



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Giovanni Grixti LL.M., LL.D
CHAIRMAN

Rikors numru 102/2012

**Medrock Development Company
Limited (C-2068)**

vs

Rita Glass (ID 219653M)

Illum 31 t'Ottubru, 2013

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 25, Triq Sant'Ursola, Valletta (ara kuntratt ta' akkwist anness, Dok MD 1)
2. Illi skond il-kotba tas-socjeta' rikorrenti, is-socjeta' rikorrenti kriet il-fond imsemmi lill-intimata fil-31 t'Ottubru 1983 versu

kera ta' ghoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena, u f'dik l-okkazzjoni thallsu tliet snin kera bil-quddiem (ara Dok MD 2 anness);

3. Illi s-socjeta' rikorrenti ma ghandha dokumentazzjoni ta' ebda pagament iehor mill-1986 sa llum; hlief notamenti tad-direttur ta' dak iz-zmien fis-sens illi ried jiehu azzjoni legali kontra l-intimata dwar tali nuqqas ta' hlas;
4. Illi interpellata thallas fis-sena 2008, l-intimata wiegbet permezz ta' ittra datata 23 ta' Ottubru, 2008 (Dok MD 3 anness) fejn ipproduciet bhala l-ahhar rcievuta taghha r-ricevuta annessa bhala Dok MD 2, u offriet li thallas is-somma ta' €32.94, rapprezentanti hames snin kera, fuq il-bazi li l-kirjiet precedenti kienu preskritti, flimkien ma' cekkk fl-istess ammont (Dok MD 4); sussegwentement, izda, irtirat il-fondi li kellha depozitati ghand il-konsulenti legali taghha u tkellmet sija telefonikament u sija personalment ma' rapprezentanti tas-socjeta' rikorrenti, u infurmathom li mhux bi hsiebha thallas;
5. Illi b'effett mill-1 ta' Jannar 2010, il-kera gholiet ex lege ghal mija u hamsa u tmenin euro (€185) fis-sena;
6. Illi permezz ta' zewg ittri ufficjali, kopji annessi, intavolati fit-23 u fl-24 ta' Mejju 2012 (Dok MD 5 u MD 6), is-socjeta' rikorrenti nterpellat lill-intimata sabiex thallas is-somma ta' erba' mija u hamsa u sittin euro u sebgha u tmenin centezmu (€46.87) rapprezentanti ghaxar skadenzi ta' kera bir-rata ta' ghoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena, kif ukoll is-somma ta' tliet mija u sebghin euro (€370) rapprezentanti zewg skadenzi ta' kera bir-rata legali ta' mija u hamsa u tmenin euro fis-sena (€185);

7. Illi ghalkemm debitament notifikata, l-intimata baqghet tirrorfjuta li thallas l-arretrati ta' kera dovutai.

Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti titlob umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu jawtorizza lis-socjeta' rikorrenti sabiex ma ggeddidx ulterjorment il-kirja tal-fond 25, Triq Sant'Ursola, Valletta, u sabiex fi zmien qasir u perentorju tordna lill-intimata sabiex tivvaka mill-imsemmi fond.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Illi preliminarjament in-nullita' tar-rikors stante li ma jsemmix meta taghlaq il-kirja u lanqas mhux car mir-rikors promotur ai terminu tal-artikoli 25 u 27 tal-Kap 69.
2. Illi minghajr pregudizzju ghal premiss huwa ormai palezi fil-gurisprudenza nostrali illi sabiex ikun hemm morozita jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi.
3. Illi mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur jirrizulta illi attwalment saru zewg ittri ufficjali wahda fit-23 ta' Mejju 2012 u ohra fl-24 ta' Mejju 2012, liema ittri ufficjali huma pero' identici u ma jirreferux ghal zewg skadenzi differenti allura attwalment hija interpellazzjoni wahda u mhux tnejn kif trid il-ligi.
4. Illi f'kull kaz l-esponenti offriet li thallas hames snin kera fl-ammont ta' 232.94 ewro u filfatti hija ghamlet dan il-pagament tramite cekk kif anki jirrizulta minn Dok MD 3 anness mar-rikors promotur li kien intbaghat mill-avukat li kien jippatrocina lill-esponenti dak iz-zmien. Dan ic-cekk kien attwalment irtirat

biss wara sentejn meta l-istess rikorrenti baqghu jirrifjutaw illi jaccettawh u dan anki kif ghandu jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza.

5. Illi ghalhekk l-esponenti qatt ma rrifjutat illi thallas il-kera dovuta.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

Semgha lid-difensuri tal-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari ta' nullita' tar-rikors promutur sollevata mill-intimata fuq l-iskorta illi r-rikors ma jsemmiex id-data tal-eghluq tal-kirja u lanqas ma jirrizulta mill-istess rikors fit-termini tal-artikolu 25 u 27 tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta;

Illi dwar din l-objezzjoni s-socjeta' rikorrenti argumentat fis-sottomisjonijiet taghha illi fit-tieni paragrafu tar-rikors promutur u r-ricevuta esebita hemm dik l-informazzjoni kollha mehtiega meta jinghad illi "... s-socjeta' rikorrenti kriet il-fond imsemmi lill-intimat fil-31 ta' Ottubru 1983 versu kera ta' ghoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena,.....). R-ricevuta a fol 6 imbaghad hija wahda ghal hlas ta' tlett snin kera. S-socjeta' rikorrenti ttenni ukoll illi fi kwalunke kaz l-Bord jista' dejjem jordna l-korrezzjoni mehtiega;

L-arikolu 25(2) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta jipprovdi illi “*ir-rikors sabiex jittiehed lura l-pussess ta' fond fit-tmiem tal-kiri ghandu jsir skond il-Formula B ta' l-Iskeda li hawn ma' din l-Ordinanza u ghandu jaghti r-raguni li fuqha tkun bazata t-talba*”. Tajjeb li jinghad ukoll illi l-artikolu 27 imbaghad jipprovdi illi: “*M'hemm ebda nullita jekk [tkun] wzata formula ohra basta li r-rikors ikun fih it-tgharif mehtieg taht l-artikolu 25*”. Is-subincis (2) imbaghad jiddisponi illi l'Il-Bord jista, f'kull zmien, jaghti l-permess li ssir fir-rikors kull korrezzjoni biex taghmel ir-rikors izjed car”. Il-Formula B fl-Iskeda Numru I imbaghad titlob il-mili tas-segweni informazzjoni, igifieri n-natura tal-fond u l-indirizz tieghum, isem il-kerrej, id-data ta' meta jghalaq il-kiri li jkun miexi u r-ragunijiet tat-talba ghar-ripreza;

Issa, tajjeb li jkun osservat illi fis-sentenza **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar, App 23/11/2005**, kien deciz illi ma hemm l-ebda nullita' meta r-rikorrenti jindika hazin u ma jitlob l-ebda korrezzjoni dwar il-modalita' tal-hlas tal-kera. F'dak il-kaz, r-rikorrenti kien ipremetta li l-kera jithallas kull tlett xhur bil-quddiem meta dan ma kienx korrett;

Il-Bord huwa tal-fehma illi l-kaz odjern m'ghandux ghaliex ikun deciz b'mod divers minn dak insenjat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz appena citat u ghalhekk qieghed jiddisponi minn din l-eccezzjoni preliminari billi jichadha u jiddikjara li ma hemm l-ebda nullita' fir-rikors promutur.

f.t. Magistrat Dr. Giovanni Grixti LL.M., LL.D

Marilyn Lauria Marmara'

f.t. Deputat Registratur