MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2004

Rikors Numru. 102/1999/1

Bartolo, Emanuel Bugelli, Guditta Sammut, Marianne Mallia, Frankie Bugelli, Evelyn Grech personalment u in David Bugelli personalment u in rapprezentanza tal-assenti Mary rapprezentanza tal-assenti Alfred Grech, Mary Spiteri u Sandra Zammit

versus

Joseph Cutajar

Il-Bord,

Ra r-rikors in ezami li bih ir-rikorrenti wara li ppromettew:

Illi huma jikru lill-intimat il-garage numru 3, Cospicua Road, Fgura, u dan bil-kera ta’ Lm70 (sebghin lira) fis-sena li tithallas bil-quddiem kull 13 ta’ Marzu, bl-ewwel skadenza li jmiss dovuta fit-13 ta’ Marzu, 2000.

Illi l-intimat kien moruz fil-hlas tal-kera u baqa' ma hallasx il-kera ta' zewg skadenzi minkejja li dwar kull skadenza ta' kera ghaddew hmistax-il jum minn meta gie mitlub ihallas l-istess kera.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess tal-fond mikri fi tmiem il-kirja kurrenti tal-lokazzjoni u dan a tenur tal-artikli (8) u (9) (a) (i) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Talbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-garaxx fuq imsemmi numru 3, Cospicua Road, Fgura, wara l-ewwel skadenza li jmiss.

Ra r-risposta tal-intimat (fol 4 tal-atti) li biha ssottmetta bir-rispett:

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti David Bugelli u Evelyn Grech ghandhom igibu prova tar-rapprezentanza li ghandhom tal-assenti Mary Bartolo u Alfred Grech rispettivament.

2. Illi minghajr pregudizju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, l-esponenti dejjem hallas lir-rikorrenti, jew rapprezentant taghhom, il-kera dovut fuq il-fond in kwisjtoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti pro et nomine et (fol 60 ibid) kif ukoll dak verbalizzat a fol 62 u fol 64 tal-atti.

Ikkunsidra,

Illi in rigward <u>l-ewwel eccezzjoni</u> ta' natura preliminari sottomessa mill-intimat fir-risposta tieghu hawn fuq citata, ikun sufficjenti li ssir riferenza ghall-prokuri esebiti u annessi mal-atti a fol 15 sa fol 25 u fol 41 u dan minghajr il-htiega ta' kummenti ulterjuri.

Ikkunsidra,

Illi, in rigward il-mertu ta’ dan il-kaz, ghandu jinghad, minnufih, illi kif rizultanti a fol 36 tal-istess atti, dan il-Bord permezz ta’ rikors deciz fid-19 ta’ Gunju, 1984 kien di gja ordna li l-istess intimat jizgombra mill-post ossija “garage” in kwistjoni fi zmien xahrejn mill-istess decizjoni u dan minhabba morosita’ fil-pagamenti ta’ tlett skadenzi ta’ kera (ara ukoll fol 34 ibid).

Illi cioe’ nonostante, jidher li r-rikorrenti kienu ppermettew lill-istess intimat sabiex jibqa’ jokkupa l-istess post, minhabba hniena ossija kompassjoni da parti taghhom, u dan versu l-hlas ta’ Lm70 fis-sena bhala kera li kellhom jithallsu bil-quddiem kull sena fit-13 ta’ Marzu. Pero’ fi kliem ir-rikorrent, David Bugelli (fol 9 u fol 10 ibid) “……dejjem kellna l-inkwiet biex nithallsu l-kera”. L-istess rikorrenti kompla biex jixhed li wara li l-intimat kien hallas Lm210 dovut bhala arretrati ta’ kera sat-12 ta’ Marzu, 1998 fid-19 ta’ Awissu, 1998, l-istess intimat baqa’ ma thallasx l-iskadenzi dovuti bil-quddiem fit-13 ta’ Marzu, 1998 u fit-13 ta’ Marzu, 1999.

Illi skond kif xehed l-Avukat difensur tar-rikorrenti, Dottor Robert Tufigno (fol 28 et seq ibid), kien baghat ittra lill-intimat “….in vista…..li l-intimat kien ghal diversi okkazjonijiet moruz fil-hlas tal-kera…..” (ara fol 32 ibid). Sussegwentement, fl-4 ta’ Ottubru, 1999 <u>wara</u> li kien, di gja, gie prezentat ir-rikors in ezami, kien ircieva telefonata minghand l-istess intimat “….sabiex nergghu inhennu ghalih…..” L-istess intimat kien qal lix-xhud illi kien minnu li kien moruz – ghal diversi skadenzi” u staqsa lilu jekk setax jikkonvinci lir-rikorrenti sabiex”….ituh aktar zmien”, liema proposta ma gietx accettata.

Ikkunsidra,

Illi meta xehed l-intimat (fol 44, u fol 47 u fol 55 ibid) oltre li ma setax jiftakar illi kien hemm di gja decizjoni ta’ dan il-Bord sabiex jizgombra mill-istess post, semma li l-ahhar kera li kien hallas kien fid-19 ta’ Dicembru, 1998 “meta hallast Lm210 li kienu pagamenti ta’ tlett snin kera”. Dwar dan, hu sostna li “Dan il-metodu ta’ hlas dejjem kien

accettat mis-sid……" Wara dan il-hlas, il-hlas ta' kera ma kienx gie accettat u ghalhekk l-istess kera beda' jigi depositat fil-Qorti. L-intimat, kif jidher a fol 56 ibid, esebixxa l-ktieb bl-ircevuti tal-kera mhallsa bejn t-21 ta' Awissu, 1982 u l-31 ta' Novembru, 1994 bl-ahhar ircevuta tirriferi ghall-skadenzi dovuti mit-13 ta' Marzu, 1992 sat-13 ta' Marzu, 1995.

Ikkunsidra,

Illi mill-premess jidher car u evidenti illi l-intimat hu wiehed li dejjem hu tardiv fil-hlas ta' kera dovuta minnu u fil-fatt kien moruz fil-hlas ta' zewg skadenzi dovuti fit-13 ta' Marzu, 1998 u 1999. Ta' minn jinnota ukoll li ma jidhirx li l-istess rikorrenti kienu accettaw "il-metodu ta' hlas tal-kera' kif allega l-intimat. Jidher li hu pjuttost kaz ta' persuni li ezercitaw il-virtu ta' hniena fil-konfront tal-intimat, di gja zgumbrat mill-istess post bid-decizjoni moghtija minn dan il-Bord, kif di gja gie premess.

Illi jigi notat ulterjorment illi qabel ma gie intavolat dan ir-rikors, ir-rikorrenti kienu talbu l-hlas ta' diversi skadenzi ta' kera dovuti mill-istess intimat, kif rizultanti mill-ittra esebita a fol 32. Fil-fatt l-intimat ma jidhirx li kien puntwali fil-hlas tal-kera u dan <u>bhala regola u mhux eccezzjonalment</u>. L-intimat matul il-kirja in ezami wera' li kien, mill-inqas, traskurat fil-hlas ta' kera u l-imsemmi David Bugelli kien regolarment jitlob dan il-hlas, kemm verbalment kemm permezz tal-Avukat tieghu.

Ghalhekk l-intimat ghandu jigi kunsiderat bhala wiehed li b'mod lampanti, kiser dak li hu stipulat fl-artikolu 9(a) (i) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba kif dedotta mir-rikors in ezami u jawtorizza lir-rikorrenti pro et nomine et sabiex jirriprendu l-pussess tal-garaxx f'numru 3, Cospicua Road, Fgura u dan sat-13 ta' Marzu, 2004.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimat.

< Sentenza Finali >

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