellu jkun dirett lejn il-Bord li Jirregola l-Kera;

L-intimat notifikat bil-kawza odjerna bil-procedura tal-affissjoni u publikazzjoni, naqas milli jivvanta objezzjoni ghat-talbiet tar-rikorrenti;

Ikkunsidra:

Illi l-premessa ta’ morozita’ fil-hlas tal-kera kif ukoll dik ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni ordinarja jistghu jwasslu ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 u l-Qrati taghna dejjem addottaw certa kawtela in dizimpenn tal-kawzi in meritu kwantu jolqtu l-morozita’ u dan ghaliex mhux bizzejjed li tirrikorri l-impuntwalita’ ravvizata fl-artikolu 9(a) u paragrafu (i) tal-Kap 69 ghaliex jista’ jkun hemm ragunijiet accettabli ghall-Bord ghaliex dawk l-iskadenzi ma thallsux fil-hin. Per ezemplari ssir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin –vs- Giljan Cutajar** App 23 ta’ Novembru 2005. Fl-affidavit tieghu akkluz mar-rikors promutur, r-rikorrenti jikkonferma illi l-kerrej intimat huwa moruz bi tlett skadenzi Ottubru, Novembru u Dicembru 1998 u sal-gurnata tal-jum tal-prezentata tar-rikors promutur. Fuq talba tal-istess rikorrenti kienu allegati l-atti tal-kawza 32/99MM u minkejja li din kienet dikjarata nulla mill-Qorti tal-Appell, dan il-Bord ihoss illi la darba l-intimat ma ppresta ebda difiza, xorta ghandu jaghmel referenza ghal kull prova li tista’ tkun ta’ vantagg tieghu f’atti tal-istess Qorti. F’dik il-kawza, l-intimat allura konvenut, kien ecepixxa illi huwa minnu li ghandu jhallas tal-kera kif mitlub izda ma jahti bl-ebda mod ghall-morozita’ stante li kien l-attur li qatt ma fetahlu meta mar biex ihallas il-kera. Mill-provi akkolti f’dik il-kawza jirrizulta illi l-intimat mhux talli dejjem kien puntwali fil-hlas tal-kera talli gieli hallas bi tlett xhur bil quddiem izda f’daqqa wahda waqaf ihallas meta allura kien interpellat permezz ta’ ittra. Dan il-fond jinsab ftit ‘l isfel minn fejn kien joqghod wiehed mill-atturi Joseph Fenech Adami li eskluda li l-intimat qatt cempillu l-qampiena tal-bieb u ma fetahlux. L-intimat kien xehed li ghall-ewwel kien ihallas kera bix-xahar bil-quddiem u sussegwentement beda jhallas kull sitt xhur peress illi kien jahdem fl-esteru. Meta ma setghax jiltaqa’ mal-attur sabiex ihallsu tal-kera huwa ddepozita l-istess taht l-awtorita’ tal-Qorti u hekk baqa’ jaghmel. Il-konvenut kien

esebixxa ricevuti tad-depozitu tal-kera izda dawn juru illi l-kera kienet depozitata ferm wara li kien intavolat l-avviz kontra tieghu fit-12 ta' Jannar 1999 bl-ewwel depozitu jsir f'Marzu tal-1999;

Kif kostantement ritenut fil-gurisprudenza in materja, mhux bizzejjed li ssir semplici kostatazzjoni teknika fil-materja ta' morozita' ghaliex kif intqal, per ezemplari, fil-kawza citata *supra* deciza: *Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita' ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-mertu tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm 'l boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta tac-cirkustanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita'" Ara f'dan is-sens d-decizzjonijiet fl-ismijiet* ***Maria Concetta Vella –vs- Federico Galea nomine****" Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "****Doris Attard –vs- Julian Borg****, Appell 28 ta' Gunju 2001.* Applikat dan l-insenjament ghal kaz odjern, l-intimat ma ressaq ebda raguni ghan-nuqqas ta' hlas tal-kera hlief li meta mar ihallas ma fetahlu hadd u allura kellu jiddepozita l-kera l-Qorti. Biss dak id-depozitu sar ferm wara li kienet intavolata l-kawza kontra tieghu, riferibilemnt ghall-Avviz 32/99MM. Tajjeb li jkun rilevat illi dik ma kienetx kera rapprezentanti skadenza wahda izda ta' tlett skadenzi u ghalhekk il-fatt li ma sab lil hadd, *gratia argomenti* din tkun accettata bhala skuzanti, jehtieg jispjega kif din baqghet tippersisti ghal tul ta' tlett skadenzi. Il-Bord ordna lid-deputat Registratur tieghu sabiex ssir ricerka fir-*records* tal-Qorti dwar cedoli ta' depoziti mill-intimat favur ir-rikorrenti u jirrizulta illi sal-14 ta' Novembru 2011 kienu saru tlett depoziti li huma l-istess li taghhom hemm kopja a fol 42 tal-process tal-Avviz 32/99MM bid-dati u ammonti segwenti: Cedola 853/99 3.5.99 Lm282.00; Cedola 528 15.3.99 Lm285.00 u Cedola 2552 26.11.99 Lm282.00 u din qed tkun annessa ma dawn l-atti b'ordni ta' dan il-Bord. Minn hawn jirrizulta illi l-intimat qatt ma ddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti wara l-1999 u ta' dan ma offra l-ebda spjegazzjoni.

Ghalhekk il-Bord, wara li ghamel aktar minn dak li hu doveruz ma ghandu l-ebda triq ohra hlief li jaghti dak il-piz dovut lid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u filwaqt illi jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €16,771.00 rapprezentanti kera kif ravvizata fir-rikors promutur, jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond *de quo* wara sittin jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat

< Sentenza Finali >

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