MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 83/2013

Raymond **Zammit (ID 712555M) u martu Andreanna Zammit (ID 527559M)**

vs

Pierre Spiteri (ID 354771M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur guramentat li jghid;

1. Illi permezz ta’ skrittura privata datata sbatax (17) ta’ Novembru tas-sena elfejn u disgha (2009) (Dok A) ir-rikorrenti krew lill-intimat l-fond ossia hanut bla numru ufficjali u maghruf bl-isem ‘Bistro Café l-Baguette’ qabel maghruf bhala ‘Hollywood Nights’ fi Triq Mensija gewwa San Gwann, qabel maghruf bl-isem ‘Moods J’ u mhux ufficjalment immarkat bin-numru wiehed (1) u qieghed kantuniera ma’ Triq l-Annunzjata, sottopost ghall-proprjeta’ ta’ terzi u soggett ghas-servitujiet rizultanti mill-posizzjoni tieghu favur il-proprjeta’ sovrastanti bil-kera ta’ sittax-il euro u wiehed u tletin centezmu (€16.31) kuljum sal-ewwel (1) ta’ Meju tas-sena elfejn u tlettax (2013) oltre VAT jekk jkun il-kaz u bil-kera ta’ tmintax-il euro u tlieta u sittin centezmu (€18.63) kuljum oltre VAT jekk jkun il-kaz ghall-hames (5) snin li bdew jiddekorru mit-tnejn (2) ta’ Mejju tas-sena elfejn u tlettax (2013);

2. Illi permezz ta’ ittra ufficjali tat-2 ta’ Lulju, 2013 debitament spedit lill-intimat mill-mittenti u debitament notifikat lilu (Dok B), l-istess esponenti kienu interpellaw lill-intimat sabiex entro z-zmien lilu moghti jhallas is-somma ta’ tlett elef, seba’ mija u ghaxar euro (€3710) rapprezentanti l-kera minnek dovuta ghax-xhur ta’ Jannar, Frar, Marzu, April, Mejju, Gunju u Lulju tas-sena 2013, fir-rigward tal-hlas ta’ liema kera l-intimat kien moruz;

3. Illi l-intimat mhux biss talli baqa’ inadempjenti fil-hlas tal-precitata kera bi ksur tal-klawsola numru erbgha (4) tal-precitata skrittura (Dok A) izda lanqas ma hallas il-kera ta’ l-istess hanut dovuta ghax-xahar ta’ Awissu, 2013;

4. Illi permezz ta’ ittra datata 6 t’Awissu, 2013 (Dok C) l-esponenti avzaw formalment lill-intimat illi l-lokazzjoni precitata hija terminata u xolta u ghalhekk interpellawh sabiex fi zmien hamest (5) ijiem minn dakinhar, huwa jirritorna c-cwievet u l-pussess vakanti tal-istess hanut fuq imsemmi lill-istess esponenti, u dana hekk kif l-esponenti kienu ben intitolati li jaghmlu skond il-klawsola numru hdax (11) tal-precitata skrittura (Dok A).

5. Illi permezz tal-precitata ittra datata 6 t’Awissu 2013 (Dok C) l-esponenti wkoll talbu lill-intimat sabiex, entro l-istess zmien lilu moghti jhallashom s-somma ta’ erbat’elef u mitejn euro (€4,200) rapprezentanti l-kera komplessiva minnu dovuta lilhom sa dakinhar;

6. Illi nonostante l-interpellazzjonijiet precitati l-istess intimat baqa’ ghal kollox inadempjenti u ghalhekk huwa l-kaz li dan il-Bord jiddikjara li l-lokazzjoni a favur tal-intimat tal-precitat fond hija xjolta kemm a tenur tal-klawsola numru hdax (11) tal-precitata skrittura (Dok A) u kif ukoll a tenur tal-artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ malta u li ghalhekk l-istess intimat ghandu jigi zgumbrat minnufih mill-precitat fond u ghandu wkoll jigi kkundannat sabiex jhallas il-kera pattwita ta’ erbat’elef u mitejn euro (€4200) rapprezentanti l-kera komplessiva dovuta mill-intimat lill-esponenti sad-data tal-izgumbrament effettiv, u dana okkorrendo anke bl-opera ta’ periti nominandi;

7. Illi l-intimat m’ghandux eccezzjonijiet validi x’jaghti ghat-talbiet rikorrenti u ghalhekk huwa l-kaz li l-kawza odjerna tigi deciza bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-kodici ta’ Organiazazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta) u a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta);

8. Illi l-lokazzjoni precitata hija wahda ta' natura kummercjali u ghalhekk ghandhom japplikaw il-provvediment tal-artikolu 26A et seq tal-Kap 13 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex m'ghandux dan il-Bord, bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

1. Jikkundanna lill-intimat jizgombra fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jimponi dana l-istess Bord mill-fond ossia hanut bla numru ufficjali u maghruf bl-isem 'Bistro Café l-Baguette' qabel maghruf bhala 'Hollywood Nights' fi Triq Mensija gewwa San Gwann, qabel maghruf bl-isem 'Moods J' u mhux ufficjalment immarkata bin-numru wiehed (1) u qieghed kantuniera ma' Triq Annunzjata, sottopost ghall-proprjeta' ta' terzi, u;

2. Jikkundanna lill-intimat sabiex jhallas il-kera pattwita ta' erbat elef u mitejn euro (€4,200) rapprezentanti l-kera komplessiva dovuta mill-intimat lir-rikorrent sat-2 ta' Awissu, 2013 oltre l-kera/danni li talvolta jkunu dovuti mill-intimat lill-esponenti sad-data taz-zgumbrament effettiv, u dana okkorrendo anke bl-opera ta' periti nominandi, oltre l-imghaxijiet skond il-ligi, senjatament dawk dovuti skond l-Artikolu 26A et seq tal-Kap 13 tal-ligijiet ta' Malta;

Bl-ispejjez kontra l-intimata minn issa ngunt in subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat, kompriz kull azzjoni ghar-rizarciment tad-danni.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti;

Ra illi fis-seduta tal-21 t'Ottubru 2013 wara li sema' lill-intimat l-Bord kien tal-fehma illi l-istess intimat kellu eccezzjonjiet x'jaghti skond il-ligi u dan peress illi l-kawza kienet intavolata bil-procedura specjali fit-termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69. ghalhekk l-intimat kien inghata ghoxrin jum zmien biex jipprezenta risposta;

Ra ir-risposta tal-intimat fejn tghid;

1. Illi l-esponenti jaqbel ma' l-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex huwa jizgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proceduri, u ghalhekk l-esponenti ma ghandu ibghati l-ispejjez ta' din it-talba.

2. Illi fir-rigward tat-tieni talba, din m'ghandiex tigi akkolta sktante li ma huwiex minnu li jirrizulta arretrati ta' kera da parti ta' l-esponenti fil-konfront tar-rikorrenti, u fl-eventwalita' li jirrizulta xi arretrati, dawn ma humiex fl-ammont indikat fir-rikors promtur.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi kif inhu immedjatament evidenti din il-kawza si tratta ta’ talba ghar-ripreza ta’ hanut fuq il-kawzali singolari ta’ nuqqas ta’ hlas tal-kera mill-intimat kerrej u konsegwentement talba ghal-hlas tal-istess kera;

Illi fir-risposta tieghu, l-intimat ddikjara li kien qed jaqbel mal-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex jizgombra mill-fond. Precedentement ghal dan huwa kien iddikjara quddiem il-Bord li kien ser jirritorna c-cavetta tal-fond lir-rikorrenti fi zmien hmistax-il jum mis-seduta tal-21 t’Ottubru 2013 izda ir-rikorrenti xehed illi minkejja din il-promessa, l-intimat kien ghadu inadempjenti. Fit-18 ta’ Novembru 2013 l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq talba tar-rikorrenti izda wara rikors ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza ic-cavvetta tal-fond kienet konsenjata fis-seduta tat-28 ta’ Novembru 2013. L-intimat imbaghad xehed illi huwa dejjem hallas il-kera hlief ghall-ahhar sitt xhur u l-ahhar li kien hallas kien “f’Mejju jew Gunju” u li kien ihallas gieli in kontanti u gieli b’cheque. Ir-raguni ghaliex ma hallasx il-kera tal-ahhar sitt xhur kienet dovuta ghall-fatt illi kien hemm ingress ta’ ilma fil-hanut u dan kien qed jolza l-madum izda qatt ma kien informa lis-sid dwar dan ghaliex skond il-kuntratt ta’ lokazzjoni dawk ix-xogholijiet rimedjali kienu a karigu tieghu. Ghalhekk ma hallasx kera ghaliex il-hanut kien maghluq u ma kienx qed jiffunzjoni. Ftit wara, l-intimat jghid li kien informa lir-rikorrenti li kien wiegbu li dak id-dhul ta’ ilma kien tort tal-gvern. L-intimat jghid li kien tfixkel id-data meta llum qal li l-ahhar li kien hallas kera kien f’Mejju meta fl-ewwel seduta xehed illi kien f’Marzu;

Illi ghalhekk din hija kwistjoni ta’ attendibilita’ o meno. Ezaminati l-atti jemergi illi minkejja l-ittri interpellatorji ghall-hlas tal-kera l-intimat kien wiegeb biss illi “ma jikkonkorrux l-element mehtiega u rikjesti taht l-artikolu 166A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijet ta’ Malta”. Imkien ma jghid minn dakinhar illi kien gia hallas l-kera mitluba. Illum jghid li dejjem hallas u anke permezz ta’ cheques izda ma produca l-ebda verifika dwar dan, haga din li kienet facli jekk verament hallas b’cheque. L-fatt illi anke quddiem dan il-Bord wiehed li jikkonsenja c-cwievet fi zmien hmistax u naqas

milli jaghmel dan sal punt li l-kawza kellha tithalla ghas-sentenza jitfa' dell fuq l-attendibilita' tal-intimat li ma jistghax issa jigi u jghid li dejjem hallas izda m'ghandux x'juri meta anke zbalja dwar l-ahhar data li fiha hallas il-kera. Huma ghal dawn ir-ragunijiet li dan il-Bord ma jistghax jaccetta l-verzjoni tal-intimat;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghal kull bon fini qed jipprefigi zmien gimgha ghal-izgombru tal-fond mill-intimat anke jekk l-intimat gia irritorna c-cavetta.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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