MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 38/2008

Carmelo Formosa (ID 647951m)
Pauline Formosa (ID 151353m)

vs

Lawrence Mangion (ID 267066m)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma jikru lill-intimat il-fond 75, Triq il-Ponta, Isla ghall-skopijiet residenzjali versu l-kera ta’ Lm14 fis-sena u l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta’ Ottubru, 2008.

Illi l-intimat ilu ma jhallas il-kera mill-1 t’Ottubru, 1996 ‘il quddiem u minkejja gie interpellat ripetutament, huwa baqa’ inadempjenti.

Illi inoltre, il-post jinstab fi stat ta' manutenzjoni hazina u jinsab dilapidat u malandat senjatament minhabba nuqqas ta' manutenzjoni.

Illi ghalhekk l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzhom ma jgeddux il-kera wara l-iskadenza li jmiss, li jirriprendu l-fond 75, Triq il-Ponta, Isla u konsegwentement tordna l-izgumbrament ta' l-intimat mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigu lilu prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond de quo u fin-nuqqas li ssir il-prova tat-titolu, ir-rikors ghandu jigi michud.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-inkwilin giex interpellat jersaq ghall-hlas tal-kera kif trid il-ligi u ghalhekk ir-rikors ghandu jigi michud;

3. Illi fit-tielet lok ma huwiex minnu li l-fond jinsab fi stat hazin ta' manutenzjoni u l-esponenti ma kiser bl-ebda mod il-kondizzjonijiet tal-kirja u ghalhekk ir-rikors ghandu jigi michud;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi sabiex jilqa' ghall-objezzjoni sollevata mill-intimat, ir-rikorrenti esebixxa kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef bid-data tal-10 ta' Settembru 1996 fejn jemergi illi r-rikorrenti odjerni kienu akkwistaw b'titolu ta' xiri l-korp ta' bini konsistenti fi tliet appartamenti, terran u

hanut sottostanti l-istess appartamenti u fosthom it-terran numru 75 Point Street, Senglea li huwa mikri. Minn ezami tal-atti ma tirrizulta ebda kontestazzjoni dwar dan il-fatt u ghalhekk il-Bord iqis illi l-ewwel eccezzjoni tal-intimat hija sorvolata kwantu r-rikorrenti jirrizultaw li huma s-sidien tal-fond lokat lill-intimati u mertu ta’ din il-kawza;

Ir-rikorrent Carmel Formosa xehed illi meta xtara l-fond mertu tal-kawza, wahda mis-sidien precedenti, Maria Victoria Catania, infurmatu bl-inkwilinat favur Victor Mangion u minkejja li kien baghat nota lill-inkwilin sabiex ihallsu tal-kera dan baqa’ inadempjenti. Fl-1998 kien kiteb lill-inkwilin biex jinfurmah illi kien jehtieg jistalla *earth electrode* ghall-fond sovrastanti u dan sabiex ma ssir l-ebda hsara f’kaz li t-thaffir jinfed fil-basement tal-inkwilin izda dan baqa’ ma kelmux. Wara diversi ittri mill-avukat tar-rikorrenti, l-intimat kellu inkontru ma’ l-istess avukat u infumah illi missieru, Victor Mangion kien miet izda kien ser ihallas l-arretrati kollha u minkejja din il-weghda, baqa’ inadempjenti. F’inkontru sussegwenti, l-intimat kien ikkonferma li kien ircieva l-intimazzjonijiet u l-avviz dwar l-*electrodes* u r-rikorrenti accetta li l-kera jdur fuq l-intimat izda xorta wahda baqa’ ma hallas l-ebda arretrati. Kwantu l-allegati nuqqas ta’ manteniment, dan hu li kellu xi jghid ir-rikorrenti a fol 19: *…ghar-rigward tal-istat tal-post nghid li jiena mort fil-post darbtejn, darba minnhom mal-Perit tieghi u l-post kien jidher li qatt ma tbajjad, il-bibien biz-zebgha maqsuma u l-post kien jidher li ma kienx qed jigi uzat tant illi Lawrence Mangion kien qed jahsel il-post dak il-hin li wasalna biex jipprova juri li l-post kien mizmum pero’ fil-fatt ma kienx. Fil-bitha l-inspection chamber kien miftuh u l-Perit gibidlu l-attenzjoni biex jghattih.* Ir-rikorrenti ikkorobora x-xhieda tieghu dwar l-ittri u inkontri sia billi esebixxa kopja tal-ittri u l-avvizi registrati tal-posta kif ukoll bix-xhieda ta-avukat difensur tieghu;

L-intimat jghid illi ilu jghix ma’ missieru fil-fond mertu tal-kawza sa mill-1972 jigifieri minn meta kellu sitt snin. Missieru dejjem hallas il-kera li kienet tingabar mis-sidien precedenti izda wara li miet missieru fl-1999 hadd aktar ma gie jigbor il-kera u ma kienx jaf lil min kellu jhallas. L-uniku hjiel li kellu kien li r-ricevuti kienu iffirmati

M.V.Catania. Wara l-2005, kien avvicinah persuna li infurmatu li kien sid il-kera u dan kien akkumpanjat minn perit biex jezamina l-kundizzjoni tal-post izda dakinhar ma kienx sar diskors dwar kera u ma kellu l-ebda mezz biex jivverifika jekk verament kienux inbidlu s-sidien. In rigward ta’ arretrati, l-intimat jghid li qatt ma kien interpellat ihallas izda gieli ircieva ittri minghand l-avukat tar-rikorrent fejn stiednu jiltaqa’ mieghu u meta ghamel hekk kien infurmat li s-sid ma jrid xejn hlief li hu jhalli l-fond u hemm xorta wahda ma kienx mgharraf min huma s-sidien l-godda. L-intimat cahad illi l-fond jinsab fi stat hazin ta’ manutenzjoni. In kontro-ezami jikkonferma illi meta kien ghadu haj missieru qatt ma ircieva ittri ufficjali izda wara l-mewt tieghu kienu jigu ittri anke indirizzati lil missieru. Meta ltaqa’ mad-difensur tar-rikorrenti u offra li jhallas l-arretrati ta’ sitt snin, minkejja li kellu bzonn jumejn jakkwista l-istess flus, it-twegiba kienet li s-sidien riedu l-fond lura u mhux il-kera. Minkejja dan ir-rifjut, l-kera ma kienitx depozitata l-Qorti u wara interpellanzi sussegwenti u weghdiet li kien ser ihallas, xorta ma hallasx u ma ddepozitax il-kera;

Minn dawn il-punti saljenti fil-provi jemergi illi l-intimat qieghed jivvanta gustifikazzjoni ghal morozita’ tieghu u tal-inkwilin precedenti, cioe’ missieru u dan ser ikun investit minn dan il-Bord. Jirrizulta b’mod inkonfutabbli, izda, illi r-rikorrenti ma ressaq l-ebda prova dwar l-allegat nuqqas ta’ manutenzjoni li skond hu waslet biex *l-post jinsab fi stat ta’ manutenzjoni hazina u jinsab dilapidat u malandat*. L-intimat jinnega dan u jghid illi dejjem ghamel manutenzjoni lill-fond. Huwa principju assodat fil-gurisprudenza illi *ei incumbit qui dicit non ei qui negat* u in linea ma din il-massima kien jinkombi lir-rikorrenti li jiskonta din il-prova. Il-Bord, izda, ma jarax kif ghandu jinvesti ulterjorment fuq din il-premessa li bdiet u waqfet proprju bid-dikjarrazzjoni singola tar-rikorrenti minghajr ma ressaq provi dwarha u minkejja li qal li kien acceda fl-fond flimkien mal-perit tieghu.

Kwantu din it-talba hija bazata ukoll fuq morozita’ fil-hlas tal-kera, l-Bord huwa gwidat mill-insenjament emergenti mill-gurisprudenza u fosthom il-kawza fl-ismijiet **Joseph u**

Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005 u indubjament ikun opportun li tkun citata parti sostanzjali minn dik is-sentenza anke ghaliex din tolqot diversi aspetti tal-kawza in dizamina. L-Onorabbli Qorti tal-Appell irriteniet illi:

*Hi disposizzjoni cara tal-ligi illi kerrej jiddekadi mid-dritt tieghu tal-godiment tal-fond lokat jekk "fil-kors tal-kiri ta' qabel ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti". Dan fir-rigward ta' "kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed" u dan zmien hmistax-il jum minn dakinhar tat-talba tas-sid domandanti l-hlas. [Artikolu 9 (a) (i), Kapitolu 69]. Teknikament ghalhekk biex tissussisti l-morozita` jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**) u jkun hemm ukoll nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni (**Kollez. Vol. XLVII P I p 287**); Jispetta lis-sid li jipprova bla ebda dubbju ragonevoli li jkun ghamel zewg interpellazzjonijiet ghal skadenzi diversi, li dawn ikunu gew notifikati lil kerrej tieghu, u li dan baqa' inadempjenti. Fil-kaz in ezami ma jistax ikun disputat illi l-akkampata morozita` giet sufficjentement pruvata fis-sens u ghall-finijiet u effetti tal-ligi specjali. L-interpellazzjonijiet kienu certament jissodisfaw il-vot tal-ligi u gie pruvat ukoll illi l-intimat appellant baqa' ma hallasx, ghall-anqas puntwalment. Jirrizultaw allura l-elementi necessarji biex teknikament jigi deciz li l-morozita giet pruvata;*

Opportunement, pero`, tajjeb li jigi registrat illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidherx li jikkontentaw ruhhom bis-semplici konstatazzjoni teknika f'materja ta' morozita`. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita` ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-metru tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm il-boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed issir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta tac-cirkustanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita`." Ara f' dan is-sens id-decizjonijiet fl-ismijiet

*“**Maria Concetta Vella -vs- Federico Galea nomine**”, Appell, 24 ta’ Jannar 1997 u “**Doris Attard -vs- Julian Borg**”, Appell, 28 ta’ Gunju 2001. Indubitament, anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, “meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta’ l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni.” Ara **Kollez. Vol. XL P I p 269** u **Vol. XXXIII P I p 385**, fost bosta ohrajn;*

*Dan premess, fil-kaz prezenti l-appellant iressaq b’gustifikazzjoni ghal fatt li ma sarx minnu l-hlas tal-kera dovut illi r-rikorrenti sidien ikkrejaw problemi u ostakoli bhala pretest biex igibuh in mora. Huwa jiddeskrivi dan l-atteggjament ta’ sid il-fond bhala maniggar malizzjuz. Kelma din li timporta mala fede u din tekwivali dolo (**Kollez. Vol. XV P I p 261** u **Vol. XXIX P II p 442**);*

Jikkonsegwi illi jkunu ezaminati l-fatti mill-ottika ta’ dan l-insenjament u *in primis* ghalhekk jehtieg li jkun determinat jekk l-intimat kienx debitament interpellat skond il-ligi ghall-hlas tal-kera u jekk baqax moruz minkejja dik it-talba. Opportunement jinghad ukoll illi missier l-intimat, Victor Mangion, allura l-inkwilin precedenti, miet fl-1999. Jirrizulta illi kienu saru diversi interpellanzi lil Victor Mangion izda l-kawza odjerna kienet istitwita kontra l-inkwilin l-gdid. Fil-kaz meta kawza tkun proposta kontra inkwilin u l-istess inkwilin imut fil-mori, l-inkwilin l-gdid li jissubentra fil-kawza jassumi d-difiza tal-istess kawza bil-konsegwenzi kollha li tista’ ggib maghha senjatament l-izgumbrament mill-fond lokat. Fil-kaz in ezami, l-kawza saret kontra l-inkwilin l-gdid u ghalhekk mhux biss ghall-allegat nuqqas tieghu li jhallas l-kera minn meta l-inkwilinat gie fuq ismu izda ukoll ghan-nuqqas ta’ missieru li jhallas il-kera mill-1996 ‘l quddiem. Issa, r-rikorrenti baqa’ jikteb lill-missier l-intimat wara l-1999 ghaliex ma kienx jaf illi l-inkwilin kien miet u hawn jirrientra l-obbligu l-gdid tal-intimat odjern li assuma l-obbligi kollha bhala inkwilin kwantu wild tad-*decujus* li kien jirrisjedi fil-fond ma’ missieru. Fis-sentenza **Albert W. Salomone et vs Mathew Degiorgio App tal-10 ta’ Jannar 2007**, intqal hekk: *Jidher mid-definizzjoni tal-kelma “kerrej” illi l-ligi*

tirrikjedi zewg rekwiziti konkorrenti biex persuna li tkun qed tokkupa l-fond tigi akkordata b'success il-protezzjoni taht il-Kapitolu 69. Jigifieri (i) li tkun membru tal-familja ta' l-inkwilin u (ii) li tkun tirrisjedi mal-kerrej fil-mument tal-mewt tieghu; Fil-kaz in dizamina ma hemm l-ebda kuntrast dwar dawn iz-zewg rekwiziti u ghalhekk l-intimat huwa l-"Inkwilin" tal-fond kif definit fil-Kapitolu 69 bil-konsegwenzi li l-allegata morozita anke ta' missieru hija haga li issa irid iwiegeb ghaliha l-intimat *qua* kerrej.

L-ittri interpellatorji:

Fit-3 ta' Novembru 2003, Victor Mangion kien interpellat permezz ta' ittra registrata sabiex ihallas il-kera mill-1996 sa dakinhar. L-ittra kienet ricevuta (fol 23 sa 25). Fil-25 ta' Mejju 2005 Victor Mangion kien interpellat ihallas l-kera ghall-perjodi bejn l-1 ta' Jannar 1996 u t-30 ta' Gunju 2005. Din l-ittra kienet registrata u ricevuta (fol 21 u 22). Ittra registrata ohra tal-1 ta' Lulju 2005 kienet mibghuta lil Victor Mangion u din kienet notifikata (fol 36). Permezz ta' ittra tat-22 ta' Marzu 2006 lill-intimat kien offert ftehim gdid ta' lokazzjoni u li jkun regolarizzat dak dovut (fol 32). B'ittra ohra tas-6 t'April 2006 lill-intimat u minnu ricevuta, kien interpellat ihallas l-istess arretrati peress li baqa' inadempjenti minkejja l-weghda verbali tieghu li jhallas.(fol 33). Fil-21 ta' Novembru 2006, l-intimat Lawrence Mangion kien interpellat permezz ta' ittra ufficjali fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex ihallas l-arretrati kollha mill-1 t'Ottubru 2006 sat-30 ta' Settembru 2007 (fol 39) Din l-ittra kellha tkun notifikata bil-procedura tal-pubblikazzjoni stante li diversi tentattivi ghan-notifika anke wara l-hin legali taw rizultat negattiv (fol 40 sa 47 u riprodotti mill-intimat fol 70 sa 77);

L-obbjezzjoni tal-intimat registrata fir-risposta tieghu ghat-talbiet tar-rikorrenti tghid illi *l-inkwilin [recte. ma] giex interpellat jersaq ghall-hlas tal-kera kif trid il-ligi u ghalhekk ir-rikors ghandu jigi michud.* Issa, kif fuq senjalat, skond l-artikolu 9 (a) tal-Kap 69, l-intimat kellu jkun interpellat ghall-"*kull wahda minn zewg skadenzi"* u jitqies moruz jekk ma jkunx hallas fi zmien hmistax-il jum minn dik l-interpellanza. L-intimat jikkonferma illi kien

interpellat sabiex ihallas il-kera. In kontro-ezami l-intimat jixhed hekk: “*kont offrejt [lill-avukat tas-sid] li nhallas il-kera u hu kien wegibni li s-sidien mhux il-kera riedu izda l-fond lura. Nikkonferma li sa dakinhar kien hemm sitt snin arretrati ta’ kera. Nikkonferma illi dakinhar jiena ma kellix flus bizzejjed fuq u kont tlabt jumejn biex nakkwista dawn il-flus.. wara dan l-inkontru jiena ma ddepozitajtx il-flus il-Qorti u ma hallas lill-hadd. Nikkonferma wkoll li rcivejt ittri sussegwenti minghand l-avukat kif ukoll mill-Qorti, ukoll weghedt li sa nhallas izda ma hallastx. Illum il-gurnata la hallast din il-kera u lanqas iddepozitajtha l-Qorti.* Minn dan huwa biss koncepit illi l-intimat ma ghandu l-ebda raguni plawsibbli ghaliex ma hallasx il-kera dovuta hlief li ma ghandux mezzi sabiex jaghmel dan. Meta offra li jhallas l-arretrati kien hemm skadenzi ta’ sitt snin dovuti u meta kien intavolat ir-rikors odjern kien hemm gia tnax-il sena kera dovuta u xorta baqa’ ma hallas l-ebda wahda minnhom. Meta din il-kawza thalliet ghas-sentenza, l-Bord issospenda l-prolazzjoni taghha fuq talba tal-intimat li jressaq provi izda minkejja dan xorta baqa’ ma ressaq l-ebda prova u ghalhekk il-Bord ikollu jikkonkludi li l-intimat ma ghandu l-ebda raguni xi jressaq ghal konsiderazzjoni tal-Bord biex jezentah mis-sanzjoni marbuta mat-talba tar-rikorrenti;

Jikkonsegwi ghalhekk illi wara li kienet pruvata l-akkampata morozita’ ma tirrizulta ebda haga li tista’ b’xi mod tiggustifika lill-intimat fl-inazzjoni tieghu. Il-Bord ma jistax jifhem kif inkwilin li qed igawdi minn residenza bil-kera ta’ €32.60 fis-sena ma jhallasx l-istess u bil-potenzjali pregudizzjali ta’ telf ta’ residenza fissa, haga din, li b’sobgha ser tavvera ruhha.

Ghalhekk, filwaqt illi l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bazata fuq in-nuqqas ta’ manutenzjoni tal-fond, jilqa’ l-istess kwantu bazata fuq l-morozita’ fil-hlas tal-kera u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-fond deskritt fir-rikors promutur wara sittin (60) jum mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza jithallas kwantu nofs mir-rikorrenti u nofs mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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