BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 21/2011

Strickland Limited (C 473)

vs

Emanuel Briffa

Illum 30 ta' Jannar 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi hija tikri lill-intimat il-flat li jgib in-numru 48, Block C, Marshall Court, Rue D'Argens, Gzira bil-kera ta' erba mija u ghaxar ewro (€410) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, *prossima* skadenza l-1 ta' Lulju 2011.
>
> Illi l-intimat huwa *morus* fil-hlas tal-kera u fil-fatt ma hallasx il-kera ghall-iskadenzi li ghalqu fl-1 ta' Lulju 2009, fl-1 ta' Jannar 2010, fl-1 ta' Lulju 2010 u fl-1 ta' Jannar 2011 u dan *nonostante* li gie interpellat bosta drabi sabiex ihallas inkluz permezz ta' ittra ufficcjali pprezentata fit-8 ta'Novembru 2010 u lilu debitament

notifikata (Dok.A) u permezz ta'ittra ufficjali ohra pprezentata fl-10 ta' Jannar 2011 u lilu debitament notifikata (Dok. B).

Ghaldaqstant il-kumpanija esponenti titlob bir-rispett kollu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess ta l-imsemmi flat *cioe*` Flat 48, Block C Marshall Court, Rue D'Argens, Gzira u li ghall-fini ta' l-izgumbrament jigi prefiss lill intimat zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra illi l-intimat ma prezenta l-ebda risposta bil-miktub izda fl-ewwel seduta deher quddiem il-Bord u ikkontesta t-talbiet tas-socjetà rikorrenti.

Sema' x-xhieda.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza s-socjetà rikorrenti qeghda titlob l-izgumbrament tal-intimat minhabba morozità fil-hlas tal-kera.

Illi minkejja li ma prezenta l-ebda risposta bil-miktub l-intimat mill-ewwel smigh tal-kawza ikkontesta t-talbiet tas-socjetà rikorrenti u segwa l-kawza tul il-kors kollu taghha. Illi ghalhekk ma jistax jinghad li l-intimat huwa kontumaci stante illi quddiem il-Bord odjern huwa

bizzejjed ili l-intimat jidher quddiem il-Bord fl-ewwel smigh u jikkontesta l-kawza.

Illi mill-provi mressqa mis-socjetà rikorrenti jirrizulta li s-socjetà rikorrenti proceduralment segwit rigorozament dak li titlob il-ligi sabiex inkwilin jigi zgumbrat meta jkun moruz fil-hlas tal-kera. Is-socjetà rikorrenti interpellat lill-intimat b'zewg ittri ufficjali[1] dwar tliet skadenzi tal-hlas tal-kera li dwarhom l-intimat kien moruz. Nonostante dan, l-intimat baqa' ma hallasx u ghalhekk is-socjetà rikorrenti ghamlet din il-kawza biex tizgumbrah minhabba l-inadempjenza tieghu.

L-intimat ikkontesta l-kawza fuq zewg binarji (1) illi s-socjetà rikorrenti ma gabet l-ebda prova dwar it-titlu taghha u (2) illi l-interpellazzjonijiet li saru lill-intimat jiggustifikaw in-nuqqas ta' hlas tal-kera da parti tal-intimat.

Illi dwar l-ewwel oggezzjoni, jirrizulta li l-intimat kien ha l-fond minn ghand id-dipartiment tal-Housing wara li gie rekwizizzjonat. Illi minkejja li s-socjetà rikorrenti ma prezentatx provi dokumentarji dwar it-titlu taghha, Charles Adrian Strickland in kontro-ezami spjega kif il-proprjetà giet ghand is-socjetà rikorrenti. In oltre, wara li l-fond gie derekwizizzjonat, l-intimat gie infurmat li l-kera ghandha tibda tithallas lis-socjetà rikorrenti. L-intimat gharaf u accetta din il-bidla u beda jhallas l-kera lis-socjetà rikorrenti. Konsegwentament huwa rrikonoxxa li l-hlas tal-kera issa kien dovut lis-socjetà rikorrenti u baqa' ghal snin ihallas il-kera lis-socjetà rikorrenti. Ghalhekk din l-oggezzjoni ma tistax tigi milqugha.

It-tieni oggezzjoni tal-intimat hija li huwa kien gustifikat illi ma jhallasx il-kera mitluba fl-ittri nterpellatorji u dan minhabba illi filwaqt illi l-kera dovuta kienet ta' mitejn u hames Ewro kull sena pagabbli kull sitt xhur[2]

[1] Esebiti mar-rikors promotur bħala Dok. A u Dok. B a folio 2 et sequitur tal-process.
[2] Kif jirrizulta wkoll mid-dokumenti E u F a folio 48-50 tal-process.

l-interpellazzjoni kienet ghal mitejn u hames Ewro kull sitt xhur li jammontaw ghal erba' mija u ghaxar Ewro fis-sena u cioè d-doppju ta' dak li kien dovut ihallas. L-intimat jissottometti illi ghalhekk huwa kien gustifikat illi ma jhallasx il-kera mitluba.

Illi min-naha l-ohra s-socjetà rikorrenti tghid illi din mhux gustifikazzjoni u li l-intimat kellu kull opportunita li ghal lanqas ihallas is-somma li kien qed jaqbel li hi dovuta jew jiddepozitaha l-Qorti.

Illi l-izgumbrament tal-inkwilin hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li jigi akkordat f'kazijiet estremi fejn l-inkwilin ma jkollu l-ebda raguni ghan-nuqqas tieghu. Tant hu hekk illi l-ligi u skorta ta' sentenzi tal-Qrati taghna ttempraw tali sanzjoni fejn l-intimat jaghti raguni gustifikata ghan-nuqqas tieghu. Tali gustifikazzjoni trid tigi ezaminata minn kaz ghal kaz però gia kien hemm istanzi fejn il-Qorti accettat li gustifikazzjoni ghal nuqqas tal-hlas tal-kera hija fejn l-inkwilin jintalab ihallas aktar minn dak dovut. F'dak il-kaz l-inkwilin ma ghandux jaqa' fis-sanzjoni tal-izgumbrament.

Il-Bord huwa tal-fehma li dan hu proprju l-kaz prezenti. L-intimat kien gustifikat li ma jhallasx stante li kien interpellat sabiex ihallas aktar milli kien dovut.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tas-socjetà rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur