MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-10 ta' April, 2002

Rikors Numru. 76/2000/1

Marija Cassar, bhala mandatarja ta’ m’ommha msiefra Mercedes Calleja

Vs

Alexander u Carmen Camilleri

Il-Bord,

Ra <u>r-rikors;</u>

Illi hija, fil-kwalita’ taghha premessa, tikri lill-intimat Alexander Camilleri, il-fond , ossija l-hanut, li jinsab f’numru hamsa u tmenin (85), Tiq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, bil-kera ta’ Lm110 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi l-intimat naqas li jhallas puntwalment il-kera tal-imsemmi fond relattivament ghal izjed minn zewg skadenzi, u dan minkejja li kien interpellat ghal dan il-ghan ufficjalment [Dok “A”, hawn mehmuz];

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord jogghbu jawtorizzaha li tirriprendi l-fond minghand l-intimati fi tmiem l-iskadenza attwali li taghlaq fit-30 ta' Settembru, 2000, ghall-finijiet u effeti kollha tal-ligi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Marzu, 2000.

Ra r-risposta;
1. Preliminarjament l-azzjoni hija intempestiva u dan ghaliex kien ghad hemm proceduri ohra pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili;

2. Illi fit-tieni lok kien u ghaddejjin trattativi bejn il-partijiet kontendenti sabiex jigu ffinalizzati l-imsemmija proceduri li l-esponenti qeghdin jaghmlu referenza ghalihom liema trattativi kienu ghadhom ma gewx konkluzi;

3. Illi fit-tielet lok mhuwiex minnu li l-intimat naqas li jhallas puntwalemtn il-kera tal-imsemmi fond peress illi huwa regolarment kien jiddeposita l-kera dovuta fir-Registru tal-Qrati tal-Magistrati u dan ai terminu u effetti kollha tal-ligi;

4. B'riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tad-29 ta' Jannar 2002

It-talba ghat-tehid lura tal-fond li msejsa fuq nuqqas ta' hlas ta' kera. B'ittra ufficjali tal-1 ta' Marzu 1995, r-rikorrenti nomine kienet gharfet lill-intimati li riedet tibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri. Billi l-intimati ma ghamlux il-

proceduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera r-rikorrenti ghamlet kawza quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Marzu 1997. Meta l-proceduri quddiem l-imsemmija Qorti kienu ghadhom pendenti l-intimati prezentaw ir-rikors quddiem il-Bord. B'sentenza tas-26 ta' Jannar 2000, il-Bord kif presedut awtorizza zieda fil-kera – minn erbghin lira maltija (Lm40) ghal mija u ghaxar liri maltija (Lm110) u bidel xi kundizzjonijiet tal-kirja.

3. Meta gie prezentat l-ewwel rikors il-mertu tal-kawza quddiem il-Prim' Awla gie ezawrit. Mill-verbal tas-seduta tas-7 ta' Frar (fol 37 fl-atti tar-rikors ta' llum) il-Bord gie mgharraf mill-avukat tar-rikorrenti li l-kawza quddiem l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili kienet ser tigi ceduta.

4. Il-kawza saret biex isir rikors (l-ewwel wiehed). Billi l-kawza kienet ghada pendenti meta sar dan ir-rikors ma jfissirx li dan ir-rikors hu intempestiv. L-intimati hadu l-passi li kellhom jiehdu skond l-art 14(2) tal-Kap 69 u ma jistghux jghidu li b'xi mod dan ir-rikors hu intempestiv. Ma jistghu jiehdux vantagg minn sitwazzjoni li holqu huma stess. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati qed tigi michuda.

5. B'ittra ufficjali tat-28 ta' Marzu 2000 li giet notifikata lill-intimat fit-28 ta' April 2000, dawn gew interpellati biex ihallsu
"is-somma ta' Lm605 li, kwantu ghal Lm550 jirraprezentaw il-kera dovut b'effett mill-1 ta' April 1995 sal-31 ta' Marzu 2000 u kwantu ghal Lm55 rapprezentanti kera ta' sitt (6) xhur tal-iskadenza li tibda mill-1 ta' April 2000.

6. Fis-27 ta' Mejju 2000 (fol 8t) l-intimati gew notifikati b'dan ir-rikors u jumejn wara fid-29 ta' Mejju 2000 baghtu zewg cekkijiet (wiehed fuq bank u iehor fuq bank iehor) fl-ammont ta' Lm605 (fol 21). L-intimat irceva ittra ufficjali (ara ittra tad-29 ta' Mejju a fol 21 u a fol 4) ghalkemm fis-seduta tad-29 ta' Jannar 2002 donnu jrid jghid li ma jafx biha.

7. L-imsemmija ittra ufficjali saret fit-28 ta' Marzu 2000 u barra il-kera ghaz-zmien 1 ta' April 1995 – 31 ta' Marzu 2000, qed jintalbu Lm55 'tal-iskadenza li tibda mill-1 ta' April 2000'. L-ahhar imsemmi ammont ma kienx dovut meta intbaghtet l-ittra ufficjali. Apparti dan, hawn saret interpellanza wahda ghal diversi skadenzi imma tilqa' interpellanza wahda.

8. Skond l-art 9 tal-Kap 69 il-Bord jaghti permess lis-sid jiehu lura f'idejh fond minhabba nuqqas puntwali ta' hlas ta' kera:
"il-kerrej …..ikun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas."

9. Il-Gurisprudenza tghallem li
"biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa' moruz fil-hlas ta' zewg rati ta' kera, u illi ghal kull meta huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu hmistax-il-gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma hallas; u mhux bizzejjed li ssir interpellazzjoni wahda ghal zewg rati jew anke aktar" (Farrugia pro et noe vs Bonnici et, Appell Civili 10/11/1941, Koll. Vol. XXXIA-1-106; Gasan Properties Limited vs Bonello noe, 10/01/2000)

10. Hawnhekk saret biss interpellazzjoni wahda kif jinghad fir-rikors u kif stqarret ir-rikorrenti (fol 24) u kif inghad fit-trattazzjoni.

Billi l-intimati m'humiex moruzi fil-hlas tal-kera skond il-ligi, il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti nomine bl-ispejjez kontriha

< Sentenza Finali >

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