MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta ta' l-1 ta' Ottubru, 2003

Rikors Numru. 13/2001/1

Carmel Pace u Rosanna Cassar

vs

Michael Bugeja

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi l-intimat jikri minghand ir-rikorrenti l-fond numru tnejn u erbghin (42), Triq il-Mithna, Xewkija, Ghawdex versu l-kera ta' mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena pagabbli bil-quddiem illi jithallas fl-ewwel (1) ta' Novembru ta' kull sena bil-quddiem;

Illi l-intimat ghalkemm interpellat kemm permezz ta' ittra bonarja tat-tnejn (2) ta' Novembru elfejn u wiehed (2001) kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali tat-tletin (30) ta' Novembru elfejn u wiehed (2001) sabiex ihallas il-kera

dovuta lir-rikorrenti, baqa' inadempjenti u huwa moruz fil-hlas tal-kera ta' erba' skadenzi.

Illi, in oltre, ir-rikorrenti jinhtiegu l-fond imsemmi ghall-uzu personali taghhom u tal-familja taghhom u t-tbatija u hardship taghhom kemm-il darba dan ir-rikors ma jigix milqugh ikun ferm ikbar minn dak ta' l-intimat jekk dan ir-rikors jigi akkolt;

Illi, in oltre, l-intimat qabad u ghamel xoghlijiet estensivi u bidel l-istruttura ta' l-imsemmi fond f'diversi partijiet taghha u dana minghajr il-permess u l-kunsens tar-rikorrenti.

Talbu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-iskadenza li jmiss u cioe' fl-ewwel (1) ta' Novembru elfejn u tnejn (2002) ma jgeddux il-kera imsemmija u jkunu awtorizzati sabiex jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi fond.

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi l-azzjoni hija intempestiva billi huwa gie notifikat bl-ittra ufficjali imsemmija fir-rikors promotorju ta' din il-kawza kontestwalment ma' l-istess rikors u cioe' fil-15 ta' Dicembru 2001 u offra l-hlas tal-kera kollu dovut permezz ta' cekk mibghut flimkien ma' ittra ta' l-avukat tieghu tat-28 ta' Dicembru 2001 (Dok MB 1).

Illi in kwantu l-azzjoni attrici hija bbazata fuq nuqqas ta' hlas ta' kera, din hija insostenibbli billi kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera biss jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dakinhar li sid il-kera jitolbu l-hlas;

Illi mhux minnu li r-rikorrenti jinhtiegu l-fond ghall-familja taghhom bili Carmel Pace huwa isseparat minn martu filwaqt li Rosina Cassar hija xebba u t-tnejn li huma ghandhom djar fejn jghxiu li huma adegwati ghall-bzonnijiet taghhom, filwaqt illi l-intimand jghix flimkien ma' martu u wliedu fil-fond de quo;

Illi mhux minnu li l-intimat biddel l-istruttura tal-fond de quo minghajr il-permess tas-sid;

Illi ghaldaqstant it-talbiet dedotti fir-rikors ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbal ta' l-udjenza tas-7 ta' Mejju 2003 fejn dan ir-Rikors thalla ghal-lum ghad-decizjoni dwar l-ewwel risposta ta' l-intimat.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-ohra kollha tal-process, inkluzi d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel raguni tar-rikorrenti ghaliex qed jitolbu t-terminazjoni tal-kirja u r-ripresa tal-fond indikat fir-Rikors titratta l-morozita' ta' l-intimat fil-hlas tal-kera dovuta ghal erba' (4) snin konsekuttivi qabel ma' gie ntavolat dan ir-Rikors.

Din ir-raguni hija evidentement ibbazata fuq l-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69 li jintitola lis-sid jiehu lura l-fond mikri jekk:

"*il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti*" u " *il-kerrej jitqies li jkun 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*."

Permezz ta' l-ewwel risposta tieghu l-intimat qed jeccepixxi l-intempestivita' ghaliex isostni illi ma kienx lahaq ghadda z-zmien preskritt mil-ligi qabel ma gie ntavolat dan ir-Rikors.
Jidher illi qabel pprezentaw dan ir-Rikors fis-sebgha (7) ta' Dicembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) ir-rikorrenti kienu lahqu nterpellaw lill-intimat darbtejn, l-ewwel darba permezz ta' ittra bonarja, li kopja taghha (mhux

awtentikata) giet ipprezentata man-Nota’ taghhom tas-7 ta’ Mejju 2003 fl-atti ta’ dan ir-Rikors (Dok. PC.1 a fol. 45 tal-process) u mbaghad permezz ta’ ittra ufficjali pprezentata fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fit-30 ta’ Novembru 2001 (Dok. MB.1 a fol. 15). Billi r-Rikors odjern, kif gia nghad gie ntavolat fis-7 ta’ Dicembru 2001, gimgha biss wara li saret din it-tieni ntimazzjoni, kif jidher mit-timbru ufficcjali fuq il-faccata tar-Rikors, certament illi ma lahqux ghaddew il-hmistax (15)-il gurnata koncessi lill-intimat mil-ligi hawn fuq citata sabiex jaghmel il-pagament dovut, anke jekk ghall-grazzja tal-argument biss, haga illi zgur ma saritx, huwa gie notifikat b’din l-ittra ufficcjali dakinhar stess li giet ipprezentata l-Qorti, u cioe’ fit-30 ta’ Novembru 2001.

Ghal din ir-raguni l-ewwel raguni ghaliex intalbet it-terminazzjoni tal-kirja tal-fond indikat fi-Rikors qed tigi michuda.

L-ispejjez huma riservati ghad-decizjoni finali.

Ir-Rikors jibqa’ differit ghall-kontinwazzjoni.

< Sentenza In Parte >

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