MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2011

Rikors Numru. 66/2011

Benjamin Micallef (ID 926847M)

vs

Yousef Udeh Charity (ID 37907A)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

1. Illi r-rikorrent huwa s-sid tal-fond 52, ‘St. Mary’, Flat A, fi Triq ir-Ramel gewaw Bugibba, u li huwa, perezz ta’ kuntratt ta’ kera datat is-6 ta’ Novembru, 2010, kera lill-intimata dan l-istess fond ghal zmien ta’ sena, versu l-kera ta’ mitejn, hamsa u hamsin euro (€255) pagabbli kull xahar [kopja tal-kuntratt annessa u esebita bhala Dok X1].

2. Illi bi ksur tal-ftehim tal-lokazzjoni, l-intimata baqghet moruza fil-pagamenti ta’ erba’ skadenzi tal-kera [il-kera ghax-xhur ta’ Frar 2011, Marzu 2011, April 2011 u

Mejju 2011], li jammontaw ghas-somma totali ta’ elf u ghoxrin euro (€1020).

3. Illi l-klawsola 11 tal-kuntratt tistipula illi:

‘should the lessee fail to pay the rent within (2) weeks of the due date, the Lessor will have the right to rescind this agreement without warning ‘ipso jure’ and this without prejudice to his claims for payment of the amount which is still due. The Lessor will also have the right to get into the apartment and can rent out the apartment again’

4. Illi l-intimata, li baqghet tokkupa l-imsemmi fond, baqghet inadempjenti fir-rigward il-hlas tal-imsemmija somma ta’ kera dovuta, u dan anke wara li hi giet debitament interpellata tramite ittra datata t-8 t’April, 2011, u ittra ufficjali datata s-6 ta’ Mejju 2011, u lilha direttament notifikata fis-16 ta’ Mejju, 2011.

5. Illi sal-gurnata odjerna dawn l-erba’ skadenzi tal-kera ghadhom mhux imhallsa mill-intimata, la direttament lis-sid u lanqas indirettament billi gew depozitati taht l-awtorita’ gudizzjarja, u ghaldaqshekk tiskatta l-operattivita’ tal-Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

6. Illi safejn jaf ir-rikorrenti, l-intimata m’ghandhiex difiza x’taghti kontra l-odjerna talba, u ghalhekk, huwa l-kaz li dan il-Bord jghaddi biex jiddeciedi l-kawza prezenti b’mod sommarju skond il-ligi.

7. Ghaldaqstant, ir-rikorrent umilment jitlob li dan il-Bord joghgbu:

i. Jilqa’ t-talba sabiex dan ir-rikors jigi trattatbi procedura sommarja u minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

ii. Jiddikjara mitmuma l-kirja bejn ir-rikorrent Benjamin Micallef u l-intimata Yousef Udeh Charity, tal-fond 52, ‘St. Mary’ Flat A, fi Triq ir-Ramel gewwa Bugibba.

iii. Jipprefiggi terminu, qasir u perentorju, illi fih l-intimata ghandha tivvaka u tizgombra mill-fond imsemmi.

iv. Jiddikjara illi l-intimata Yousef Udeh Charity hija debitrici tar-rikorrent fis-somma ta’ elf u ghoxrin euro (€1020) f’arretrati ta’ kera.

v. Konsegwentement jordna lill-intimata Yousef Udeh Charity sabiex thallas s-somma msemmija ta’ elf u ghoxrin euro (€1020).

Bl-ispejjez tal-prezenti proceduri u dawk ta’ l-ittra datata t-8 t’April, 2011 u ta’ l-ittra ufficjali datata s-6 ta’ Mejju, 2011 [nru. 1832/2011] kontra l-intimata, illi hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni, u b’riserva a favur tar-rikorrenti, u/jew l-aventi kawza tieghu, ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri lilu spettanti kemm skond il-kuntratt tal-kera, u kemm skond il-ligi kontra l-intimata.

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-intimata, debitament notifikata bil-procedura odjerna naqset milli tkun prezenti sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti kif ukoll naqset milli tintavola nota risponsiva ghall-istess talbiet u dan minkejja li l-istess intimata kienet notifikata bir-rikors promutur kif maqlub ghall-ilsien ingliz mir-rikorrenti;

Illi dan ir-rikors origina bhala wiehed bi procedura sommarja skond l-artikolu 16A tal-Kap 69 izda r-rikorrenti tilef il-beneficcju tal-istess procedura peress illi l-intimata ma kienitix notifikata fiz-zmien li fih il-Bord kellu jiddetermina l-kawza;

Illi minkejja in-nuqqas ta’ twegiba tal-intimata u in linea mal-gurisprudenza, dan il-Bord ghandu dejjem jinvesti fil-kaz bl-iskop li, jekk ikun hekk indikat, jikkonserva il-kirja u mhux jghaddi ghas-sanzjoni estrema fuq in-nuqqas ta’ kontestazzjoni mill-intimat. Dan ir-rikors huwa bazat fuq dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 senjatament dwar

id-dritt tas-sid li jitlob ir-ripreza tal-fond stante morozita' fil-hlas tal-kera dovut. Ir-rikorrenti ddikjara flimkien mar-rikors promutur, illi l-intimata kienet puntwali fil-hlasijiet tal-kera sa Frar, 2011 izda naqset milli tiskonta l-kera dovuta fi Frar u f'Marzu tal-istess sena u ghalhekk kienet interpellata b'ittra legali bid-data tat-8 t'April 2011 u b'ittra ufficjali datata 6 ta' Mejju 2011 u b'kopja maqluba bl-ilsien Ingliz notifikata skond il-ligi u esebiti in atti. Dan l-avviz jissodisfa r-rekwizit sew tal-ligi specjali in artikolu 9(a) tal-Kap 69 kif ukoll il-gurisprudenza in rigward. Ara per ezemplari s-sentenza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005**. Jibqa' ghalhekk sabiex ikun ezaminat jekk kienx hemm xi raguni legittima ghan-nuqqas ta' hlas tal-kera li setghet tiskolpa lill-intimata mis-sanzjoni estrema tal-izgumbrament u dan kif assodat fil-gurisprudenza li tirritjeni illi l-ligi u l-gurisprudenza ma jidhrix li *jikkuntentaw ruhhom bis-semplici kostatazzjoni teknika …*[ghaliex] *biex tabilhqq ikun tidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli* – ara l-istess kawza citata *supra.* Sabiex jipprosegwi dan l-*iter* procedurali jokkorri illi jkun hemm almenu verzjoni tal-intimata jew xi haga cirkostanzjali derivanti mill-provi mressqa li ghandhom jinducu lill-gudikant li ma jsibx favur ir-rikorrenti izda fil-kaz odjern, ma hemm xejn li ghandu jindika, anke jekk minimament, li l-intimat kienet gustifikata jew skuzata milli thallas puntwalment l-kera dovuta, liema kera baqghet ma thallsitx sad-data meta l-kawza kienet differita ghas-sentenza.

Ghalhekk, stante li tirrizulta l-akkampata morozita', l-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara mitmuma l-kirja bejn l-partijiet rigwardanti l-fond indikat fir-rikors promutur u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi pussess tal-istess fond fi zmien tletin (30) jum mil-lum. Jiddikjara lill-intimata debitrici tar-rikorrenti fis-somma ta' elf u ghoxrin euro **(€1,020.00)** u jordna lill-istess intimata thallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imghax skond il-ligi.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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