



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2002

Rikors Numru. 48/2000/1

Louis Mercieca

Vs

Emanuel Spiteri

Il-Bord,

Ra r-rikors;

Illi l-esponenti Louis Mercieca kera lill-intimat il-fond numru 156, The Strand, Gzira u dan versu l-kera ta' tmien mitt Lira Maltija (Lm800) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem u dan skond skrittura ta' lokazzjoni tal-ewwel ta' Lulju 1990 li kopja taghha qieghda tigi unita mla-prezenti bhala Dok A.

Illi l-esponent qieghed moruz fil-hlas ta' tlett (3) skadenzi ta' kera u cioe' ghall-perjodu mill-ewwel ta' Lulju 1997 sat-30 ta' Gunju 2000. Ammontanti kompleksivament ghas-somma ta' elfrejn u erba' mitt Lira Maltija (Lm2400) u dan

Kopja Informali ta' Sentenza

nonostante illi gie ripetutament interpellat jhallas l-istess skond il-ligi.

Illi inoltre, l-intimat halla lill-fond imsemmi jiddeterjora vizibilment matul il-perjodu ta' kiri u naqqas ghal kollox mill-obbligi tieghu skond il-Ligi illi jezegwixxi dawk l-atti ta' manutenzjoni gravanti lill-kerrej.

Illi ghalhekk hemm lok illi dan il-Bord tawtorizza r-ripresa tal-fond mill-rikorrent.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed ghar-ragunijiet fuq premessi bil-qima jitlob illi dan l-Onorabbli Bord joghbu:

1. Jawtorizzah jirripremi l-pussess tal-imsmmi fond numru 156, The Strand, Gzira u jipprefigi zmien qasir u perentorju lill-istess intimat biex jizgombra mill-imsemmi fond;

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta;

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nforndata fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi l-esponenti huwa moruz u mhux minnu illi l-fond qieghed jiddeterjora kif qed jallega l-istess rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Ra d-digriet tieghu tat-8 ta' Novembru 2000 li bih gew nominat periti teknici l-AIC Joseph Briffa u l-AIC Anthony Fenech Vella.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsmmija periti.

Ra l-verbal tal-11 ta' Marzu 2002.

Ikkonsidra,

1. Bi skrittura ta' l-1 ta' Lulju 1990 ir-rikorrenti kera lill-intimat ghal sena l-fond 156, l-x-Xatt, il-Gzira bil-kera ta' Lm800 fis-sena. Kellha tithallas 'consideration' ta' Lm400 fuq il-ftheim u l-Lm400 ohra fl-24 ta' Dicembru 1990.

2. Gie miftiehem ukoll
"The lessee shall have the option of renewing this agreement for a further period of one year at the rental of ten thousand Maltese Liri (Lm10,000) payable in advance, unless a new agreement is signed by both parties by not later than six (6) weeks prior to the expiration of this Agreement." (Dok A – fol 2).

3. Skond ir-rikorrent qabel dan il-ftheim kien sar iehor fl-1987. Il-kera kienet l-istess u baqghet l-istess sallum. Mid-dokument mmarkat LM4 (Fol26) jirrizulta li l-kera minn Lulju 1988 thallas b'mod irregolari. Isfelnett ta' dan id-dokuemnt hemm miktub:
"There may be some payment registered on rent book which are not included as Mr. Spiteri" Il-bqija tal-kitba ma tingharafx

4. Il-bord talab lir-rikorrent biex jixhed dwar x'hemm miktub fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2002. Il-kliem nieqes ifisser li l-intimat ma riedx juri l-ktieb tal-kera lir-rikorrent. (fol 80)

5. Gew prezentati tlett ittri ufficjali ghall-hlas ta' avukati ta' kera ghall-iskadenzi

a. 1/7/96 – 30/6/97

1/7/97 – 30/6/98

1/7/98 – 30/6/99

permezz ta' ittra ufficjali tad-29 ta' Ottubru 1998 notifikata fl-24 ta' Novembru 1998 (fol 24-25)

b. 1/7/97 – 30/6/98

1/7/98 – 30/6/99

Kopja Informali ta' Sentenza

1/7/99 – 30/6/00

Fl-ittra ufficjal ic-cifra f'numri ma taqbilx mac-cifra fi kliem. L-ittra ufficjali għanda data tad-19 ta' Jannar 1999 u għalhekk l-aħhar skadenza mitluba ma kienetx dovuta. (fol 20-21)

c. 1/7/97 – 30/6/98

1/7/98 – 30/6/99

1/7/99 – 30/6/00

permezz ta' ittra ufficjali tal-14 ta' Ottubru 1999 notifikata fit-22 ta' Novembru 1999 (fol 17-18)

6. Il-partijiet jaqblu li xi kera giet depozitata l-Qorti. Billi kif jigri f'xi kawzi l-provi jsiru bl-addocc, il-Bord permezz tar-Registratur tal-Qrati sab ic-cedola numru 1138/97 minn fejn jirriuzlta li fis-16 ta' Gunju 1997 l-intimat ddepozita s-somma ta' Lm830, "billi l-intimat (fir-rikors ta' lllum ir-rikorrent) rrifjuta li jacceta l-kera fuq l-imsemmi fond sad-29 ta' Gunju 1997" Fic-cedola jinghad li l-kera hi ta' Lm80 fix-xahar mentri fil-fatt il-kera hi ta' Lm880 fis-sena. lc-cedola giet zbankata mill-intimat f'dan ir-rikors fl-24 ta' Jannar 2001. Dan l-intimat ma semmiehx fix-xhieda tieghu u juri li nuqqas kbir ta' bona fede jekk mhux xi haga aghar.

7. Ukoll jekk it-tieni ittra ufficjali mhux valida, dak li jinghad fir-rikors gie pruvat. Ma thallasx kera għall-tlett skadenzi. Saru zewg interpellazzjonijiet permezz ta' ittra ufficjali tad-29 ta' Ottubru 1998 u ohra tal-14 ta' Ottubru 1999. L-aħhar ittra ufficjali zzied skadenza ohra u l-ammonti għadhom ma thallsux. Għalhekk l-intimat huwa moruz skond il-ligi fil-hlas tal-kera.

8. Billi ser jilqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali, il-Bord mhux ser jidhol fit-tieni.

Il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent imsejsa fuq l-ewwel kawzali u jawtorizzah jerga jiehu f'idejh il-fond 156, The Strand, Gzira, għall-fini ta' l-izgumbrament jipprefigi it-terminu ta' xahar millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----