MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2005

Rikors Numru. 37/2003/1

Rikors Nru: 37/03

Lina Borg
Vs
Emilio sive Elio Lombardi (Tibdil awtorizzat b'digriet tal-Bord nhar is-16.6.03)

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Lina Borg li tesponi bir-rispett:

Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond Nru 2, Sacred Heart Street, Santa Venera liema fond kien mikri lill-intimat versu l-kera ta hmistax (Lm15) li tithallas kull tlett xhur bil-quddiem u l-ahhar kera thalset nhar il-ghoxrin (20) ta Jannar 2000.

Illi r-rikorrenti talbet diversi drabi lill-intimat l-kerrej sabiex ihallas il-kera relattiva imma l-intimat ma hallasx l-kera li kellu jaghti u dan ghall-diversi skadenzi li huma:

1) 20 ta April 2000 2) 20 ta Lulju 2000
3) 2o ta Ottubru 2000 4) 20 ta Jannar 2001
5) 20 ta April 2001 6) 20 ta Lulju 2001
7) 20 ta Ottubru 2001 8) 20 ta jannar 2002
9) 20 ta April 2002 10) 20 ta Lulju 2002
11) 20 ta Ottubru 2002 12) 20 ta Jannar 2003

Illi r-rikorrenti jixtieq jiehu l-fond lura.

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett titlob lill-dan l-Onorabbli Bord sabiex jaghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi wara li jiffissa terminu qasir u perentorju li jigi iffissat minn dan l-Onorabbli Bord skond il-Ligi u ghar-raguni hawn fuq indikat.

Ra n-nota ta eccezzjonijiet tal-intimat Elio Lombardi ID 757333(M) li jecepixxi bir-rispett:

Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari n-nullita ta l-avviz ghas-smiegh ta dan ir-rikors, peress illi isem ir-rikorrenti huwa mnizzel hazin u fit-tieni lok m’hemmx indikat b’mod preciz l-Awla li fih ghandu jinstemgha r-rikors.

Illi t-talba tar-rikorrenti Lina Borg ghandha tigi respinta bl-ispejjez kollha kontra taghha billi ma huwa minnu xejn li l-intimat naqas milli jhallas il-kera dovut minnu lir-rikorrenti, skond kif indikat fil-korp tar-rikors ta Lina Borg intavolat nhar it-tlettax ta Mejju tas-sena elfejn u tlieta (13.5.2003).

Illi f’kull kaz ir-rikors huwa null billi l-intimat Elio Lombardi imma Emilio Lombardi maghruf bhala Elio Lombardi u ghaldaqstant ikun irid isir il-korrezzjoni tal-okkju a spejjez ta l-istess rikorrenti b’notifika mill-gdid.

Illi l-fond numru tnejn (2) Sacred Heart Street gewwa Santa Venera ghadu effettivament mikri lill intimat u mhux ‘kien mikri lill-intimat’ kera dovut ghal perjodi mill-ghoxrin ta April, tas-sena elfejn u tnejn (20.4.2002) sad-dsatax ta Jannar, tas-sena elfejn u tlieta (19.1.2003) b’kollox tnax

(12) il-skadenza mmultiplikat ghal hmistax ammontanti ghal mija u tmenin lira Maltin (Lm 180) globalment.

Illi kif jirrizulta mid-dokumenti ezebiti ma din in-nota ta l-eccezzjonijiet , il-kontenut fir-rikors promotur huwa kompletament kontradett fil-korrispondenza tal-Avukat Dr Martin Fenech partikolarment l-ittri tal-hamsa ta Marzu tas-sena elfejn tlieta (5.3.2003), u tat-tnax ta Marzu tas-sena elfejn u tlieta (12.3.2003), waqt li tingibed l-attenzjoni ta dan l-Onorabbli Bord li r-rikors gie pprezentat nhar it-tlettax ta Mejju, tas-sena elfejn u tlieta (13.5.2003).

Illi ghal dawn ir-ragunijiet, it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda, bl-ispejjez gudizzjarji u extra gudizzjarji kontra taghha.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Sema t-trattazzjoni tal-avukati

Ra l-verbal tal-24 ta Frar 2005

Ikkonsidra,

1. It-talba ghat-tkeccija ta l-intimat mill-fond hi msejsa fuq nuqqas ta hlas puntwali tal-kera ghal tnax il-skadenza.

2. Sid il-kera jista jitlob lill-Bord li jaghtih il-permess li jiehu fond f'idejh "jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti lis-sid, il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas l-kera fi zmien hmistax il-jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas."

3. Gie sottomess waqt it-trattazzjoni mill-avukat difensur ta l-intimat li interpellazzjoni biex tkun valida trid tkun b'ittra gjudizzjarja. Il-Ligi ma ssemmiex kif ghanda ssir interpellazzjonijiet u skond il-gurisprudenza "interpellazjoni skritta, kif jidher car mill-ligi mhux mehtiega" (Sciberras vs Borg, Appell 21.5.1997).

Interpellazzjoni tista ghalhekk issir bil-kliem. Lanqas hu korrett dak li jinghad fit-tielet paragrafu tar-risposta (fol 5).

4. F'kazi ta morozita "jispetta lis-sid li jipprova b'mod definit u bla dubju ragonevoli mhux biss li jkun ghamel interpellazzjonijiet skond il-ligi u li dawn waslu ghand l-inkwilin imma wkoll li l-inkwilin kien baqa inadempjenti ("Vella vs Galea", 24.1.97) "Il-morozita tal-kera ma kelliex titqies fl-astratt imma fir-realta tas-sitwazzjoni fejn l-inkwilin jonqos li jhallas dak li hu minnu dovut versu s-sid li jkun preparat li jaccetta. ("Attard vs Borg", Appell 28.6.01). F'materja ta morozita ta l-inkwilin fil-hlas tal-kera l-gjudikant ma ghandux jiehu atteggjament assolut, fis-sens li meta jivverifika ruhhu l-fatt li l-inkwilin ma hallasx puntwalment il-kera ta zewg skadenzi, ghandu ta bilfors jilqa t-talba tal-lokatur biex ma jgeddidx il-kirja. Il-Ligi mhiex intiza biex taghti pretest lill-lokatur biex jirrexindi l-kuntratt tal-kirja, imma biss biex tissalvagwardjah fil-hlas tal-kera. U ghalhekk meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi tieghu skond il-ligi, "il-qaghda tinbidel."(Camilleri vs Morgan, 25.1.1949, Vol XXX-1-385). Il-fatt li l-kerrej ma jsibx is-sid id-dar ma jnehhilux l-obbligu tieghu li jhallas il-kera meta seta sabu kieku staqsa ghalih. ("Cortis vs Bartoli noe", Appell 7.10.96).

5. Ir-rikorrent tghid li l-intimat hallas l-ahhar kera f'Jannar 2000. "Kull darba li jasal il-kera irridu incemplulu, jghaddu tlett xhur, ma jhallasx u imbaghad jigi ghal tlett xhur ohra kemm il darba cempiltlu u gieli ktibtlu wkoll" (fol 28 – 29). Din ix-xhieda thalliet barra fit-trattazzjoni tan-naha intimata li sahqet il-htiega ta ittra ufficjali.

6. L-avukat tar-rikorrenti baghtet zewg ittri lill-intimat, l-ewwel wahda fil-5 ta Marzu 2003. Fis-7 ta Marzu 2003 bghatet cekk ta mitejn lira Maltija (Lm200) jigifieri 13 il-skadenza u bicca. Qalghet kien bghat cekk ta Lm15 li ma gewx accettati. Hawnhekk l-intimat hallas arretrati ta kera, jumejn wara li gie interpellat mill-avukat. Ma kienux ghaddew il-hmistax il-jum li ssemmi l-ligi, dan dejjem vis-à-vis din l-ittra. Ic-cekk ma giex imsarraf u gie mibghut lura. L-intimat fl-4 ta Gunju 2003 iddepozita l-Qorti Lm180 permezz ta tlett cedoli mill-20 ta April 2000 sad-19 ta April 2003, ghaliex ma ddepozitahomx qabel. Il-

Lm200 bghathom biex jigi ‘regolari’ u jhallas il-kera b’lura (fol 46).

7. L-ittra tat-12 ta Marzu 2003 ma tistax titqies bhala interpelllazzjoni ghall-hlas tal-kera. Ghalhekk minn naha ta l-avukat dawn l-ittri ma jistghux iservu bhal interpellazzjonijiet li jgibu s-sanzjoni ta zgumbrament.

8. Jirrizulta li omm ir-rikorrenti mietet fl-1 ta Frar 1999. A fol 25 hemm zewg ricevuti – 20 ta Ottubru 1999, 20 ta Jannar 1999 iffirmati mir-rikorrenti. L-intimat ma jistghax jitwemmen li jghid li wara ma hallasx ghax ma kienx jaf fejn ghandu jmur. Biex jiccara dan il-punt il-Bord tella l-partijiet jixhdu mill-gdid. Ukoll qabel l-intimat ikkontraduca ruhhu. Li jirrizulta hu li r-rikorrenti xebghet bl-imgieba ta l-intimat li kien idu8m dejjem biex ihallas il-kera, haga li kienet ila ssir minn zmien ommha li hadet pacenzja. L-ircevuti kienu jsiru gentilment, bid-data meta suppost ghalaq il-kera u mhux minn meta thallas. Saru interpellanzi bit-telefonija u bil-kitba mir-rikorrenti personalment. It-talba ghall-kawza saret mir-rikorrenti tidher li saret ghax l-intimat ma beda jaghti kaz ta xejn. Il-Bord semghu jixhed u mhux bniedem kredibbli. Il-Bord ikollu jghid illi r-rikorrenti messa tmexxiet ahjar mill-avukat taghha.

Billi jirrizulta li l-intimat ma kienx puntwali fil-hlas tal-kera ghal diversi skadenzi u minkejja li gie interpellat mir-rikorrenti presonalment hallas snin wara, il-Bord jilqa it-talba tar-rikorrenti u jawtorizzaha terga tiehu f’idejha l-fond numru 2, Triq il-Qalb ta Gesu, Santa Venera; ghall-ghan ta tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m’illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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