BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Anthony Zammit detentur ta' karta tal-Identita' numru 314741M u Mary Zammit detentrici ta' karta tal-Identita' 50644M

vs

Joseph Galea

Rikors Numru: 128/2016

Illum 17 ta' Jannar 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tas-socjeta' rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-fond 17A, Triq San Rokku kantuniera ma' triq it-Turgien, Bormla;

2. Illi r-rikorrenti jikri l-fond surreferit lill-intimat u dan ghal kera fl-ammont ta' erbgha u ghoxrin lira Maltin (LM24) ekwivalenti ghal hamsa u hamsin Ewro u tnejn u disghin centezmu (55.92) fis-sena;

3. Illi minkejja z-zieda fil-kera ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat naqas milli jgholli l-kera hekk kif tistipula l-Ligi;

4. Illi l-intimat kien moruz milli jhallas il-kera ghal diversi snin tant illi ilu moruz ghal iktar minn ghaxar (10) snin pendenzi;

5. Illi minkejja li r-rikorrenti interpella diversi drabi lill-intimat sabiex ihallas il-kera dovuta fosthom ittra legali datata 13 ta' Lulju 2015, hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'A' u ittra ufficjali datata 12 ta' Mejju 2016, hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'B', l-intimat xorta wahda baqa' inadempjenti;

6. Illi ghalhekk ir-rikorrenti jixtieq li jirriprendi lura l-pussess tal-fond de quo;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat naqas milli jzomm fi stat ta' manutenzjoni tajba u li jezegwixxi r-riparazzjonijiet ordinarji fil-fond de quo b'konsegwenza ta' dan l-agir il-fond de quo qed igarrab hsarat estensivi u dan kif jidher mir-rapport tal-Perit Lino Cachia datat 24 ta' Marzu 2016 hawn anness u mmarkat bhal Dok 'C';

8. Illi minkejja li l-intimat gie interpellat permezz ta' ittra ufficjali ohra datata 5 ta' Novembru 2015, han annessa u mmarkat bhala Dok 'D' sabiex jaghmel ix-xogholijiet kollha rimedjali sabiex jerga' jirrprestina l-fond de quo ghal stat ta' mantuenzjoni tajba huwa baqa' inadempjenti;

9. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jiddikjara xolta l-kirja vigenti bejn il-partijiet ghal fond 17A, Triq Santu Rokku kantuniera ma' Triq it-Turgien, Bormla;
2. Jordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-fond 17A, Triq Santu Rokku kantuniera ma' Triq it-Turgien, Bormla u dan entro terminu qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jimponi;

U dan previa kull provvediment iehor lil dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ingunt in subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Joseph Galea tas-7 ta' Frar 2017 li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok trid tinghata mir-rikorrenti prova ta' titolu rigward il-fond de quo li jtihom d-dritt iressqu din il-kawza;

2. Illi l-intimat dejjem hallas il-kera dovuta minnu regolarment u dan sa tletin sena ilu (Dok JG1). Matul dawn it-tletin sena, ghalkemm l-intimat ipprova jsib kemm-il darba lill-istess rikorrenti, qatt ma rnexxielu jaghmel dan u r-rikorrenti matul dawn it-tletin sena qatt ma pprova javvicina lill-intimat sabiex isir il-hlas tal-kera dovuta;

3. Illi kuntrarjament ghal dak imnizzel fir-rikors promotur hekk kif jidher car mill-ktieb tal-kera, il-kirja kienet dik ta' tnax-il Maltin fis-sena (Lm12) u mhux ta' erbgha u ghoxrin lira Maltin (Lm24) fis-sena;

4. Illi ghalhekk huwa minnu li l-intimat gie nterpellat sabiex ihallas l-arretrati tal-kera, l-istess intimat permezz ta' risposta ghall-ittra ufficjali 1609/16, talab lill-itess rikorrenti sabiex jghidlu kemm hi l-kirja dovuta ta' l-ahhar hames snin (Dok JG2) u dan skont l-istess Artikolu 1531D tal-Kodici Civili pero' baqa' minghajr risposta u minflok gie rinfaccat b'dawn il-proceduri;

5. Illi wara tletin sena kien fl-2016 illi r-rikorrenti tfacca u ppretenda li l-initmat jivvaka mill-fond in kwistjoni;

6. Illi r-raguni ghala dan il-fond kien inkera, kienet sabiex jintuza bhala store. Dan kien fond abbandunat u miftuh fejn seta' jidhol min irid u kien l-intimat li saqsa ta' min kien il-post u kien tfacca r-rikorrenti li kien qallu li hu kien is-sid u ghalhekk l-intimat kera dan il-fond sabiex jintuza bhala store minghand ir-rikorrrenti. Illi wara ftit snin, intilef il-kuntatt bejn ir-rikorrenti u l-intimat kif diga' spjegat;

7. Illi mhuwiex minnu li l-intimat ma zammx il-fond fi stat ta' mantuenzjoni tajba. Il-fond baqa' dejjem mizmum fi stat illi fih inkera b'dan illi kienu jsirulu riparazzjonijiet ordinarji ta' fond illi jintuza bhala store;

8. Illi r-rikorrenti volontarjament ma talabx il-kera lill-intimat stante illi l-unika interess tieghu huwa dak li jiehu pussess lura tal-fond. Dan jidher car in kwantu r-rikorrenti ma pprocediex sabiex jaffettwa dak l-awment provdut mill-ligi fir-rigward tal-kirja in kwistjoni. Ghaldaqstant naqas milli jaghmel ebda

interpellazzjoni stante li kien jaf li una volta kien sejjer jitlob tali ammont lill-intimat dan kien sejjer immedjatament jigi moghti lilu;

9. Illi ghaldaqstant ir-rikors promotur sar biss b'male fede sabiex ir-rikorrenti jirriprendu lura l-fond in kwistjoni minghajr ma ghamlu l-ebda interpelazzjoni ghall-hals tal-kera dovuta;

10. Illi salv divizi ulterjuri hekk kif premess mill-ligi.

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

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti datata 28 ta' Settembru 2018

Ikkunsidra:

Permezz tal-procedura odjerna r-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jitterminal-kirja fuq il-fond inkwistjoni li huwa mikri ghand l-intimat u jordna l-izgumbrament tieghu u dan minhabba morozita' u ghaliex naqas milli jzomm fi stat ta' manutenzjoni tajba u li jezegwixxi r-riparazzjonijiet ordinarji.

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrent huwa s-sid tal-fond inkwistjoni. Huwa akkwista l-fond minghand missier il-mara Anton Falzon wara li kien xtara l-fond minghandu permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 8 ta' Frar 1987 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Agius[1]. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Fl-affidavit tieghu r-rikorrent jixhed li meta kien xtara l-fond dan kien diga' f'idejn l-intimat b'titolu ta' kera. Originarjament l-kera kienet tithallas lill-missier martu, u dan sakemm akkwista l-fond. Wara li xtara l-fond huwa kien mar fir-residenza tal-intimat u avzah li kien is-sid il-gdid.

[1] Dok AZ1 a fol 28 tal-process

Ir-rikorrent xehed li huwa kien jircievi l-kera minghand l-intimat regolarment u dan billi l-intimat kien imur il-Mosta fejn ighix ir-rikorrent billi l-istess kien imur bil-kera u bil-ktieb tal-kera. Ir-rikorrent ighid li huwa kien jaf li l-intimat kellu haunt tal-white goods. Infatti darba minnhom kien ha fridge bhala tpacija ta' erba' snin kera. Ir-rikorrent jixhed li l-intimat ghamel snin shah minghajr ma jhallas kera. Dan huwa ammess mill-istess intimat. Huwa jixhed li meta ra hekk mar jara x'gara mill-intimat. Kif mar induna li l-post ma kienx ghadu mizmum fi stat tajjeb ta' riparazzjoni. Kif ra hekk iddecieda li jibghat l-ewwel ittra permezz tal-avukat lill-intimat li kienet datata 13 ta' Lulju 2015[2] fejn indika li l-intimat ma kienx zamm il-post fi stat tajjeb u li kien ilu ma jhallas kera izda ma rcieva ebda risposta. Ghalhekk intbaghtet ittra ufficjali fil-5 ta' Novembru 2015[3] fejn apparti li rega' gibed l-attenzjoni ghall-morozita' u nuqqas ta' manutenzjoni talab lill-intimat jizgombra mill-fond. L-intimat gie debitament notifikat b'tali ittra[4]. L-intimat wiegeb permezz ta' ittra datata 22 ta' Jannar 2015 fejn permezz taghha cahad li l-fond ma kienx fi stat ta' manutenzjoni tajba u li l-ahhar darba li kien sema' minghand sid il-post kien madwar tletin sena qabel. Sussegwentement, ir-rikorrent baghat ittra ufficjali ohra datata 12 ta' Mejju 2016 li rreferiet ghall-ittra ufficjali precedenti u l-intimat intalab ihallas il-kera u jaghmel ix-xogholijiet rimedjali u fin-nuqqas jizgombra. L-intimat wiegeb permezz ta' ittra ufficjali datata 8 ta' Gunju 2016 fejn sostna li l-fond kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u li huwa qatt ma kien sema' minghand is-sid. Ir-rikorrent isostni wkoll li l-fond kien intenzjonat biex jintuza' ghat-twiebet izda issa mimli appliances tal-white goods u l-intimat qatt ma nfurmah li kien se jaghmel dan. In kontro-ezami[5] ir-rikorrent jixhed li kien hemm perjodu fejn mar jigbor il-kera huwa u dan sas-sena 2006. Qal li kemm-il darba fittxu.

L-intimat xehed ukoll permezz ta' affidavit u jsostni li huwa kera l-fond bhala store. Dan kien fond abbandunat u miftuh u kulhadd kien jidhol dih u fittex lis-sid u talbu biex jikrihulu. Hekk gara u ftehmu fuq kera ta' LM 12 fis-sena. Huwa baqa' jhallas il-kera sal-1985 u imbaghad ma semax aktar mis-sid sakemm ircieva l-ittra tas-sena 2015. Kien talbu jindikalu l-ammonti tal-arretrati tal-kera izda ma baghtlu xejn. Ighid li s-sid kien jaf fejn huwa kien joqghod u anki fejn huwa l-hanut. Ighid li matul dawn is-snin dejjem uza l-fond bhala store. Il-kera dejjem is-sid mar ghaliha u huwa qatt ma mar biex ihallas il-kera ghand ir-rikorrent.

Ikkunsidra

[2] Dok A a fol 5 tal-process
[3] Dok D a fol 13 tal-process
[4] A fol 14 tal-process
[5] Seduta tat-18 ta' Gunju 2018

Illi mill-ktieb tal-kera jirrizulta li l-kera miftiehma kienet ta' LM12 fis-sena mhux kif indikata mir-rikorrenti. Biss pero' fil-kaz odjern il-kwistjoni mhiex tant fuq il-kwantum tal-kera dovuta izda jirrizulta b'mod car li l-intimat naqas li jhallas il-kera zgur sa mis-sena 2006 skont ir-rikorrent u skont l-intimat ilu ma jisma' minghand is-sid madwar 30 sena!! Infatti lanqas irrizulta li l-partijiet qatt kellhom xi kwistjoni dwar kemm kienet dovuta kera.

Jibda biex jigi rilevat li huwa pacifiku u d'altronde' jemergi wkoll mill-artikolu 1554 tal-Kodici Civili li huwa l-obbligu tal-inkwilin li jhallas il-kera. Hija skuza pwerili li l-intimat ighid li s-sid ma marx ghall-kera. Huwa kien jaf min kien is-sid tant huwa hekk li fl-affidavit tieghu stess ighid li Anthony Zammit krielu l-fond. Kien l-obbligu tieghu li jara kif jaghmel biex ihallas il-kera dovuta. U inoltre' anke wara li gie interpellat biex ihallas l-istess kera huwa xorta baqa' ma hallasx. Ighid li baghat lir-rikorrent biex ighidlu anki fuq l-ammont ta' arretrati dovuti u kemm ghandu jhallas tenut kont tal-emendi u li r-rikorrent m'ghamel xejn. Il-Bord jerga' jtenni li l-inkwilin messu ra kif ghamel biex jottempera ruhu mal-obbligu impost fuqu. Tajjeb ukoll jigi rilevat li nonostante li intbaghtu lill-intimat diversi ittri kemm legali u ufficjali xorta wahda baqa' ma hallas xejn la lir-rikorrent jew almenu iddepozita l-kera fil-Qorti permezz ta' cedola.

Ghalhekk m'hemmx dubju li l-intimat huwa moruz u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kirja tigi terminata.

Inkwantu ghall-kawzali li l-fond ma nzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni l-Bord iqis li tali kawzali anki abbazi tar-rapport tal-periti teknici ma gietx ippruvata.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tal-intimat fejn dan mhux kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz, u jllqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ai fini tat-tieni talba jordna lill-intimat jizgombra mill-fond 17A, Triq Santu Rokku kantuniera ma' Triq it-Turgien, Bormla fi zmien perentorju ta' xahar millum.

Bl-ispejjez inkwantu ghal dawk li jirrigwardaw ir-rapport tal-membri teknici huma a karigu tar-rikorrenti, mentri mill-bqija a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Deputat Registratur