MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 57/2006/2

Rikors Numru 57/2006 FDP

Anthony Calleja (ID 764632M) u Carmelo Calleja (ID 433039)

vs

**George Gauci
(ID 539342M)**

Seduta ta' nhar il-Hamis (28) ta' Novembru 2013

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fis-17 ta' Lulju 2006 fejn stqarrew illi huma propretarji tal-fond Nru 6, Triq Mannarino, Birkirkara, liema fond huwa mikri lill-intimat. Huma kkontendew illi l-intimat kien naqas milli jhallas zewgt

skadenzi konsekuttivi kif ukoll ikkaguna ghadd ta' hsarat fil-fond lilu mikri. Ghalhekk huma talbu lill-Bord sabiex tiddikjara terminata il-kirja u tordna lill-intimat jizgombra mill-fond u tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi pussess tal-fond 6, Triq Mannarino, Birkirkara.

Ra ir-risposta ta' l-intimat illi qal li ma kienx minnu li kien naqas milli jhallas zewgt skadenzi, peress illi l-ewwel skandenza li qed jallegaw li ma thallsitx, attwalment kienet thallset izda ricevuta ma nhargitx filwaqt illi t-tieni skadenza ma thallsitx ghax r-rikorrent ikundizzjona tali hlas mal-hrug ta' ricevuta ghal pagament precedenti mhux imhallsa u mhux ghal-pagament li kien ser isir. Apparti minn hekk, l-intimat sahaq illi l-pagament li ma sarux ma kienux skadenzi konsekuttivi u ghalhekk id-dettam tal-Artikolu 9 (a) (1) tal-Kap 69 ma kien japplika fil-kaz in ezami.

Ra ix-xhieda ta' **Anthony Calleja** moghtija fit 2 ta' Mejju 2007 fejn ippresenta wkoll il-ktieb tal-kera l-gdid illi kienu ghamlu lill-intimat u w huh Carmelo Calleja wara illi wirtu l-hanut minghand iz-ziju taghhom, Anthony Borg, illi kien miet fis 6 ta' Gunju 2002.

Ra ix-xhieda ta' **George Gauci** moghtija fit 2 ta' Mejju 2007 illi stqarr li huwa kien dejjem hallas il-kera izda, l-ewwel darba li gew l-ahwa Calleja wara il-mewt ta' zijuhom, dawna insistew li jhallas ghal-kera illi huwa kien gia hallas bil-quddiem, izda huwa rrifjuta li jaghmel hekk u eventwalment baqa' jhallashom sitt xhur bil-quddiem. Sussegwentement, meta ir-rikorrenti kienu ghadhom qed jinsistu li ma kienx hallashom ta' dik l-iskadenza li kienu talbuh meta marru ghandu l-ewwel darba, beda jinsisti illi huwa ried ricevuta ghal hlas ta' dik l-iskadenza partikolari u, meta r-rikorrenti irrifjutaw illi jaghmlu dan, huwa qalilhom li ma kienx ser ihallashom il-kera dovuta qabel tal-ricevuta tinhariglu.

Ra illi fit 22 ta' Ottubru 2008, il-Bord, diversament kompost, ghadda biex iddecieda l-kaz fuq il-provi li hemm a favur tar-rikorrenti.

Ra illi fis 27 ta' Frar 2009, wara appell intavolat mill-intimat, il-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) laqghet l-appell maghmul u annullat is-sentenza tat 22 ta' Ottubru 2008 u rimandat lura l-atti sabiex jigi deciz il-kaz skond il-Ligi.

Ra illi fid 9 ta' Gunju 2009, il-kawza regghet tqieghdet fuq il-lista tal-kawzi tal-Bord, kif diversament kompost, ghal provi.

Ra illi fis 26 ta' Jannar 2010, ir-rikorrent ippresenta l-affidavit ta' Anthony Calleja u Carmelo Calleja flimkien ma' dokumentazzjoni filwaqt illi iddikjara illi ma kellhux aktar provi x'jippresenta.

Sema ix-xhieda ix-xhieda ta' **Anthony Calleja** moghtija fid 29 ta' Frar 2012 in kontro ezami.

Ra l-affidavit ta' **George Gauci** ippresentat fil 15 ta' Gunju 2012.

Ra ix-xhieda ta' **Carmelo Calleja** migbura mill-Assistent Gudizzjarju fis 16 ta' Ottubru 2012 flimkien ma dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema ix-xhieda ta' **George Gauci** u dik in kontro ezami ta' **Anthony Calleja** moghtija fid 29 ta' Novembru 2012.

Ghamel access fuq il-post fit 3 ta' Gunju 2013 fil-presenza tal-partijiet.

Sema ix-xhieda, in kontro ezami, ta' **George Gauci**, moghtija fis 27 ta' Gunju 2013.

Ra illi fis 27 ta' Gunju 2013 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u l-kawza giet differita ghall-prezentata tas-sottomissjonijiet.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentata fid 19 ta' Awissu 2013 u dik ta' l-intimat ippresentat fit 30 ta' Settembru 2013.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fl 10 ta' Ottubru 2013, wara liema trattazzjoni il-kawza giet differita ghallum ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Fil-kawza odjerna, ir-rikorrenti wirtu il-hanut minghand iz-ziju taghhom, Anthony Borg, illi miet fis 6 ta' Lulju 2012 filwaqt illi l-intimat kien ilu fil-hanut ghal madwar hamsin sena, u qablu kien hemm missieru. Il-hanut inniffsu huwa hanut zghir ta' skarpan, illi kien ix-xoghol ta' l-intimat, u li l-intimat kien ghadu jaghmel ghalkemm kien issa pensjonat.

Jirrizulta illi, wara il-mewt taz-ziju ta' l-intimati, li sehhet fis 6 ta' Gunju 2002, huma marru ghand l-intimat sabiex jigbru il-kera minghandu u dana qalilhom illi l-kera ghal periodu 1 ta' Awissu 2002 sa 31 ta' Jannar 2003 huwa kien gia hallasha lill-prokuratur illi kien jiehu hsieb l-affarjiet ta' zijuhom, ossija certu Joseph Micallef. Madanakollu, l-intimat ma kellhux fil-pussess tieghu il-ktieb tal-kera peress illi dana Micallef ma kienx f'pusizzjoni illi jghidlu min kellu jkun is-sid il-gdid peress illi l-propjeta tal-mejjet Borg kienet ghadha ma inqasmietx u meta l-intimat kien ghaddhielu l-pagament flimkien mal-ktieb, sabeix Micallef jimlieh, dana zammu ghandu biex jghaddiulu aktar tard, liema fatt izda ma sehhx peress illi anke Micallef, wara ftit zmien, miet.

Jirrizulta illi meta eventwalment marru ghandu r-rikorrenti, l-intimat beda jishaq illi huwa kien gia hallas ghall-iskandenza 1 ta' Awissu 2002 sal 31 ta' Jannar 2003 bil-quddiem, kif dejjem kien ghamel, u ghalhekk huwa kellu jhallas ghal skadenzi futuri. Peress illi ma kellux ktieb fuqu, ghar-ragunijiet fuq deskritti, l-partijiet baqghu illi l-intimat kellu jiprpova igib dana il-ktieb. Eventwalment, meta regghu marru ghandu r-rikorrenti, l-intimat kien ghad m'ghandhux il-ktieb f'idejh, izda baqa jinsisti li jhallas biss ghal skadenzi futuri u mhux dik ta' qabel fuq imsemmija.

Ir-rikorrent, meta raw hekk, hadu il-pagament ta' Lm50 ghal sitt xhur li l-itniamt kien qieghed jghid jghoddu mill 1 ta' Frar 2003 sal 31 ta' Lulju 2003, izda ma ghaddewlhux il-ktieb peress illi riedu jaghmlulu wiehed gdid. Meta eventwalment marru biex jigbru it-tieni pagament, ghaddewlu l-ktieb bil-posta u, fil-ktieb, nizzlu illi l-ewwel pagament illi kien tahom kien imnizzel ghal periodu li huwa kien qed jikkontendi li gia kien hallas, meta dana ma kienx minnu.

Il-partijiet baqghu jikkwistjonaw bejniethom dwar tali pagament waqt li kien qed isiru diversi pagamenti izda, x'hin f'Awwissu 2005 ir-rikorrent marru biex jigbru il-kirja ghas-sitt xhur ta' ta' bejn 1 ta' Awissu 2005 u 31 ta' Jannar 2006, huwa beda jinsisti illi dak lilhom dovut kien gia gie imhallas ghax il-Lm50 li kien hallashom bil-quddiem, huma kienu nizzluha ghal-periodu li huwa jikkontendi li kien gia hallas, u ghalhekk, skond il-ktieb taghhom stess, kien hallashom kirja zejda u dina kellhom inizzluha fil-ktieb. Dawna ma qabblux, baghtulu zewgt ittri fl 24 ta' Mejju 2006 u fit-22 ta' Gunju 2006 ghal hlas ta' l-iskandenza ta' bejn l-1 ta' Awissu 2005 u 31 ta' Jannar 2006, u wara li ma sar ebda hlas, mexxew bil-proceduri odjerni.

Ikkunsidra

Il-bazi principali tal-kawza odjerna hija l-allegat morozita da parte ta' l-intimat ghal pagament tal-kera da parte ta' l-intimat, u huwa mhux kkontestat mir-rikorrent, illi l-morozita li huma qed jikkontendu hija dik ta' l-1 ta' Awissu 2002 sa 31 ta' Jannar 2003 u dik ta' bejn l-1 ta' Awissu 2005 sa 31 ta' Jannar 2006.

Jirrizulta wkoll illi wara li bdiet il-kawza odjerna, l-intimat baqa' ma jhallasx il-kirjiet dovuti, izda dana ma jistax ikun meritu tal-kawza odjerna peress illi l-Bord jista biss jiehu konjizzjoni ta' l-istat ta' fatt meta inbdiet il-kawza u li kienu l-bazi tal-azzjoni odjerna - zviluppi sussegwenti ma jistghu jittiehdu in konsiderazzjoni.

L-argument imressaq mir-rikorrent illi l-post kien fi stat malandat, mill-banda l-ohra, huwa argument ancillari ghal dak principali tal-morozita, peress illi, waqt l-mori tal-kawza, sar access fuq il-post, u gie innutat illi filwaqt li jista jkun illi l-post ma kienx fl-ahjar stat illi wiehed jistenna hanut go triq principali bhal dik ta' Mannarino Road, Birkirkara, l-istat gewwa tal-hanut huwa wiehed li jippretendi minn hanut ta' skarpan.

Ikkunsidra

Illi, mid-dokumentazzjoni esebita mill-istess rikorrenti, jirrizulta illi, permezz ta' Kuntratt ta' Kawza Mortis tad 29 ta' Novembru 2002, ir-rikorrenti wirtu minghand iz-ziju taghhom diversi propretarjiet, fosthom il-hanut meritu tal-kawza odjerna.

Mix-xhieda ta' l-intimat, huwa jistqarr illi wara il-mewt tas-sid Borg, huwa kien iltaqa mal-prokuratur ta' l-istess Borg, ossija Joseph Micallef, u ghaddhielu l-ktieb u l-flus ghall-iskadenza li kien imiss, jigifieri 1 ta' Awissu 2002 sa 31 ta' Jannar 2003, izda Micallef qallu li ma kienx ser jaghtih il-ktieb lura dak il-hin ghax ried jara min ser jiret il-hanut.

Mix-xhieda tar-rikorrenti, dawna stqarrew illi meta huma marru biex ikellmu lill intimati, dana qalilhom illi kien gia hallas ghall-iskadenza li gew jigbru il-hlas tieghu. Ir-rikorrenti jghidu illi huma sabu tali asserzjoni bhala stramba peress illi kienu marru qabel ma dina l-iskadenza kienet dovuta u mhux wara.

Il-Bord ma jistax ma jirrilevax illi, ghalkemm sid il-hanut, Anthony Borg miet fis 6 ta' Gunju 2002, ir-rikorrenti wirtu l-post biss fid 29 ta' Novembru 2002, data meta saret il-kawza mortis, u ghalhekk, qabel tali data, anke jekk ipotetikament ir-rikorrenti kienu jafu li ser jirtu l-post huma, certament ma kellhom ebda dritt illi jmorru jigbru l-kera, peress illi, sa dakinhar, kellha tingabar bidd minn min kien qieghed jamministra l-postijiet tal-mejjet Borg, ossija Joseph Micallef.

Illi ghalhekk huma kemmxejn inverosimili l-argument imressaq mir-rikorrenti li ma setax ikun li hallas bil-quddiem ghal periodu 1 ta' Awissu 2002 sa 31 ta' Jannar 2003 ghax kienu marru qabel, peress illi ma kellhom ebda dritt illi jmorru qabel id-29 ta' Novembru 2002. Minn naha l-ohra, huwa certament ferm aktar verosimili l-verzjoni moghtija mill-intimat meta jistqarr illi huwa ghadda il-ktieb l-antik u il-flus ghall-iskadenza fuq imsemmija lill Joseph Micallef illi, da parte tieghu, gharrfu li ried ikun jaf min kien ser jiret il-hanut qabel ma johroglu ricevuta.

Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza **Anna Maria Spiteri Debono pro et noe vs Paul Borg** (20.10.03):

"Huwa importanti hafna illi jinzamm dejjem in mira l-monitu wisq drabi ripetut illi mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantaggja lis-sid biex dan japprofitta ruhu minn kull cirkostanza. Ara a propozitu decizjonijiet a Vol XXXIII pIp181; Vol XXXVI pI p164 u Vol XLII pI p302".

Illi ghalhekk, sabiex dana il-Bord jasal biex japplika s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament jehtieg li l-fatti ikunu cari, inkonfutabbli u mhux soggetti ghall-skuzanti u l-fatti kif esposti mir-rikorrenti ma jwasslux ghall-konvinciment entro dawn il-parametri. Fil-kaz hawn devolut, il-Bord hu tal-fehma li jezistu dawk id-dubji li jawtorizzawh jezercita diskrezzjoni favur l-inkwilin: "*anke jekk hemm dubju fl-interpretazzjoni, dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej, illi minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond*". (Vol XXXI pI p110; Vol XLVI pI p366).

Ikkunsidra

Il-Bord ma jistax ma jirrilevax ukoll illi, fil-kaz odjern, kif ammess mir-rikorrenti stess, iz-zewgt pagamenti li huma kienu qed jikkontendu li ma thallsux kienu il-pagamenti dovuti ghal periodu 1 ta' Awissu 2002 sa 31 ta' Jannar 2003 u l 1 ta' Awissu 2005 sa 31 ta' Jannar 2006. Apparti minn hekk, jirrizulta ben ippruvat illi z-zewgt ittri minnhom mibghuta jirriferu unikament ghall-iskadenza ta' bejn 1 ta' Awissu 2005 sal 31 ta' Jannar 2006.

Kif jistabilixxi l-Artikolu 9 (a) (1) tal-Kap 69,

"il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas;"

Issa fil-kaz odjern, ma jirrizulta illi kien hemm zewgt skadenzi konsekuttivi illi fallew da' parte ta' l-intimat u, aktar u aktar, ma jirrizulta minn imkien illi l-intimat qatt gie interpellat sabiex ihallas iz-zewgt skadenzi b'lura li huwa kellu, kif titlob il-Ligi.

Ghalhekk, certament, il-parametri stabbiliti mill-Ligi hawn fuq indikata ma jissusistux.

Ikkunsidra

Illi kif giq stqarr il-Bord, l-argument li l-hanut kienet saritlu l-hsarat fil-fond kienet certament wahda sekondarja ghar-rikorrenti u certament imkien ma jirrizulta illi giet ippruvata. Di fatti, ghalkemm gew ippresentati ritratti li juru illi tieqa minnhm kienet miksura w il-faccata ma kienetx tidher daqstant fi stat tajba, filwaqt illi ma ingiebet ebda prova dwar kif kien tali hanut meta originalment inkriet lill missier l-intimat, l-hsarat kkontemplati mir-rikorrenti certament ma jinkwadrax fid-definizjoni t' hsarat illi jwasslu ghas-sanzjoni estrema ta' tkeccija minn gewwa l-post.

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u semgha ix-xhieda tal-partijiet.

Wara illi ghamel access fuq il-post

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi billi jilqa l-eccezzjonijiet ta' l-intimat u ghalhekk

Jichad it-talba attrici

Spejjez tal-proceduri kollha ikunu a karigu tar-rikorrenti

< Sentenza Finali >

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