MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-16 ta' Frar, 2005

Rikors Numru. 60/2003/1

Mary Falzon u zewgha Alfred Falzon ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Frank Tonna

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-14 ta' Lulju, 2003 fejn esponew:

Illi l-intimat jikri minghand ir-rikorrenta il-fond "garage ad uzu ta' hanut jew showroom jew store" sottopost ghal beni ta' terzi Hal Qormi, Mdina Road, numru 34 u jismu "Saint John Garage" bil-kera ta' Lm912 fis-sena li tithallas kull tlett xhur bil-quddiem;

Illi s-sena korrenti bdiet fl-10 ta' Ottubru, 2002;

Illi l-intimat ma huwiex qieghed jaghmel uzu mill-fond mikri lilu kif koncess lilu fil-kuntratt ta’ kera relattiva, liema fond jinsab fi stat dilapidat u zdingat stante li l-istess rikorrenti naqas mill-obbligi tieghu li jaghmel manutenzjoni regolari tant li qieghda issir il-hsara lill-fond, dan kif certifikat mill-perit arkitett Saviour Borg, kopja ta’ liema rapport huwa anness ma’ dan ir-rikors;

Illi interpellat biex taghmel tajjeb ghal dawn il-hsarat u taffettwa il-manutenzjoni mehtiega inti bqajt inadempjenti;

Ghaldaqstant in vista tas-suespost u ghal dak kollu li jista’ jirrizulta waqt is-smiegh ta’ dan ir-rikors, stante li l-uzu tal-fond mhux skond il-kuntratt u/jew stante in-nuqqas ta’ uzu da parti tal-inkwilin u/jew stante li l-inkwilin naqas li jiehu hsieb il-fond skond ma hu marbut li jaghmel, b’mod li saret hsara lill-fond premess, ir-rikorrenti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tawtorizza r-ripreza tal-fond da parti tar-rikorrenti u dan prevja li tipprevigi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-fond;

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra r-risposta ta’ l-intimat Frank Tonna fejn espona:

Illi in liena preliminari l-impronibilita’ tal-azzjoni stante li l-kera giet accettata fil-11 ta’ Lulju, 2003.

Illi, bla pregudizzju u in substantia, kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur, il-fond qed jintuza fit-termini ta’ l-iskop tal-lokazzjoni u fil-fatt qed jintuza bhala store u huwa mimli b’ingenji.

Illi finalment ghal dak li jikkoncerna l-hsarat li hemm fil-fond, jinghad li l-hsarat huma ghal kollox ta’ natura stra-ordinarja u jispettaw lis-sid li jirrangahom.

Ra r-rikors (sic) ta’ l-intimat tat-30 ta’ Lulju, 2004 li bih eccepixxa li fil-15 ta’ Lulju, 2004 “ir-rikorrent” “accetta l-kera” u “ghalhekk indubbjament l-istanza tar-rikorrent f’dan l-istadju ma hiex aktar prosegwibbli u profonibbli”

Ra d-digriet tieghu tat-2 ta' Awissu li bih ordna li l-ahhar imsemmi rikors flimkien mad-dokument ipprezentat minnu jigi notifikat lir-rikorrent b'hmistax-il jum ghat-twegiba.

Ra li d-digriet tieghu, r-rikors relattiv u d-dokumenti gew notifikati lir-rikorrenti fid-9 ta' Awissu, 2004 li ma ressqu l-ebda twegiba.

Semgha x-xhieda bil-gurament tar-rikorrenti Mary Falzon.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal ta' l-1 ta' Dicembru, 2004.

Ikkunsidra:

1. Fir-rikors li gie prezentat fl-14 ta' Lulju, 2003 jinghad "illi s-sena kurrenti bidet fl-10 ta' Ottubru, 2002". Mid-dokumenti prezentati mill-intimat jirrizulta li fl-10 ta' April, 2004 giet accettata l-kera ghaz-zmien 10 ta' April – 10 ta' Lulju, 2004 u fil-15 ta' Lulju 2004 saret ricevuta ghaz-zmiem 10 ta' Lulju 2004 – 10 ta' Ottubru, 2004. Ukoll mix-xhieda tar-rikorrenti li xehdet fuq talba tal-Bord jirrizulta li hi hadet il-kera msemmija minghajr ebda riservi ghax kienet tehtieg il-flus.

2. "Il-Qrati taghna diversi drabi ppronunzjaw ruhhom fuq ir-rinunzja tacita' li tista' tidderivi mill-fatt tar-ricezzjoni tal-kera da parti tas-sid lokatur. Il-gurisprudenza hi fis-sens li l-lokatur jista' dejjem jircievi l-kera sat-tmiem tar-rilokazzjoni bla ma jippregudika l-azzjoni ("Michele Camilleri vs F.S. Abdilla", Bord li Jirregola l-Kera, 4 ta' Marzu, 1977). Dan ghar-raguni illi "biex ikun hemm rinunzja tacita' jehtieg li l-fatt ikun inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt, u l-fatt ta' min jircievi kera ghal perijodu tar-rilokazzjoni korrenti mhux inkonciljabbli mal-konservazzjoni tat-talba ghar-ripresa ta' pussess tal-fond biex tigi impeduta r-rilokazzjoni ulterjuri tal-istess fond".

Carmelo Seychell vs Giovanni Depasquale”, Appell, 25 ta’ Marzu, 1955.

3. Invece l-lokatur jippregudika ruhu meta jircievi ammont ta’ kera li jmur ‘l hemm mill-perijodu tar-rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma javverax ir-ricezzjoni tal-kera tkun trid issri bla pregudizzju ghall-azzjoni ezercitata ghall-izgumbrament tal-intimat (“Giuseppe Chetcuti Bonavita vs Antonio Zarb”, App. 7 ta’ Gunju, 1950, “Maria Assunta Chetcuti Bonavita vs Aldo Borg Cherubino”, Appell 25 ta’ Novembru, 1963), “Agius Gilibert et vs Cassar Torreggiani” Appell 12 ta’ Mejju, 2003).

4. Ir-rikors gie prezentat fl-14 ta’ Lulju, 2003. Jidher mix-xhieda tar-rikorrenti li hu kompliet tiehu l-kera. L-intimat esebixxa zewg ricevuti wahda bid-data tal-10 ta’ April, 2004 u l-ohra fil-15 ta’ Lulju, 2004. Fl-14 ta’ Lulju, 2004 ir-rikorrenti permezz ta’ l-avukat taghha baghtet ittra lill-intimat fejn gharfitu li qed tigbor u ser tkompli tigbor il-kera “minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghha”. Din l-accettazzjoni tal-kera hi fil-fehma tal-Bord rinunzja. L-ittra ntbaghtet sena wara l-prezentata tar-rikors u r-rikorrenti xehdet:

“Jiena minn l-ewwel darba li gie f’idejh il-garaxx ghidtlu, jien lilek (lill-intimat) ma krejtlek xejn”

L-eccezzjoni tal-hlas tal-kera nghatat mill-ewwel fir-risposta mressqa fit-28 ta’ Lulju, 2003. Ir-rikorrenti tistqarr li baqghet taccetta l-kera minhabba l-qaghda finanzjarja taghha.

5. “Tali accettazzjoni ma tistax tigi konciljata mat-talba tar-rikorrenti ghaliex mhux biss ma hijiex kompatibbli mat-talba taghha, izda wkoll ghax timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni (“Alfred Sampinato vs Joseph Muscat”, App. Kummercjali 11 ta’ Frar, 1992, “Comdr. Godfrey Critien M.D. vs Anton Tabone et” Appell 10 ta’ Marzu, 1972, “Agius Gilibert et vs Cassar Torreggiani” fuq imsemmija. Ara wkoll Appell Civili “Vella vs Castagna” 12 ta’ Frar, 1971)

Billi r-rikorrenti rrinunzjat ghal jedd ta' l-azzjoni mressqa minnha, l-Bord jichad it-talba taghha bl-ispejjez kontriha.

< Sentenza Finali >

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