MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 54/2008

L-**Avukat Leslie Grech ID 103265 f'ismu propju u bhala mandatarju tal-assenti Joyoti Mary Grech u Gitali Melvin flimkien ma' l-Avukat Dr. David Grech ID 293057M f'ismu prop ju u bhala mandatarju ta' l-assenti Professur Christopher Grech u Dorothy Higgins u wara l-mewt tal-Avukat Leslie Grech, l-atti kienu legittimati f'isem Dr. David Grech, Professur Christopher Grech u Dorothy Higgins b'digriet tat-3 ta' Frar 2012 u fl-istess digriet Dr. David Grech assuma r-rapprezentanza tal-assenti Joyoti Mary Grech u Gitali Melvin.**

vs

Albert Pace ID 777256 u Grace Pace ID 77358M

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma jikru lill-intimati l-appartament dekontrollat Flat 2, Second Floor, 234 Triq Sant'Ursola Valletta bil-kera ta' tlett mija u sittin euro u erba' u sittin centezmu (Euro 360.64) fis-sena jithallas kull sitt xhur bil-quddiem bir-rata ta' Euro 180.32 bl-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Jannar 2009.

Ilil-intimati ilhom snin kronikament moruzi fil-hlas tal-kera u fost ohrajn hallsu l-kera tal-iskadenzi tal-1 ta' Lulju 2008, 1 ta' Jannar 2008, 1 ta' Lulju 2006, 1 ta' Lulju 2005, 1 ta' Jannar 2004, 1 ta' Lulju 2003, u l-1 ta' Jannar 2003, izjed minn hmistax-il gurnata wara li gew interpellati biex ihallsu kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni;

Illi dan l-agir tal-intimati huwa bi ksur tal-artikolu 5 (3) Cap 158;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu lil dan il-Bord jawtorizzahom ma jgeddux il-lokazzjoni tal-appartament 234/2 Triq Sant' Ursola Valletta fl-iskadenza li tmiss u jirriprendu l-pussess tal-istess appartament fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn dan il-Bord.

Bl-ispejjes u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ohra kontra l-intimati;

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent Dottor Leslie Grech ghandu jipprova l-mandat tieghu kif ukoll l-assenza ta' Joyoti Mary Grech u Gitali Melvin fid-data u fil-prezentata tar-rikors;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-intimati jecepixxu l-irritwalita' tar-rikors u dan peress li ma saret ebda talba ghall-hlas ta' kera kif titlob il-ligi fil-kaz ta' morozita' ta' hlas ta' kera;

3. Illi fit-tielet lok, ir-rikors huwa null u irritu u dan peress li bhala premessa ghat-talbiet taghhom jirreferu ghall-artikolu 5(3) tal-Kapitlu 158, liema artikolu hu ghal kollox irrelevanti ghal din il-kawza u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi fil-kwalunkwe kaz, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi ma hemm ebda ammont li huwa dovut lir-rikorrenti u dan kif jista' jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Sema' l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri lill-intimati proposta fuq il-kawzali ta' morozita fil-hlas tal-kera fit-termini tal-artikolu 5(3) tal-Kapitolu 158 tal-ligijiet ta' Malta.

Preliminari:

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni ta' natura preliminari tal-intimat kwantu li r-rikorrenti kellhom iressqu prova tal-mandat taghhom din qed titqies bhala sorvolata wara li r-rikorrenti producew kopja tal-prokuri relattivi;

Illi dwar it-tieni eccezzjoni tal-irritwalita' tar-rikors promutur bazata fuq in-nuqqas ta' talba ghal-hlas tal-kera, din hija eccezzjoni fil-mertu u ser tkun kunsiderata wara dispensa tal-eccezzjonijiet preliminari;

Illi b'sentenza tad-9 ta' Gunju 2010l dan il-Bord cahad it-tielet eccezjoni tal-intimati dwar l-inapplikabilita' tal-artikolu 5(3) tal-Kap 158 (fol 35 et seq);

Mertu:

Illi dawn il-kunsiderazzjonijiet jittrattaw l-kawzali singolari tar-rikorrenti dwar il-morozita' u l-eccezzjoni tal-intimat dwar in-nuqqas ta' interpellanza ghal-hlas. Ir-rikorrenti itennu illi "l-intimati ilhom snin kronikament moruzi fil-hlas tal-kera" minkejja li kienu interpellati biex ihallsu l-istess kera. In sostenn tat-talba taghhom, r-rikorrenti esebew ittri interpellatorji ghall-iskadenzi indikati fir-rikors promutur. Minn hawn temergi r-raguni ghalfejn ir-rikorrenti jippostulaw dan in-nuqqas bhala wiehed kroniku ghaliex l-istess ittri jipprotestaw nuqqas ta' hlas sahansitra ta' arretrati ta' sentejn u nofs. Dawn l-ittri huma kollha akkumpanjati bil-prova ta' ricessjoni mill-intimat. Kwantu ghall-ahhar zewg skadenzi precedenti d-data tal-prezentata tal-kawza odjerna, jemergi illi r-rikorrenti kienu interpellaw lill-intimat fit-3 ta' Jannar 2008 u fl-1 ta' Lulju 2008. Issa mir-ricevuti esebiti mill-intimat jirrizulta illi l-intimat hallas l-iskadenza tal-1 ta' Jannar 2008 sat-30 ta' Gunju 2008 fis-26 ta' Frar tal-istess sena igifieri ferm aktar mill-hmistax-il jum mill-interpellanza (ara ricevuta a fol 49). L-iskadenza tal-1 ta' Lulju 2008 sal-1 t'Ottubru 2008 thallset fit- 8 ta' Lulju tal-istess sena igifieri entro t-terminu tal-hmistax-il jum mill-interpellanza (ara ricevuta a fol 50). L-intimat xehed illi qatt ma kienx moruz fil-hlas tal-kera u dejjem kien puntwali hlief meta darba kien tardiv b'gimgha. Huwa spjega illi kien ir-rikorrenti stess li kien jghidlu li ma jkun gara xejn jekk ikun tardiv fil-hlas fis-sens illi ma kellux ghalfejn joqghod jinqala' jekk ma nkunx f'dawk l-inhawi. L-interpellanzi ghall-hlas izda juru mod iehor;

Issa l-intimat jghid illi r-rikorrenti dejjem accettaw il-kera u rrilaxxjaw id-debita ricevuta u li b'dawk ir-ricevuti r-rikorrenti kienu irrinunzjaw ghad-dritt li jipprocedu kontra tieghu. Ir-rikorrenti jilqghu ghal dan billi jghidu illi dawk ir-ricevuti inhargu bil-kliem "bla pregudizzju". Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom r-rikorrenti iccitaw

decizjonijiet tal-Qrati taghna tal-1962 li jtennu li s-sid ma jkunx iddekada mid-dritt tieghu li jipprocedi bil-kawza ghar-ripreza tal-fond bl-accettazzjoni tal-kera anke jekk dik i-ricezzjoni ssir minghajr rizerva;

Ikkunsidra inoltre illi opportunement jkun mfakkar illi fil-kwistjonijiet ta' allegata morozita' il-gurisprudenza tinsenja illi dak li l-ligi tippunixxi mhux in-nuqqas ta' hlas *per se* izda in-nuqqas ta' hlas fi zmien hmistax-il jum minn meta l-inkwilin ikun hekk mitlub li jhallas. Dan stabbilit, jokkorri issa jkun diskuss dak sollevat mir-rikorrenti, igifieri li hlas impuntwali li sehh matul is-snin ghandu xorta wahda jibqa' punibbli bl-estremi tal-izgombru anke jekk ir-ricezzjoni sehh matul il-kawza minghajr rizerva;

Illi dan il-punt kien mertu ta' decizjonijiet aktar recenti tal-Qorti tal-Appell u ghalhekk tajjeb illi dawn ukoll ikunu ezaminati. Fl-kawza Anthony Agius Gilbert et vs Peter Cassar Toreggiani deciza 12.3.2003, l-Qorti tal-Appell rriteniet hekk: "*L-Qrati taghna diversi drabi ippronunzjaw ruhhom fuq irrinunzja tacita li tista' tidderivi mill-fatt tar-ricezzjoni tal-kera da parte tas-sid lokatur. Il-gurisprudenza hi fis-sens li l-lokatur jista' dejjem jircievi l-kera sat-tmien tar-rilokazzjoni bla ma jippregudika l-azzjoni ("**Michele Camilleri –vs- F.S. Abdilla**", Bord li Jirregola l-Kera, 4 ta' Marzu 1977). Dan ghar-raguni illi "biex ikun hemm rinunzja tacita jehtieg li l-fatt ikun inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt; u l-fatt ta' min jircievi kera ghal perijodu tar-rilokazzjoni korrenti mhux inkonciljabbli ghal konservazzjoni tat-talba ghar-ripreza ta' pussess tal-fond u biex tigi impeduta r-rilokazzjoni ulterjuri tal-istess fond" – "**Carmelo Seychell –vs- Giovanni Depasquale**", Appell, 25 ta' Marzu 1955. Invece, il-lokatur jippregudika ruhu meta jircievi ammont ta' kera li jmur 'l hemm mill-perijodu tar-rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma javverax ir-ricezzjoni tal-kera tkun trid issir bla pregudizzju ghall-azzjoni minnu ezercitata ghall-izgumbrament tal-intimat. ("**Giuseppe Chetcuti Bonavita -vs- Antonio Zarb**",*

*Appell, 7 ta' Gunju 1950; "**Maria Assunta Chetcuti Bonavita -vs- Alda Borg Cherubino**", Appell, 25 ta' Novembru 1963)."*

Issa dik kienet kawza fuq bdil fid-destinazzjoni tal-fond bl-accettazzjoni tal-kera fil-mori tal-kawza. Fil-kaz odjern jistghu biss isiru anologiji ghaliex ghalkemm il-kawzali hija dik tal-morozita' dik, bhal din odjerna, huma t-tnejn obbligi tal-kerrej li l-ksur taghhom jista' jaghti lok ghas-sanzjoni tal-izgombru. Dik il-Qorti ikkonkludiet illi l-accetazzjoni (minghajr rizerva) timplika rinovazzjoni tal-lokazzjoni u ccitat sentenzi Alfred Smampinato vs Joseph Muscat App Kummerc 11.2.1992 u Comdr. Godfrey Critien MD vs Anthony Tabone et App 10.3.1972;

Illi huwa palezi illi fis-sistema guridiku taghna s-sentenza ma joholqu l-ebda precedent madanakollu ghandhom valur insenjattiv qawwi u l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux japplika dak l-insenjament fil-kaz odjern. Dan l-insenjament huwa evidentement zvilupp fuq dak precedenti u ghalhekk s-sentenzi citati mir-rikorrenti m'ghandhomx ikunu ta' gwida ghal-kaz odjern;

Illi mir-ricevuti esebiti jemergi illi r-rikorrenti sidien dejjem accettaw il-kera minghajr rizerva anke jekk tardivament sal-iskadenza 1.7.08 sa 31.12.08. Ghal din l-iskadenza, l-intimat kien interpellat fl-1 ta' Lulju 2008 u l-kera kienet accettata fit-8 ta' Lulju tal-istes sena ukoll minghajr rizerva. Il-kawza odjerna imbaghad kienet intavolata fid-29 t'Awissu 2008 wara li kien hemm rinovazzjoni tal-lokazzjoni bl-accettazzjoni tal-kera. Ir-ricezzjoni tal-kera "minghajr pregudizzju" bdiet issir biss wara li kienet intavolata l-kawza odjerna.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti biex jawtorizzahom ma jgeddux il-kirja wara morozita’ fil-hlas tal-kera ghar-raguni illi kien hemm rinovazzjoni tal-lokazzjoni bl-accetazzjoni tal-kera.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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