MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 148/2010

Leslie Astarita (ID 406074M), Arnold Paris (ID 407669M), Mario Schembri (ID 735649M) u Peter Schembri (ID 383754M)

vs

Richard Gauci (ID 853749M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur;

Illi huma jikru lill-intimat il-hanut uzat bhala bazaar f'Haz-Zabbar, numru hamsa u tletin (35) Misrah is-Sliem, bil-kera originali ta' €53.48, fis-sena, jithallas kull sena bil-quddiem. L-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Jannar 2011;

Illi l-intimat ilu snin ma jhallas il-kera u dana ghalkemm gie interpellat kemm bl-ittra ufficjali tat-3 ta' Frar 2010, (412/10), debitament notifikata fis-6 ta' Frar 2010, Kopja

Dok A, kif ukoll bl-ittra ufficjali tas-16 ta' Gunju 2010, (1508/10) debitament notifikata fid-29 ta' Lulju 2010, kopja Dok B;

Illi ghalhekk hemm raguni valida ghal ripreza ta' pussess a tenur tal-Artiklu 9(a) tal-Kap 69;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu, illi dan il-Bord jawtorizza lill-esponenti ma jgeddux il-lokazzjoni tal-istess hanut numru 36 Misrah is-Sliema, Zabbar, u konsegwentement jordna l-izgumbrament tieghu minnu fi zmien qasir u perentorju;

Ra r-risposta tal-intimata:

1. Preliminarjament l-atturi jridu jaghmlu prova tat-titolu;

2. Bla hsara ghas-susport [*recte.* suespost], t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt, stante illi l-esponenti rigorozament dejjem hallas il-kera meta gie mitlub jaghmel dan minn sid il-post, ossija r-Reverendu Luigi Ellul. Meta r-Reverendu Luigi Ellul gie nieqes fl-1971, hadd mill-werrieta ma avvicina lill-esponenti biex wara li japprovaw it-titolu jigbru l-kera de quo;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fil-mertu wara li l-Bord kien pprolata decizjoni fl-4 t'Ottubru 2012 dwar l-eccezzjoni preliminari rigwardanti t-titolu tar-rikorrenti bhala sidien tal-fond in kwistjoni. F'dik id-decizjoni, l-Bord kien ipprefiga terminu ta' xahar sabiex l-intimat iressaq proceduri idonei quddiem il-Qorti kompetenti ghar-rizoluzzjoni tal-pretensjoni tat-titolu tieghu bhala sid il-fond. L-istess intimat kien talab estenjoni tat-terminu minnu koncess u wara li ma kienx ressaq tali proceduri, kien rega talab ghal estensjoni ohra izda kien kienet michuda mill-Bord. Ghalhekk il-Bord iqis

l-intimat irrinunzja ghallpretensjoni tieghu u b'hekk tista' tinghata decizjoni fil-mertu;

Illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord bi premessa singolari ta' nuqqas ta' hlas ta' kera mill-inkwilin u dan ghal diversi snin,liema kawzali hija ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Kawzali din li tista' twassal ghar-ripreza tal-fond kif mitlub mir-rikorrenti.

Illi, kif ritenut fil-ligi u l-gurisprudenza in rigward, sabiex tirnexxi din it-talba jehtieg li jkunu saru zewg interpellanzi ghal hlas ghal zewg skadenzi ta' kera u dan sabiex l-kerrej jitqies li huwa impuntwali jekk ma jhallasx fi zmien hmistax-il jum minn meta hekk **mitlub**. Dawn it-talbiet mhux mehtiega li jsiru in iskritt sabiex tissodisfa r-rekwizit tal-ligi (ara in rigward **Mary Borg et vs John Muscat App 9.3.1994** fost ohrjan). Certament ghalhekk isegwi illi fil-kaz li ssir in iskritt mhix mehtiega xi forma partikolari. Ara ukoll in rigward il-kawza **Maggur Hanibbal Scicluna noe vs Chev. Joseph G. Coleiro noe** App 17 ta' Frar 1995 riportata Vol LXXIX PII p835, **Kollez. Vol XXVI PI p199** u **XXXVII PI p377** kif ukoll il-kawza **Camilleri vs Rutter Giappone noe** App 25 ta' Marzu 1985;

Mid-deposizzjoni tar-rikorrenti jemergi illi ommha kienet tghidilha illi l-intimat kien jigi jhallas il-kera izda waqaf jaghmel dan minn snin ilu. Ir-registru tal-hlas tal-kera minnha esebit juri li l-intimat kien ihallas il-kera ta' kull sena u meta ma kienx ihallas hi kienet twassal lill-ommha fil-hanut tal-intimat izda kienet tispicca mkeccija ghaliex l-intimat kien jghid li huwa s-sid tal-hanut. Ezaminat dan ir-registru, jidher illi missier l-intimat, Joseph Gauci kien ihallas il-kera sa Dicembru 1979 u li l-intimat hallas l-ewwel skadenza minn Dicembru tal-istess sena u l-ahhar li hallas kien fil-15 ta' Jannar 1987 ghall-iskadenza mit-18 ta' Dicembru 1986 sat 18 ta' Dicembru 1987;

L-intimat jirribatti dan kollu meta jghid illi, bhala inkwilin, l-ahhar kera li hallas missieru kienet fis-sena 1978 ghaliex imbaghad hareg bil-pensjoni u l-kera inqaleb ghal fuqu fl-1979 meta missieru kien hallaslu l-ewwel skadenza. Dan hu rifless sew fil-kopja taz-zewg ricevuti esebiti a fol 38

mill-intimat kif ukoll mill-kopja tar-registru esebit a fol 24 mir-rikorrenti. Issa, l-intimat jghid li dik kienet l-unika darba li hallas il-kera u minn dakinhar ‘l hawn qatt ma rega hallas ghar-raguni illi kull meta kien imur ihallas ghand Dun Alwig Ellul, ma kien jiftahlu hadd u wara li kien infurmat li dan tal-ahhar kien miet, hadd ma resaq biex jiddomanda l-kera u b’hekk assuma li missieru kien xtara l-hanut qabel miet fis-sena 1994. Jispjega ukoll illi mill-1979 sal-2010 qatt ma kien intalab ihallas il-kera sakemm ircieva zewg ittra interpellatorji domandanti arretrati ta’ kera ta’ seba snin. L-intimat jichad li qatt hallas il-kera kif tidher senjalata fid-dokument LA4. In kontro-ezami l-intimat kien mistoqsi ghaliex qal li missieru mar ghand Dun Alwig fis-sena 1979 meta dan miet fis-sena 1971 u wiegeb li fl-ufficcju kien ikun hemm hutu. Minn meta l-kera inqaleb ghal fuqu fl-1979 sa ma miet missieru fl-1994 qatt ma hallas kera ghaliex ma kienx jaf lil min kellu jhallas, pero’ qatt ma saret ricerka tal-beni ta’ missieru ghal fini ta’ successjoni;

Ezaminati d-dokumenti esebiti jemergi illi r-rikorrenti kienu interpellaw lill-intimat sabiex ihallas arretrati ta’ seba snin kera permezz ta’ ittra ufficcjali prezentata fit- 3 ta’ Frar 2010. Ghal din l-ittra iffirma l-istess intimat fis- 6 ta’ Frar skond kif tiddemostra l-kopja tar-riferta fuq ‘l wara tal-istess ittra ufficcjali. Fis-16 t’ Gunju 2010 r-rikorrenti regghu baghatu ittra ufficcjali lill-intimat ukoll domandanti seba snin arretrati ta’ kera b’liema ittra l-intimat kien ukoll debitament notifikat. Issa dwar dan, l-intimat jghid li kien jistenna ittra minghand is-sidien biex jinfurmawh bit-titolu taghhom u mhux biss ittra domandanti l-kera. Inoltre kien dejjem tal-fehma illi missieru kien xtara l-fond u din l-konvinzjoni kienet assodata minhabba l-fatt li hadd ma kien talbu jhallas kera wara l-mewt tas-sid Dun Alwig. L-istess intimat jikkonferma illi minkejja l-ittri ufficcjali huwa xorta wahda ma hallasx il-kera dovuta u ghalhekk ghandu jitqies bhala moruz;

Huwa principju assodat fil-gurisprudenza, izda, illi l-Bord m’ghandux jikkontenta ruhu bir-rizultanza teknika biss ta’ l-impuntwalita’. Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005** li

ghaliha ukoll gustament saret referenza mill-intimata kien ritenut illi "*Opportunement, pero', tajjeb li jigi registrati illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidhirx li jikkuntentaw ruhhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'kaz ta' morozita'. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita' ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-mertu tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi 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-decizzjonijiet 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. Indubjament 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 PI p269** u **Vol XXXIII PI p385**, fost bosta ohrajn*. Kawza dik fejn il-kerrej jallega problemi u ostakoli bhala pretest biex igib lill-kerrej in mora;

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz hawn devolut, jokkorri konsiderazzjoni dwar jekk r-ragunijiet vantati mill-intimat humiex validi sal-punt li jkun skansat l-estrem tal-izgumbrament. L-intimat jghid illi qatt ma kien infurmat min kien wiret il-fond *de quo*. Pero, z-zewg ittri ufficcjali jiddomandaw ammont rapprezentanti arretrati ta' seba snin kera ghall-hanut 35, Misrah is-Sliem, Haz-Zabbar. L-intimat ma ghamel xejn biex jistharreg mill-mittenti ghaliex kienu huma li qed jitolbu l-hlas tal-kera meta kien jaf li Dun Alwig kien miet fl-1971. F'kull wahda miz-zewg ittra imbaghad kien infurmat illi fin-nuqqas ta' hlas kienu ser jinbdew proceduri biex ikun zgumbrat izda dan xejn ma inkwieta lill-intimat. Huwa jghid ukoll illi ma kienx hallas ghaliex la darba hadd ma avvicinah wara l-mewt ta' Dun Alwig, kien ikkonkluda li missieru kien xtara l-fond. Jekk dan kellu jitwemmen, jehtieg lill-intimat jispjega ghaliex ma

pprezentax proceduri dwar titolu kif ordnat minn dan il-Bord fid-decizzjoni preliminari tal-4 t'Ottubru 2012, ghaliex bhala persuna li tqis lilha nfisha bhala sid kienet rinfaccjata b'talba ghal hlas ta' kera u baqa' trankwill u kompost minghajr ebda reazzjoni biex jiddefendi t-titolu minnu pretiz u ghaliex jidher li hallas il-kera sal-1987 u minkejja dan baqa' jsostni li hu s-sid;

Ir-ragunijiet vantati mill-intimat huma biss ragunijiet kapriccuzi u fil-fehma tal-Bord mhumiex tali li jistghu jkunu konsiderati bhala ragunijiet genwini biex jevitaw l-estrem tal-izgumbrament.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgomberu qed jipprefigi zmien sittin (60) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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