MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 46/2008

George Camenzuli (ID No. 96357M), Isabelle Attard (ID No. 71666M) u Anthea Camenzuli (ID No. 561062M) u Emanuela sive Emma Camenzuli (ID No. 52134M) f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' bintha assenti Maria Camenzuli (ID No. 21864M)

vs

Emanuel Fenech

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond ossia appartament numru wiehed (1) fil-Blokk maghruf bhala 'Springfield Flats' numru ghaxra (10) Triq l-Ghollieq Santa Venera;

Illi l-intimat jikri dan l-imsemmi fond minghand l-esponenti versu l-kera ta' erba' mija u hamsa u sittin Euro u sebgha u tmenin centezmu (Euro 465.87) ekwivalenti ghal mitejn lira Maltin (Lm200) kull sitt (6) xhur;

Illi sal-lum l-intimat jinsab moruz f'hames (5) skadenzi ta' hlas tal-kera;

Illi minkejja li l-intimat gie interpellat biex ihallas, u dan anke ufficcjalment permezz ta' zewg ittri ufficjali, rispettivament tal-21 ta' Lulju tas-sena 2006 kif ukoll ta' Ottubru tas-sena 2006 (kopji hawn annessi u mmarkati bhala Dokument GC 1 u Dokument GC 2 rispettivament) u dan baqa' inadempjenti;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu illi dan il-Bord joghgbu:

1. Jawtorizza r-ripresa tal-fond residenzjali appartament numru wiehed (1) fi Springfield Flats, 10 Triq l-Ghollieq gewwa Santa Venera mill-esponenti; u

2. Jipprefigi lill-intimat li jizgombra mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri ufficjali tal-21 ta' Lulju 2006 u ta' Ottubru 2006, kontra l-intimat li hu minn issa ingunt ghas-subizzjoni;

Ra r-risposta tal-intimat:

1. Illi l-esponenti huwa l-inkwilin tal-fond numru ghaxra (10) bl-isem ta' Springfield, Flat 1, Triq l-Ghollieq, Santa Venera;

2. Illi l-esponenti u l-familja tieghu ilhom jabitaw fl-imsemmi fond mill-elf disgha mija erbgha u sebghin (1974);

3. Illi l-kera kienet tithallas regolarment minn mart l-inkwilin Doris Fenech nee' Cassar li mietet nhar fit-tnejn (2) ta' Frar elf disgha mija u wiehed (2001);

4. Illi wara l-mewt ta’ mart l-inkwilin, kien jiehu hsieb il-kera l-partner ta’ bintu pero’ r-relazzjoni taghhom spiccat u ghaldaqstant l-esponenti ma kienx jaf kif ser jaghmel kuntatt mar-rikorrenti u zamm l-ammont tal-kera ghandu;

5. Illi infatti l-esponenti kien ghamel diversi attentati sabiex jaf minn huwa George Camenzuli pero kien kollu ghal xejn;

6. Illi kien ricentement li sar kuntatt mas-sur George Camenzuli sabiex jaghtih il-kera pero’ l-esponenti gie infurmat li kien tard wisq u ghaldaqstant l-esponent iddepozitat l-kera l-Qorti;

Semgha l-provi;

Ikkonsidra:

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord b’talba sabiex jirriprendu l-fond minnhom lokat lill-intimat, konsistenti f’fond gewwa Santa Venera, fuq il-premessa ta’ morozita’ fil-hlas puntwali tal-kera ai termini ta’ l-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Dan l-artikolu, fis-subinċiz (i) tieghu jistipola illi il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas;

Huwa principju assodat fil-gurisprudenza illi mhix mehtiega talba in iskritt sabiex tissodisfa r-rekwizit tal-ligi (ara in rigward **Mary Borg et vs John Muscat App 9.3.1994** fost ohrjan). F’kaz li ssir in iskritt, izda, mhix mehtiega xi forma partikolari (**Maggur Hanibbal Scicluna noe vs Chev. Joseph G. Coleiro noe** App 17 ta’ Frar 1995 riportata **Vol LXXIX PII p835**) . Tista’ ssir referenza ukoll ghad-decizjonijiet **Kollez. Vol XXVI PI p199** u **XXXVII PI p377** kif ukoll ghall-kawza **Camilleri vs Rutter Giappone noe** App 25 ta’ Marzu 1985. Issa l-

kwistjoni hija dejjem wahda ta' prova u fil-kaz odjern, ir-rikorrenti ghazel illi jaghmel it-talba tieghu ghall-hlas tal-kera permezz ta' ittri ufficcjali u esebixxa dawn l-ittri in atti. Ezaminati dawn l-ittri izda, huwa mill-ewwel distingwibbli l-fatt illi fejn l-ewwel ittra ufficcjali jigifieri dik tal-21 ta' Lulju 2006 kienet notifikata bil-procedura tal-affissjoni wara tentattivi inutili sabiex issir notifika bil-mod normali, dik tas-17 t'Ottubru 2006 ma turi ebda prova li qatt kienet notifikata. Ghal xi raguni l-ewwel ittra hi esebita darbtejn akkluzi l-avvizi fil-gazzetta tal-gvern u gurnal lokali izda dan mhux il-kaz dwar it-tieni wahda. Filwaqt illi kien jokkorri lir-rikorrenti juri b'mod indiskutibbli li huwa kien **ghamel zewg talbiet** ghal zewg skadenzi ta' kera, huwa ddemostra biss li kien ghamel talba wahda ghaliex l-ohra hija biss forma ta' ittra ufficcjali li dan il-Bord m'ghandux certezza li qatt wasslet lill-intimat. Teknikament ghalhekk ma tirrizultax l-akkampata morozita';

Oltre dan, anke jekk *gratia argomenti* jitqies li kienu saru t-talbiet kif trid il-ligi u l-gurisprudenza l-Bord m'ghandux jikkontenta ruhu bir-rizultanza teknika biss ta' l-impuntwalita u dan skond principju ugwalment importanti naxxenti mill-gurisprudenza. Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005** kien ritenut illi "*Opportunement, pero', tajjeb li jigi registrati illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidhirx li jikkuntentaw ruhhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'kaz ta' morozita'. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita' ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-mertu tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita'". Ara f'dan is-sens id-decizjonijiet fl-ismijiet "***Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine***" Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "***Doris Attard vs Julian Borg***", Appell, 28 ta' Gunju 2001. Indubbjament anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, "meta jkun hemm cirkostanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-*

*inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni". **Ara Kollez Vol XL PI p269** u **Vol XXXIII PI p385**, fost bosta ohrajn*;

Huwa emers mill-provi illi kien hemm diffikulta' sabiex l-intimat ikun notifikat bl-ittra ufficcjali u sahansitra b'dawn il-proceduri. Relevanti hafna ghalhekk hija l-verzjoni tieghu li wara li l-kera kienet tithallas lis-sid mill-mara tieghu u meta din giet nieqsa, l-kera kien jehodha l-partner tat-tifla tieghu. L-intimat jikkontendi illi meta r-relazzjoni ta' bejn it-tifla tieghu u l-partner taghha intemmet, hu ma setax ihallas il-kera stante li ma kellu l-ebda forma ta' kuntatt ma' sid il-kera. Dan kien konfermat minn bint l-intimat u mill-ex partner tieghu. Ghalkemm huwa minnu li r-rikorrenti kien baghat jinforma lill-intimat bl-awment fil-kera b'ittra datata it-28 ta' Awwissu 2003 fejn fiha hemm miktub l-indirizz ta' l-istess rikorrenti (fol. 39) u l-avukat tal-intimat kien baghat ittra risponsiva, fil-fehma tal-Bord hemm dubju dwar kemm l-intimat seta kien jaf fejn ghandu jhallas il-kera. Dubju dan li ghandu jmur favur l-intimat;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez ikunu sopportati minnhom;

< Sentenza Finali >

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