



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2013

Rikors Numru. 122/2011

Stanislaw Borg

vs

Borg and Aquilina Ltd.

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi huwa jikri lis-socjeta' intimata l-fond kummercjali (mahzen) Nru 12 (gja Nru 80), Triq Pinto, Qormi bil-kera ta' seba' mija u sittax il-Euro u tnax il-centezmu (€716.12) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fit-30 ta' Dicembru, 2011;

2. Illi s-socjeta' intimata hija moruza fil-hlas tal-kera billi naqset li thallas zewg skadenzi trimestrali kera li saru dovuti fit-30 ta' Gunju u fit-30 ta' Settembru, 2011 ta' €154.03 il-wahda, b'kollox €308.06;

3. Illi minkejja li s-socjeta' intimata giet interpellata mill-esponenti permezz ta' ittra ufficjali pprezentata fl-20 t'Ottubru, 2011 (u notifikata lis-socjeta' intimata fis-26 t'Ottubru, 2011) – (Dok A) biex thallas il-kera dovuta, hija baqghet inadempjenti anki wara li ghaddew hmistax il-jum min-notifika – kif kontemplat fl-Art. 1570 tal-Kodici Civili.

4. Illi fil-fehma tal-esponenti, s-socjeta' intimata m'ghandiex difiza x'taghti kontra t-talbiet tal-esponenti mressqa f'dan ir-rikors.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett illi dan il-Bord, bid-dispensa tas-smiegh kif provdut fl-Art tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

1. Jordna il-hlas tal-kirja kurrenti tal-fond kummercjali (mahzen) numru 12 (gja numru 80), Triq Pinto, Qormi u jordna lis-socjeta' intimata tizgombra mill-istess fond f'terminu perentorju li jiffissa dan il-Bord; u

2. Jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas is-somma ta' tlett mija u tmien Euro u sitt centezmi (€308.06), kera ta' zewg skadenzi trimestrali li saru dovuti fit-30 ta' Gunju u 30 ta' Settembru, 2011

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Illi fl-ewwel lok hemm raguni valida ghalfejn il-kera pretiza mir-rikorrenti ma thallsitx. Qabel gew intavolati dawn il-proceduri, l-esponenti ripetutamente infurmat lir-rikorrenti bin-necessita li jsiru diversi tiswijiet ta' natura strutturali u straordinarja fil-fond. Fiz-zmien meta nfethu l-proceduri odjerni, il-perit tal-fiducja tal-esponenti kien ghadu kif hejja rapport dwar ix-xogholijiet necessarji (rapport datat 10 ta' Novembru, 2011 anness bhala Dok BAX), liema rapport gie anness ma' ittra ufficjali li l-esponenti baghtet lir-rikorrenti fid-29 ta' Novembru, 2011 (Dok BAY) li ghadha s'issa bla risposta. Fir-rigward, l-

intimata tinvoka l-Artikoli 1541 u 1543 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghadha tinsisti illi, ai termini tal-artikli msemmija, dawn ix-xogholijiet isiru mir-rikorrent jew inkella a spejjez tieghu billi l-ispejjez jitnaqqsu mill-keradovuta. Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi meta l-esponenti irrealizzat illi propju fl-istess zmien meta kienet qed thejji u tipprezenta l-ittra ufficjali taghha, ir-rikorrent kien intavola dawn il-proceduri (kif jista' jigi konfermat meta wiehed iqabbel id-dati tar-rapport peritali, tal-ittra ufficjali u tar-rikors promutur) hija iddecidiet illi tagixxi b'mod kawt u thallas l-ammont pretiz. Fil-fatt, fil-mori ta' dawn il-proceduri l-intimata baghtet lir-rikorrent il-hlas mitlub minnu ta' €308.06, li jkopri l-keradghall-perjodu mit-30 ta' Gunju, 2011 sad-29 ta' Dicembru, 2011 [cekk u covering letter annessi bhala Dok BAZ]. Ghalhekk il-mertu tat-talbiet huwa ezawrit.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti teccepixxi illi, fi kwalunkwe kaz, b'applikazzjoni tal-Artiklu 1068 tal-kap 16 u l-artiklu 117 tal-Kap 13, l-allegat nuqqas ta' hlas ta' kera ma jwassalx ghat-terminazzjoni ipso jure tal-kirja izda tista' tigi koncessa l-purgazzjoni tal-mora. Stante illi l-keradpretiza ta' €308.06 gja thallset, it-talbaghal zgumbrament ghandha tigi michuda.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri lis-socjeta' intimata fuq il-premessa li din tal-ahhar naqset milli thallas puntwalment zewg skadenzi ta' kera wara li hekk mitluba mis-sid. Ir-rikorrenti ghazel li jiprevalixxi ruhu mill-procedura specjali ravnizata fl-artikolu 16A tal-Kap 69 u

talab sentenza bid-dispensa tas-smiegha fit-termini tal-istess artikolu. Dan il-Bord, izda kien awtorizza lis-socjeta' intimata tirregistra risposta u ghalhekk il-kawza hadet il-kors normali taghha;

Illi mill-provi mressqa, jidher illi huwa pacifiku li s-socjeta' intimata naqset milli tivversa jew toffri hlas tal-kera tal-ahhar zewg skadenzi kif ritenut mis-sid rikorrenti izda tghid li ghamlet dan fit-termini tal-artikolu 1543 tal-Kap 16 tal-Lgijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi li l-kerrej jista' jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet ta' natura urgenti fil-fond minghajr ebda proceduri a spejjez tas-sid u jista', f'dan il-kaz, izomm il-kera biex jithallas lura. Dan l-artikolu tal-Kapitolu 16 kien introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 li emenda estensivament l-ligijiet tal-kera li jinsabu fil-Kap 16 kif ukoll il-Kap 69. L-artikolu 1543 tal-Kap 16 jista' jitqies li huwa eccezzjoni ghall-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Dan tal-ahhar jipprovdi li s-sid jista' jitlob ir-ripreza tal-fond mikri jekk il-kerrej jonqos milli jhallas puntwalment fi zmien hmistax-il jum zewg skadenzi tal-kera meta hekk mitlub. Dan l-artikolu ma jaghti lok ghal ebda eccezzjoni u kif inhu maghruf, kienet biss il-gurisprudenza li holqot l-eccezzjoni ta' raguni valida f'kaz ta' morozita fejn kien ritenut illi l-Bord m'ghandux jakkontenta ruhu biss bl-aspett tekniku tal-akkampata morozita' izda jehtieg jaghmel apprezzament ukoll tar-ragunijiet li taw lok ghal dak in-nuqqas;

Issa s-socjeta' ressqet provi biex turi mhux biss illi fil-mahzen *de quo* hemm hsara fis-soqfa li tehtieg riparazzjoni immedjata, izda ukoll illi oltre rapprezentazzjonijiet verbali f'dan is-sens, kienet appena kemm imkarigat perit arkitett biex jaghmel rapport dwar il-hsarat, liema rapport tlesta fl-10 ta' Novembru 2011, kienet hejjiet ittra ufficcjali titlob lis-sid jersaq ghat-tiswijiet tal-istess hsara. Ir-riparazzjonijiet kienu stmati fis-somma ta' €10,000. Is-socjeta' intimata ezebiet rapport dettaljat tal-perit arkitett taghha li kien tal-opinjoni li s-sitwazzjoni kienet tippresta periklu ghall-utenti tal-mahzen u tar-residenti sovrastanti. Din il-hsara, kif tirritjeni s-socjeta' intimata, kienet kawzata minn ilma li pperkola mill-fond sovrastanti. Il-Perit arkitett tar-rikorrenti kkonferma l-entita'

Kopja Informali ta' Sentenza

ta' din il-hsara bid-deposizzjoni tieghu stess kif ukoll ritratti fejn ikkonkluda li kien jehtieg li jinbidel parti mis-saqaf;

Rapprezentant tas-socjeta' intimata xehed illi minkejja li r-rapport tal-perit arkitett tlesta fl-10 ta' Novembru 2011 r-rikorreni kien infurmat bil-hsarat ferm qabel Gunju tant li kien sar inkontru bejn ir-rikorreni u l-istess perit;

Issa, fis-sottomissjonijeit tieghu r-rikorreni jargomenta illi huwa ma kienx konsapevoli tal-ilmenti tas-socjeta' intimata u li r-rapport peritali u l-ittra ufficcjali ntbaghtu wara li kienet intavolata l-kawza odjerna. Dwar dan, huwa minnu li l-gurisprudenza tghallem illi l-kwistjoni mressqa ghar-risoluzzjoni mill-Bord ghandha dejjem tirrigwarda l-posizzjoni vigenti qabel ma jkun intavolat ir-rikors, pero' b'dana ma jfissirx illi dan l-istess Bord ghandu jiddeciedi, almenu f'dan il-kaz, b'mod kliniku fuq kwistjoni ta' meta ntbaghtet l-ittra ufficcjali tas-socjeta' intimata lamentanti l-hsarat. Din il-hsara kienet rizultat ta' zmien ta' penetrazzjoni ta' ilma mhix dovuta lis-socjeta' intimata u dan il-Bord certament ma jara ebda tentattiv ta' strategema da parti taghha sabiex tiskansa l-estremi tal-izgombro minhabba morozita' fil-hlas tal-kera.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorreni bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----