MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-8 ta' April, 2013

Rikors Numru. 95/2011

V. Debono & Sons Services Limited C9624

vs

Albert Cutajar

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi hija tikri lill-intimat il-flat numru 4, Haven Flats, St. Joseph Street, Mellieha, versu l-kera ta’ €1,400.00 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem fit-8 ta’ Jannar, fit-8 t’April, fit-8 ta’ Lulju u fit-8 t’Ottubru ta’ kull sena, l-iskadenza prossima taghlaq fit-8 t’Ottubru, 2011.

Illi llum huma dovuti mill-intimat lis-socjeta rikorrenti l-iskadenzi ta’ kera li ghalqu u saru dovuti rispettivament fit-8 ta’ Jannar 2010, fit-8 t’April 2010, fit-8 ta’ Lulju 2010, fit-

8 t'Ottubru, 2010, fit-8 ta' Jannar, 2011, fit-8 t'April 2011 u fit-8 ta' Lulju 2011 li flimkien jammontaw ghal €2,450.00.

Illi l-intimat naqas milli jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu nonostante diversi talbiet ghall-hlas lilu maghmula mis-socjeta' rikorrenti, inkluzi talba permess ta' ittra legali datata 22 t'Ottubru, 2010 u talba ohra permezz ta' ittra ufficjali datata 14 ta' Frar 2011.

Illi ghalhekk illum hemm lok li tigi terminata il-lokazzjoni maghmula mis-socjeta' rikorrenti lill-intimat minhabba morozita fil-hlas ta' kera, u konsegwentement li l-intimat jigi zgumbrat mill-fond lilu mikri, oltre li jigi wkoll ikkundannat ihallas lis-socjeta' rikorrenti il-kera arretrat minnu lilha dovut.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi (1) jiddikjara li l-intimat naqas mill-obbligu tieghu li jhallas il-kera lis-socjeta' rikorrenti stante li hu moruz fil-hlas ta' seba' (7) skadenzi; (2) jawtorizza lis-socjeta' rikorrenti tirriprendi l-flat mikri lill-istess intimat, u ghall-finijiet ta' l-izgumbrament jipprefiggi terminu qasir u perentorju, u finalment (3) jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' €2,450.00 rapprezentanti l-iskadenzi ta' kera li ghalqu u saru dovuti kif fuq dettaljatament spjegat.

Bl-ispejjez, u bl-imghax legali fuq is-somma ta' €2,450.00 rapprezentanti l-valur ta' l-iskadenzi ta' kera mhux imhallsa, mill-prezenti sa l-effettiv pagament, kontra l-intimat.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Illi l-esponenti dejjem mar sabiex ihallas il-kera lis-socjeta' rikorrenti u li anke kien hemm ftehim dwar il-hlas ta' arretrati dovuti;

2. Illi meta mar sabiex ihallas l-esponenti is-socjeta' attrici ma accetatx il-hlas sakemm ikun hemm decizjoni minn dan il-Bord kif effettivament gie ndikat lill-Bord fis-seduta tat-18 ta' Gunju, 2012;

3. Illi l-esponenti dejjem prova jasal bonarjament ghal hlas tal-arretrati li kienu dovuti u gie sorpriz bl-istess proceduri odjerni;

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond lokat lill-intimat fuq il-premessa ta' morozita' fil-hlas tal-kera u hija karatterizzata b'sensiela ta' incertezzi da parti tal-intimat fejn l-ewwel irrinunzja ghad-dritt li jintavola risposta, sussegwentement ammetta t-talbiet u fl-istess waqt rega talab zmien jipprezenta risposta. Wara xi zmien, l-intimat, minkejja li kkontesta t-talba, jidher illi kien hemm qbil bejn il-partijiet sabiex l-intimat johrog mill-fond lokat u jirritorna c-cavetta lura lis-socjeta' rikorrenti tant illi quddiem dan il-Bord, l-intimat kien iddikjara li jehtieglu gimghatejn sabiex jizgombra mill-fond. Minkejja diversi weghdiet sabiex jirrillaxxa l-fond dan qatt ma sehh u ghalhekk s-socjeta' rikorrenti talbet illi l-kaz ikun deciz;

Illi mressaq biex jixhed in subizzjoni, l-intimat ikkonferma illi l-ahhar darba li kien hallas kera tal-fond in kwisjtoni kien f'Dicembru tas-sena 2010. Mistoqsi jekk qatt irceviex ittri sabiex ihallas il-kera dovuta, l-intimat wiegeb illi ma jidhirlux li qatt irceiva tali ittri u kien tramite l-Qorti li rcieva l-ewwel darba intimazzjoni sabiex jidher f'din il-kawza. L-istess intimat spjega illi huwa ma hallasx il-kera ghaliex kien dizokkupat u ikkonferma illi kienu minnu dovuti sentejn kera izda xorta wahda mhux f'posizzjoni li jissalda dan id-dejn u li kien dispost jirrilaxxa l-fond sabiex ma jizdiedux l-ispejjez. Minn dakinhar tad-deposizzjoni tieghu, l-intimat wieghed biss li jizgombra mill-fond izda dan il-fatt qatt ma avvera ruhu minkejja li l-Bord ikkoncedielu diversi differimenti;

Illi l-attitudini evaziva tal-intimat ma hi tal-ebda ghajnuna ghalih jekk irid jitwemmen li qatt ma rcieva talbiet ghal-hlas tal-kera. Frankament meta huwa jghid illi ma jidhirlux li qatt ircieva ittri ghall-hlas dan il-Bord qed jikkonsidra din id-dikjarazzjoni bhala affermazzjoni li fil-fatt kien ircieva tali interpellanzi. Ghalhekk il-Bord qed iqis lill-intimat moruz fil-hlas tal-kera fit-termini esposti fir-rikors promutur;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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