BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur
CHAIRPERSON

Rikors numru 58/2009

Joseph Borg ID Card No. 869049(M) u martu Carmen Borg ID Card No. 270152(M) ghall interess li jista' jkollha

vs

Edgar Bonnici maghruf ahjar bhala Edgar Bonnici Mallia u b'ordni tal-Bord tat-12 ta' Ottubru 2011 saret korrezzjoni fil-kunjom tal-intimat, fis-sens li 'Bonnici Mallia' gie jaqra 'Bonnici Cachia'

Illum, 28 ta' Novembru 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid:

Illi huma proprjetarji tal-fond Flat 2, Frida Flats, Naxxar Road, Birkirkara, liema proprjetà r-rikorrent Joseph Borg akkwista b'wirt minn ghand missieru Julian Borg;

Illi l-intimat kien kera l-fond msemmi bi ftehim tal-21 ta' Novembru 1989 (Dok A), appuntu minn ghand l-imsemmi Julian Borg;

Illi ai termini ta' l-Artikolu 9 (a) (i) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, s-sidien rikorrenti ghandhom dritt illi jitolbu l-permess lil dan il-Bord li jigu awtorizzati jirriprendu lura l-pussess tal-fond hawn fuq msemmi, u dan partikolarment peress illi l-intimat kerrej naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera;

Illi jigi hawnhekk dikjarat illi l-intimat kien darbtejn mitlub ihallas il-kera, permezz ta' ittra gudizzjarja tas-16 t'April 2009 (ittra 2207/09) u ohra tal-11 ta' Mejju 2009 (ittra nru. 2580/09) – it-tnejn debitament notifikati (Dok B u Dok C) u ghal-liema interpellazzjonijiet l-intimat baqa' inadempjenti anke wara l-gheluq ta' 15-il jum kif trid il-ligi, kollox kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

Jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi, ossia dak Flat 2, Frida Flats, Naxxar Road, Birkirkara;

Jipprefiggi lill-intimat zmien qasir u perentorju sabiex jizgombra mill-istess fond hawn fuq imsemmi.

Bl-ispejjes kollha kontra l-intimat, inkluz dawk tal-ittri ufficjali 2207/09 u 2580/09.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

(1) Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

(2) Illi in oltre, huwa fil-fatt ir-rikorrenti illi mhuwiex jonora l-ftehim ta' bejn il-kontendenti in kwantu qieghed jirrifjuta illi jeffettwa riparazzjonijiet ta' natura straordinarja illi l-fond ghandu bzonn u li minkejja li l-esponent ilu li nfurmah bihom, huwa baqa' inadempjenti u dan kif ser jigi ahjar spjegat fil-kontro-talba;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-kontro-talba tal-intimat rikonvenjenti li tghid hekk:

(i) Illi l-intimat rikonvenjenti qieghed jiprevalixxi ruhu bid-dritt moghti lilu tal-kontro-talba ai termini tal-artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

(ii) Illi l-esponenti jikri l-fond ossia appartament bin-numru tnejn (2) fi blokk bl-isem ta' Frida Flats, Naxxar Road, Birkirkara minghand ir-rikorrent Joseph Borg;

(iii) Illi l-fond ghandu diversi hsarat ta' natura strutturali li jehtiegu xoghol ta' riparazzjoni ta' natura straordinarja;

(iv) Illi r-rikorrenti rikonvenut, ghalkemm infurmat b'dawn il-hsarat u ghalkemm gie mitlub jaffetwa r-riparazzjonijiet necessarji, huwa baqa' inadempjenti;

(v) Illi ghalhekk l-esponenti kellu jressaq din il-kontro-talba;

Ghaldaqstant, l-intimat rikonvenjenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jordna lir-rikorrenti rikonvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa, jaffettwaw ix-xogholijiet mehtiega fil-fond ossia appartament bin-numru tnejn (2) fi blokk bl-isem Frida Apartments f'Naxxar Road Birkirkara u dan taht is-supervisjoni ta' perit mahtur minn din il-Qorti;

2. Tordna illi fin-nuqqas, l-intimat rikonvenjenti jaghmel tali xogholijiet ta' riparazzjoni a spejjez tar-rikorrenti rikonvenuti;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti rikonvenuti.

Ra r-risposta tar-rikorrenti ghal kontro-talba tal-intimat li tghid hekk:

Qabel xejn l-esponenti jiddikjaraw illi qed jaghtu ruhhom b'notifikati bil-kontro-talba mressqa mill-intimat.

It-talbiet mressqa fil-kontro-talba tieghu huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda u respinti ghas-segwenti ragunijiet:

1. Preliminarjament l-insostenibilità tat-talbiet maghmula permezz tal-kontro-talba in kwantu illi dan l-Onorabbli Bord ma ghandux il-gurisdizzjoni illi jaqta' u jiddeciedi talbiet bhal dawk mressqa, liema talbiet kellhom jitressqu se mai quddiem il-Qrati ordinarji u mhux quddiem dan il-Bord specjali. Dan ghaliex it-talbiet hemmhekk mressqa huma msejjsa se mai fuq provedimenti li jinsabu fil-Kodici Civili u mhux fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li minnu jemanu preciz il-poteri ta' dan l-Onorabbli Bord.

   Issir referenza ghall-kaz El Dara Limited vs Emanuel Galea (1500/1996) (deciza mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru 2010), fejn il-Qorti tal-Appell qalet espressament illi *"il-bord ghandu kompetenza limitata u mhux kull meta li jkun il-kaz ta' interpretazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera, allura dawn il-Qrati ma ghadhomx aktar kompetenza. Sakemm il-materja ma tirrinkwadrax ruhha fil-poteri tal-Bord, huma l-Qrati ordinarji li jridu jinterpretaw u jiddeterminaw l-applikazzjoni o meno tal-ligijiet specjali tal-kera".*

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju, illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jiddikjara l-improponibilità tal-kontro-talba in kwantu illi ai termini tal-**Artikolu 396 tal-Kap 12** tal-Ligijiet ta' Malta, konvenut *"jista' jaghmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba ta' l-attur …"*. Jigi umilment eccepit illi ma tista' qatt il-kontro-talba mressqa tigi meqjusa bhala konessa mat-talba tal-attur, u dan precizament peress illi t-talba tal-attur (hawnhekk rikorrenti) hija dik ghax-xoljiment tal-lokazzjoni u konsegwentement sabiex l-istess atturi (hawnhekk rikorrenti) jirriprendu lura l-pussess tal-fond de quo. Ma' tista' qatt ghalhekk, il-proposta kontro-talba, tigi meqjusa konessa mat-talba tal-attur, peress

illi una volta illi t-talba tal-attur tigi milqugha, tispicca l-lokazzjoni u konsegwentement l-inutilità tal-kontro-talba;

3. Fit-tielet lok ghalhekk u in segwitu ghal dak hawn fuq sottomess, illi dan l-Onorabbli Bord ghandu l-ewwel jghaddi sabiex jiddeciedi dwar it-talba promotura tar-rikorrenti peress illi f'kaz ta' ezitu pozittiv ghaliha, tigi awtomatikament insostenibbli l-azzjoni proposta bil-kontro-talba;

4. Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talbiet tal-intimat fil-kontro-talba tieghu ghandhom jigu respinti peress illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, in kwantu illi la hemm hsara kif minnha premess u allegat, la qatt interpella lill-esponenti dwar dak minnu issa allegat u in ogni caso, jekk hemm xi hsara kif minnu allegat, din hija konsegwenza tan-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja illi kien hu obbligat jaghmel izda li ma ghamilx. Illi l-kontro-talba proposta hija ntiza biss u esklussivament sabiex itawwal il-proceduri inutilment;

5. Salv risposta ulterjuri u bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra s-sentenza preliminari tad-09 ta' Mejju, 2011;

Sema' trattazzjoni tal-partijiet u l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghdin jitolbu (1) r-ripreza tal-fond lokat Flat 2, Frida Flats, Naxxar Road, Birkirkara, u (2) li jigi prefiss lill-intimat zmien qasir u perentorju sabiex jizgombra mill-istess fond hawn fuq imsemmi. Bl-ispejjes kollha kontra l-intimat, inkluz dawk tal-ittri ufficjali 2207/09 u 2580/09.

L-intimati jeccepixxi illi (1) t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u (2) illi r-rikorrenti mhumiex jonoraw il-ftehim ta' bejn il-kontendenti in kwantu qieghed jirrifjuta illi jeffettwa riparazzjonijiet ta' natura straordinarja illi l-fond ghandu bzonn u li minkejja li l-esponent ilu li infurmahom bihom, huwa baqa' inadempjenti, u fuq dan il-bazi aghmel ukoll kontro-talba, u (3) salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi r-rikorrenti ecceppew ghal tali kontro-talba (1) n-nuqqas ta' gurisdizzjoni tal-Bord biex jisma' tali kontro-talba (liema eccezzjoni giet deciza bis-sentenza tal-Bord tad-09 ta' Mejju 2011), u (2) l-improponibilità tal-kontro-talba stante li t-talba ta' dik il-kontro-talba ma hiex konnessa mat-talba tar-rikorrent kif jitlob l-Artiklu 396 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, (3) illi l-ewwel ghandha tigi deciza t-talba fir-rikors promotur, (4) illi t-talbiet fil-kontro-talba huma infondati fid-dritt u fil-fatt, u (5) salv risposta ulterjuri u bl-ispejjez kontra l-intimat.

Illi l-ewwel eccezzjoni preliminari ghall-kontro-talba giet deciza permezz tas-sentenza tal-Bord tad-09 ta' Mejju, 2011.

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirrizulta ampjament illi l-intimat kien moruz fil-hlas tal-kera ta' zewg skadenzi u minkejja li debitament interpellat ghal darbtejn sabiex ihallas il-kera dovuta, kif tirrikjedi il-ligi,

huwa baqa' inadempjenti u ma hallasx il-kera dovuta fi zmien hmistax-il jum minn tali interpellazzjonijiet. Dan kif jirrizulta kjarament mix-xhieda ta' Joseph Borg a folio 34 tal-process u d-dokumenti minnu esebiti, liema dokumenti kienu gew annessi wkoll mar-rikors promotur. Illi l-intimat ma pprezenta l-ebda prova tal-hlasijiet tal-kera minkejja li fix-xhieda tieghu, a folio 44 tal-process, jghid li ghandu ricevuti tal-kera. Jghid ukoll li ma jiftakarx meta l-ahhar li hallas il-kera.

Illi ghalhekk it-talba tar-rikorrenti timmerita li tigi milqugha.

Illi ghalhekk la darba it-talba tar-rikorrenti qed tigi milqugha, ma hemmx lok illi dan il-Bord jidhol fil-mertu tal-kontro-talba.

Ghal kull buon fini però, dan il-Bord se jezamina t-talbiet fil-kontro-talba.

Jirrizulta illi minkejja l-lamenteli tal-intimat kontenuti fil-kontro-talba tieghu, l-intimat stess jikkonferma illi huwa qatt ma talab lir-rikorrenti jaghmel tajjeb ghal xi riparazzjonijiet li allegatament ghamel. Fil-fatt jghid li kkomunika biss mal-genituri tar-rikorrenti. Mhux biss izda qatt ma inkariga perit sabiex jikkonstata tali hsarat jew ha ritratti ta' tali hsarat. Fil-fatt ma ressaq l-ebda ritratt bhala prova ta' tali hsarat, haga li seta' facilment jaghmilha.

Illi però r-rapport tal-Periti Membri Teknici tal-Bord a folio 53 tal-process, jikkonfermaw li kien hemm xi hsarat fix-xibka tas-saqaf kif ukoll fis-saqaf tat-tromba tat-tarag. Però l-istess rapport jikkonstata wkoll li l-fond kien "nieqes minn manutenzjoni ordinarja fejn tidhol tibjid u zebgha".

Illi kif stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna l-fatt illi s-sid ma jkunx qed jaghmel il-manutenzjoni straordinarja ma jintitolax lill-inkwilin illi ma jhallasx il-kera dovuta, inkella jaqa' fis-sanzjoni tal-izgumbrament. L-inkwilin ghandu jinterpella lis-sid sabiex jaghmel tali manutenzjoni u fin-nuqqas jista' wkoll jharrek lis-sid sabiex jaghmel tali manutenzjoni u jitlob ukoll l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jaghmel hu l-manutenzjoni mehtiega a spejjez tas-sid. L-intimat però ma ghamel xejn minn dan u kien biss wara li gew istitwiti l-proceduri odjerni illi ddecieda li jaghmel kontro-talba f'dan ir-rigward. Illi in oltre ma ngabet l-ebda prova mill-intimat dwar il-kawza tal-hsara tal-istess. Din il-hsara setghet ukoll kienet rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja ghal diversi snin, manutenzjoni li tinkombi lill-intimat. L-intimat lanqas gab prova ta' x'manutenzjoni ordinarja regolari kien jaghmel tul is-snin fil-fond lokat lilu. Huwa sinjifikanti illi l-intimat ilu f'din il-kirja sa mis-sena 1989 u ma gab l-ebda prova biex juri kif kien qed imantni l-fond tul dawn is-snin. Lanqas gab provi li tali hsarat kienu gia jezistu meta huwa dahal fil-kirja. Ghaldaqstant il-kontro-talba tal-intimat ma gietx pruvata u ma timmeritax li tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur