MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 42/2010

Vincent Sammut (ID 33933M)

vs

Joseph Ellul (u b'digriet tal-5 ta' Dicembru 2011 kienet kjamata in kawza Maria Agnes Sammut

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur :

1. Illi r-rikorrenti u l-intimati iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni datata 1 ta' Jannar, 2007 u li permezz taghha r-rikorrenti ikkonceda b'titolu ta' kera lill-intimat il-fond numru Flat 4, Sammut Building, Trejqet il-Kulpara, Bugibba (kopja ta' l-iskrittura annessa u mmarkata Dok B);

2. Illi ai termini tal-istess skrittura l-kera tal-fond de quo kellha tkun ta’ mitejn sitta u hamsin euros u tlieta u ghoxrin centezmi (€256.23) kull xahar bil-quddiem;

3. Illi sal-lum l-intimat naqas milli jhallas sitt skadenzi tal-kera u senjatament skadenza li bdiet f’Ottubru, 2009 u kull xahar segwenti jigifieri l-iskadenza ta’ Novembru, 2009, Dicembru 2009, Jannar 2010, Frar 2010 u Marzu 2010 dejjem fl-ammont ta’ mitejn sitta u hamsin euros u tlieta u ghoxrin centezmi (€256.23) kull xahar bil-quddiem ammontanti ghal elf, hames mija, sebgha u tletin euros u tmienja u tletin centezmu (€1,537.38)

4. Illi r-rikorrenti interpella lill-intimat permezz ta’ ittra interpellatorja u xorta baqa inadempjenti;

5. Illi cio nonostante l-intimat baqa’ inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

6. Illi l-esponent jikkonferma illi jaf il-fatti suesposti personalment u li safejn jaf hu, l-intimat m’ghandhux difiza xi jressaq.

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex dan il-Bord m’ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti necessarji u opportuni;

1. Jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat minhabba l-morozita’ tieghu kiser l-ftehim ta’ lokazzjoni datat 7 t’Ottubru, 2005 u ghaldaqstant il-kirja giet terminata ipso facto;

3. Jikkundanna lill-intimat sabiex jizgumbra mill-fond numru flat 4, Sammut Building, Trejqet il-Kulpara, Bugibba fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

4. Jikkundanna lill-intimat ihallas s-somma kumplessiva ta’ elf, hames mija, sebgha u tletin euros u tmienja u tletin

centezmu (€1,537.38) rapprezentanti sitt skadenzi ta' mitejn, sitta u hamsin euros u tlieta u ghoxrin cetezmi (€256.23) il-wahda kull xahar bil-quddiem;

Bl-ispejjez u bl-interessi skond il-ligi, u b'rizerva ghal kwalsiasi dritt ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat, li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta ta' Joseph Ellul :

1. Preliminarjament, in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante illi r-rikors promutur gie intavolat minn wiehed biss miz-zewg sidien tal-fond de quo agitur u cioe' minn wiehed biss mis-sidien illi kkocedew il-fond inkwistjoni lir-rispondent b'titolu ta' lokazzjoni.

2. Illi t-talbiet tar-rikorrent kif dedotti huma legalment u fattwalment insostenibbli stante li r-rikorrent qed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiddikjara illi '*l-intimat minhabba l-morozita' tieghu kiser il-ftehim ta' lokazzjoni datata 7 t'Ottubru, 2005'* u dan meta fil-premessi tar-rikors jaghmel riferenza ghal ftehim iehor ta' lokazzjoni u cioe' dak tal-1 ta' Jannar, 2007 u ghaldaqstant din it-talba ma tistax tigi akkolta.

3. Illi t-tielet talba hija konsegwenzjali ghat-tieni talba u ghaldaqstant din ukoll ma tistax tigi akkolta u ghandha tigi michuda l-istess bhat-tieni talba.

4. Illi f'kull kaz il-ftehim ta' lokazzjoni tal-1 ta' Jannar, 2007 ma jikkontemplax is-sanzjoni tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni f'kaz ta' morozita' fil-hlas tal-kirjiet u ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

5. Illi wkoll ir-rikorrent qatt ma nterpella lir-rispondent biex ihallas il-kera allegatament dovuta permezz ta' ittra ufficjali u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma jistax jitolb il-hall ta' kuntratt ta' lokazzjoni kif altrimenti seta' jaghmel a tenur tal-artikolu 1570 tal-kodici civili.

6. Illi mhuwiex minnu li r-rispondent huwa moruz fil-hlas tal-kera stante illi huwa ghamel b'eluf ta' Ewro spejjez ta' manteniment fil-fond lilu mikri minn flus de proprio u fi spejjez sabiex isewwi mankamenti u difetti li kien hemm fl-imsemmi fond u sabiex jirranga u jabelixxi l-imsemmi fond (bil-kunsens u l-approvazzjoni tar-rikorrenti) u hlasijiet ta' kontribuzzjoni ta' dawl u ilma li pero ma thallsux mir-rikorrenti jew l-agent/i tieghu, liema spejjez kellhom jigu inkorsi mis-sidien u ghalhekk l-ispejjez inkorsi mir-rispondent ghandhom jigu pacuti mal-hlasijiet tal-kera li qed jippretendi r-rikorrent u di fatti huwa r-rikorrent debitur tar-rispondent u mhux vice versa stante illi l-ispejjez inkorsi mir-rispondnet jissuperaw l-ammont ta' kera li qed tigi reklamata mir-rikorrent, u dan kif se jigi ampjament pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din il-kawza kienet inizzjata taht id-disposizzjonijiet tal-procedura sommarja ravvizat fl-arikolu 16A tal-Kap 69 izda l-intimat inghata l-fakulta li jikkontesta l-kawza u ghalhekk l-Bord qed jichad l-ewwel talba ghal decizzjoni bid-dispensa tas-smiegh;

Illi l-intimat eccepixxa b'mod preliminari n-nuqqas ta' integrita' fil-gudizzju u wara li l-Bord kien laqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex tkun kjamata in kawza mart l-istess rikorrenti, l-intimat irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu;

Illi ghalhekk ser isegwu konsiderazzjonijet fuq il-mertu. L-intimat jobjetta illi t-talbiet tar-rikorrenti huma legalment u fattwalment insostenibbli stante li r-rikorrenti qed jitlob rimedju dwar ftehim ta' lokazzjoni datat 7 t'Ottubru 2005 meta fil-premessi jaghmel referenza ghall-ftehim tal-1 ta' Jannar 2007. Dak li jirrileva l-intimat huwa fil-fatt korrett biss mhux neccessarjament ghandu jwassal ghall-konkluzzjoni minnu raggunta. Ir-rikorrenti jippernja l-kawza tieghu fil-parametri tal-kuntratt lokatizzju tal-1 ta'

Jannar 2007 esebit in atti, ressaq xhieda ukoll in rigward izda fit-talbiet tieghu ghamel referenza ghall-data zbaljata billi invoka l-ftehim tas- 7 t'Ottubru 2005 kif gustament rilevat mill-intimat. Dan fil-fehma tal-Bord huwa *lapsus* li m'ghandux jippregudika lir-rikorrenti fil-kors ta' dawn il-proceduri. Minkejja li r-rikorrenti ma talabx korrezzjoni f'dan ir-rigward, dan ghandu jiftiehem li t-talba qed ssir kwantu l-ftehim tal-1 ta' Jannar 2007;

Illi tajjeb li jkun rilevat illi din il-kawza kienet proposta mis-sid lokatur ta' fond mikri lill-intimat b'talba li tkun dikjarata t-terminazzjoni tal-kirja minhabba morozita' u talba ghal kundanna tal-hlas tal-kera dovuta. Din il-kirja ghadha fi stadju orginarju u ghalhekk japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, saret wara l-1995 u ghalhekk huwa kompetenti dan il-Bord bis-sahha tal-aritkolu 1525 tal-Kap 16. Issa, kif tajjeb osservat mill-intimat, kien jehtieg lir-rikorrenti jinterpellah permezz ta' ittra ufficcjali kwantu l-hlas tal-kera skond id-dispost tal-artikolu 1570 tal-Kodici Civili. Fil-premessi tieghu, r-rikorrenti jghid li kien baghat ittra interpellatorja lill-intimat li xorta baqa' inadempjenti (premessa numru 4). Fl-affidavit tieghu mar-rikors guramentat ir-rikorrenti jghid li kien talab verbalment lill-intimat ihallas il-kera dovuta u wara li baqa' inadempjenti inkarga lill-avukat tighu jibghatlu ittra biex jiskonta l-kera. Din l-ittra fil-fatt hija esebita a fol. 7 izda mhix ittra ufficcjali kif trid il-ligi. F'affidavit ulterjuri ta-rikorrenti li allura sar wara r-risposta tal-intimat fejn ssolleva il-kwistjoni tal-mankanza tal-ittra ufficcjali, r-rikorrenti rega tenna l-posizzjoni tieghu li kien baghat ittra tramite l-avukat tieghu. Huwa zied jghid li l-intimat abbanduna l-fond izda dan mhux relevanti ghal kwistjoni hawn skrutinata stante li ma hemmx premssa u talba f'dan is-sens;

Illi kawza bhal dik in dizamina hija intiza mhux biss ghal purgazzjoni tal-mora izda ukoll ghall-estrem tal-izgumbrament. Il-Qrati taghna minn dejjem adoperaw posizzjoni ferm rigida fid-decizjonijiet taghhom sabiex jaccertaw li l-kerrej ma jkunx imcahhad ingustament mill-godiment tal-fond lilu mikri. Relevanti hafna ghal dan hija l-gurisprudenza li titratta dwar talbiet simili taht id-dispost

tal-Kap 69 fejn il-Qorti tal-Appell kostantement irriteniet illi l-Bord m'ghandux jakkontenta ruhu bir-rizultanza teknika tal-akkampata morozita' izda ghandu jara jekk oggettivament kienx hemm raguni valida ghal dak in-nuqqas. (Ara in rigward fost diversi ohra **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005**). Kien ukoll deciz illi taht il-Kap 69 mhix necessarja talba in iskritt tal-kera dovuta tant li din tista' ukoll issir bil-fomm ligi (ara in rigward **Mary Borg et vs John Muscat App 9.3.1994** fost ohrjan). Kien ritenut ukoll illi, dejjem kwantu l-Kap 69, illi l-morizita' tirrizulta mhux jekk ma jsirx hlas tal-kera izda jekk ma jsirx hlas puntwalment fi zmien hmistax il-jum meta hekk mitlub mis-sid ***(Kollez. Vol. XLVIIP I p 287***) wara zewg interpellanzi ghal zewg skadenzi ***(Kollez. Vol. XLVIII P I p 87).*** Dan kollu juri illi jehtieg adempiment skrupoluz ma' dak li titlob il-ligi. Issa, fil-kaz hawn devolut, fit-termini tal-artikolu 1570 tal-Kap 16 kien jispetta lir-rikorrenti illi jitlob hlas tal-kera permezz ta' ittra ufficcjali u xejn aktar jew anqas. Dan l-obbligu kien introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 bhala parti mill-artikolu 1570 u ghad li b'hekk qarreb lejn l-obbligi tal-lokatur *qua* talbiet ghal hlas tal-kera in arretrat, ghal dak ravvizat fil-Kap 69.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrent.

< Sentenza Finali >

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