BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSETTE DEMICOLI LL.D

Carmelo sive Charles Formosa (Id 647951M) u martu Pauline Formosa (Id 151353M)

Vs

John Ellul (Id 515255M) u martu Josephine Ellul (Id 438057M)

Rik Nru: 178/2018

Illum 21 ta' Jannar 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

Illi l-esponenti kienu jikru lill-intimati il-fond numru 22, Our Lady of Sorrows Street, Senglea u permezz ta' sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet premessi tal-1 ta' Frar 2018 l-Bord ordna l-izgumbrament tal-intimati. Illi in segwitu l-esponenti ha l-pussess lura tal-fond fl-20 ta' Marzu 2018.

Illi l-esponenti ma thallsux il-kera bejn il-21 ta' Ottubru 2009 u l-20 ta' Marzu 2018 u dan billi kien hemm proceduri ta' zgumbrament quddiem il-Bord li JIrregola l-Kera u din il-kera qatt ma kienet giet depozitata l-Qorti.

Illi l-ammont dovut bhala arretrati ta' kera huwa kif gej:

21/10/2009 sa 20/10/2010 €32.61
21/10/2010 sa 20/10/2013 €555.00
21/10/2013 sa 20/10/2016 €591.00
21/10/2016 sa 20/10/2017 €204.00

21/10/2017 sa 20/03/2018 €85.00

Illi t-total tal-kera ghal dan il-perjodu jammonta ghall €1467.61.

Illi l-intimati interpellati permezz ta' zewg ittri legali biex ihallsu dan l-ammont baqghu inadempjenti u lanqas biss wiegbu.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord sabiex jikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €1467.61 ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez u bl-interessi mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors, kontra l-intimati, minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati li permezz taghha eccepew:

Illi hemm element ta' preskrizzjoni skont l-artiklu 2156(c) tal-Kodici Civili ghalfejn huwa applikabbli.

U inoltre hemm depoziti li saru skont kif jirrizulta mir-Registru tal-Qorti.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qeghdin jitolbu hlas ghall-arretrati ta' kera.

Fl-affidavit tieghu r-rikorrent Carmelo sive Charles Formosa xehed li l-kaz inkwistjoni jitratta l-fond 22, Our Lady of Sorrows Street, Isla li kien mikri lill-intimat. Ighid li dwar dan il-fond kien hemm 4 kawzi decizi mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-18 ta' Ottubru 2000 u ohra fit-2 ta' Ottubru 2014. Sentenza ohra deciza mill-Qorti tal-Appell moghtija fis-27 ta' April 2016 u l-ahhar wahda deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar l-1 ta' Frar 2018, f'liema sentenza l-Bord ordna l-izgumbrament. F'dan l-affidavit gie

indikat li dawn is-sentenzi kienu qeghdin jigu annessi izda ebda sentenza ma giet annessa.

Ir-rikorrenti jixhed li huwa qatt ma rcieva l-ebda hlas ta' kera minghand John Ellul fir-rigward ta' dan il-fond. Spjega li l-ammont dovut huwa dak indikat fir-rikors promotur. Ighid ukoll li t-talba ghall-kera ma setghetx issir qabel minhabba li kien hemm dawn l-erba' kawzi pendent quddiem il-Qorti u li kieku huwa accetta l-kera kien jippregudika l-posizzjoni tieghu. Kien ghalhekk li ma setax jipprocedi u jitlob il-hlas tal-kera qabel ma kien hemm l-ordni ta' zgumbrament. Infatti wara tali ordni huwa nkariga lill-avukat tieghu biex jikteb lill-intimat sabiex ihallas l-arretrati izda huwa ma hallas xejn.

Ma sar ebda kontro-ezami lir-rikorrent.

Illi l-intimati ma ressqux provi, hlief li eccepew il-preskrizzjoni kwinkennali abbazi tal-artikolu 2156(c) tal-Kodici fejn applikabbli u inoltre' ssottomettew li hemm depoziti li saru fir-registru tal-Qorti minghajr ma taw ebda indikazzjoni ghal-liema perjodi dawn setghu kienu jirreferu.

Illi hekk kif diga' gie rilevat ir-rikorrent ma annettewx is-sentenzi izda l-Bord ha *judicial notice* tas-sentenzi moghtija fit-2 ta' Ottubru 2014, 27 ta' April 2016 u l-1 ta' Frar 2018 billi s-sentenza l-ohra ma jirrizultax li qeghda fuq is-sit *ecourts.gov.mt.*

Illi l-abbli difensur tar-rikorrent waqt it-trattazzjoni rrefera ghal sentenza li hija **Hawkins Properties Limited vs Supplies Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar 2014. Biss pero' din is-sentenza kienet titratta kwistjoni differenti minn dik odjerna billi f'dik il-kawza is-socjeta' rikorrenti ma kinitx qeghda titlob ghall-hlas ta' arretrati ta' w allura l-principju riportat mhux applikabbli ghall-kaz odjern.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Grima vs Joseph Zammit et**[1] intqal:

Il-konvenuti qed jallegaw illi kull talba ghal kera hi preskritta ai termini tal-artikolu 2156(c) tal-Kap. 16 li jghid li azzjoni ghal hlas ta' arretrati ta' kera huma preskritti bl-gheluq ta' hames snin mindu jkunu dovuti. Jirrizulta illi l-attur qed

[1] Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fil-11 ta' Gunju 2018

jitlob il-kera ghall-arretrati dovuti mill-1 ta' Ottubru 2004 sat-8 ta' April 2015 cioe mindu sar sid saddata li l-konvenut zgombra l-fond mikri. Jidher mill-atti illi l-attur baghat ittra ufficjali ghal hlas tal-kera datati 18 ta' Awwissu 2004, 9 ta' Settembru 2004 u 21 ta' Ottubru 2004 (Dok. CG3 sa CG5 fil-process). Ma jidhirx pero li rega' baghat ittri ufficjali wara dik id-data. Minflok infethet il-kawza ghall-izgumbrament tal-konvenut fl-1 ta' Arpil 2005. Il-kawza ghall-izgumbrament ma tinterrompix il-preskrizzjoni u lanqas tissospendi t-terminu ghal dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera billi tali talba tirrigwarda biss l-izgumbrament tal-inkwilin mill-fond u mhux il-hlasijiet ta' kera dovut salv eventwali sentenza tal-Qorti. Lanqas jirrizulta mill-atti illi l-konvenut iddepozita l-kera fil-Qorti li turi rinunzja ghall-preskrizzjoni.

Dan ifisser illi l-attur tilef kull dritt ghal hlas ta' kera hlief ghall-ahhar hames snin mit-talba gudizjarja li saret b'din il-kawza billi skont l-artikolu 2131 tal-Kap. 16 il-preskrizzjoni hi interrotta b'talba gudizjarja.

Illi fil-kaz odjern is-sentenza li permezz taghha gie ordnat l-izgumbrament inghatat fl-1 ta' Frar 2018. Ma kienx hemm kwistjonijiet fiha decizi dwar nuqqas ta' hlas ta' kera w ghalhekk ma jirrizultax li l-preskrizzjoni kienet interrotta b'tali proceduri. Lanqas ma jirrizulta li intbgahtet xi ittra ufficjali mir-rikorrenti ghall-hlas tal-kera. Illi r-rikors promotur gie pprezentat fit-30 ta' Ottubru 2018 w ghalhekk huwa zgur li inkwantu ghall-kirjiet li jmorru b'hames snin lura dawk zgur li m'humiex kolpiti bil-preskrizzjoni. Ghalhekk l-ammonti ta' €486[2], €204 u €85 huma dovuti.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Luciano Martinelli noe v. Saviour Pisani**[3] din il-qorti qalet:-

" il-vera posizzjoni, f'kaz ta' eccezzjoni ta' preskrizzjoni li timporta prezunzjoni tal-pagament, hija din: kif tigi opposta l-preskrizzjoni, l-attur jista' jikkumbattiha jew billi jaghti l-gurament lill-konvenut, jew b'xi wiehed mill-mezzi fuq

[2] Tnaqqset gimgha f'dan l-istadju minhabba l-preskrizzjoni
[3] Appell Civili 92/97 deciza fit-22 ta' Gunju 2005.

imsemmija jigifieri, l-inammissibilità , is-sospensjoni jew interruzzjoni tal - preskrizzjoni." (Kollez. Vol. XXXVII PII p 621). "

Il-kwistjoni li fadal li tigi trattata hija dwar l-iskadenzi l-ohra. Mhux kontestat li hlas ma sarx mill-intimati. Mhux kontestat li ma ntbaghtitx ittra ufficjali u li bil-proceduri fejn intalab l-izgumbrament ma gietx interrotta l-preskrizzjoni. Izda l-Bord jinnota li filwaqt li l-intimati eccepew il-preskrizzjoni abbazi tal-artikolu 2156(c) tal-Kodici Civili, izda immedjatament eccepew li hemm depoziti li saru skont kif jirrizulta mir-Registru tal-Qorti. Dan ghandu jfisser li l-intimati fl-istess nifs irrinunzjaw ghall-preskrizzjoni minnhom sollevata? Fil-fehma tal-Bord ir-risposta hija fl-affermattiv ghaliex anki jekk ma tawx detall tad-depoziti qeghdin jammettu li fil-verita' kellhom u ghandhom x'jaghtu lill-istess rikorrenti.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-intimati, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghaldaqstant jikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €1467.61.

Bl-ispejjez u bl-interessi kif mitluba a karigu tal-intimati.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur