BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D, M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 111/2011

Romeo Schembri (KI 687534M) u martu Josephine Schembri (KI 76934M)

vs

Joseph Dimech (KI 826954)

Illum 31 ta' Ottubru 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi huma jikru lill-intimat it-terran bin-numru tlieta u erbghin (43) gewwa Triq in-Noqra, B'Bugia versu l-kera ta' €232.93 gia Lm100 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

U peress illi l-ahhar pagament ta’ kera giet imhallsa fis-sena 2003 ghal sitt xhur kera bil-quddiem fis-somma ta’ Lm50 biex ikopri l-perjodu ta’ bejn Jannar sa Gunju 2003;

U peress illi minn dakinhar sal-lum l-intimat baqa’ ma affettwa ebda hlasijiet ulterjuri nonostante li gie interpellat biex jaghmel dan ghal diversi drabi;

U peress illi ghalhekk l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-istess kera sa minn Lulju 2003 sal-gurnata tal-lum u dana kif gia ntqal nonostante li kien gie interpellat diversi drabi biex ihallas l-istess kera inkluz permezz ta’ ittri bonarji datati 19 ta’ Novembru 2010, 21 ta’ Dicembru 2010, 30 ta’ Gunju 2011 u 18 ta’ Awissu 2011 kopja ta’ liema qed jigi hawn annessi u mmarkati Dok A, B, C, D oltre ittra legali ohra mibghuta kemm lilu u kif ukoll lill-konsulent legali tieghu datata 28 ta’ Settembru 2011 kopja ta’ liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok E;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghogbu ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara x-xoljiment tar-relazzjoni lokatizzja per konsegwenza ta’ morozità fil-hlas tal-kera ghall-aktar minn zewg skadenzi;

2. Konsegwentement tordna lill-intimat jizgombra l’ barra mit-terran numru 43 Triq in-Noqra, B’Bugia fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-istess Bord u kwindi jawtorizza lill-istess rikorrenti jirriprendu l-pussess liberu u vakanti tal-

precitat terran fl-istess zmien qasir u perentorju ordnat mill-Bord.

B'rizerva ghal kull dritt ta' azzjoni favur ir-rikorrenti ghal kumpens ta' okkupazzjoni mill-ahhar skadenza mhux imhallsa sar-rilaxx tal-pussess vakanti effettiv.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimat li tghid hekk:

Preliminarjament, kull ammont reklamat ghal perjodu 2003 sa 2006 huwa preskritt ai termini ta' l-artikolu 2156(a) Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Sekondarjament, l-intempestività ta' l-azzjoni odjerna, stante illi kif jirrizulta min Dok JMS 1 inti gejt debitament mitlub taccetta l-kera izda minflok ghamilt dan ghazilt li tinjora t-talba u tistitwixxi din l-azzjoni inutilment.

Illi wkoll il-proceduri odjerni huma irriti u nulli stante illi l-pagamenti dejjem gew offruti u in mankanza li taccetta u tohrog ircevuta ghal l-istess kellhom jigu depozitati taht l-awspici tal-Qorti u huwa nuqqas proceduralі da parti tieghek li tirtira l-istess ghal liema raguni ma hemm l-ebda mankanza ta' hlas ta' kera.

Fil-mertu, ma hux minnu illi f'xi hin l-esponenti naqas milli jmur jofri l-kera dovuta kif qed jigi allegat mir-rikorrenti. Illi apparti mill-

fatt, u dan kif jirrizulta minn Dok JMS 1 sa JMS 2 illi mhux minnu li l-esponenti ma marx joffri l-kera, f'kull okkazjoni l-esponenti dejjem inkariga lil martu sabiex tmur toffri l-kera dovuta u ta' kull darba r-rikorrenti jirrifjuta li jaccetta l-istess minghajr ebda raguni valida fil-ligi bil-konsegwenza illi l-esponenti immedjatament jiddeposita l-istess kera taht l-Awtorità tal-Qorti, u dan kif jirrizulta minn Dok JMS 3 sa JMS 7 minghajr qatt ma r-rikorrenti pprotesta ghal dan u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan il-kaz.

Illi fil-mertu wkoll, l-esponenti ma jista' qatt jigi tenut ihallas mill-gdid ghall-kera li giet depositata taht l-Awtorità tal-Qorti, wara li hu tant evidenti li hu ma accettax l-istess volontarjament u dan pendenti proceduri li kien istitwixxa l-istess rikorrenti ghall-izgumbrament ta' l-esponenti.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-11 ta' Gunju 2013;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tad-29 ta' Lulju 2013;

Ra illi fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2015 ir-rikorrenti iddikjaraw li m'ghandhom xejn x'izidu quddiem il-Bord diversament presedut u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu lill-Bord jiddikjara x-xoljiment tar-relazzjoni lokatizzja per konsegwenza ta' morozità fil-hlas tal-kera ghall-aktar minn zewg skadenzi; konsegwentement jordna lill-intimat jizgombra l' barra mit-terran numru 43 Triq in-Noqra, B'Bugia fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-istess Bord u kwindi jawtorizza lill-istess rikorrenti jirriprendu l-pussess liberu u vakanti tal-precitat terran fl-istess zmien qasir u perentorju ordnat mill-Bord. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimat.

L-intimat jeccepixxi l-preskrizzjoni ghal perjodu 2003 sa 2006 ai termini ta' l-artikolu 2156(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u li fir-rigward tas-snin sussegwenti jghid li huwa dejjem offra l-kera u peress li giet rifjutata mir-rikorrenti iddepozita l-istess kera fil-Qorti.

Illi mill-atti u provi prodotti ma jirrizultax illi r-rikorrenti baghtu xi ittra ufficjali lill-intimat sabiex jinterrompu l-preskrizzjoni fir-rigward tal-kera dovuta ghas-snin 2003 u 2006 u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghall-hlas tal-kera dovuta mill-intimat meta nfethet il-kawza odjerna kien ilha snin preskritta. Illi fil-kawza precedenti bejn l-istess partijiet ibbazata wkoll fuq morozità fil-hlas tal-kera ukoll ma kinitx intbaghtet xi interpellazzjoni ghall-hlas tal-kera u fil-fatt permezz tas-sentenza tal-Bord tal-15 ta' Novembru 2010, il-Bord cahad it-talbiet tar-rikorrenti. Illi l-Artiklu 2156 (a) jistabilixxi preskrizzjoni ta' hames snin ghall-hlas tal-kera:

> *L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:*

(a) l-azzjonijiet għal annati ta' ċnus, ta' renti perpetwi jew ta' vitalizji, ta' mgħaxijiet ta' ċnus bollali li tnisslu qabel l-14 ta' Awissu, 1862 u għall-ħlas tal-lawdemji dovuti fl-obbligazzjoni ta' bejgħ jew trasferiment ieħor ta' fondi enfitewtiċi;....

(ċ) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini jew ta' raba';

Illi l-Artikolu 2128 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid:

Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll b'kull att ġudizzjarju ppreżentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur, innotifikat lill-parti li kontra tagħha wieħed irid li ma jħallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher biċ-ċar illi s-sid jew il-kreditur bi ħsiebhom iżommu l-jedd tagħhom.

Ghalhekk dan l-Artikolu li jirregola l-preskrizzjoni jesigi att gudizzjarju u mhux ittra bonarja sabiex tigi nterrotta l-preskrizzjoni u ghalhekk kwalunkwe interpellazzjoni bonarja ma tinterrompix il-preskrizzjoni.

Illi pero l-kawza precedenti bejn l-istess partijiet quddiem il-Bord odjern bin-numru 43/2005 hija att gudizzjarju u ghalhekk tikser il-preskrizzjoni.

Illi ghalhekk din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha. Dan oltre l-fatt illi fil-kawza odjerna ma hemm l-ebda talba ghall-hlas tal-kera u ghalhekk ma hemmx lok ghal tali eccezzjoni.

Jirrizulta però illi l-kera dovuta ghas-snin mill-01 ta' Gunju 2004 sal-31 ta' Mejju 2007 giet depozitata l-Qorti fil-21 ta' Mejju 2007, u ghalhekk il-kera relattiva giet imhallsa snin qabel l-istituzzjoni tal-kawza odjerna, permezz tad-depozitu bl-imsemmija cedola, kif jixhed Dokument C a folio 41 tal-process.

Illi fir-rigward tas-snin sussegwenti l-intimat prova ampjament illi ma hux moruz fil-hlas. Illi jirrizulta illi l-intimat offra l-kera dovuta lir-rikorrenti, li però rrifjutawha. U stante tali rifjut, l-intimat iddepozita l-kera permezz ta' diversi cedoli fil-Qorti, kopja ta' liema huma esebiti a folio 41 sa folio 50 tal-process. Illi l-unika skadenza li ma tirrizultax imhallsa hija dik mill-01 ta' Gunju 2009 sal-31 ta' Mejju 2010, filwaqt illi jirrizulta li skond l-ahhar cedola imhallsa fis-27 ta' Jannar 2012, l-intimat hallas il-kera dovuta sal-31 ta' Mejju 2012.

Illi skadenza wahda biss li ma tkunx imhallsa, fil-kaz odjern dik li saret dovuta fl-01 ta' Gunju 2010, ma hiex bizzejjed sabiex tammonta ghall-morozità fil-hlas, stante illi l-ligi tirrikjedi morozità ta' zewg skadenzi u nterpellanza ghall kull skadenza.

Apparti l-fatt illi kwalunkwe talba ghall-hlas ta' tali skadenza llum huwa preskritt.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma ppruvawx l-unika kawzali li fuqhom huma msejsa t-talbiet taghhom ghax-xoljiment tal-kirja u konsegwenzjali ripreza u zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur