BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 102/2012

Medrock Development Company Limited (C-2068)

vs

Rita Glass (ID 0219653M)

Illum, 10 t'April 2018

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi s-socjetà rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 25, Triq Sant'Ursola, Valletta (ara kuntratt ta' akkwist anness, Dok. MD 1);

2. Illi skond il-kotba tas-socjetà rikorrenti, is-socjetà rikorrenti kriet il-fond imsemmi lill-intimata fil-31 t'Ottubru 1983 versu kera ta'

ghoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena, u f’dik l-okkazjoni thallsu tliet snin kera bil-quddiem (ara Dok. MD 2 anness);

3. Illi s-socjetà rikorrenti ma ghandha dokumentazzjoni ta’ ebda pagament iehor mill-1986 sa llum; hlief notamenti tad-direttur ta’ dak iz-zmien fis-sens illi ried jiehu azzjoni legali kontra l-intimata dwar tali nuqqas ta’ hlas;

4. Illi interpellata thallas fis-sena 2008, l-intimata wiegbet permezz ta’ ittra datata 23 ta’ Ottubru, 2008 (Dok. MD 3 anness) fejn ipproduciet bhala l-ahhar ricevuta taghha r-ricevuta annessa bhala Dok. MD 2, u offriet li thallas is-somma ta’ €232.94, rapprezentanti hames snin kera, fuq il-bazi li l-kirjiet precedenti kienu preskritti, flimkien ma’ cekk fl-istess ammont (Dok. MD 4); sussegwentement, izda, irtirat il-fondi li kellha depozitati ghand il-konsulenti legali taghha u tkellmet sija telefonikament u sija personalment ma rapprezenanti tas-socjetà rikorrenti, u infurmathom li mhux bi hsiebha thallas;

5. Illi b’effett mill-1 ta’ Jannar 2010, il-kera gholiet ex lege ghal mija u hamsa u tmenin euro (€185) fis-sena;

6. Illi permezz ta’ zewg ittri ufficjali, kopji annessi, intavolati fit-23 u fl-24 ta’ Mejju 2012 (Dok. MD 5 u MD 6), is-socjetà rikorrenti nterpellat lill-intimata sabiex thallas is-somma ta’ erba’ mija u hamsa u sittin euro u sebgha u tmenin centezmu (€465.87) rapprezenanti ghaxar skadenzi ta’ kera bir-rata ta’ ghoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena, kif ukoll is-somma ta’ tliet mija u

sebghin euro (€370) rapprezentanti zewg skadenzi ta' kera bir-rata legali ta' mija u hamsa u tmenin euro fis-sena (€185);

7. Illi ghalkemm debitament notifikata, l-intimata baqghet tirrifjuta li thallas l-arretrati ta' kera dovuti.

Ghaldaqstant, is-socjetà rikorrenti titlob umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu jawtorizza lis-socjetà rikorrenti sabiex ma ggeddidx ulterjorment il-kirja tal-fond 25, Triq Sant'Ursola, Valletta, u sabiex fi zmien qasir u perentorju tordna lill-intimata sabiex tivvaka mill-imsemmi fond.

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

1. Illi preliminarjament in-nullità tar-rikors stante li ma jsemmix meta taghlaq il-kirja u lanqas mhu car mir-rikors promotur ai terminu tal-artikoli 25 u 27 tal-Kap 69.

2. Illi minghajr pregudizzju ghal premess huwa ormai palezi fil-gurisprudenza nostrali illi sabiex ikun hemm morozità jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi.

3. Illi mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur jirrizulta illi attwalment saru zewg ittri ufficjali wahda fit-23 ta' Mejju 2012 u ohra fl-24 ta' Mejju 2012, liema ittri ufficjali huma pero' identici u ma jirreferux ghal zewg skadenzi differenti allura attwalment hija interpellazzjoni wahda u mhux tnejn kif trid il-ligi.

4. Illi f'kull kaz l-esponenti offriet li thallas hames snin kera fl-ammont ta' 232.94 ewro u filfatt hija ghamlet dan il-pagament tramite cekk kif anki jirrizulta minn Dok MD 3 anness mar-rikors promotur li kien intbaghat mill-avukat li kien jippatrocina lill-esponenti dak iz-zmien. Dan ic-cekk kien attwalment irtirat biss wara sentejn meta l-istess rikorrenti baqghu jirrifjutaw illi jaccettawh u dan anki kif ghandu jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza.

5. Illi ghalhekk l-esponenti qatt ma rrifjutat illi thallas il-kera dovuta.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà attrici.

Ra l-atti.

Ra s-sentenza preliminari tal-Bord tal-31 t'Ottubru 2013.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra n-nota ta' referenzi tal-intimata tal-14 ta' Lulju 2016.

Ra n-nota responsiva tas-socjeta rikorrenti tal-01 t'Awwissu 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata tat-30 ta' Dicembru 2016.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghda titlob (1) li ma ggeddidx il-kirja u (2) illi l-intimata tigi ordnata tivvaka l-fond u dan minhabba morozità fil-hlas tal-kera.

L-intimata teccepixxi (1) in-nullità tar-rikors, u (2) li ma sarux iz-zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas tal-kera kif trid il-ligi u (3) l-intimata qatt ma rrifjutat li thallas il-kera.

Illi dan il-Bord gia ta sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari tan-nullità tar-rikors promotur u dan fit-31 t'Ottubru 2013 li tinsab a folio 36 tal-process.

Ghalhekk issa se jghaddi sabiex jikkunsidra l-mertu tal-kawza.

Illi din il-kawza hija msejsa fuq il-kawzali tal-morozità tal-hlas tal-kera da parti tal-inkwilina. L-inkwilina tghid li hija ma gietx debitament interpellata skond il-ligi sabiex thallas il-kera, mhux biss izda hi qatt ma rrifjutat li thallas il-kera.

Illi l-ligi hija cara fl-elementi li titlob sabiex tali kawzali tirnexxi. Ghandu jkun hemm zewg interpellazzjonijiet ghal kull skadenza ta' hlas tal-kera. Il-ligi però ma tippreskrivix il-mod ta' kif isiru tali interpellazzjonijiet. Illi

skont l-intimata ir-rikorrenti baghtet biss interpellazzjoni wahda. Din l-interpretazzjoni qed tinghata mill-intimata ghaliex il-kontenut tal-ittri ufficjali li intbaghtulha huma l-istess.

Din però hija biss l-interpretazzjoni li qed taghti l-intimata, liema interpretazzjoni dan il-Bord ma jaqbilx maghha ghal ragunijiet cari.

L-ittri ufficcjali huma esebiti mar-rikors promotur a folio 10 u 11 tal-process markati Dok. MD 5 u MD 6, wahda pprezentata fit-23 ta' Mejju 2012 u l-ohra pprezentata fl-24 ta' Mejju 2012. Illi ghalhekk m'hemmx dubju li saru zewg interpellazzjonijiet, il-fatt li saru gurnata wara l-ohra ma jfissirx li ma sarux tnejn kif trid il-ligi. Dan ukoll in vista tal-fatt illi l-kera dovuta kien ilha snin li skadiet li matulhom l-intimata kellha zmien bizzejjed biex thallas u tirregola l-posizzjoni taghha.

Illi l-intimata kien ilha ma thallas kera sa mis-sena 1990 u ghalhekk kien hemm diversi skadenzi.

Illi fuq in-naha ta' wara tal-istess ittri hemm ukoll l-prova li dawn l-ittri gew notifikati lil Rita Glass bin-numru tal-Karta tal-Identità taghha, li hi kkonfermatu wkoll fix-xhieda taghha a folio 54 et sequitur tal-process u bil-kopja tal-Karta tal-Identità taghha a folio 60 u 61 tal-process. Illi ghalhekk dan juri bla dubju li l-intimata kienet prezenti meta rceviet dawn l-ittri ghaliex tat in-Numru tal-Karta tal-Identità taghha anke jekk il-firma fuq il-kopja tal-pink card ma taqbilx mal-firma tal-Karta tal-Identità.

Illi ghalhekk dawn l-ittri ufficjali jissodisfaw l-elementi li trid il-ligi sabiex tinsab morozità fil-hlas tal-kera li twassal ghall-izgumbrament tal-inkwilin.

Illi in oltre r-rikorrenti jsostnu illi huma interpellaw ukoll lill-intimata verbalment. Ghalkemm dan gie michud mill-intimata, in kontroezami bin l-intimata jikkonferma li r-rapprezentanti tas-socjetà rikorrenti kienu marru jhabbtu l-bieb sabiex jinfurmaw lill-intimata li ma kinitx qeghda thallas il-kera dovuta u fil-fatt huwa kien mar ma' ommu ghand Avukat sabiex tiehu parir. Illi tali xhieda hija ghalhekk konferma tat-talba ghall-hlas illi saret lill-intimata anke verbalment.

Illi mhux biss izda is-socjetà rikorrenti esebiet ukoll ittra legali Dok MD 9 a folio 52 tal-process fejn l-intimata ukoll intalbet thallas il-kera izda baqghet inadempjenti.

Illi kien hemm zmien fejn giet offruta somma flus permezz ta' cekk esebit ukoll a folio 85 tal-process, kopja tieghu Dok MD 4 esebita wkoll a folio 8 tal-process, li ma kinitx tkopri l-ammont kollu dovut ta' kera. Oltre dan kien intestat hazin u ma hemmx indikazzjoni dwar iz-zmien meta saret il-korrezzjoni. Is-socjetà rikorrenti zammet dan ic-cekk bla ma sarrfitu sabiex tirregola l-posizzjoni taghha. Fil-frattemp l-intimata rtirat il-flus minghand l-Avukat taghha u l-imsemmi cekk la gie rimpjazzat u lanqas il-flus offerti mill-gdid minkejja t-talba tas-socjetà rikorrenti.

Illi l-intimata ma gabet l-ebda raguni tajba fil-ligi ghal dan in-nuqqas taghha li jista' b'xi mod jiggustifika dan in-nuqqas taghha.

L-intimata kellha kull cans u bizzejjed zmien sabiex tiddepozita l-kera fil-Qorti u li tghid li ma kinitx taf b'dan ma hiex gustifikazzjoni f'ghajnejn il-ligi.

Illi ghaldaqstant is-socjeta rikorrenti pruvat ampjament il-kaz taghha u t-talbiet taghha jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum bl-ispejjez kontra l-intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur