BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 52/2012

Albert Griscti Soler (85448M), Claudette sive Claudia mart Godfrey Sant (11745M), Anthony Griscti Soler (182150M), Patrick Griscti Soler (93552M), u Norman Griscti Soler

vs

Paul Borg (ID46065M)

Illum, 15 ta' Dicembru 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

1. Illi huma jikru il-fond, Flat 4, numru 40, Princess Anne Flats, Ball Street, Paceville lill-intimat Paul Borg bil-kera ta' elf mija u

tmintax-il euro u ghaxar centezmi (€1,118.10 ekwivalenti ghal Lm480) fis-sena li jithallas bil-quddiem nhar is-17 ta' Gunju.

2. Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera mis-sena 2000 sal-lum u dana minkejja diversi interpellanzi kemm verbali u kemm bil-miktub. L-ammont dovut bhala kera sal-lum huwa ta' tnax-il elf tmien mija u hamsa u tmenin euro (€12,858).

3. Illi inoltre l-intimat ghamel diversi bidliet strutturali u hsarat kemm fl-appartament lilu mikri u kif ukoll fil-blokk shih u l-komun ta' dan il-blokk. Fost affarijiet ohra l-intimat sahansitra imbarra l-entratura tal-istess blokk. Il-bidliet strutturali saru minghajr il-kunsens tas-sidien, ir-rikorrenti u l-intimat irrifjuta li jregga' kollox ghal li kien.

4. Illi ghalhekk ukoll l-intimat naqas li jirrispetta l-kundizzjonijiet tal-kirja;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom ghar-ragunijiet fuq premessi u dawk kollha li ser jirrizultaw tul it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors sabiex fl-eghluq tal-perjodu kurrenti ma igeddux l-istess kirja u jirriprendu il-pussess tal-fond fuq deskritt bl-ispejjez kontra l-intimat u dana salv kull provvediment iehor xieraq u opportun.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi l-esponenti ma huwiex moruz fil-pagamenti tal-kera anzi ghandu sa Dicembru elfejn u sbatax (2017) f'kirjiet imhallsa bhal ma

jirrizulta mill-annessa ircevuta u dana ghal ragunijiet kif ser jigu spjegati fit-trattazzjoni tal-kawza;

Illi l-esponenti ma ghamel l-ebda tibdiliet strutturali u/jew hsarat fil-fond lilu lokat jew il-partijiet komuni;

Illi it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-06 ta' Jannar 2017.

Ra li l-intimat baqa' ma prezenta l-ebda nota ta' sottomissjonijiet.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu li (1) fl-gheluq tal-perjodu kurrenti ma jgeddux il-kirja u li (2) jirriprendu l-pussess tal-fond, bl-ispejjez kontra l-intimat. U dan minhabba (1) morozità fil-hlas tal-kera u (2) bidliet strutturali u hsarat u (3) konsegwentament l-intimat naqas milli jhares il-kundizzjonijiet tal-kirja.

L-intimat jeccepixxi illi (1) ma hux moruz fil-hlas tal-kera, (2) ma ghamilx tibdiliet strutturali u/jew hsarat fil-fond u (3) t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

(1) Il-morozità fil-hlas tal-kera

Rigward in-nuqqas ta' hlas tal-kera l-intimat ressaq ircevuta li minnha jirrizulta li l-intimat kien hallas lill-omm ir-rikorrenti s-somma ta' sitt elef Lira Maltin, liema ricevuta tghid ukoll illi l-arretrati tal-kera ghandhom jithallsu minn dik is-somma. Meta tahdem il-kera dovuta fis-sena jirrizulta li allura l-intimat kellu sa Dicembru 2017 mhallas u ghalhekk ma hux minnu li meta giet istitwita l-kawza l-intimat kien moruz fil-hlas tal-kera.

Illi r-rikorrenti jippruvaw ipoggu f'dubju l-awtenticità ta' din l-ircevuta. Talbu l-hatra ta' kaligrafu izda ma nsistewx fuq tali talba u ghalqu l-provi taghhom minghajr ma qatt inhatar tali espert sabiex jezamina tali ricevuta.

Ghandu jinghad illi ghalkemm tali talba ma setghetx issir fil-kawza odjerna izda kellha ssir kawza apposta, dan kif jirrizulta wkoll mid-digriet tal-Bord a folio 36 tal-process, l-intimat ma kellu l-ebda diffikulta dwar tali talba kif jirrizulta mill-verbal a folio 40 tal-process: *"Dr. Patrick Valentino ghall-intimat, jirrileva illi ghalkemm jaqbel mal-Qorti*[1] *illi dan id-dokument jista' jigi attakkat biss bil-procedura apposita assolutament minghajr pregudizzju ghal dak li gia inghad m'ghandu l-ebda oggezzjoni li jinhatar perit kaligrafu sabiex jezamina kull dokument minnu esebit."*[2].

[1] Corrigendum "Bord".
[2] Enfasi tal-Bord.

Illi mid-dokument esebit mir-rikorrenti a folio 53 tal-process jirrizulta li l-intimat kien hallas il-kera dovuta sas-17 ta' Gunju 2000, f'diversi pagamenti u ghalhekk is-somma ta' sitt elef Lira Maltin ma setetx tirreferi ghall-pagamenti dovuti sas-17 ta' Gunju 2000 izda ghall-arretrati tal-kera li setghu jkunu dovuti wara dik id-data.

Illi minkejja li l-kuntratt tal-kera, a folio 54 tal-process, gie ffirmat f'Lulju tal-1996, u ghalhekk l-kirja skont tali kuntratt mhix protetta, ladarba kienet thallset dik is-somma ta' sitt elef Lira Maltin, li twassal ghall-hlas tal-kera sa Dicembru 2017, allura fil-mument meta giet istitwita l-kawza l-ewwel kawzali tal-morozità fil-hlas ma tistax tirrizulta. Dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghal dak li jista' jirrizulta mid-dokument a folio 53 dwar meta tassew bdiet il-kirja.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet ma jistax jinghad li l-intimat kien moruz fil-hlas tal-kera meta giet istitwita l-kawza odjerna.

(2) Tibdiliet strutturali u/jew hsarat fil-fond

Illi mir-rapport tal-Periti Teknici membri tal-Bord, a folio 75 tal-process, jirrizulta bla dubju minn Punt 2 li ma saru l-ebda tibdiliet strutturali tant li l-Periti qalu hekk: "PUNT 2 – BIDLIET STRUTTURALI: Minn spezzjoni tal-istruttura tal-fond ma jidhirx li saru xi tibdiliet strutturali f'dan l-appartament kif jallegaw ir-Rikorrenti fit-tieni dikjarazzjoni taghhom mar-Rikors promotorju[3]...." Fil-Punt 3 l-istess Periti jghidu li: "Il-fond jidher li fih qed isiru xi xoghlijiet..."

Illi fir-rigward tal-pendenza tal-hlasijiet tas-servizzi tad-dawl u l-ilma dawn huma responsabbiltà tal-intimat u ma tistax tigi meqjusa bhala hsara fil-fond.

[3] Enfasi tal-Bord.

Illi ghalhekk ma jistax jinghad li l-provi mressqa mir-rikorrenti b'xi mod jissodisfaw "il-hsara hafna fil-fond" li tezigi l-ligi sabiex l-intimat jaqa' fis-sanzjoni tal-izgumbrament.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet it-tielet kawzali tar-rikorrenti u cioè li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja a bazi tal-ewwel zewg kawzali lanqas ma tirrizulta.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur