MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2004

Rikors Numru. 54/2001/1

Rikors Nru: 54/2001

Louis Micallef u b' digriet tat- 18 ta' Marzu 2002 il-gudizzju gie trasfuz f' isem Tereza Micallef bhala usufruttwarja ta' Louis Micallef u f' isem Salvu, Mary, Maria Assunta Bonnet u Antoinette Picard, bhala werrieta, ahwa Micallef ta' Louis Micallef li miet fl- 14 ta' Jannar 2002.

Vs

Henry Pillow

Il- Bord,

Ra ir- rikors ta' Louis Micallef u b' digriet tat- 18 ta' Marzu 2002 il- gudizzju gie trasfuz f' isem Tereza Micallef bhala usufruttwarja ta' Louis Micallef u f' isem Salvu, Mary, Maria Assunta Bonnet u Antoinette Picard, bhala werrieta, ahwa Micallef ta' Louis Micallef li miet fl- 14 ta' Jannar 2002 fejn jesponu b' rispett:

Illi huma jikru lill- intimat il- fond numru tnejn u tmenin (82), Triq il- Wied, Msida versu il- kera ta’ mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250) pagabbli bil- quddiem kull tlett (3) xhur.

Illi l- intimat naqas li jhallas aktar minn zewg skadenzi ta’ kera u fil- fatt ilu ma jhallas kera minn Frar 2000, u ghaldaqstant huwa moruz f’ sitt skjadenzi, u dan nonostante li gie interpellat sabiex jaghmel tali hlas diversi drabi inkluz permezz ta’ zewg ittri datati Frar u 19 ta’ Gunju 2001.

Illi inoltre, l- intimat ezegwixxa, u qed jezegwixxi xoghlijiet ta’ natura strutturaliu fil- fond in kwistjoni, u dan minghir il- permess tal- esponenti, liema xoghlijiet ikkawzaw hafna hswara fl- istess fond.

Ghaldaqstant, l- esponenti umilment jitlob lil dan l- Onorabbli Bord joghgbu ghar- ragunijiet hawn fuq imsemmija jordna l- izgumbrament tal- intimat mill- fond numru 82, Triq il- Wied, Msida u jawtorizzza r- ripreza tal- istezz fond a favur tal- esponenti u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il- Bord.

Ra ir- risposta tal- intimat, Henry Pillow fejn jeccepixxi bir- rispett:

Illi t- talba attrici ghandha tigi respinta stante li hija nonfondata fil- fatt u fid- dritt ghar- ragunijiet segwenti:

1. In linea preliminari r- rikors promotur huwa null stante li ma jsemmix d- data tal- iskadenzi hekk kif tikkontempla l- ligi;

2. Illi fil- mertu, l- esponenti mhuwiex moruz fil- pagamenti tal- kera kif qed jigi allegat fir- rikors promotur u dan kif ser jigi ppruvat waqt it- trattazjoni tal- kawza;

3. Illi x- xogholijiet li l- esponenti ghamel fil- fond lilu mikri ameljoraw il- kundizzjoni9 tal- istess fond u sar b’ konsapevolezza tal- istess rikorrenti kif ser ikun ippruvat waqt il- kawza; u

4. Illi l- fond in kwistjoni huwa l- unku fond residenzjali li ghandu r- rikorrenti u f' kaz li huwa jigi zgumbrat minnu kif qed jitalab, huwa m' ghandu mkien fejn imur joqghod.

Ra d- digriet tighu tal- 5 ta' Mejju 2003 li bih gew mahtura periti teknici l- AIC Frederick Valentino u l- AIC John Sciberras.

Ra r- relazzjonio tal- imsemmija periti.

Sema ix- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tal- 25 ta' Novembru 2004.

Ikkonsidra.,

Il- Bord hu tal- fehema li billi thalliet barra d- data meta jaghlaq il- kiri, r- rikors mhux null. L- intimat fehem sewwa kif jiddefendi ruhu u kif tithallas il- kera jirrizulta mill- kopji ta' l- ircevuti ipprezentati.

1. L- ewwel kawzali tar- rikorrenti hija fuq nuqqas ta' hlas puntwali ta' kera.

"Illi l- intimat naqas li jhallas aktar minn zewg skadenzi ta' kera u fil- fatt ilu ma jhallas kera minn Frar 2000, u ghaldaqstant huwa moruz f' sitt skjadenzi, u dan nonostante li gie interpellat sabiex jaghmel tali hlas diversi drabi inkluz permezz ta' zewg ittri datati Frar u 19 ta' Gunju 2001."

2. Il- Bord skond il- ligi specjali jista' jaghti permess lis- sid li jiehu lura l- pussess ta' fond fi tmiem tal- kiri. "jekk il- kerrej, fil- kors tal- kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il- kera li kellu jaghti". Dan skond l- istess ligi ifisser li "il- kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil- hlas tal- kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi

jew izjed ma jkunx hallas il- kera fi zmien hmistax il- jum minn dak in- nhar illi sid il- kera jitolbu l- hlas”.

3. Skond il- gurisprudensza “biex l- inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa’ moruz fil- hlas ta’ zewg rati ta’ kera, u illi ghal kull wahda jkun gie interpellat ghall- hlas u halla jghaddu 15 il- gurnata mill- interpellazzjoni minghir ma hallas; u mhux bizzejed li ssir interpellazzjoni wahda ghal- zewg rati, jew anki aktar.” (‘Farrugia vs Bonnici et’ App. Civ. 10/11/1941, Vol XXXIA – 1 – 106). Dan ifisseri illi “l- morozita fil- hlas tal- kera hu fatt materjali li jigi konstata bl- okkorenza ta’ l- element taz- zmien li jkun iddekorra u tal pagament tal- kera dovut” (‘Buttigieg vs Dacoutros noe’, App. 20/11/98) Ghall- finijiet ta’ l- artiklu fuq imsemmi “il- morozita’ allura ma hijiex propjament nuqqas ta’ hlas ‘sic et sempliciter’ imma nuqqas ta’ hlas fit- termini preskritti dekrorribli mill- interpellazjoni”. (‘Spiteri et vs Cefai App. 20/5/63).

Huwa ukoll gust u f’ waqtu li l- Bord jikkonsidra fid- deliberazzjonijiet tieghu l- kompartament (tal- kerrj) fil- hlas tal- kera… ghal skadenzi anterjuri” (“Harding vs Curmi” App. Mill- Bord, 24/01/1997). “Ghal zmien twil il- Qorti taghhna akkordaw lill- provedimenti tal- ligi tifsira rigida tnehhi xi kazijiet izolati, konstantement b’ mod inflessibbli. Din l- interpretazzjoni pero’ ma baqghetx assoluta fis- sens illi, pruvati l- interpellazzjonijiet u n- nuqqas ta’ hlas, fit- terminu preskritt, dan kellu l- konsegwenza li l- kerrej jigi dikjarat moruz. Evidentament…. din l- istess interpretazzjoni giet temprata bi hsieb innovattiv ta’ gustizzja u ekwita, ir- raguni u l- bon sens… wiehed irid jara jekk tezistix… xi cirkustanza gustifikatorja ghan- nuqqas… tal- hlas tal- kera meta srau l- interpellazjonijiet u jekk din ic- cirkustanza twassalx “ghal- telf tal- jeddijiet” (‘Mallia vs Briffa’, App. Mill- Bord, 20/11/02). “Jispetta lis- sid li jipprova b’ mod definit u bla dubju ragonevoli mhux biss li jkun ghamel interpellazjonijiet skond il- ligi u li dawn waslu ghand l- inkwilin imma ukoll li l- inkwilin ikun baqa inadepjenti”. (‘Vella vs Galea noe’ App. Mill- Bord, 24/01/1997).

4. F’ dan il- kaz il- fond/dar hu mikri b’ Lm 250 fis sena pagabbli kull tlett xhur bil- quddiem. Mir- ricevuti mressqa (fol 75-79) iz- zminijiet huma hekk:

1 ta’ Marzu – 31 ta’ Mejju
1 ta’ Gunju – 31 ta’ Awissu
1 ta’ Settembru – 30 ta’ Novembru
1 ta’ Dicembru – 28 ta’ Frar

5. Jirrizulta li saret kawza ghal arretrati ta’ kera ghaz- zmien ta’ qabelk Frar 2000. Il- hlas dam ma sar imma r- rikors jirreferei ghaz- zmien minn Frar 2000 u wara. Ir- rikors jorbot. Gie prezentat fl- 10 ta’ Lulju 2001. Sa dakinhar l- intimat kellu jghti ghall- perjodu.

1 ta’ Marzu – 31 ta’ Mejju 2000
1 ta’ Gunju – 31 ta’ Awissu 2000
1 ta’ Settembru – 30 ta’ Novembru 2000
1 ta’ Dicembru – 28 ta’ Frar 2001
1 ta’ Marzu – 31 ta’ Mejju 2001
1 ta’ Gunju – 31 ta’ Awissu 2001

Dawn huma s- sitt skadenzi msemmija fir- rikors.

6. Saret ittra interpellatroja fis- 26 ta’ Frar 2001 fejn wara li jissemew il- proceduri quddiem it- tribunal ghat-talbiet zghar jintalab il- hlas ta’ hames skadenzi li mhumiex indikati. Izda dawn huma kif gej.

(1) 1 ta’ Marzu – 31 ta’ Mejju 2000
(2) 1 ta’ Gunju – 31 ta’ Awissu 2000
(3) 1 ta’ Settembru – 30 ta’ Novembru 2000
(4) 1 ta’ Dicembru – 28 ta’ Frar 2001
(5) 1 ta’ Marzu – 31 ta’ Mejju 2001

L- ittra intbghatet fis- 26 ta’ Frar 2001 u ghalekk ma tistax tolqot l- ahhar skadenza – (5). Fl- ittra hemm zball: L-iskadenzi huma erbgha u mhux hamsa.

7. Saret ittra interpellatorja ohra fid- 19 ta’ Gunju 2001. Jissemmew hames skadenzi – Frar 2000. April 2001 (flok 1 ta’ Marzu – 31 ta’ Mejju) tissemma skadenza

ohra: Mejju sa Lulju 2001. F’ Lulju ma tithallas l- ebda kera. Din riedet tirreferi ghaz- zmien. 1 ta’ Marzu – 31 ta’ Mejju 2001.

8. Ir- rikorrenti Mary Micallef tghid testwalment li l- intimat l- ittri ma rcevihomx u r- rikorrenti ma rcevew xejn lura. (fol 51). Tghid dan “ghax ma giex bil- kera” (ibid).

9. Jirrizulta li l- intimat ghamel zmien hallas l- kera mhux puntwalment imhabba diffikultajiet finanzjarji. Jghid li l- kawza quddiem it- Tribunal tat- Talbiet Zghar ma jafx biha u fl- istess nifs jghid li hallasha lil avukat tieghu b’ cheque (ara ittra a fol 42 mill- avukat tar- rikorrenti lill- avukat ta’ l- intimat).

10. Ir- rikrrenti kienu jfittxu lill- intimat biex jghidulu jhallashom imma ma kienux isibuh. Mill- anaslisi li ghamel fuq il- Bord ma jirrizultax li saru interpellazzjonijiet kif titlob il- ligi. Minkejja x- xhieda ta’ Teresa Micallef (fol 68).

“Kull meta incemplulu jirrispondina u meta jgharafna jghidilna ‘wrong number’. Gieli niltaqghu mieghu fit- triq , biex jaghtini il kera.’

Il- Bord jibqa fid- dubju fuq din il- kawzali. Fuq dan il- punt ir- rikorrenti setghu tmexxew ahjar kif ir- rikors setgha sar aktar effettiv. Imma l- Bord ma jistax jasal aktar minn hekk. Qed jichad it- talba fuq din il- kawzali.

It- tieni kawzali tar- rikorrenit hija li l- intimat “qed jezegwixxi xoghlijiet ta’ natura strutturali u fil- fond in kwistjoni, u dan minghir il- permess tal- esponenti, liema xoghlijiet ikkawzaw hafna hsrara fl- istess fond.”

Il- Bord jaghmel referenza ghas- sentenza moghtija mill- Onorabbli Qorti ta’ l- Appell in re ‘Vella et vs Grech’ fl- 14 ta’ Lulu 2004 (App. Mill- Bord l- Kera ghall- Gzejjer ta’ Ghawdex u Kemmuna):

“….kif dettat mill artikolu 1564 (Kodici Civili) ma kien xi norma assoluta tad- dritt. Ghalanqas minn kif temperata

mill- gurisprudenza fuq l- istregwa tat- taghlim ta’ Laurent (“Principii di Diritto Civile”, Vol XXX Nru 253)

“questo principio pero’ non deve essere inteso nel senso che il locatorio non possa recare alcune modificazione alle cose anche quando fosse neccessaria ed utile al suo godimento; avendo il diritto I godere, bisogno che abbia la facolta’ di adattare la casa alla suaa convenienza, ai suoi bisogni; saltando oltre fine della locazjione e’ tenuto a resitabilire I luogi nel loro antico stato se il locatore lo esige.” “Margerita Giappone vedova Putter et vs Sir Gerald Strickland” Appell Civili, 21 ta’ gunju 1922. Insejnament dan segwit minn bosta decizjonijiet ohra fosthom dik fl- ismijiet “Profs Dr. Joseph Galea vs Salvatore Grech”, Appell Civili, 7 ta’ April 1961 u “Mattew Spiteri vs Leonardo Attard et” Appell Civili, 13 ta’ Mejju 1963.

Hemm ghalekk permessi, skondi it- taghlim tal- Pacifici Mazzoni (“Locazione Nru 166”), certi kambjamenti anke minghajr il- kunsens tas- sid basta jkunu perizjali u mhux ta’ importanza kbira, ma jbiddlux id- destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id- drittijiet tas- sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad- dgawdija tal- post u jista’ l- fond jigi ripristimat kif kien qabel meta tispicca l- lokazzjoni. Ara a prepozitu sentenzi fl- ismijiet “Maria Scerri vs Domenico Mifsud”, Appell Civili, 6 ta’ April 1973 u “Carmelo Stivala vs MTS Limited”, Appell 18 ta’ Gunju 1998…. Sa recentement dan it- tghalim baqa’ dak prevalenti Ara “Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat et”, Appell, 10 ta’ Ottubru 2003.”

Intqal ukoll in re ‘Cremona et vs Chetcuti (App 7/10/96) “Huwa ovvju li l- kwistjoni rigward jekk il- hsarat humiex konsiderevoli jew le u jekk humiex facilment riparabbli hija materja ta’ fatt li jrid jigi konstatat minn teknici”.

Ir- rikorrenti kif ma setghux isibu l- kerrej lanqas setghu jidhlu fil- fond. Meta miet Louis Micallef ghal ghan tad-dikjarazzjoni tal- wirt marru fuq il- fond ta’ fuqu li hu taghhom u mikri lil terzi xehdet Mary Micallef (ix- xhieda

taghha a fol 47 – 55 xehdet fil- process wara x- xhieda ta' ommha a fol 65- 69 li fil- fatt xehdet qabilha."

"Minn wiehed ghall- iehor il- postijiet, ghandhom tarag tal-hadid. Dak it- tarag imqaccat, nofshu mhux hemm qieghed. Kellu gnien kbir bis- sigar tal- frott, qaccat is-sigar tal- frott kollha u saqqfu l- gewwa bl- aluminium…. Ta' fuqu kien tith ix- xoghol biex iqaxxar l- ghamara tal-injam, biex igibu fl- istat naturali tieghu,…. U kellu jhaffer xi haga ghal dan il- likwidu' (fol 53) Izzid (fol54) li missierha kien ta' lill intimat "permess biex jirranga fil-post, pero' ghat- tajjeb. Issa l- gnien jekk qata is- sigar mhux ghat- tajjeb. Jekk saqqfu mhux ghat- tajjeb. Kellu it-tarag biex jitla' fuq, nehhieh ukoll…. L- post veru zdingat.

U

Ir- rikorrent Salvu sive Saviour Micallef pprezenta tlett ritratti (118t) li hadhom xi xahar qabel is- seduta tal- 5 ta' Mejju 2003. Isemmi bhal ohtu l- bieb, il- gnien spicca, aperturi sparixxew, inghalqu u hekk twieqi ma fadalx. Il-bieb ilu fl- istat li qieghed xi hames snin. Dwar dak divizorju bejn dan il- fond li l- iehor "inqala is- saqaf u sular, garigor tal- gebel… l- hitan minn gewwa kienu doppji u issa qedin singlu. Fil- fatt ta' hdjh (il- gar) qed jibza li ser jaqa fuqu. (fol 106-107).

L- intimat jghid li l- fond mhux imbarrat (fol 93). Jghid li meta hadu l- post kien mitluq, kien hemm hajt tas-sejjieh bejn zewg gonna. Irrangah u ha l- prosit tas- sid. Kien jidhol ilma sewwa fil- post u hu irrangah.

Il- periti tal- Bord wara li ezaminaw ix- xhieda kollha moghotija, zammew access fuq il- post u ikkonsidraw l-inidkazzjonijiet tal- partijiet waslu gahll- konkluzzjoni li:

"Il- grad ta' xogholijiet esegwiti mill- inkwilin…. eccedew il- limit tal- parametri stabbilit mill- ligi peress li huma ta' natura relattivament sostanzjali, tant illi l- hsara li garrab l- istess fond u l- gardina annessa mieghu, hija… irreparabbli u irriversibbli"

Il- president tal- Bord iddiskuta r- rapport mal- periti u l- hsara hija kbira u timmerita s- sanzjoni estrema ta' l- izgumbrament. L- intimat ma jista' jitwemmen f' xejn u x- xhud li tella ma jaf xejn, xhud ta' l- okkazjoni.

Ghalekk il- Bord jilqa' it- talba tar- rikorrenti fuq it- tieni kawzali u jawtorizzhom jergghu jiehdu f' idejhom il- fond 82, Triq il- Wied, Msida, ghall- ghand ta' tkeccija jghati xahar (1) zmien m' illum. L- ispejjez jithallsu mill- intimat.

< Sentenza Finali >

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