MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2015

Rikors Numru. 32/2011

Joseph Mifsud (ID 48441M)

vs

Raymond Azzopardi (ID 383160M)

Il-Bord.

Ra r-rikors guramentat li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura li ggib id-data tas-7 ta' Jannar, 1994 huwa kera lill-intimat u persuna ohra, certa Patricia Ciantar, fond numru 3, go Mifsud Court, Triq it-Turisti, San Pawl il-Bahar kollox ai termini tal-annessa skrittura DOK A.

2. Illi l-imsemmija Patricia Ciantar m'ghadhiex toqghod fil-fond izda l-intimat baqa' fil-kirja.

3. Illi l-intimat huwa moruz fil-pagament tal-kera u dan bi ksur tal-artikolu 11 tal-annessa skrittura ta' kirja u minkejja li nterpellat sabiex jhallas baqa inadempjenti.

4. Illi l-esponent ghalhekk qed jitlob presenzjalment l-izgumbrament tal-intimat mill-fond bil-procedura kontemplata fl-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li jiddikjara li sa fejn jaf l-esponent, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet validi x'jaghti.

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Taqta u tiddeciedi l-kawza ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' bid-dispensa tas-smiegh.

2. Tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond appartament numru 3, go Mifsud Court, Triq it-Turisti, San Pawl il-Bahar kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjes kontra l-intimat li jibqa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta guramentata tal-intimat:

1. Illi fl-ewwel lok l-azzjoni attrici hija mproponibbli ai termini tal-artikolu 907(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-attur kien intavola kawza ohra fl-istess ismijiet (Rik. Gur. Nru 477/08 JZM) liema kawza giet eventwalment ceduta mill-istess attur u l-ispejjez tal-istess mhux imhallsa skond il-Ligi.

2. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti peress illi mhux minnu li l-eccipjent huwa moruz fil-pagament tal-kera u li l-kirja hija wahda valida u veljanti skond il-ligi.

3. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju it-talbiet attrici huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt peress li lanqas kieku hemm morozita fil-kera ma hemm lok ghall-izgumbrament kif mitlub peress illi dejjem hemm il-purgazjoni tal-mora.

4. Illi fl-ahhar nett m'hemmx l-estremi li trid il-Ligi biex tigi milqugha t-talba attrici li kwindi ghandha tigi respinta.

5. Salvi, jekk ikun il-kaz, risposti, ossia eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza b'talba ghal zgumbrament ta' fond mikri lill-intimat u dan wara li l-istess intimat naqas milli jhallas skadenzi tal-kera ghall-okkupazzjoni tal-istess fond. Ir-rikorrenti talab primarjament illi din il-kawza tkun deciza bid-dispensa ta' smiegh izda din kienet michuda u l-intimat inghata l-fakolta' li jirregistra risposta kif fill-fatt ghamel u li tinsab riprodotta fil-parti introduttiva ta' din id-decizzjoni;

B'mod preliminari ukoll, l-intimat ecepixxa li din il-kawza mhix proponibbli stante illi r-rikorrenti gia kien ivvanta proceduri kontra l-intimat (Rik 447/08 JZM) minnu ceduta u naqas milli jhallas l-ispejjez skont il-ligi. L-intimat ghandu ragun dwar il-ligi in rigward izda mix-xhieda tal-Assistant Registratur tal-Qrati jemergi illi l-ispejjez kienu mhallsa mal-inizzju tal-kawza. Di piu', l-avukat difensur precedenti tal-intimat kien irrilaxxja ricevuta li turi li kien ippercepixxa d-drittijiet tieghu. Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tkun respinta;

Mill-provi jemergi illi dan il-fond kien inkera mir-rikorrenti lill certu Patricia Ciantar lura fis-sena 1994. Fil-premessi tieghu r-rikorrenti jispjega illi kera l-fond lil din tal-ahhar flimkien mal-intimat u li Ciantar ghazlet li ma tibqax tirrisjedi fil-fond fejn llum baqa' jirrisjedi biss l-intimat. Fix-xhieda tieghu imbaghad jikkontendi illi l-fond kien originarjament inkera lil Ciantar u ghalkemm hemm addenda fil-kuntratt li turi li kien inkera ukoll lill-intimat, huwa ma jiftakarx li kien krieh lill-istess intimat. Ir-rikorrenti jghid illi meta Patricia Ciantar ma baqghetx tirrisjedi fil-fond, l-intimat kien avvicinah u urieh l-iskrittura bl-addenda biex jurih li hu kien inkwilin tal-fond izda r-rikorrenti ma riedx jemmnu u rrifjuta li jaccetta l-kera minghandu. Konsegwenza ta' dan, l-intimat beda jiddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti. L-istess rikorrenti kien inizzja proceduri fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili biex jottjeni dikjarazzjoni li dik l-iskrittura kienet frawdolenti izda ceda l-istess wara li kien inghata l-parir li ma kienx ser jasal mkien minghajr l-originali tal-kuntratt. In segwitu kien talab lill-intimat ihallas il-kera dovuta izda l-intimat baqa' jiddepozita l-istess kif kien dejjem jaghmel;

L-intimat xehed illi ilu jghix fil-fond in kwistjoni minn Jannar tas-sena 1994 u kien jiddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti ghaliex din kienet qed tkun rifjutata mis-sid wara li talbu awment;

Illi l-fatti appena rikaptati juru illi r-rikorrenti kien accetta li l-intimat jissejjah l-inkwilin tal-fond minkejja li inizjalment kien qieghed jirrifjuta li jirrikonoxxieh bhala tali. Kien ukoll jirrifjuta l-hlas tal-kera bhala konsegwenza li ma kienx iqis lill-intimat bhala l-kerrej u dan kien wassal lill-intimat jiddepozita l-kera sabiex jezumi r-responsabilitajiet tieghu. Issa li r-rikorrenti kellu ripensament qieghed jitlob lill-intimat ihallas il-kera dovuta izda l-intimat jghid li mhux qed ihallas il-kera ghar-raguni li s-sid talbu awment li fil-fehma tieghu mhux wiehed ragjonevoli;

L-accettazzjoni tal-intimat bhala inkwilin ifisser illi huwa inkwilin skont l-obbligi tieghu kif ravvizati fl-iskrittura ta' lokazzjoni. Il-klawsola numru 11 tal-kuntratt lokatizzju, Dok A fol 5 *et seq*. tipprovdi illi f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' pagament wiehed ta' kera fi zmien ghoxrin gurnata mid-data meta dan ikun dovut, l-kuntratt ikun awtormatikament terminat. Ir-rikorrenti qieghed jippernja t-talba tieghu fuq din il-klawsola f'kuntratt tal-1994 meta l-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 jipprovdi illi l-kerrej jitqies li hu moruz fil-hlas tal-kera meta jkun naqas milli jhallas puntwalment fi zmien hmistax-il jum minn meta interpellat dwar zewg skadenzi. Dan il-kuntratt iqis moruz lill-kerrej jekk jonqos milli jhallas skadenza wahda. Inoltre, f'kaz ta' morozita', dan il-Bord adotta l-insenjament naxxenti minn volum ta' sentenzi tal-Qrati taghna li jesigu li ssir dik il-provi cara li turi li l-intimat kien interpellat bi kwalunkwe forma, anke jekk bil-fomm, u li l-kerrej naqas li jhallas puntwalment minghajr raguni li tista' tevita l-estremi tal-izgombru. Per ezemplari, fis-sentenza **Emanuel Armeni vs Anthony Mangion** App tal-20 t'Ottubru, 2004. *"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**)"* **-** Fis-sentenza **Doris Mallia vs Paul Briffa** App 22.11.2002 fejn kien ritenut dak li tipprovdi l-ligi stess: *"Biex ikollok morozita' a norma tal-Artikolu 9(a)(i) Kap 9 jehtieg li jkunu saru zewg interpelazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Vol XLVII pI p96**). Dejjem ghall-finijiet ta' l-istess dispost il-morozita' tokkorri mhux bis-semplici nuqqas ta' hlas izda bin-nuqqas ta' hlas fit-terminu preskritt dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Vol XLVII pI p287**)"*;

Issa jidher li hu terren komuni bejn il-partijiet illi il-kera qed tkun depozitata. Dak li hu varjanti hu r-raguni tad-depozitu ghaliex filwaqt li r-rikorrenti jallega li l-intimat qieghed biss jiddepozita, l-intimat jghid li qed jaghmel hekk ghaliex mhux qed jaqbel

mal-awment mitlub. Dan il-Bord m'ghandux ghalfejn jinoltra fuq l-effetti tad-depozitu u meta dan huwa wiehed validu fil-ligi u li qabel id-depozitu jehtieg li jkun hemm l-offerta ghal-hlas. Din kienet tkun konsiderazzjoni interessanti izda fil-kaz odjern il-pern tal-kwistjoni hi li r-rikorrenti ghamel zmien jirrifjuta l-kera u l-intimat ma kellux triq ohra hlief li jiddepozitaha. Issa li r-rikorrenti biddel il-fehma kien jehtieglu li jaghmel l-affarijiet cari fil-konfront tal-kerrej tieghu li jidher li ghadu incert sal-lum dwar il-posizzjoni tieghu bhala inkwilin jew le tal-fond in kwistjoni. F'dan il-kaz kien jokkorri lir-rikorrenti jaghmel il-posizzjoni tieghu aktar cara minn hekk ghaliex anke llum donnu ghadu marbut mal-kontenzjoni tieghu li l-iskrittura ta' lokazzjoni hija wahda frawdolenti;

Hija ghalhekk id-decizzjoni ta' dan il-Bord illi fi kwistjoni ta' morozita' kull dubju ghandu jmur favur l-intimat kerrej u dan sabiex tkun prezervata l-kirja u jkun evitat l-estremi tal-izgombru.

Ghal dawn il-motivi, t-talba tar-rikorrenti qed tkun michuda.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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