MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 85/2005/1

John Vella (ID 104043M), Victor Vella (ID 315844M), u Marianne Aquilina (ID 562547M)

vs

Victor Gruppetta

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponenti jikru lill-intimat il-garage numru 29, Triq Karmenu Mifsud, Gwardmangia versu l-kera komplessiva ta' tlett mitt Lira fis-sena pagbbli kull sitt xhur bil-quddiem fit-30 ta' Gunju u fit-30 ta' Dicembru ta' kull sena, l-iskadenza li jmiss issir dovuta fit-30 ta' Dicembru 2005;

Illi l-intimat naqas milli jhallas tlettax (13)-il skadenza kera senjatament dawk li saru dovuti rispettivament fis-segwenti dati: 30 ta' Gunju 1999, 30 ta' Dicembru 1999,

30 ta' Gunju 2000, 30 ta' Dicembru 2000, 30 ta' Gunju 2001, 30 ta' Dicembru 2001, 30 ta' Gunju 2002, 30 ta' Dicembru 2002, 30 ta' Gunju 2003, 30 ta' Dicembru 2003, 30 ta' Gunju 2004, 30 ta' Dicembru 2004 u 30 ta' Gunju 2005 u dana ciononostante diversi interpellazzjonijiet ghall-hlas maghmula mir-rikorrenti permezz ta' zewg ittri ufficjali datati rispettivament 28 ta' Gunju 2005 u 5 ta' Lulju 2005;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord sabiex filwaqt li jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmi garage numru 29, fi Triq Karmenu Mifsud Gwardamangia mikri lill-intimat u ghal dan l-iskop jigi prefiss lill-istess intimat terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament skond il-Ligi;

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tal-intimat:

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante li dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt senjatament minhabba l-fatt illi l-arretrati kollha mitluba mill-istess rikorrenti fl-Ittra Ufficjali taghhom tal-5 ta' Lulju 2005 notifikata fit-8 ta' Lulju 2005 gew debitament imhallsa mill-intimat fit-13 ta' Lulju 2005, kif jista' jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'talba sabiex jirriprendu l-fond minnhom lokat lill-intimat, konsistenti f'garage fuq il-premessa ta' morozita' fil-hlas puntwali tal-kera ai termini ta' l-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan l-

artikolu, fis-subinċiz (i) tieghu jistipola illi il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas. Kif pacifikament akkolt fid-decizjonijiet tal-Qrati taghna, din it-talba ma tirrikjedi ebda forma partikolari ghall-validita' taghha u tista' ghalhekk ukoll tkun wahda verbali (**Mary Borg et vs John Muscat – App 9.3.1994**). Kif ser jirrizulta, izda, l-intimazzjoni mir-rikorrenti saru bil-miktub bil-forma ta' ittra ufficcjali;

Jokkorri ghalhekk illi l-fatti jkunu ezminati fl-isfond ta' dak rikjest mil-ligi, jigifieri l-artikolu su citat li kif ritenut fil-gurisprudenza kopjuza in materja: "Kwantu ghall-allegata morozita huwa pacifiku illi biex ikun hemm din il-morozita' jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**) u li ghal finijiet ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 irid jirrizulta nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Kollez. Vol. XLVIIP I p 287**)" – **Emanuel Armeni vs Anthony Mangion App tal-20 t'Ottubru, 2004**. Opportunement ukoll jkun mfakkar illi element iehor importanti fi kwistjonijiet ta' morozita' huwa li l-kerrej hekk interpellat jkun naqas milli jhallas il-kera dovuta fi zmien hmistax-il jum mit-talba (**Vol XLVII pI p287**);

Issa l-atti jiddemostraw illi l-intimat kien interpellat permezz ta' ittra ufficjali fit-28 ta' Gunju 2005 notifikata lilu fis-6 ta' Lulju 2005 kif ukoll bl-ittra ufficjali fil-5 ta' Lulju 2005 notifikata lill-intimat fit-8 ta' Lulju 2005. Dan effettivament ifisser illi ai termini ta' l-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati setgħu jirregolarizzaw il-posizzjoni tagħhom billi jiskontaw il-kera sa ħmistax-il gurnata mill-interpellanza tal-5 ta' Lulju 2005, jigifieri sat-22 ta' Lulju 2005. L-intimati baghtu cheque lill-avukat tar-rikorrenti u dan bi hlas ta' l-arretrati tal-kera, liema cheque huwa datat it-13 ta' Lulju 2005, *Prima facie* ghalhekk jidher illi l-intimat ghandu jkun skansat mill-effetti tat-talba tar-rikorrenti izda c-cheque kien ricevut fit-8 ta' Awissu 2005, jigifieri ferm wara l-hmistax-il jum koncess lill-intimat mil-ligi specjali. Illi l-avukat tar-rikorrenti xehed illi t-timbru postali fuq l-envelope li rcieva kien jimmarka d-data u l-hin

tal-11.00 am tal-5 ta' Awwissu 2005. Ufficjal tal-Posta mressaq mir-rikorrenti xehed illi dan jindika li l-envelope kien impustat fil-jum ta' qabel u cioe fl-4 ta' Awwissu 2005.

Ghalhekk ma hemm ebda ekwivoku illi teknikament tirrizulta l-morozita kif ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69. In linea mal-insenjament tal-Qrati taghna izda, dan wahdu mhux bizzejjed sabiex tkun applikata s-sanzjoni tal-izgomberu kif spjegat aktar 'l quddiem;

Jehtieg illi jkun skrutinat ukoll jekk kienx hemm xi raguni legittima ghan-nuqqas ta' hlas puntwali tal-kera li setghet tiskolpa lill-intimat ghall-inadempjenza tieghu. Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005** kien ritenut illi "l-ligi u l-gurisprudenza ma jidhirx li jikkuntentaw ruhhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'materja ta' morozita' [ghaliex] biex tabilhaqq tkun tidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli". Issa jehtieg jinghad ukoll illi minkejja l-objezzjoni tal-intimat registrata fir-risposta tieghu huwa ma ressaq l-ebda prova li tista' tghin lil dan il-Bord f'din ir-ricerka ghall-verita'. Minkejja dan, u kif inhu pacifikament akkolt fil-gurisprudenza, l-Bord xorta hu tenut li jezamina l-fatti kollha migjuba a konjizzjoni tieghu u dan ghaliex in-nuqqas ta' obbjezzjoni m'ghandhiex b'mod awtomatiku tfisser accettazjoni tat-talbiet tas-sidien rikorrenti. Dan l-iskritunju izda, fic-cirkostanzi partikolari, huwa limitat ghall-fatti kif esposti mir-rikorrenti li dwarhom il-Bord ma jara xejn li jista' jkun censurabbli. Setgha jaghti l-kaz illi l-iskrivan tal-intimat impusta ic-cheque tardivament jew l-intimat inniffsu genwinament nesa jimposta dan ic-cheque ghar-ragunijiet serji li aljenawh, izda dan kollu setgha biss jkun espost mill-intimat inniffsu bix-xhieda tieghu, haga li naqas milli jaghmel.

Ghalhekk jirrizultaw l-elementi kollha rikjesti mil-ligi sabiex dan ir-rikors jintlaqa' u ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi terminu ta' tletin (30) jum mil-lum;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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