BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 85/12

B. Tagliaferro & Sons Limited (C817)

vs

Saviour Sammut

Illum, 06 ta' Marzu 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fondi 15 u 16 formanti parti mill-Block no. 40 Emles Flats, Spinola Road, St Julians liema fondi huma mikrijin lill-intimat bil-kera ta' €185 fis-sena kull wiehed l-ewwel skadenza jghalaq 1 ta' Jannar 2013.

2. Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera u llum huwa debitur tas-socjeta rikorrenti fl-ammont ta' €4,511.80 rapprezentanti l-

ammont ta’ €1,610 in konnesssjoni ma’ flat 15 u €2,901.80 in konnessjoni ma’ flat 16.

3. Illi l-intimat gie debitament mitlub biex ihallas l-ammont ta’ kera ghall-iskadenzi ta’ 1 ta’ Gunju 1997 sad-data tal-prezentata ta’ dan ir-rikors (ara ittri Dok A u Dok B).

4. Illi l-intimat ikkaguna hsara konsiderevoli fil-fondi kif jirrizulta mid-dokument (Dok C).

5. Ghaldaqstant s-socjeta rikorrenti titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord

   a) jikkundanna lill-intimat biex ihallas l-ammont ta’ €4,511.80 rapprezentanti arretrati fil-kera lis-socjeta rikorrenti.

   b) jordna l-izgumbrament tal-intimat miz-zewg fondi fuq imsemmija u dan fi zmien qasir u perentorju u dan ghar-ragunijiet kif fuq spjegati.

   Bl-ispejjez kontra l-intimat ingunt ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi l-intimat dejjem ghamel dak li seta’ biex ihallas il-kera tal fond 15 u 16 formanti parti mill-Block no. 40 Emles Flats, Spinola Road, St Julians.

2. Illi ma saret l-ebda hsara fil-fondi de quo li b’xi mod l-intimat hu responsabbli ghaliha.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici sabiex l-intimat jigi zgumbrat mill-fondi fuq imsemmija ghandhom jigu respinti, salv kull eccezzjonijiet ohra ulterjuri permessi mil-ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-28 ta’ Marzu 2016.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimat tat-30 ta’ Gunju 2016.

Ra li fis-seduta tal-14 ta’ Lulu 2016, il-partijiet iddikjaraw li m’ghandhom xejn x’izidu man-noti taghhom.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna s-socjeta rikorrenti qeghda titlob: (1) kundanna ghall-hlas fl-ammont ta’ €4,511.80 rapprezentanti arretrati fil-kera u (2) zgumbrament tal-intimat mill-fondi mertu tal-kawza u dan minhabba (a) morozità fil-hlas tal-kera u (b) l-intimat ikkaguna hsara konsiderevoli fil-fondi msemmija.

L-intimat jeccepixxi illi (a) dejjem ghamel dak li seta’ sabiex ihallas il-kera u (b) ma saret l-ebda hsara fil-fondi li b’xi mod huwa responsabbli ghaliha.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-ittri interpellatorji li s-socjetà rikorrenti tghid li baghtet lill-intimat, fil-fatt qatt ma waslulu. Prova inkonfutabbli ta’ dan huwa Dok E1, a folio 86 tal-process, li huwa email mil-legali tas-socjeta rikorrenti fejn qed tinformaha li l-ittri gew ritornati “unclaimed”. Dan ifisser li fil-fatt l-intimat qatt ma gie interpellat kif trid il-ligi sabiex ihallas il-kera dovuta.

Illi l-intimat fix-xhieda tieghu a folio 133 et sequitur tal-process jikkonferma li huwa qatt ma rcieva ittri sabiex ihallas il-kera.

Illi ghalhekk ma jistax jinghad li l-intimat baqa’ ma hallasx wara li gie interpellat ihallas il-kera. L-intimat jghid li kien ircieva ittra simili mwahhla mal-bieb. Ma giex stabbilit fil-kontro-ezami jekk din kinitx xi ittra interpellatorja jew inkella r-rikors odjern li skond l-atti gie notifikat bil-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni.

Illi lanqas jirrizulta jekk qabel gew istitwiti l-proceduri odjerni kienx hemm zewg interpellanzi ghall-hlas tal-kera kif tirrikjedi l-ligi u li l-intimat baqa’ inadempjenti billi ma hallasx il-kera fil-hmistax il-jum ta’ wara u b’hekk jigi moruz fil-hlas tal-kera u jaqa’ fis-sanzjoni tal-izgumbrament previst mil-ligi.

Illi inoltre mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimat kellu raguni valida sabiex ma jhallasx u cioè n-nuqqas ta’ manutenzjoni straordinarja li kienet a karigu tas-sid. L-intimat informa b’dan lis-socjetà rikorrenti u talab li jsiru t-tiswijiet diversi drabi izda din baqghet inadempjenti. Dan kif jirrizulta mid-diversi dokumenti u rapporti ta’ Periti esebiti minnu a folio 43 et sequitur tal-process. Min-naha tieghu huwa ghamel il-manutenzjoni ordinarja li seta’ jaghmel. Dan ma gie kontradett bl-ebda mod mis-socjetà rikorrenti.

Din is-sitwazzjoni giet ukoll konfermata mill-Periti Teknici tal-Bord fir-rapport taghhom a folio 66 et sequitur tal-process.

Illi kif inhu ben stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna sitwazzjoni bhal din hija raguni valida u tiggustifika lill-intimat fin-nuqqas tal-hlas tal-kera u ma tistax tintuza mis-sid u cioè s-socjetà rikorrenti sabiex l-intimat jigi zgumbrat mill-fondi mertu tal-kawza.

Illi però dan m'ghandux ifisser illi l-intimat jibqa' qatt ma jhallas il-kera dovuta.

Illi fil-kontroezami tieghu, l-intimat ikkonferma li ilu ma jhallas kera sa mis-sena 1997.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel talba tas-socjetà rikorrenti u jikkundanna lill-intimat ihallas l-arretrati tal-kera dovuti fl-ammont ta' €4,511.80, filwaqt illi jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat u jichad it-tieni talba tas-socjetà rikorrenti. Spejjez a karigu tas-socjetà rikorrenti.

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

(ft)Angelo Buttigieg
Deputat Registratur