BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur
CHAIRPERSON

Rikors numru 8/2011

Mary Bonnici detentrici tal-karta ta' identita numru 747754M

vs

Anthony u Francesca konjugi Farrugia u b'digriet tal-Bord tal-11 t'April 2011 giet ordnata korrezzjoni kull fejn jirrikorri isem l-intimata fis-sens illi ghandu jigi jaqra "Emanuela"

Illum, 23 ta' Mejju, 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur:

Illi l-intimati kienu akkwistaw b'titolu ta' lokazzjoni l-fondi numri 52 u 54 li jinsabu fi Triq il-Bizzilla, Hal Ghaxaq,

minghand il-genituri tal-intimat Anthony Farrugia, u cioe' Carmelo u Emanuela konjugi Farrugia w dana skond kuntratt ta' lokazzjoni illi gie ffirmat quddiem in-Nutar John Cachia Zammit fit-22 t'Ottubru 1998, kopja ta' liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok MB 1;

Illi b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Mary Anthony Sammut, datat 13 ta' Settembru 2004, kopja ta' liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. MB 2, l-esponenti akkwistat l-fondi fuq imsemmija minghand il-genituri taghha w cjoe l-imsemmija Carmelo u Emanuela konjugi Farrugia u dana b'titolu ta' *datio in solutum*;

Illi skond il-kuntratt ta' lokazzjoni Dok MB 1, l-intimati obbligaw ruhhom illi jhallsu kera annwali fl-ammont ta' Lm50 ekwivalenti ghal €116.47 pagabbli kull sena bil-quddiem;

Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera ghall-perjodu Ottubru 2009 sa Ottubru 2010, kif ukoll ghall-perjodu Ottubru 2010 sa Ottubru 2011;

Illi minkejja illi l-intimati gew interpellati sabiex ihallsu l-kera fuq imsemmija, huma baqghu inadempjenti, u ai termini tal-klawsola 5 tal-kuntratt ta' lokazzjoni Dok. MB 1, l-esponenti nfurmat lill-intimati bil-miktub illi hija qed tezercita d-dritt taghha illi tittermina l-lokazzjoni w talbet il-pussess tal-fond mertu tal-kawza odjerna, izda minkejja dan l-intimati baqghu inadempjenti. Kopja tal-ittra qed tigi hawn annessa w mmarkata bhala Dok. MB 3;

Illi għalhekk abbazi tal-klawsola fuq imsemmija, senjatament dik bin-numru 5 tal-kuntratt ta' lokazzjoni mertu, l-kirja giet terminata stante illi l-intimati baqghu moruzi fil-hlas tal-kera ammontanti ghall-€232.94 rapprezentati kera ghas-sena Ottubru 2009 sa Ottubru 2010, kif ukoll ghas-sena Ottubru 2010 sa Ottubru 2011;

Illi l-esponenti tiddikjara illi l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu ghat-talbiet taghha, u ghalhekk l-kawza tista' tigi deciza ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta bid-dispensa tas-smiegh;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghalfejn dan l-Onorabbli Bord m'ghandux (1) jaqta' u jiddeciedi l-kawza ai termini ta' l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza; (2) jiddikjara illi l-intimati naqsu l-obbligi taghhom naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni tat-22 t'Ottubru 1998 stante illi naqsu milli jhallas zewg skadenzi ta' kera fl-ammont globali ta' €232.94 rapprezentanti l-kera ghas-sena Ottubru 2009 sa Ottubru 2010, kif ukoll ghas-sena Ottubru 2010 sa Ottubru 2011; (3) jiddikjara li l-kera tal-fondi bin-numru 52 u 54, Triq il-Bizzilla, Ghaxaq, gie xjolt ai termini tal-klawsola numru 5 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-22 t'Ottubru 1998; (4) jiddikjara illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fis-somma ta' €232.94, jew somma verjuri li ghandha tigi likwidata minn dan il-Bord, rapprezentanti kera ghall-perjodu Ottubru 2009 sa Ottubru 2010, kif ukoll ghas-sena Ottubru 2010 sa Ottubru 2011 u konsegwentement jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata; (5) tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond proprjeta' mir-rikorrenti u mill-fond bin-numri 52 u 54, Triq il-

Bizzilla, Ghaxaq, u dan isir fiz-zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn dan il-Bord; Kollox skond ma ntqal fuq u ghar-ragunijiet imsemmija;

Bl-imghax mid-data u kull skadenza sal-effettiv pagament, u bl-ispejjez kontra l-intimati;

Ra illi fis-seduta tal-11 t'April 2011, dan il-Bord ma' laqax l-ewwel talba tar-rikorrenti ghad-dispensa tas-smiegh u awtorizzat lill-intimati jipprezentaw ir-risposta taghhom ghar-rikors promotur fi zmien ghoxrin (20) jum.

Ra r-risposta tal-intimati illi tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni tar-rikorrenti ma ssegwiex id-dettami tal-ligi, stante illi qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna, l-intimati ma gewx interpellati ghall-hlas, permezz ta' ittra ufficjali u anke permezz ta' zewg ittri interpellatorji ghal kull skadenza ta' kera;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talbiet tar-rikorrenti qed jigu respinti fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi, mhux minnu illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera, fl-ammont ta' mitejn, tnejn u tletin ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94), rapprezentanti zewg (2) skadenzi ta' kera li jkopru l-perjodu bejn Ottubru tas-sena elfejn u disgha (2009) sa Ottubru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) sa Ottubru tas-sena elfejn u hdax (2011), u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza;

3. Fil-fatt l-ewwel skadenza indikata, u cioe' dik bejn Ottubru tas-sena elfejn u disgha (2009) sa Ottubru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) thallset lill-intimata Mary Bonnici ta' cheque tal-Bank of Valletta datat tletin (30) t'April tas-sena elfejn u ghaxra (2010) enumerat 4001899742, fl-ammont ta' mija u sittax-il ewro u sebgha u erbghin centezmu, liema cheque l-intimata rceviet, pero qatt ma ppruvat issarraf il-Bank, u dan ghar-ragunijiet illi taf biss ir-rikorrenti, minkejja l-allegazzjoni taghha illi tali cheque ma kienx jissarraf;

4. Illi t-tieni skadenza ta' kera ossia dik li tkopri l-perjodu bejn Ottubru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) sa Ottubru tas-sena elfejn u hdax (2011), inizjalment thallas permezz ta' Bank Draft 10196790201, datat sittax (16) ta' Ottubru tas-sena ekefjn u ghaxra (2010) fl-ammont ta' mija u sittax-il ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) u dan sabiex jigu evitati problemi;

5. Illi tali Bank Draft intbaghat lir-rikorrenti permezz ta' posta registrata, liema qatt ma waslet ghand ir-rikorrenti, stante illi hija rrifjutat l-istess, u dan kif jista jirrizulta ahjar mix-xhieda ta' addetti ta' Maltapost p.l.c;

6. Illi meta raw hekk l-intimati ddecidew li jkun ahjar illi jiddepozitaw tali kera quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) kif effettivament ghamlu permezz ta' cedola enumerata 160/2011;

7. Illi jirrizulta mill-permess, u kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra tieghu, u dan stante illi mhux minnu illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra l-intimata;

Ra illi fis-07 ta’ Frar 2013, ir-rikorrenti resqet n-nota ta' sottomissjonijiet taghha;

Ra illi fl-24 ta’ Novembru 2015 l-intimat ressaq in-nota ta' sottomissjonijiet tieghu;

Ra illi fis-seduta tad-19 ta’ Novembru 2015 il-partijiet iddikjaraw illi se jistriehu fuq in-nota ta’ sottomissjonijiet prezentati fl-atti u l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed titlob illi l-intimati jigu zgumbrati mill-fondi numri 52 u 54 li jinsabu fi Triq il-Bizzilla, Hal Ghaxaq, minhabba illi r-rikorrenti tallega li l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera ghall-perjodu Ottubru 2009 sa Ottubru 2010, kif ukoll ghall-perjodu Ottubru 2010 sa Ottubru 2011;

Illi ai termini tal-klawsola 5 tal-kuntratt ta' lokazzjoni Dok MB1[1], "*F'kaz li l-inkwilin ikun moruz fil-hlas ta' zewg (2) skadenzi ta' kera l-fond jerga' jaqa' awtomatikament fil-pussess tas-sidien u dan fuq semplici talba bil-miktub f'dan is-sens, b'dana illi s-sidien ma jitilfux id-dritt taghhom li jitolbu ghal kwalunkwe arretrati li jkunu lilhom dovuti*".

Illi minn ezami tal-ittra Dok MB3, jirrizulta li din ma hiex ittra interpellatorja sabiex l-intimati ihallsu l-kera dovuta ghal zewg skadenzi. Izda jirrizulta li din hija ittra fejn ir-rikorrenti nvokat id-dritt taghha li tittermina l-lokazzjoni. U dan minghajr ma saret ebda talba precedenti bil-miktub ai termini tal-klawsola 5 tal-kuntratt sabiex l-intimati jhallsu l-kera dovuta. Huwa minnu illi skond il-gurisprudenza taghna ma hemmx bzonn li l-ittra interpellatorja ghandu jkollha t-twissija dwar it-terminazzjoni tal-kirja f'kaz li l-inkwilin jibqa' moruz fil-hlas dovut, izda huwa wkoll minnu li ittra b'dik it-twissija biss ma hiex u ma tammontax ghal interpellazzjoni sabiex isir il-hlas dovut, liema interpellazzjoni hija necessarja sabiex l-inkwilin jitpogga in mora u trid issir qabel ma s-sid ikun jista' jinvoka d-dritt ghat-terminazzjoni tal-kirja.

Illi jirrizulta mill-Affidavit tar-rikorrenti Mary Bonnici[2], illi l-intimati offrew il-kera dovuta ghas-sena Ottubru 2009 sa Ottubru 2010. Ir-rikorrenti stess esebiet kopja tac-cekk illi ma ssarrafx flimkien ma' nota mill-bank li tghid "Drawer's signature differs". Illi r-rikorrenti ma nfurmatx lill-intimati ghaliex ma ssarrafx ic-cekk u cioe' li l-Bank ma irrikonoxxiex il-firma. Mhux biss izda assumiet li ma kienx hemm flus il-Bank biex ikopru l-imsemmi cekk. Izda kif irrizulta mix-xhieda

[1] Esebit a folio 6 tal-process.
[2] Esebiet a folio 29 tal-process.

moghtija mir-rapprezentant tal-Bank of Valletta Ronwald Attard[3], il-problema ma kinitx li ma kienx hemm flus fil-kont sabiex ikopru dak ic-cekk izda li kien hemm xi differenza bejn il-firma ta' fuq ic-cekk u dik li kellu l-Bank. Illi r-rikorrenti ma gabet l-ebda prova ta' nuqqas ta' hlas ghall-perjodu bejn Ottubru 2010 sa Ottubru 2011. Izda tghid li ma rcevietx il-hlas. In oltre ma saret l-ebda interpellazzjoni ghall-hlas tal-kera dovuta ghal dak il-perjodu.

Illi l-intimati pproducew diversi xhieda u provi sabiex isostnu t-tezi taghhom illi huma ma humiex moruzi fil-hlas la ghall-perjodu bejn Ottubru 2009 u Ottubru 2010, u lanqas dik ghall-perjodu bejn Ottubru 2010 u Ottubru 2011. Illi l-ittra datata 26 ta' Marzu 2010 markata Dok EF3 ma tistax tittiehed bhala interpellazzjoni ghall-hlas tal-kera tardiv ghall-perjodu Ottubru 2010 sa Ottubru 2011 ghaliex f'dik id-data l-imsemmi pagament kien ghadu mhux dovut.

Illi l-intimati rrispondew l-ittra tar-rikorrenti tas-26 ta' Mejju 2010[4], permezz tal-ittra taghhom tal-20 ta' Gunju 2010[5], fejn cahdu l-allegazzjoni li c-cekk ma ssarrafx. U jsostnu li r-rikorrenti qatt ma ppruvat issarraf l-istess cekk.

Biex jeliminaw xi problema simili l-intimati baghtu l-pagament li jmiss permezz ta' bank draft[6] li ntbaghat lir-rikorrenti permezz ta' ittra registrata, izda ghal darba ohra r-rikorrenti naqset li issarraf l-istess minnhabba li ma gabritx l-istess ittra mill-Posta. Dan ukoll kif xehdet ir-rapprezentant tal-Posta, Carmen Scerri Lautier[7], kif ukoll mid-Dok EF5 mahrug mill-Maltapost illi juri x'gara minn dik l-ittra registrata u kif

---

[3] A folio 70 tal-process.
[4] Esebita a folio 40 tal-process.
[5] Esebita a folio 41 tal-process.
[6] Esebit a folio 42 tal-process.
[7] A folio 65 tal-process.

regghet marret lura ghand l-intimata minhabba illi r-rikorrenti ma rtirathiex. L-intimata Emanuela Farrugia tghid in kontro-ezami[8], illi meta rat hekk iddepozitat il-kera dovuta l-Qorti. Minkejja li prova tac-cedola relattiva ma ngabitx, il-Bord huwa tal-fehma li dan ma jnaqqas xejn mill-kredibilita' ta' din ix-xhud stante illi l-kumplament tax-xhieda taghha kollha hija korroborata mid-dokumenti minnha esebiti, u ghalhekk il-verzjoni taghha hija aktar verosimili u kredibbli minn dik tar-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti ma tistax tinqeda bin-nuqqasijiet taghha u tghabbihom fuq l-intimati biex imbaghad tiehu vantagg mill-istess agir taghha ghall-beneficcju taghha, u tuza tali simulazzjoni bhala raguni legali biex tizgombra lill-intimati mill-fond imsemmi bl-allegazzjoni li ma hallsux il-kera dovuta ghal zewg skadenzi. Dan meta l-intimati ghamlu dak kollu possibbli biex iwasslulha l-hlas tal-kera, li r-rikorrenti tallega li ma sarx, u a bazi ta' liema allegazzjoni hija qed titlob l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmija fondi.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur

[8] A folio 50 tal-process.