MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2013

Rikors Numru. 33/2011

Grezzju Patiniott bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta' A.G. Contractors Ltd.
vs
Mark Lawrence Rizzo

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi permezz ta' skrittura datata l-ewwel (1) ta' Settembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) r-rikorrenti ghadda b'titolu ta' kera l-fond li huwa appartament bin-numru sitta (6), Kim Flats, Triq il-Misk, Fgura;

2. Illi l-imsemmi appartament jinsab mikri lil Mark Lawrence Rizzo l-intimat versu l-kera ta' sitt mitt Ewro (€600) fix-xahar;

3. Illi bhala incentiv ghall-osservanza tajba tal-kundizzjonijeit tal-ftehim datat l-ewwel (1) ta' Settembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) u

partikolarment il-hlas puntwali tal-kera, r-rikorrenti ikkonceda rohs fil-kera ghal tul l-ewwel sena billi l-inkwilin jhallas biss tlett mitt Ewro (€300) kull xahar, liema rohs jispicca hekk kif l-intimat jikser xi kundizzjoni minn dan il-ftehim indikat;

4. Illi prezentement l-inkwilin jinsab moruz fil-pagamenti tal-kera, liema arretrati jammontaw minn ta' l-inqas ghal tlett elef Ewro (€1500), liema ammont huwa ekwivalenti ghal hamsa (5) xhur kera u ghalhekk ghal izjed minn hames skadenzi ta' kera kif ser jirrizutla waqt it-trattazzjoni tar-rikors u kwindi hemm lok ghar-ripreza tal-fond;

5. Illi inoltre l-inkwilin ghadu jabita fl-imsemmi fond minghajr ma jhallas il-kera dovuta;

6. Illi r-rikorrenti gibed l-attenzjoni ta' l-intimat permezz ta' l-ittri ufficjali numru 4363/2010 u 658/2011 u meta l-intimat gie interpellat sabiex ihallas il-kera dovuta ghall-iskadenzi ta' l-ewwel (1) t'Ottubru 2010 u ta' l-ewwel (1) ta' Novembru, 2010, l-ewwel (1) ta' Dicembru 2010, l-ewwel (1) ta' Jannar 2010 u l-ewwel (1) ta' Frar 2011 fuq fodn in kwistjoni;

7. Illi minkejja li l-intimat gie nterpellat diversi drabi l-istess intimat baqa' inadempjenti;

8. Illi safejn jaf ir-rikorrenti, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet ta' l-istess attur;

9. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex m'ghandux dan il-Bord, bid-dispensa tas-smigh a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

i. Jiddikjara illi l-intimat kiser l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni;

ii. Jikkundanna lill-intimat jizgombra fi zmien qasir u perentorju li joghgobu jimponi dan l-Onorabbli Bord mill-fond li huwa appartament bin-numru sitta (6), Kim Flats, li qieghed fi Triq il-Misk, Fgura, illi l-istess intimat baqa' moruz fil-hlas tal-kera u b'hekk ma onorax l-obbigi tieghu fil-konfront tar-rikorrent;

iii. Jikkundanna lill-intimat biex ihallas lir-rikorrenti s-somma kumplessiva ta' elf u hames mitt Ewro (€1500) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuti sal-lum fir-rigward tal-fond mirki lill-intimat li huwa appartament numru sitta (6), Kim Flats, li qieghed fi Triq il-Misk, Fgura oltre l-imghaxijiet sal-hlas effettiv.

B'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-attur.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 4363/2010 u numru 658/2011 konta l-intimat li huwa ngunt minn issa biex jidher in subizzjoni;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din il-kawza inizzjat fit-termini tal-procedura sommarja kif ravvizata fl-artikolu 16A tal-Kap 69. Minkejja dan, s-socjeta' rikorrenti tilfet il-beneficcju ta' din il-procedura peress illi l-intimat ma kienx notifikat u fil-mori intalab tibdil li kien jehtieg notifika tar-rikors kif emendat b'dan illi l-kawza ma setghetx tkun konkluza fiz-zmien stabilit fl-istess artikolu;

Illi l-intimat debitament notifikat ir-rikors promutur kif mizjud naqas milli jwiegeb ghat-talbiet tar-rikorrenti;

Ikkonsidra inoltre illi dan ir-rikors kien inizzjalment intavolat minn Grezzju Patiniott personalment fuq il-premessa illi hu kien kera lill-intimat il-fond in mertu kif fil-fatt jirrizulta mill-iskrittura annessa mar-rikors promutur. Id-Dokument GP1 hija skrittura privata bejn Grezzju

Patiniott u Mark Lawrence Rizzo ghall-kiri tal-fond mertu tal-kawza b'dan illi ghal Grezzju Patiniott iffirmat persuna ohra f'ismu. Fix-xhieda tieghu l-istess Grezzju Patiniott jghid illi kienet bintu li iffirmat din l-iskrittura. Meta xehdet Marcelle Grech iddeponiet illi din hija skrittura bejn is-socjeta' A.G. Contractors Ltd u l-intimat u kien hawn illi l-Bord irrileva illi l-kawza kienet introdotta minn Grezzju Patiniott personalment;

Illi r-rikorrenti kien talab tibdil fl-okkju biex jirrifletti li kien qed jagixxi f'isem is-socjeta' A.G. Contractors Ltd u dan ir-rikors kif emendat intbaghat mill-gdid lill-intimat li rega naqas milli jwiegeb. Kien ghalhekk ukoll illi r-rikorrenti tilef il-beneficju tal-procedura sommarja;

Illi s-socjeta' rikorrenti esebiet kopja ta' att notarili in atti Nutar Dr. Pierre Cassar sabiex tipprova li hija s-sid tal-fond in kwistjoni. Inoltre esebiet estratt mill-minuti ta' laqgha tal-bord tad-diretturi tas-socjeta' rikorrenti li rrattifikat l-kuntratt ta' kera ffirmat minn Marcelle Grech f'isem Grazio Patiniott mertu tal-kawza;

Illi issa li kollox kien stradat jemergi illi l-intimat kien debitament interpellat sabiex ihallas l-iskadenzi minnu dovuti izda baqa' inadempjenti u dan kif jidher mill-kopja tal-ittri ufficcjali esebiti. F'kazijiet simili, l-Qrati taghna dejjem esigew illi jehtieg li jkun sindakat jekk kienx hemm xi raguni ghaliex l-kerrej kien moruz izda fic-cirkostanzi fejn l-intimat ma jidhirx u ma jirrgistrax risposta, din l-indagini mhix possibbli;

Ghalhekk stante li s-socjeta' rikorrenti ippruvat t-talbiet taghha, l-Bord qed jilqa' l-istess talbiet u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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