



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-22 ta' Ottubru, 2008

Rikors Numru. 57/2006/1

**Anthony Calleja (ID 764632M)
Carmelo Calleja (ID 433039M)
vs**

George Gauci (ID 539342M)

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond 6 (gia 117A), Triq Mannarino, Birkrikara, liema fond huwa prezentament mikri lill-intimat b’kera annwa ta’ mitt lira Maltin (Lm100) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss hija fl-1 t’Awissu, 2006.

Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera ghal zewg skadenzi konsekuttivi u dana wara li gie interpellat ihallas permezz ta’ zewg ittri hawn annessi u mmarkati Dok A u Dok B

Kopja Informali ta' Sentenza

rispettivament, u baqa' hekk inadempjenti ghal aktar minn hmistax-il gurnata.

Illi l-intimat ikkaguna ghadd ta' hsharat fil-fond fuq imsemmi.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara bhala tterminata l-kirja in kwisjoni u konsegwentemnet tordna lill-intimat jizgombra mill-fond u jawtorizza lill-istess esponenti jirriprenđu l-pussess tal-fond numru 6, (gja 117A), Triq Mannarino, Birkirkara, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lill-intimat ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjes kontra l-intimati.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

“Illi fl-ewwel lok mhuwiex minnu li ma thallsux iz-zewg skadenzi tal-kera msemmija fir-rikors promutur: fil-fatt l-ewwel skadenza msemmija thallset b'dan illi r-rikorrenti rrifjutaw illi jhallu d-debita rcevuta skond il-ligi, mentri t-tieni skadenza ma thallsitx ghaliex giet offruta mill-esponent bil-kundizzjoni li jinghata r-rcevuta li ma kienetx inghatat lilu fl-okkazzjoni precedenti, liema kundizzjoni ma gietx milqugha.

Illi f'kull kaz, it-talba rikorrenti ma tistax tigi milqugha in kwantu z-zewg skadenzi de quo ma humiex konsekuttivi kif tirrikjedi l-ligi, u dan billi l-pagament li sar bejn iz-zewg skadenzi gie debitament accettat u imputat ghall-iskadenza li in konnessjoni maghha sar il-hlas.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti qed jitolbu ir-ripresa ta' dan il-fond fuq l-iskorta li l-intimat ma hallasx zewg skadenzi konsekuttivi

ta' kera minkejja li debitament interpellat kif ukoll minhabba li kkaguna diversi hsarat fl-istess fond.

Dwar l-ewwel premessa, irid jinghad illi fir-rikors promutur r-rikorrenti iddikjaraw illi esebew zewg ittri Dok A u Dok B li huma ittri interpellatorji ghal hlas ta' kera relattiva ghal zewg skadenzi konsekuttivi. Ikun precizat, izda, illi mar-rikors promutur hemm annessi zewg dokumenti mhux immarkati li huma: Ittra tal-24 ta' Mejju 2006 dwar il-kera mill-1 t'Awissu 2005 sal-31 ta' Jannar 2006 u Ittra tas-26 ta' Gunju 2006, it-tieni avviz dwar l-istess perjodu. Fil-mori tar-rikors, kienu esebiti zewg ittri ohra Dok CC 2 li huwa l-original tal-ittra tat-22 ta' Gunju 2006 u Dok CC 3 ukoll bid-data tat-22 ta' Gunju 2006 li permezz taghha ir-rikorrenti interpellaw, ghat-tieni darba, lill-intimat ihallas l-iskadenza tal-kera mill-1 ta' Frar 2006 sal-31 ta' Lulju 2006. Dawn l-ahhar zewg ittri kienu ricevuti mill-intimat tant li baghthom lura lir-rikorrenti kif jidher skond id-Dok CC 1. Huwa opportun hawnhekk li dan il-Bord jirrimarka l-mod kif postulat ir-rikors huwa xi ftit priv mill-aspettativi rikjesti ghaliex meta rikors ta' din il-portata hu msejjes fuq nuqqas tal-intimat li jhallas ghal zewg skadenzi, daww l-iskadenzi ghandhom ikunu msemmija u mhux issir referenza ghalihom tramite dokumenti annessi mar-rikors meta l-istess dokumenti jirreferu ghal skadenza wahda.

L-intimat ivvanta zewg eccezzjonijiet dwar il-kwistjoni ta' nuqqas ta' hlas tal-kera dovut. Fl-ewwel lok jghid illi l-ewwel skadenza imputata kienet fil-fatt thallset izda ir-rikorrenti rifjutaw li jirrilaxxaw ricevuta debita filwaqt illi t-tieni skadenza kienet offerta bil-kondizzjoni li tinhareg ricevuta tal-ewwel skadenza, liema kondizzjoni u hlas kienu rifjutati mir-rikorrenti.

Fil-kwistjoni ta' morozita' fil-hlas ta' kera dovut, jehtieg li l-Bord ikun konvint minn zewg rekwiziti u cioe' l-ewwel li l-intimat verament kien inadempenti fl-obbligu tieghu anke jekk tardivament u it-tieni jekk kienx hemm xi fattur li jista' jiggustifika dik l-istess inadempjenza b'mod allura li tista' tiskolpa lill-inkwilin mill-konsegwenzi ta' dik l-inazzjoni. (ara f'dan ir-rigward **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23/11/05**).

Anthony Calleja xehed illi flimkien ma huh wirtu liz-ziju tagghom li miet fis-6 ta' Gunju 2002 u ghalhekk marru javzaw lill-intimat li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni u meta talbuh il-kera l-intimat qalilhom li kien gia hallas l-iskadenza bil-quddiem kif hekk tenut minkejja li l-iskadenza kienet tal-1 t'Awissu. Minkejja l-insistenza tagghom, l-intimat baqa' ma provdiex il-ktieb tal-kera biex ikunu jistghu jivverifikaw dan il-hlas. Huma ghamlu verifiki mal-prokuratur taz-ziju li ikkonfermalhom li dan il-hlas ma kienx sar. Minkejja dan, ir-rikorrenti accettaw il-hlas u rilaxxaw "ricevuta temporanja" bid-data tat-30 ta' Jannar 2003 li twahhlet ma' ktieb tal-kera gdid li huwa esebit in atti bhala Dok AC 1. Din l-ircevuta mwahhla mal-kopertina tal-librett Dok AC 1 ma tispecificax ghal liema perjodu qed tithallas filwaqt illi r-ricevuti li jsegwi minn fol. 1 tal-librett jipprecizaw li huma rapprezentati l-perjodu 1 t'Awissu 2002 sal-31 ta' Jannar 2003; 1 ta' Frar 2003 sal-31 ta' Lulju, 2003; 1 t'Awissu 2003 sal-31 ta' Jannar 2004; 1 ta' Frar 2004 sal-31 ta' Lulju 2004; 1 t'Awissu 2004 sal-31 ta' Jannar 2005 u 1 ta' Frar 2005 sal-31 ta' Lulju 2005. Dwar ir-recvuta temporanja, ir-rikorrent Anthony Calleja jghid li hu rilaxxjaha b'lura bi ftehim mal-intimat.

Wara dak l-incident, il-hlas tal-kera kien wiehed regolari izda r-ricevuti jkopru biss sal-perjodu 1 ta' Frar 2005 sal-31 ta' Lulju 2005. Minn hemm 'l quddiem, l-intimat kien interpellat biex ihallas kif jidher mid-dokumenti a fol 2 u 3 u d-Dok CC 3. Skond ir-rikorrenti, l-intimat irrifjuta li jhallas aktar kera qabel ma tinhareg ricevuta tal-hlas li kien ghamel lin-nannu tagghom fl-2002;

L-intimat jghid li wara l-incident fuq riferit huwa kien ihallas il-kera izda Anthony Calleja kien staqsieh ghaliex il-ktieb tal-kera ma kienx akkumpanjat bil-hlas ghall-iskadenza t'Awissu 2005 sa Jannar 2006. L-intimat infurmah li kien hallas lil huh, il-ko rikorrent u meta waslet l-iskadenza l-ohra infurmah li ma kienx ser ihallas jekk ma jinghatax ricevuta tal-iskadenza precedenti.

Illi min ezami ta' fatti esposti, l-Bord jinnota certu inkonsistenza da parti tal-intimat b'mod li jirrendu l-verzjoni tieghu inverosimili. Meta, skond ir-rikorrenti, huwa allega li kien hallas il-kera lin-nannu tar-rikorrenti dawn rawha pjuttost stramba kif il-kerrej, gia dovut li jhallas il-kera bil-quddiem, hallas ukoll ferm qabel l-iskadenza ta' Awissu 2002. Hu ma kellu xejn x'juri ghal dan il-hlas ghaliex ma setax isib il-ktieb tal-kera. Di piu' minkejja li kienu ghaddew aktar minn tlett snin minn dan l-incident u minkejja li kien inghata ricevuta temporanja, xorta baqa' jinsisti dwar dan il-pagament tant li rrifjuta li jhallas il-kera sakemm tinhareg ricevuta. Ir-rikorrenti rcevev il-ktieb tal-kera gdid minghajr ma kien akkumpanjat bil-hlas u l-Bord hu aktar propens jemmen din il-verzjoni ghaliex fl-agir tal-intimat qed jara l-insistenza tieghu li l-flus li jghid li kien hallas fl-2002 ikunu debitament registrati b'mod allura li l-iskadenza ta' Awissu 2005 – Jannar 2006 tkun ukoll meqjusa mhallsa. Il-Bord ma jistax jifhem kif l-intimat irid jitwemmen meta jghid li l-flus tal-iskadenza Awissu 2005 - Jannar2006 hadhom wiehed mir-rikorrenti minghajr ma rrilaxxa rcevuta. Skond hu gia' kellu kwistjoni simili fl-2002 u ghalhekk ma jistax jkun li juuri daqshekk disponibilita' li jerga' jafda lir-rikorrenti.

Illi l-intimat ghandu kull dritt jikkawtela d-drittijiet tieghu jekk verament jemmen li m'ghandux jaghmel pagament doppju ghal kera gia mhallsa izda dan jehtieg li jaghmlu entro il-parametri tal-ligi, haga li ma ghamilx meta ghazel li ma jhallasx jekk ma tinharigx ricevuta. Meta sid il-kera jirrifjuta li jircievi l-istess kera ghal raguni ingusta, l-inkwilin ghandu jiddepozita l-istess taht l-awtorita' tal-Qorti, izda dan m'ghamlux u b'hekk il-Bord mhux f'posizzjoni li jikkonsidra xi raguni valida ghall-inadempjenza tal-intimati.

Ir-rikorrenti qed jitolbu ir-ripresa tal-fond ukoll fuq il-premessa li l-intimat ikkaguna ghadd ta' hsrat fih. L-intimat ma ghamel ebda risposta f'dan ir-rigward. Mir-ritratti esebiti Dok CC 4, CC 5 u CC 6 tidher il-faccata tal-hanut pjuttost malandata u r-rikorrenti Carmel Calleja ikkonferma bil-gurament li l-intimat kien ittraskura il-fond, bil-hadid tal-gallarija kollu msaddad, bieb bla hgieg u

Kopja Informali ta' Sentenza

pannewijiet "spiccuti" u gwarnica zlugata. Il-persjani li kien hemm ukoll tnehew u fil-hanut jidher li l-intimat qatt ma bajjad ghal bosta snin tant li l-hitan huma suwed bil-kallu li wehel magghom.

Il-Bord ghalhekk iqis li r-rikorrenti ressqu bizzejjed provi biex juri li l-intimat kien inadempjenti ghall-aktar minn hmistax-il jum fi hlas ta' zewg skadenzi konsekuttivi ta' kera ghall-perjodu 1 t' Awissu 2005 sal-31 ta' Jannar 2006 u l-1 ta' Frar sat-31 ta' Lulju 2006 minkejja li debitament interpellat kif ukoll li ikkaguna hsarat fil-fond lilu mikri;

Ghal dawn il-mottivi jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond 6 (gia 117A) Triq Mannarino, Birkirkara, u dan wara zmien xahar mil-lum f'liema perjodu l-intimat ghandu jizgombra u jhalli liberu l-istess fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----