MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 6/2009

Carmelo Grech (556031M) u b'digriet tal-Bord tal-31 ta' Mejju 2013 l-atti kienu trasfuzi f'isem Catherine Grech [419936(M)] armla ta' Carmelo Grech ghal kwalunkwe interess li jista ghandha u Abner, Garvin u Icaro ahwa Grech stante l-mewt ta' l-istess Carmelo Grech

vs

Vincent Taliana (540264M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti huwa l-proprjetarju tal-fond 38, Triq Patri Marjano Vella, Sliema, liema fond hu prezentement mikri lill-intimat b'kera ta' mjia u wiehed u ghoxrin Euro tlettax-il centezmu (€121.31) fis-sena pagabbli kull tlett (3) bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss hija

Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera u l-kera ilha ma tithallas minn nhar l-10 ta’ Dicembru 1988, minkejja interpellat sabiex ihallas mir-rikorrent;

Illi l-intimat ikkaguna ghadd ta’ hsarat fil-fond hawn fuq deskritt minhabba nuqqas ta’ manutenzjoni tant li rrendih mhux abitabbli u sahansitra mhuwiex qieghed joqghod fil-fond izda x’imkien iehor;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob lil dan il-Bord jiddikjara bhala terminata l-kirja in kwistjoni u konsegwentement jordna lill-intimat jizgombra mill-fond u jawtorizza lill-istess esponent li jirriprendi l-pussess tal-fond 38, Triq Patri Marjanu Vella Sliema u dan fi zmien qasir u perentroju li jigi prefiss lill-intimat ghal dan l-iskop;

Bl-ispejjez kontra l-intimat;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi fl-ewwel lok l-allegazzjonijiet li l-intimat Vincent Taliana kkaguna ghadd ta’ hsarat fil-fond minhabba nuqqas ta’ manutenzjoni tant li rrendih mhux abitabbli u li sahansitra mhuwiex qieghed joqghod fil-fond izda x’imkien iehor, huma lkoll inveritiera;

Illi inoltre, fit-tieni lok, ir-rikorrent, ghal dawn l-ahhar snin, naqas milli jaccetta l-kera minghand l-intimat minghajr ma kellu raguni valida fil-Ligi, u dan minkejja li l-intimat Vincent Taliana ghamel diversi tentattivi sabiex ihallas l-imsemmija kera lir-rikorrent;

Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrent naqas li jitlob il-hlas tal-kera minghand l-intimat skond il-ligi u dan a tenur tal-artikolu 9(a)(i) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi ghaldaqstant, t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, kif ukoll ghar-ragunijiet premessi f’din ir-risposta;

Illi ghal dawn ir-ragunijiet it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrent;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi kif inhu evidenti mir-rikors promutur, ir-rikorrenti qieghed jadixxi lil dan il-Bord b’talba biex jizgombra lill-intimat minn fond li qed jikrilu u dan minhabba morozita’ fil-hlas tal-kera u allegati hsarat minhabba nuqqas ta’ manutenzjoni tal-haga mikrija. Zewg ragunijiet dawn li huma ravvizati fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li sid jista’ jivvanta ghar-ripreza ta’ fond mikri;

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti ressaq diversi provi dokumentarji li huma inutili ghar-rizoluzzjoni tal-kwistjoni hawn devoluta. Huwa ma kellu l-ebda htiega li jipprova t-titolu tieghu la darba ma kienx kontestat mill-intimat u ghalhekk dan il-Bord mhux ser jaghmel referenza ghalihom. Inoltre, hafna minn dak li qal sia r-rikorrenti u ibnu ukoll m’hu ta’ ebda relevanza f’din il-kwistjoni. Dak li sehh bejn il-partijiet precedentement meta l-intimat kien l-utenti tal-fond godenti titolu ta’ subenfitewsi jezorbita l-iskop ta’ dawn il-proceduri ghaliex r-rikorrenti jehtieglu jipprova dak li ta lok biex jadixxi lil dan il-Bord kwantu l-allegat ksur tal-kondizzjonijiet lokatizzji da parti tal-intimat. Ghal xi raguni, r-rikorrenti esebixxa kopja tal-affidavit tieghu li kien prezenta f’kawza quddiem Qorti ohra u dak minnu hemm dikjarat ma ghandu l-ebda rilevanza ghal-kawza odjerna. Per ezemplari, ma hemm l-ebda ness mal-fatt illi r-rikorrenti kien prezenta kawza kontra l-intimat ghall-hlas ta’ cens minnu dovut u li l-avukat tieghu kien kiteb lill-intimat fit-30 ta’ Ottubru 1992 jew li kien prezenta kawza biex ssir direkwisizzjoni tal-fond. Fl-affidavit tieghu tal-15 ta’ Novembru 2010 a fol 23, r-rikorenti jghid illi kien prezenta proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati kontra l-

intimat stante li dan la qatt hallas cens u anqas kera wara l-konverzjoni tat-titolu. Hawnhekk ir-rikorrenti jghid li l-intimat kien xehed bil-gurament u qal li kien hallas sal-1988 u li minn dakinhar ma setghax ihallas aktar ghaliex ma kienx qieghed jahdem. Din id-dikjarazzjoni, izda, bl-ebda mod ma kienet sostanzjata b'kopja tat-traskrizzjoni debita tal-allegata deposizzjoni;

Dan kollu qed jinghad ghaliex talba bhal din in dizamina bazata fuq il-premessa tal-morozita fil-hlas tal-kera tirrikjedi li ssir il-prova illi s-sid kien ghamel talba ghall-hlas ghal kull wahda minn zewg skadenzi ta' kera u dan kien jemergi mid-disposta tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Fil-kawza **Emanuel Armeni vs Anthony Mangion**, App tal-20 t'Ottubru, 2004, il-Qorti rriteniet illi "*Kwantu ghall-allegata morozita' huwa pacifiku illi biex ikun hemm din il-morozita jehtieg li jkunu saru zewg interpellazjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVII pI p87**) u li ghal finijiet tal-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 irid jirrizulta nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Kollez. Vol. XLVII pI p287**)*. Issa, kullma semgha dan il-Bord min-naha tar-rikorrenti hu li l-intimat ilu ma jhallas cens u kera ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena. Meta ressaq lill-intimat in subizzjoni, dan qal li meta kien mitlub kien hallas ta' ghaxar snin f'daqqa izda meta mietet oht ir-rikorrenti li ghandha kien jghaddi l-kera, hadd ma qallu fejn kellu jiskonta l-obbligu tal-hlas. Dan certament ma jammontax ghal dik il-prova mehtiega sabiex ikun applikat l-estrem tal-izgombru u l-Bord qieghed jiddeciedi dwar din il-premessa ta' morozita' billi jiddikjara li r-rikorrenti ma skontax l-oneru tal-prova minnu rikjest;

It-tieni premessa tar-rikorrenti hija dwar allegat hsarat fil-fond. Dwar dan, il-Bord kien assenja biex jassistuh zewg periti mill-elenku skond id-dispost tal-artikolu 17 tal-Kap 69. L-istess periti membri hejjew rrapport taghhom wara li zammew access u prezentaw l-istess in atti (fol 54 sa 70). Il-periti membri rriskontraw diversi tibdiliet fil-fond in kwisjtoni u dahlu f'hafna dettall dwar dan. Bid-dovut rigward, l-periti membri kellhom jikkonstataw xi hsara kien qed jissubixxi l-fond bl-allegat nuqqas ta' manutenzjoni mill-intimat. Tibdil fl-istruttura konsistenti fi qsim ta'

kmamar u spustjar ta' kamra tal-banju, anke jekk kontra l-ligi sanitarji u dawk tal-MEPA ma huma ta' ebda rilevanza ghall-kaz hawn devolut ghaliex il-periti membri kienu assenjati sabiex jirrelataw dwar it-tielet premessa. Fil-fatt ir-rikorrenti jikkontendi: "Illi l-intimat ikkaguna ghadd ta' hsarat fil-fond hawn fuq deskritt minhabba nuqqas ta' manutenzjoni tant li rrendih mhux abitabbli u sahansitra m'huwiex qieghed joqghod fil-fond izda x'imkien iehor. Issa t-tibdil strutturali, oltre li qatt ma kellu jifforma parti mir-relazzjoni tal-periti membri, ma jirrizultax meta sar, jigifieri waqt il-kors tas-subenfitewsi jew waqt il-lokazzjoni u f'liema perjodu. L-istess periti membri wara kollox irrelataw "*illi l-hsarat serji hafna fuq deskritti, mhumiex principalment rizultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni di parti tal-intimat, izda ta' interventi rresponsabbli di parti tieghu*" (fol 63). Frankament il-Bord ma jistghax jifhem ghaliex il-periti membri dahlu f'daqshekk dettall dwar it-tqassim tal-fond kontra l-ligijiet sanitarji meta huma stess jghidu illi ma kienx il-kompitu taghhom jaghmlu dan la darba r-rikors promutur ma kienx formulat b'dan l-ilment;

Il-periti membri jidher li ma rriskontraw ebda hsara kagjonata b'nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-intimat u dan ma jistghax jghaddi inosservat. Issa, r-rikorrenti jinsisti illi l-intimat tant irrenda l-fond inabitabbli li huwa stess ma baqghax jabita fih. Ghalhekk huwa importanti li ssir distinzjoni bejn din l-allegazzjoni u l-prova dwarha u r-ragun ohra li setghet tkun vantata kwantu bdil fid-destinazzjoni tal-fond rizultanti abbandun tal-fond liema raguni ma kienitx premessa mir-rikorrenti. Dan ifissier illi l-energija kollha tar-rikorrenti u ibnu biex jippruvaw illi l-intimat ma baqghax jirrisjedi fil-fond setghet kienet biss dirett biex jippruvaw li l-intimat kkawza tant hsara li ma baqghax jabita fil-fond. Dwar dan, l-aktar li xehed huwa iben r-rikorrenti li minkejja li xehed f'zewg okkazzjonijiet ma kienx konvicenti ghaliex l-osservazzjonijiet tieghu kienu biss konkluzzjoniet fortwiti. Dan il-Bord ma jistghax jistrieh fuq dak li jghid iben l-intimat dwar dak li kkonkludew entitajiet ohra jekk hadd minnhom ma ingieb biex jiddeponi. Ir-regola *ei incumbit probation qui dicit non ei qui negat* certament m'ghandhiex tkun rilassata f'kawzi

ta' din in-natura fejn is-sanzjoni hija wahda gravi ta' zgumbrament ta' fond;

Hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord ghalhekk illi l-kawzali vantati mir-rikorrenti ma jirrizultawx pruvati;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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