MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2013

Rikors Numru. 28/2007/1

Roger William Donald Dudley Ward (ID 76504L)

vs

Josephine Baldacchino

Il-Bord:

Rikors r-rikors promutur;

Illi huwa s-sid tal-fond bin-numru 209, Victory Street, Senglea liema fond kien mikri lill-mejjet Charles Baldacchino li jigi r-ragel ta' l-intimata versu l-kera ta' hamsa u tletin Lira Maltija (Lm35) fis-sena, pagabbli bis-sena 'l quddiem;

Illi l-intimata Josephine Baldacchino kienet tghix fil-fond u wara l-mewt ta' zewgha Charles Baldacchino baqghet tghix fil-fond inkwistjoni;

Illi l-mejjet Charles Baldacchino, minkejja li kien jigi interpellat diversi drabi sabiex ihallas baqa’ moruz fil-hlas tal-kera u l-ahhar kera mhallsa qabel ma nbdiet il-korrispondenza li wasslet ghal dawn il-proceduri kienet ghall-iskadenza tal-wiehed u tletin (31) ta’ Dicembru ta’ l-1985;

Illi inoltre la l-intimata u lanqas l-inkwilin originali ma hadux hsieb tal-manutenzzjoni tal-fond mikri mir-rikorrenti u fil-fatt, kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni ta’ din il-kawza, tali nuqqas ikkaguna hsarat anke ta’ natura strutturali fil-fond inkwistjoni;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti jixtieq jirriprendi l-pussess tal-fond mikri skond il-ligi stante l-morozita’ ta’ l-intimata u l-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja originali da parti ta’ l-istess intimata;

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna li l-esponent jigi awtorizzat jittermina l-lokazzjoni li hemm favur l-intimata u li jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond bin-numru 209, Victory Street, Senglea ghar-ragunijiet imsemmija u ghal dan jitlob bir-rispett illi jigi prefiss terminu qasir u perentorju lill-intimata sabiex tohrog u tizgombra mill-fond bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta;

Illi hija tghix fil-fond inkwistjoni u ilha tghix hemm hekk ghal dawn l-ahhar 45 sena flimkien ma’ zewgha u ulieda u qabel kien mikri lil missier ir-ragel taghha, illum it-tnejn mejta;

Illi huma dejjem hallsu l-kera regolarment u qatt ma gew interpellati b’ittri registrati jew b’xi mod iehor biex ihallsu xi arretrati ta’ kera. Dak li gara hu illi huma kienu ihallsu l-kera lil certu Tereza Said Adami li mbaghad il-wierrieta taghha bieghu l-post inkwisjtoni u sas-sena 2005 ma tfacca l-ebda sid biex jircievi l-kera tal-fond inkwistjoni;

Illi sussegwentement ir-rikorrenti fis-sena 2005 tfacca u pretenda li l-intimata tivvaka l-fond inkwistjoni;

Illi hija immedjatament iddepozitat il-flus fir-Registru tal-Qorti u waqt il-kors tal-kawza, ser jigi pprezentat il-kopji tad-depozitu relattivi mhallsa sallum;

Illi m’huwiex minnu illi l-fond m’huwiex fi stat ta’ manutenzjoni tajba u/jew li hemm xi hsarat strutturali kif lamentati mir-rikorrenti;

Illi hija qatt ma kissret il-kundizzjonijiet tal-kirja originali u baqghet tghix fil-fond kif ghadha taghmel sallum, flimkien ma’ binha Charles Baldacchino;

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord b’talba ta’ zgumbrament ta’ fond okkupat mill-intimata bhala residenza taghha u dan fuq il-premessa ta’ morozita’ fil-hlas tal-kera kif ukoll fuq nuqqas ta’ manutenzjoni tal-fond;

Ghal dak li jirrigwarda l-allegata morozita’ r-rikorrenti xehed illi l-intimata, u qabilha zewgha premort, ilhom ma jhallsu kera sa mill-1985 minkejja talbiet in rigward mir-rikorrenti lil zewgt l-intimata u promessa akweixxenza tieghu kompriza promessa ta’ rilaxx tal-fond. Ir-rikorrenti spjega kif l-amministratur tal-proprjeta li wiret kien infurmah illi l-inkwilin tal-fond *de quo* kien ilu ma jhallas kera ghal madwar 18-il sena u kien ghalhekk li kien avviccina lil Charles Baldacchino li kkonferma dan il-fatt kif ukoll li kien fi hsiebu jirrillaxxja l-fond minhabba ragunijiet medici li jirrendi l-fond mhux wiehed addattat. Wara l-mewt tieghu, r-rikorrenti kien avvicina lill-martu, l-intimata odjerna, li kienet esprimiet l-hsieb li temigra lejn

il-Canada u kien anke ghenha sabiex tilhaq dan l-iskop izda wara ftit regghet lura minn dan il-hsieb;

L-amministratur tal-beni li r-rikorrenti akkwista b'wirt, xehed illi kien ilu jircievi l-kera ta' dan il-fond mill-1973 wara l-mewt tas-sid Theresa Said Adami bl-ahhar kera percepita fil-31 ta' Dicembru 1985. Fix-xhieda tieghu, l-amministratur ma setghax jikkonferma jekk qatt talab il-kera lill-intimata jew lil zewgha. Tajjeb li jkun senjalat ukoll illi mill-korrispondenza esebita mir-rikorrenti mehuda mill-*files* tal-amministratur, ma hemm l-ebda talba ghall-hlas tal-kera. L-ewwel ittra fejn intalbet il-hlas tal-kera b'lura intbaghtet mill-avukat tar-rikorrenti fit-22 ta' Settembru 2006 fil-forma ta' ittra ufficcjali (fol 10);

L-intimata tichad li hija moruza fil-hlas tal-kera u dan ghaliex zewgha kien minn dejjem jinsisti li din tkun mhallsa fil-hin lis-sid Theresa Said Adami. Wara l-mewt ta' din l-ahhar, hadd ma kien avvicina lill-intimata biex jghidilha lil min kellha thallas bhala sid il-kera tant illi l-kera kienet qed tkun depozitata taht l-awtorita' tal-Qorti kontra kuratur nominat fuq talba tal-inkwilini. L-intimata esebiet kopja ta' uhud minn dawn ic-cedoli fejn l-ewwel wahda iggib id-data tal-10 ta' Mejju 2005 (fol 33) li hija data li tipprecedi l-ewwel korrispondenza mill-amministratur li ggib id-data tat-2 ta' Dicembru 2005;

Ikkunsidra, ezaminati dawn il-provi, l-artikolu 9(1) tal-Kap 69 jipprovdi ghar-rimedju pertinenti lis-sid meta l-inwkilin jonqos milli jhallas zewg skadenzi ta' kera fi zmien hmistax-il jum meta hekk mitlub. Kif konfermat fil-gurisprudenza t-talba ghall-hlas mhix mehtiega li ssir b'xi forma partikolari jew in iskritt u ghalhekk talba verbali hija sufficjenti sabiex tissodisfa l-vot tal-ligi. Minn dak li jista' jifhem il-Bord, jidher li r-rikorrenti ma kienx wisq interessat fil-gbir tal-kera izda fir-ripreza tal-fond tant illi fl-affidavit tieghu jghid illi meta avvicina lil zewgt l-intimata, dan kien weghdu li jtih lura l-fond ghaliex ma kellux aktar htiega tieghu. Issa l-problema dwar talba verbali ghall-hlas naturalment taggira fuq kif wiehed ser jipprova li fil-fatt kienet saret u dwar dan, il-Bord jinnota illi l-gbir tal-kera ta' dan il-fond kien wiehed li jaqa' fil-mansjoni tal-

amministratur u kien biss wara rikjesta tar-rikorrenti lill-istess amministratur li kien skopra li ma kienx qed isir hlas tal-kera skond hu. Minkejja dan, il-kera kien qed ikun depozitat taht l-awtorita' tal-Qorti ghaliex l-intimata ma kientix taf lil minn ghandha thallas;

Il-Bord huwa tal-fehma li ma hemm xejn li juri li l-intimata kienet mitluba thallas il-kera u kapriccosament rrifjutat li taghmel dan. Anzi jemergi illi s-sidien il-godda ma ghamlux dak li kienu fid-dover li jaghmlu, jigifieri li jinfurmaw lill-kerrej li huma s-sidien l-godda tal-fond u li l-kera ghandu jithallas lilhom. U dan sabiex ikun evitat proprju dak rikaptat fis-sentenza **Anna Maria Spiteri Debono pro et noe vs Paul Borg (App 20.10.03)** fejn kien ritenut illi: "Huwa importanti hafna illi jinzamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi ripetut illi mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantaggja lis-sid biex dan japprofitta ruhu minn kull cirkostanza. Ara a propozitu decizjonijiet a **Vol XXXIII plp181; Vol XXXVI pl p164 u Vol XLII pl p302".** Illi ukoll, sabiex dan il-Bord jasal biex japplika s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament jehtieg li l-fatti ikunu cari, inkonfutabbli u mhux soggetti ghall-skuzanti u l-fatti kif esposti mir-rikorrenti ma jwasslux ghall-konvinciment entro dawn il-parametri. Fil-kaz hawn devolut, il-Bord hu tal-fehma li jezistu dawk id-dubji li jawtorizzawh jezercita diskrezzjoni favur l-inkwilin: "*anke jekk hemm dubju fl-interpretazzjoni, dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej, illi minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond*". (**Vol XXXI pl p110**; **Vol XLVI pl p366**).

Ghalhekk kwantu l-ewwel raguni ta' morozita' fil-hlas tal-kera, l-Bord qed jichad it-talba;

In rigward it-tieni raguni vantata mir-rikorrenti, jigifieri li l-intimata naqset milli zzomm il-fond fi stat ta' manutenzjoni tajba, dan il-Bord m'ghandux ghalfejn jinoltra fit-tul. Dwar dan, ir-rikorrenti qal biss hekk: "I have also visited the property and can attest that it is not in a good state of repair". Il-Bord certament mhux ser jghaddi biex japplika s-sanzjoni estema tal-izgumbrament fuq semplici dikjarazzjoni li mhix sostnuta b'fatti ohra. Di piu', l-

intimata wriet bis-sahha ta' ritratti u certifikat ta' perit arkitett *ex parte,* illi l-fond jinsab fi stat ta' manutenzjoni tajba hafna;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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