



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2011

Rikors Numru. 80/2007/1

B. Tagliaferro & Sons Limited (C817)

vs

Martin Caruana

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bl-isem ta' 'Salvia', Annunciation Street, Balzan;

Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimat versu l-kera annwali ta' mitt lira Maltin (Lm100.00) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

Illi l-intimat ilu ma jhallas kera ghal diversi skadenzi, precizament dwak tat-3 ta' Dicembru 2005, tat-3 ta' Gunju 2006, tat-3 ta' Dicembru 2006, u tat-3 ta' Gunju 2007, bil-

Kopja Informali ta' Sentenza

konsegwenza li sal-lum l-intimat ghandu jhallas arretrati ta' mitejn lira Maltin (Lm200.00) minkejja li gie debitament interpellat diversi drabi, anke permezz ta' ittra ufficjali tal-25 ta' Settembru 2007, notifikata lilu fit-28 ta' l-istess xahar;

Illi ghalhekk jissusistu ragunijiet validi ghar-ripresa tal-fond lokat lill-intimat;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, l-esponenti titlob umilment l-awtorizzazzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord sabiex fl-iskadenza li jmiss, jew data ohra skond il-kaz, hija ma ggedditx il-lokazzjoni tal-fond 'Salvia' Annunciation Street , Balzan a favur tal-intimat, u konsegwentement tordna lill-istess intimat jivvaka mill-fond u jirritornah bil-pussess battal lill-esponenti, fi zmein qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa, bl-ispejjes kontra l-intimat;

Ra r-risposta tal-intimat:

Illi t-talba tar-rikorrenti sabiex l-esponent jivvaka l-fond u jirritornah bil-pussess battal ghandha tigi michuda stante li hi infondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza;

“Illi l-esponent nonostante li ma giex interpellat fl-ewwel skadenzi msemija minn jeddu mar jispjega kif u ghala kien qed jitlob zmien sabiex isir il-hlas tal-kera, dan abbazi ta' ragunijiet umanitarji, rizultanti problemi ta' natura finanzjarja li affetwat il-familja tal-esponent;

Illi l-fond imsemmi huwa r-residenza tal-familja tal-esponent ghal bosta snin u l-familja tinkludi l-mara u z-zewgt itfal tieghu Brian u Clint;

Illi l-esponent jinsab pront sabiex jirregola ruhu mas-socjeta rikorrenti, fid-dawl ta' zviluppi recenti;

Illi l-esponent flimkien mal-familja tieghu ma ghandhomx residenza alternattiva fejn jistghu jabitaw f'kaz li l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti;

Kopja Informali ta' Sentenza

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghal-ripreza ta' fond bazata fuq il-premessa unika li l-intimat naqas milli jhallas il-kera dovut. Kif konordament ricevut fil-gurisprudenza in materja, ghalhekk huwa mehtieg l-ewwel li jkun accertat jekk tirrizultax il-morozita skond il-ligi u fit-tieni lok jekk, minkejja dik il-morozita, kienx hemm xi raguni valida li setghet tiggustifika lill-inkwilin ghal dak in-nuqqas ta' adempiment fl-obbligu principali tieghi li jhallas tal-haga mikrija;

L-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 jipprovdi rimedju lis-sid meta dan ma jkunx thallas il-kera dovut mill-inkwilin "jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti". "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 il-hlas". Huwa pacifiku illi kull ma titlob il-ligi huwa zewg interpellanzi ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVII P I p 87**) u nuqqas ta' adempiment fi zmien hmistax minn kull talba. Dwar il-modalita' li bih kellu jithallas dan il-kera, jirrizulta pacifiku illi dan si tratta ta' lokazzjoni bil-korrispettiv ta' kera annwali pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Mill-provi akkwiziti, dan il-kera kien dovut kull 3 ta' Dicembru u 3 ta' Gunju. Rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti xehed illi l-ahhar hlas maghmul mill-intimat, kien ghall-iskadenza ta' Gunju 2005 sat-2 ta' Dicembru, 2005 u li kienu intbaghtu erba "reminders" fl-2006 izda ma kienx hemm hlas tal-kera kif mitlub u ghalhekk fid-9 ta' Mejju 2007 intbaghat "reminder iehor" u f'Gunju tal-2007 intbaghtu zewg ittri legali u ohra f'Settembru 2007. Id-dokument esebiti minn rapprezentant iehor tas-socjeta' rikorrenti huma irrelevant

ghall-kaz odjern stante li dawn jirreferu ghal korrispondenza tas-sena 2004 dwar vertenza bejn l-istess partijiet ukoll dwar nuqqas ta' hlas tal-kera, izda dik il-vertenza kienet sorvolata stante li kien dikjarat bl-istess xhieda tal-ewwel rapprezentant illi l-kera dovuta hija dik bejn it-3 ta' Dicembru 2005 sat-3 ta' Decimbru 2007. Fl-20 ta' Gunju 2007, intbaghtu zewg ittri lill-intimat mill-avukat tas-socjeta' rikorrenti li ddomandat, f'ewwel ittra, hlas tal-kera "ghall-perjodu 3 ta' Dicembru 2006 sat-2 ta' Dicembru 2007, jigifieri ghaz-zewg skadenzi ta' 3 Dicembru 2006 u 3 Gunju 2006 (sottolinear tal-Bord). Fit-tieni ittra mibghuta fl-istess data, intalbet il-kera "ghall-perjodu 3 ta' Dicembru 2005 sat-2 ta' Dicembru 2006, jigifieri ghaz-zewg skadenzi ta' 3 Dicembru 2005 u 3 Gunju 2005 (sottolinear tal-Bord), Dawn iz-zewg ittra kienu mibghuta permezz ta' posta registrata u kienu ukoll debitament ricevuti mill-intimat kif juru d-dokumenti esebiti konsistenti fil-konferma rilaxxjata mill-Ufficju Postali. Permezz ta' ittra risponsiva l-intimat wieghed, bla kundizzjoni li fi hsiebu ihallas ghall-arretrati kollha izda ma setghax jaghmel dan qabel minhabba problemi finanzjarji. Teknikament ghalhekk, is-socjeta' rikorrenti ippruvat dak rikjest mil-ligi kif ravvizat fl-artikolu 9 tal-Kapitolu 69;

Mill-korrispondenza esebita, b'mod specjali l-ittra risponsiva tal-5 t'Ottubru, 2007 (fol 51), l-intimat jaghti ragun lir-rikorrenti u jghid li jaf li qieghed moruz izda talab ftit aktar zmien ghaliex ghandu xi kontijiet tad-dawl u tat-taxxa oltre problemi ohra xejn sbieh, "halli f'idi u sal-bidu ta' Dicembru nirrangaw". Quddiem dan il-Bord, l-intimat jghid li hu ma kienx ihallas il-kera ghaliex kien dejjem fehem li kien ser jixtri l-fond minghand is-socjeta' rikorrenti, anzi jghid li kien sfurzat li jixtri l-istess. Hu kien accetta li jixtri l-fond fil-valur ta' tlett elef liri maltin ta' dak iz-zmien izda wara ftit intalab is-somma ta' ghaxart elef lira u dan bejn l-2003 u l-2004. Is-socjeta' rikorrenti tichad li qatt offriet il-fond in vendita lir-rikorrenti u wisq anqas b'dak il-prezz "this is a beautiful maisonette Balzan, mhux xi kerrejja" (fol. 24). Ezaminata l-korrispondenza kollha esebita kompriza dik tal-2003 u 2004, jemergi illi l-intimat kien dejjem iwieghed li jhallas, jiddikjara li jaf li ghandu jhallas anke jekk jintlahaq xi ftehim ghax-xiri tal-fond.

Oltre dan, s-socjeta' rikorrenti kienet ghamiltha cara li dan il-fond ma kienx ghal-bejgh. Fl-ittra tad-9 ta' Frar 2004 (fol 31), is-socjeta' rikorrenti ttemm l-istess ittra bis-segwenti: "The company is not interested in selling this property to you or anyone.. Therefore please do not waste your time and money in futile attempts with the .. This was made clear to you sometime ago". Jista' jkun li l-intimat fehem li kien ser jixtri dan il-fond u ghalhekk zgwiida ruhu li ma kellux ihallas il-kera dovut u l-Bord hu propens li jisma' xhieda f'dan ir-rigward, pero' jirrizulta illi l-intimat kien konsapevoli tal-fatt illi jixtri jew le, xorta wahda kien tenut ihallas il-kera dovuta. Minn dan kollu jidher li l-offerta ta' xiri hija biss invenzjoni da parti tal-intimat. Fl-2004 qal li kellu kollox lest mal-bank izda kien fl-ahhar seduta li esebixxa ittra mill-Bank of Valletta plc bid-data tat-18 t'Ottubru 2010 li tghid li hu jikkwalifika ghal finanzjament mill-bank ghax-xiri tal-proprjeta' tieghu. Naturalment din mhix *letter of intent* da parti tal-bank u ma tghid xejn dwar il-prezz tal-fond izda biss konferma li hu jikkwalifika ghal finanzjament mil-bank ghax-xiri tal-fond bil-prezz minnu indikat. Jazzarda jistaqsi dan il-Bord, jekk il-qaghda finanzjarja tal-intimat giet ghall-ahjar sal-punt li jikkonvinci lill-bank tieghu jiffinanzjah ghax-xiri tal-fond, u tajjeb li hu jekk, kif allura ma ssaldax il-pendenzi tieghu mas-socjeta' rikorrenti li dejjem uriet ruhha disposta li tistenna pagamenti tardivi.

Il-Bord hu tal-fehma illi wara li s-socjeta' rikorrenti ippruvat fil-grad rikjest mil-ligi l-akkampata morozita'. Oltre dan, kien id-dover tal-Bord li jaccerta "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita' (ara **Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine App 24.1.1997** u **Doris Attard vs Julian bord App 28 Gunju 2001**), izda mit-tigbid kollu permessibbli sabiex tkun skansata s-sanzjoni ta' zgumbrament, dan il-Bord ma jara ebda raguni valida fil-komportament tal-intiamt li tista' tikwalifika bhala gustifikazzjoni ghall-morozita' tieghu.

Ghal dawn il-motivi, tilqa' t-talba u tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti tirrprenni l-fond deskritt fir-rikors promutur wara sitt (6) xhur mil-lum.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----