MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 43/2005/1

Romeo u Josephine konjugi Schembri
(ID 687534M u 76934M)

vs

Joseph Dimech

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma jikru lill-intimat it-terren numru tlieta u erbghin (43) Noqra Lane, Birzebbuga versu l-kera ta’ mitt lira Maltija (Lm100) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta’ Marzu 2005.

U peress illi l-intimat ilu ma jhallas l-kera relattiva ghall-imsemmi fond sa mill-iskadenza li ghalqet fl-ewwel ta’ Gunju 2003.

U peress illi l-intimat baqa’ moruz fil-hlas tal-imsemmija kera relattiva nonostante li gi interpellat bil-miktub ghal kull skadenza li kienet taghlaq mill-1 ta’ Gunju 2003 sal-ahhar skadenza datata 1 ta’ Marzu 2005 inkluz l-ahhar darba permezz ta’ ittra registrata li waslet ghand l-istess intimat nhar it-8 ta’ Marzu 2005 tant illi minflok hallas il-kera kollha dovuta offra li jhallas biss is-somma ta’ Lm25 rapprezentanti skadenza wahda, liema offerta ma gietx milqugha.

Ghaldaqstant l-esponenti konjugi Schembri jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-raguni premessa jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirrprendu l-pussess liberu u vakanti tal-fond inkwistjoni u konsegwentement jordna lill-intimat jizgombra ‘l barra mill-imsemmi terran f’terminu qasir u perentorju ffissat mill-istess Bord.

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Dimech li tghid hekk:

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li ma hux minnu li l-intimat baqa’ moruz f’xi pagament ta’ hlas ta’ kera kif allegat stante li r-rikorrent dejjem thallas permezz ta’ bank drafts, liema bank drafts dejjem waslu ghand u nzammu mir-rikorrent u dan kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk jekk ir-rikorrenti naqas milli jsarraf l-istess, galadarba accetta l-istess dan kien nuqqas tieghu u bl-ebda mod ma jikkostitwixxi nuqqas ta’ hlas kif qed jigi allegat.

Salv eccezzjonijiet ohra.
Semgha x-xhieda;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi t-talba tar-rikorrenti hi wahda ghar-ripresa ta’ fond fuq il-premessa li l-intimat “ilu ma jhallas l-kera relattiva ghall-imsemmi fond sa mill-iskadenza li ghalqet fl-ewwel ta’ Gunju 2003”. Ir-rikorrenti jghidu illi huma interpellaw lill-

intimat ihallas ghal kull skadenza li kienet taghlaq mill-1 ta' Gunju 2003 sa l-ahhar skadenza bid-data tal-1 ta' Marzu 2005 u dan anke permezz ta' ittra registrata ricevuta mill-intimat fit-8 ta' Marzu 2005. Fl-affidavit tieghu, pjuttost insolitu ghaliex dan huwa forma ta' ittra lic-Chairman tal-Bord, Dok MS1, ir-rikorrenti Romeo Schembri jghid l-intimat kellu kera mhallas ghall-perjodu bejn l-1 ta' Dicembru [1992] u l-1 ta' Gunju 2003. Huwa kien jibghatlu reminder kull tlett xhur u f'Gunju 2005 baghatlu ittra registrata (Dok B) u xorta baqa' inadempjenti. Ftit wara ircieva cekk ta' Lm25 izda irrifjuta li jsarfu u rritornah lill-intimat. Fl-istess affidavit, r-rikorrent jghid li ghandu bzonn il-fond ghall-ibnu izda stante li ma hemm ebda rikjesta korrispondenti fir-rikors promutur, l-Bord ma jistax jiehu konjizzjoni taghha;

L-intimat jghid illi huwa kien ihallas lir-rikorrenti permezz ta' Bank Drafts ghaliex ma kienx javdah. Ir-rikorrent ma accettax l-ahhar draft u irritorna l-istess ghaliex, skond l-intimat, dan kellu jiehu ta' skadenzi precedenti;

Ikkonsidra:

Illi l-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 jipprovdi ghar-rimedju tas-sid f'kaz illi l-kerrej jonqos milli jhallas puntwalment il-kera dovuta u dan billi tintitolah jitlob lill-Bord jirriprendi l-fond. Is-subinciz (i) tal-istess artikolu imbaghad jghid li l-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx halllas il-kera fi zmien hmsitax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas. L-elementi ta' talba bazata fuq dan l-artikolu izda ma jieqfux hawn ghaliex kif evolviet il-gurisprudenza in materja, jehtieg ikun accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggiustifika l-morozita' (**Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine** App Civ 24.1.1997 **u Doris Attard vs Julian Borg** App Civ 28.6.2001). Meta allura jezistu cirkostanzi li jistghu jiggustifikaw lill-inkwilin fin-nuqqas ta' adempiment mal-obbligu tieghu li jhallas il-kera, dan ma jitlifx id-dritt tieghu li jibqa' rikonoxxut bhala tali (**Kollex. Vol XL P I pp269** u **Vol XXXIII P I pp 385**.);

Illi dwar l-ewwel element ta' interpellanza fuq l-istregwa tal-gurisprudenza in materja li ghadha applikata konkordament anke fi snin recenti, sabiex ikun deciz impuntwalita' jehtieg li l-kerrej ikun naqas ghal darbtejn jew izjed milli jhallas l-kera fi zmien hmistax-il gurnata mill-interpallazzjoni ghall-hlas (Vella vs Galea App Civ 24.1.1997 u "Jispetta lis-sid li jipprova bla ebda dubbju ragonevoli li jkun ghamel zewg interpellazzjonijiet ghal skadenzi diversi, li dawn ikunu gew notifikati lill-kerrej tieghu, u li dan baqa' inadempjenti". **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar** App Civ 23.11.2005. Applikati dan ir-rekwiziti ghall kaz indizamina, naraw illi fl-affidavit tieghu r-rikorrenti jaghmel referenza ghall-ittra registrata ta' Gunju 2005 li l-Maltapost ikkonfermawlu li kienet debitament ricevuta mill-intimat fit-8 ta' Marzu 2005. Dan mhux zball tal-Bord izda hija riproduzzjoni ta' kliem r-rikorrenti. L-ittra esebita bhal Dok B a fol 13 imbaghad hija "ittra", jekk hekk tista' tissejjah, bla data" u fil-parti disposittiva taghha tghid jekk: "Joe, The last time you paid for the house rent was 1st December 2002. To date you owe Lm200 due for rent". L-ittra tkompli telenka prospett tal-arrettrati u donnu tispicca hekk: "Please note rent is in advance. If you don't settle within this month I take legal action and report to Mepa that you did alterations to the Building without my and Mepa permission". Il-Bord jghid li l-ittra donnu tispicca hekk ghaliex jidher ukoll li din hija xi zieda fuq xi notament iehor maqtugha f'kaxxa ghaliha. Apparti din l-"ittra" interpellatorja ma hemm l-ebda prova ta' xi interpellanza ohra da parti tar-rikorrenti. Il-Bord huwa ezasperat bil-mod konfuzjonali kif ir-rikorrenti tratta mal-intimati u hawnhekk tehtieg li tinzamm il-perspettiva li fl-aghar ipotesi dan jista' iwassal ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Anke fl-affidavit tieghu forma ta' ittra lil dan il-Bord, ir-rikorrenti ghazel li jitkellem fuq il-htiega minn tal-fond biex jghaddih lill-ibnu li kellu jikri post iehor fejn joqghod, haga din li ma kienetx tifforma parti mir-rikors promutorju.

Il-Bord hu tal-fehma illi r-rikorrenti ma pprovax bla ebda dubju ragjonevoli li huwa interpella lill-intimat f'zewg

okkazzjonijiet separati sabiex ihallas il-kera dovuta. Di piu, l-intimat wera li hu ma kienx javda lir-rikorrenti tant li kien johrog Bank Draft ghal kull skadenza ta' kera bi spejjez zejda ghalih. Dwar dan hemm iqum dubju serju fir-rigward tal-offerta ghall-hlas ghaliex l-intimat kien ikkancella dawn il-Bank Drafts u ha flusu lura. Dan jista' jkun dovut ghar-raguni li r-rikorrenti zamm id-draft minghajr ma hareg ricevuti u l-Bord jawgura li dan mhux il-kaz, jew li d-drafts intilfu. Fl-ahhar ipotesi jista' jirrizulta ukoll illi l-intimat hareg dawn il-Bank draft, hallihom ghandu u wara ftit ikkancella l-istess biex ikolllu prova li hu fil-fatt ghamel minn kollox biex ihallas. Huwa proprju ghalhekk li kien jehtieg prova inekwivika ta' zewg interpellanzi da parti tar-rikorrenti, haga li kif fuq intqal, ma saritx bil-mod rikjest mill-ligi.

Ghal dawn il-motivi, jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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