MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2003

Rikors Numru. 69/2001/1

Emmanuela sive Lily Mallia

versus

George u Maria konjugi Attard

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti tikri lill-intimati d-dar ta' abitazzjoni Numru wiehed (1) Narrow Street, Naxxar, bil-kera ta' wiehed u ghoxrin lira hamsin centezmu (Lm21.50) fis-sena, hlas kull sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss tkun dovuta fit-3 ta' Dicembru 2001.

Illi permezz ta' cedola ta' depositu Nru. 1199/89 (Dok. A) l-intimati kienu ddepositaw il-Qorti l-kera ta' tliet skadenzi relattivi ghal-perijodu ta' bejn it-3 ta' Gunju 1988 u t-2 ta' Dicembru, 1989.

Illi l-intimati baqghu ma jhallsu ebda wahda mill-iskadenzi sussegwenti u lanqas ma jirrizulta li ghamlu ebda depositu iehor.

Illi l-arretrati tal-kera dovuti mill-intimati ghall-iskadenzi kollha li jkopru l-perijodu ta' bejn it-3 ta' Dicembru, 1989 u t-2 ta' Dicembru 2001 jammontaw ghal tliet mitt lira (Lm300) (Lm12.50 x 24).

Illi ghall-habta tal-1990/1991 il-fond in kwistjoni kien jehtieg tiswijiet necessarji li kienu elenkati fir-relazzjoni tal-AIC Joseph G. Huntingford (Dok. B) u wara l-mewt tal-istess AIC Joseph G. Huntinford kienu stmati mill-AIC Frederick C. Doublet li jiswew mija tlieta u ghoxrin lira (Lm123) (Dok C)

Illi fir-realta' l-intimati, arbitrarjament u minghajr il-kunsens tal-esponenti, dahlu biex ghamlu, a spejjez taghhom, xogholijiet li ma kienux neccessarji, xogholijiet li kienu jmorru oltre minn dawk ordnati mill-AIC Huntingford u qed jippretendu minghajr ebda dritt fil-ligi li l-ispiza kollha li nkorrew tkun intierament a kariku tal-esponenti u detraibbli minnhom mill-kera dovuta lill-esponenti.

Illi d-differenza bejn il-kumulu tal-arretrati tal-kera u l-istima tat-tiswijiet necessarji tammonta ghal mija sebgha u sebghin lira (Lm177).

Illi permezz ta' ittra ufficjali tal-25 ta' Gunju 2001 (Dok D), l-esponenti interpellat lill-intimati sabiex ihallsu s-somma ta' mija tnejn u hamsin lira ghaxar centezmi (Lm152.10c) rappresentanti l-hlas ta' disa' skadenzi semestrali ta' kera ghall-perijodu ta' bejn it-3 ta' Gunju 1997 u t-2 ta' Dicembru 2001, izda l-intimati irrijutaw ghar-ragunijiet li jirrizultaw mill-ittra ufficjali taghhom tat-12 ta' Lulju, 2001 (Dok E).

Illi r-ragunijiet moghtija mill-intimati huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Ghalhekk l-intimati baqghu inadempjenti fil-hlas tal-kera u b'hekk kisru d-disposizzjonijiet tal-Art. 9 (a) (1) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi ghar-ragunijiet premessi dan il-Bord joghgbu:-

(1) jittermina l-kirja tal-fond 1, Narrow Street, Naxxar
(2) jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-imsemmi fond; u
(3) jipprefigi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond.

Ra r-risposta

1. Illi permezz ta' ittra ufficjali tat-2 ta' Awissu 1991 r-rikorrent George Attard interpella lil Lilian sive Lily Mallia sabiex fi zmien jumejn tibda tezegwixxi xogholijiet sabiex jinbidel ghal kollox saqaf ta' wahda mill-kmamar fl-ewwel pjan tal-fond inkwilinat, liema xogholijiet kienu ta' natura straordinarja u kwindi a kariku ta' sid il-kera (Dok GA1).

2. Illi nonostante l-interpellanza fuq imsemmija, l-imsemmija Lily Mallia baqghet inadempjenti u l-imsemmi George Attard ma kellux alternattiva hlief li, fuq certifikazzjoni tal-Perit Arkitett Saviour Borg (Dok GA2) li l-hsarat kienu ta' natura urgenti jinvoka l-artikolu 1543 tal-Kap 16 li jawtorizzah jaghmel ix-xoghol riparatorju huwa stess u li jzomm il-hlas tal-kera bhala tpacija ghall-ispejjez li nkorra.

3. Illi fil-fatt l-imsemmi George Attard agixxa bi prudenza kbira u permezz ta' ittra ufficjali tat-2 ta' Gunju 1993 rega' nterpella ufficjalment lill-imsemmija konjugi Mallia biex jinfurmahom dwar id-drittijiet tieghu u dwar l-ispiza li nkorra fis-somma ta' Lm 600 (Dok GA3).

4. Illi ghandu jinghad li minkejja li l-imsemmi George Attard baqa' jinforma lill-konjugi Mallia dwar il-htiega li jigu ezegwiti x-xogholijiet, l-imsemmija konjugi Mallia lanqas biss indenjaw ruhhom jitolbu li jkompli jezegwixxu huma stess ix-xogholijiet mibdija minn George Attard kif kellhom kull dritt li jitolbu skond l-artikolu 1532 tal-Kap 16.

5. Illi mhux minnu li x-xogholijiet ezegwiti jmorru oltre dak li kien mehtieg li jsir u dan billi x-xogholijiet kollha saru taht

is-supervizjoni tal-Perit Arkitett Saviour Borg a bazi tac-certifikazzjoni suindikat.

6. Di piu', detto ma non emesso, anke jekk, ghall-grazzja ta' l-argument, saru x-xogholijiet zejda, il-fatt li l-konjugi Mallia ma agixxewx a tempo vergine izda hallew mhux inqas minn disa' snin jghaddu qabel intavolaw din l-azzjoni jindika l-kunsens tacitu taghhom. Jekk il-konjugi Mallia kienu jafu li sar xi xoghol zejjed – kif issa qeghdin jallegaw – wiehed jistaqsi kif ma agixxewx disa' snin ilu.

Ghaldaqstant r-rikorrent konjugi Attard umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu jirrespingi t-talbiet tal-konjugi Mallia ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati (fol 102 – 107).

Ra l-verbal tal-14 ta' Lulju, 2003.

Ikkunsidra,

1. Din hija kawza ghat-tkeccija minn dar mhabba nuqqas ta' hlas ta' kera. Il-partijiet jaqblu li saru l-interpellazzjonijiet mitluba mill-ligi. L-intimati baghtu ittra ufficjali lir-rikorrenti fit-2 ta' Lulju, 2001 fejn inter alia qalu li

"filwaqt li jaghmlu referenza ghal ittra ufficjali tieghek tal-25 ta' Gunju 2001 <u>u ghall-ittri ufficjali kollha li inti pprezentajt</u>……

2. Il-Bord ihoss li ghandu jghid li fir-rikors hemm zball fir-raba' paragrafu fejn qed jissemma l-ammont ta' Lm300 li suppost hu Lm258 (1/2 x 21..50 x 24). Ghalhekk il-kalkolu maghmul fis-seba' paragrafu hu hazin ukoll. Dan jidher li hu zball tal-lapis. Hu hazin ukoll l-ammont ta' Lm152.10 imsemmi fir-rikors b'referenza ghall-ittra ufficjali tal-25 ta' Gunju 2001. Dan l-ammont inhadem a tenur ta'l-art 11 (1) tal-Kap 158, zieda ta' kera mhabba tiswijiet maghmulha

mis-sid wara ftehim mal-kerrej jew fuq ordni tal-Qorti (ara Dok C). L-ammont tal-kera korrett hu ta’ Lm21.50c fis-sena jew Lm10.75 kull sitt xhur kif inkiteb fil-bidu nett tar-rikors. Fit-trattazzjoni l-abili difensur ta’ l-intimati qal li l-interpellazzjonijiet saru skond il-ligi.

3. L-intimat qeghdin jghidu li huma m’ghandhom jaghtu xejn, ma kellhomx jigu interpellati kif gew diversi drabi ghax ghandhom il-jedd li jzommu l-kera a tenur ta’ l-artikolu 1543 tal-Kodici Civili – izommu l-kera ta’ Lm21.50c fis-sena sakemm jiskontaw is-Lm600 li allegatament nefqu biex semmew il-post. Minn naha l-ohra r-rikorrenti qed jghidu li huma kienu lesti li jaghmlu x-xoghol a spejjez taghhom skond rapport tal-Perit Joseph Huntingford mahtur mill-Qorti tal-Magistrati u li x-xoghol skond stima tal-Perit Doublet iqum Lm123.

4. L-artikolu 1541 (1) tal-Kodici Civili jghid li

“Jekk sid il-kera wara li jigi msejjah b’att giudizzjarju, ma jaghmilx it-tiswijiet li ghalihok hu obbligat, il-kerrej jista’ jitlob, b’citazzjoni, li jigi awtorizzat li jaghmel dawk it-tiswijiet bi spejjez ta’ sid il-kera, taht dawk il-kondizzjonijiet illi l-Qorti jkun jidhrilha xierqa fir-cirkostanzi”.

U s-subartikolu (2) jissokta

“Il-kerrej ghandu jedd li jzomm il-kera maghluq jew dak li ghad irid jaghlaq, biex jithallas lura ta’ dawk l-ispejjez, bla hsara tal-jeddijiet tieghu ghal kull somma akbar, jekk l-ammont ta’ dawk l-ispejjez ikun izjed minn dak il-kera”.

Warajh

1542 “Sid il-kera ghandu jhallas lill-kerrej il-hsara li dan ibati minhabba li sid il-kera jkun dam ma ghamel it-tiswijiet illi, wara s-sejha tal-Qorti msemmija fl-ahhar artikolu qabel dan, kien obbligat jaghmel.

Fl-ahharnett l-artikolu 1543

"Il-kerrej jista' minghajr ma jkunu jinhtiegu proceduri bil-qorti, jaghmel bi spejjez ta' sid il-kera, dawk it-tiswijiet, li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom, jista' jkun ghalih ta' hsara kbira; u f'dan il-kaz, jista' biex jithallas lura izomm il-kera bhal ma jinghad fl-artikolu 1541.

Izda l-kerrej ghandu mill-aktar fiss li jista' jkun, jgharraf b'dan lil sid il-kera u jaghtih rapport ta' perit dwar il-htiega tal-ghaggla ta' dawk it-tiswijiet u l-hsara li jista' jgieb id-dewmien:

Izda ukoll, sid il-kera ghandu l-jedd jissokta t-tiswijiet illi jkunu nbnew taht id-dispozizzjonjiet ta' dan l-artikolu".

5. L-Art 1543 li fuq qed jistriehu l-intimati gie mfisser hekk mill-gurisprudenza:

"illi mill-kliem ta' dana l-artikolu jidher car li l-avviz u l-komunika ta' rapport ta' perit, attestanti l-urgenza tar-riparazzjonijiet u tad-danni li jista' minnhom jirrizulta, t-tnejn ghandhom isiru mill-aktar fiss (as soon as possible) il-ghaliex dawn iz-zewg rekwiziti huma marbuta bil-konguntiva 'and' u 'u', il-ghaliex id-dritt ta' l-esekuzzjoni tax-xogholijiet tal-lokatur hekk jipprezumi. Kieku kien veru li l-avviz biss irid isir mill-aktar fiss, u r-rapport aktar tard, legittimatament il-legislatur ma kienx ikun kostantaneu mieghu nnifsu u ma' dak li jigri normalment fil-hajja, in kwanto che fl-ordni taz-zmien l-ewwel issir il-kostatazzjoni mitluba mill-ligi permezz ta' perit, u mbghad l-avviz, il-ghaliex b'dak l-accertament l-avviz jista' jkun bazat fuq dak li fil-fatt ma jkunx accertat. Barra minn dan, b'dan il-mod biss jista' l-lokatur jaghzel id-dritt li jassumi x-xogholijiet li jkunu mibdija. Jidher ukoll, skond dan l-artikolu, li l-konduttur, kif jaghti l-avviz lill-lokatur u jikkomunika r-rapport tal-perit kif trid il-ligi, jista' jibda x-xoghol minnufih, imma mhux altrimenti…….

Il-konduttur li jkun dahal ghalihom (tiswijiet) ikollu, barra azzjoni ghad-danni dovuti ghad-dewmien u wara l-interpellazzjoni, l-mezz li jithallas malajr mill-kera skadut jew li jkun ghad irid jiskadi, b'mod li l-konduttur li jonqos milli jaghmel dak illi jridu z-zewg artikoli ma jigixi tilef hlief

il-beneficcju li dawk l-istess artikolu jaghtuh u jibqghalu d-dritt li mod iehor jitlob ir-rifuzjoni (‘*Camilleri vs Zammit et’, 21/4/1950, Vol XXXIV-2-545; ara ukoll sentenza tal-Bord in re ‘Attard et vs Fenech et’, konfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-30/1/00 u sentenza fl-istess ismijiet deciza fid-29 ta’ Settembru, 1993, App. Inf; ‘Buttigieg vs Stagno Navarro’ App 16/12/1944; Vol XXXI-1-108; ‘Mangion et vs Micallef et’, App. Inf. 25/3/86; ‘Scerri vs Gauci’, 13/11/50 Vol XXXIV-1-273; App. Inferjuri, ‘Calleja vs Dimech’, 3/12/85 u ‘Vella vs Micallef’ 25/3/86*).

6. Jidher li bejn il-partijiet inqala xi inkwiet ghall-habta tal-1988/1989 u l-kera bdiet tigi mqeghda l-Qorti (fol 4). Jista’ jkun li kollox inqala mhabba t-tiswijiet. Ir-rikorrenti permezz ta’ certu Carmelo Calleja (fol 27-31) talbu lill-perit Richard Aquilina li jara xi hsara hemm fil-fond. Dan ghamel rapport (fol 35) u xehed quddiem il-Bord (fol 58-61). Is-sidien kienu lesti li jaghmlu t-tiswijiet. Il-perit stqarr

“Jiena kieku kont nghid li nbidel (jitbiddel?) saqaf, biss ghidt jinqala’ travu u jinbidel u jinbidlu/jinqalghu zewg injami xorok li jserrhu fuqu, m’ghidtx li jinbidel kollu, kieku nahseb kont nghid li jinbidel kollu, kieku t-travi l-ohra kienu qeghdin fi stat baghtut, kont nghid jinbidel kollu” (ibid). Ir-rapport tal-Perit Aquilina sar fid-<u>19 ta’ Jannar, 1990</u>.

7. Skond is-Supretendent Bartolomeo Mula (dak iz-zmien spettur) l-intimati ghamlu rapport fl-Ghassa tad-distrett dwar hsara. Kellem lis-sidien biex isir ix-xoghol u kien sar qbil bejn il-pulizija u l-intimati li “nzommu l-bicca tax-xoghol ‘in abeyance’ ha naraw x’ser isir sa Mejju ta’ dik is-sena (1990). Ir-rapport kien <u>sar f’Jannar ta’ l-istess sena (1990)</u>.

8. Fis-16 ta’ Frar, 1990 fuq inkarigu ta’ l-intimati l-Perit Censu Galea (illum ministru) ghamel rapport:

“Niddikjara li s-soqfa ta’ dan il-post jinsabu f’qaghda hazina hafna u jinhtigilhom jinbidlu immedjatament” (fol 95).

Skond is-Supretendent Mula baqa' ma intlahaqx ftehim u l-pulizija mexxiet quddiem il-Qorti (l-ewwel seduta kienet fit-12 ta' Settembru 1990 fol 67). Il-Qorti hatret lill-mibki Perit Huntingford biex jaghmel rapport dwar il-fond. Il-perit zamm access fit-30 ta' Ottubru, 1990 fejn irrakkomanda x'ghandu jsir. Ghall-access kienu prezenti l-partijiet.

9. Fit-23 ta' Jannar 1991 l-Qorti tal-Magistrati (Malta) illiberat l-akkuzata Emanuela sive Lilian Mallia (li l-post kien sar taghha) billi

"jirrizulta li l-periklu ma tnehhiex permezz ta' dawk ix-xogholijiet purament essenzjali fuq oppozizzjoni tal-inkwilin George Attard li ghalhekk huwa responsabbli ghall-ezistenza tal-perikolu. Ma ssibhiex hatja u tilliberaha" (fol 38).
B'xi mod il-pulizija wara s-sentenza baghatet ittra lir-rikorrenti (fol 68).

10. Permezz ta' ittra ufficjali tat-22 ta' Awissu 1991 li maghha gie mehmuz rapport tal-Perit Saviour Borg (fol 21 u 22) l-intimat interpella lir-rikorrenti biex taghmel ix-xogholijiet u fin-nuqqas kien ser imexxi hu skond l-art 1543 tal-Kodici Civili (fol 21 u 22).

11. Permezz ta' ittra ufficjali ohra 2 ta' Gunju 1993 l-intimat gharraf lir-rikorrenti, wara li semma l-ittra tagghom biex ihallas il-kera, li hu kien qieghed izomm il-kera skond l-art 1543 u li kien nefaq Lm600 (fol 23-24).

"Jiena Joseph Chetcuti, kuntrattur, ircevejt is-somma ta' Lm600 (sitt mitt lira) minghand Mr. George Attard fuq xoghol ta' saqaf u irrangar ta' xorok fil-post No 1, Narrow Street, Naxxar" (ibid)

12. Li gara johrog car ukoll minn dak li jghid is-Supretendent Mula. Ir-rikorrenti qabdu lill-Perit Aquilina.

Wara l-intimati qabdu lill-Perit Censu Galea. Il-periti ma qablux bejniethom. Il-pulizija mexxiet il-kaz. Il-Qorti tal-Magistrati hatret lill-Perit Joseph Huntingford li zamm

access u kienu prezenti l-partijiet. L-intimat kien prezenti. Il-Perit jghid li waqt l-access

"L-inkwilin George Attard wera lill-Perit l-allegati perikoli fil-fond de quo".

13. Meta r-rikorrenti u dak iz-zmien is-sidien l-ohra marru biex jaghmlu x-xoghol indikat mill-Perit Huntingford l-intimat ma halliehomx. Inghatat is-sentenza mill-Qorti tal-Magistrati. It-tiswijiet ma sarux htija ta' l-intimat li jaghti xhieda mhawwda: jghid li ma telax il-Qorti kif ma jiftakarx li gie l-Perit Huntingford ghandu.

14. Kif graw l-affarijiet l-intimat ma kellu l-ebda jedd li ma jhallasx il-kera. Ma riedx lis-sidien jaghmlu x-xoghol, qabad u ghamel ix-xoghol hu, hallas hu u issa qed jippretendi li jpaci l-hlas (kontestat mir-rikorrenti) mal-kera. Ma jistax jinvoka favur tieghu l-art 1543.

15. Dak li jinghad fit-twegiba ta' l-intimati (para 6) li hemm kunsens tacitu ghax dam ma sar ir-rikors ma jistax jigi accetta. Mhux awl id-dinja li sid jaghti xi kunsens biex ma jithallasx tal-kera. Il-kunsens irid ikun car u jrid jigi ppruvat minn min jallegah.

16. Billi jirrizulta nuqqas ta' hlas ta' kera ghal diversi skadenzi, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzaha terga' tiehu f'idejha d-dar numru 1, Narrow Street, in-Naxxar; ghal ghan ta' tkeccija jaghti sitt (6) xhur zmien m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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