MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 143/2010

Melinda Frendo I.D. 454236(M)

vs

Alfred Attard u wara l-mewt tieghu kienu nominati bhala kuraturi Dr. Patrick Valentino u l-PL Jean Pierre Busuttil sabiex jirraprezentaw lill-eredi mhux maghrufa tal-istess Alfred Attard

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur;

Illi l-esponenti tikri l-fondi 89 Attcord St. Joseph Street, Paola lill-intimat Alfred Attard l-versu l-kera ta’ €575 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem

Illi l-intimat ilu ma jhallas kera minn Marzu 2009 sa’ llum u ghalhekk jinsab inadempjenti fis-somma ta’ €1093.75.

Illi l-intimat gie interpellat diversi drabi anke permezz ta' ittri interpellatorji sabiex ihallas dak minnu dovut, izda inutilment.

Illi dan kollu nonostante l-intimat baqa' ma rrispondiex u baqa' ma hallasx l-ammont mitlub.

Illi ghalhekk, ir-rikorrenti, fit-termini tal-artiklu 9(a)(i) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha d-dritt li tittermina l-lokazzjoni de quo u tirriprendi lura l-fond propjeta' taghha.

Illi ghaldaqstant fil-fehma tar-rikorrenti l-intimat m'ghandux difiza x'jaghti in kontro-trattazzjoni.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jisma u jiddeciedi dan ir-rikors bil-provedura sommarja u dan fit-terminu ta' l-Artiklu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta' €1093.75 rapprezentanti arretrati ta' kera dovuta lill-esponenti, u tordna l-izgumbrament ta' l-intimat mill-fond 89 Attcord St. Joseph Street, Paola.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond fuq il-premessa ta' morozita' fil-hlas tal-kera akkumpanjata b'talba ghall-hlas ta' arretrati u ghalhekk fit-termini tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta;

Illi t-talba ghar-ripreza ta' fond minhabba nuqqas ta' hlas ta' kera hija wahda li trid ssir fil-parametri tal-ligi miktuba u tal-gurisprudenza u mhux bizzejjed li jinghad li l-kerrej ilu ma jhallas kera. Kif gia deciz minn dan il-Bord f'kawzi ohra, in rigward jekk talba ghal-hlas tal-kera ghandhiex tassumi xi forma partikolari, il-gurisprudenza oltre li ttenni dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69, jigifieri li l-kerrej jitqies li huwa impuntwali jekk ma jhallasx il-kera ta' zewg skadenzi jew aktar fi zmien hmistax-il jum minn meta hekk

mitlub, hija univoka meta tirritjeni 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). Certament ghalhekk fil-kaz li ssir in iskritt mhix mehtiega xi forma partikolari. Fil-kawza **Maggur Hanibbal Scicluna noe vs Chev. Joseph G. Coleiro noe App 17 ta' Frar 1995 riportata Vol LXXIX PII p835** kien michud appell tal-appellant kerrej li l-ittri interpellatorji ma kienux tali li qieghdu lill-kerrej in mora billi kif redatti iservu aktar bhala reminders ghall-pagament u ma kienx fihom l-intimazzjoni li jekk l-intimat jonqos kien ser isir rikors ghall-estrem tal-izgumbrament. Il-Qorti affermat illi gie ritenut ukoll illi t-talba ghall-hlas tista' ssir anke permezz ta' l-ispedizzjoni ta' semplici formola li tavza lill-inkwilin li kien hemm kera skaduta. Inoltre, ma kienx mehtieg li t-talba ghall-hlas tkun redatta b'mod li timminacja s-sanzjonijiet tal-ligi f'kaz ta' nuqqas ta' hlas. Dawn il-principji jinsabu enuncjati fis-sentenza **Delia vs Lauri** deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru 1953 (**Kollez. Vol XXXII-I-377**). Tista' ssir referenza ukoll ghad-decizzjonijiet **Kollez. Vol XXVI PI p199 u XXXVII PI p377** kif ukoll ghall-kawza **Camilleri vs Rutter Giappone noe App 25 ta' Marzu 1985**, fejn kien ritenut illi ghall-finijiet ta' morozita' kull ma titlob il-ligi hija talba ghal-hlas bla l-htiega li jissemma' ukoll l-izgumbrament. Jazzarda izid dan il-Bord illi l-izgumbrament huwa l-konsegwenza tal-morozita', jigifieri n-nuqqas ta' hlas entro il-perjodu ta' hmistax mill-interpellanza li huwa msemmi fil-ligi;

Dan stabbilit, jokkorri jkun ezaminat jekk ir-rikorrenti mxieta entro dawn il-parametri fl-adezjoni taghha lil dan il-Bord. Fir-rikors promutur, r-rikorrenti ddikjarat "*illi l-intimat kien interpellat diversi drabi anke permezz ta' ittri interpellatorji sabiex ihallas dak minnu dovut, izda inutilment*". Minkejja din id-dikjarazzjoni, ma kienet esebita l-ebda ittra interpellatorja f'dawn il-proceduri. Inoltre, fl-avvidavit ta' Dr. Ramona Frendo, mandatarja tar-rikorrenti, ma hemm l-ebda menzjoni ta' talba ghall-hlas verbali jew in iskritt. L-mandatarja tghid hekk dwar ir-raguni ghaliex istitwiet dawn il-proceduri: "*L-ahhar pagament illi ghamel is-Sur Attard kien fit-23 ta' Gunju 2009, liema pagament kopra l-arretrati sa Marzu tas-sena*

2009. Meta fl-24 ta' Gunju 2010 is-Sa Frendo rat illi baqghet qatt ma rceviet l-ebda pagament iehor, hija ddecidiet illi tistitwixxi dawn il-proceduri….."

Illi ghalhekk fic-cirkostanzi, dan il-Bord jista' jakkolji biss it-talba ghall-hlas tal-arretrati stante li din issa hija kwistjoni li taqa' fil-kompetenza ta' dan il-Bord skond l-Att X tal-2009 b'dan illi t-talba ghar-ripreza ser ikollha tkun michuda u dan minhabba l-fatt illi ma ngiebitx dik il-prova krucjali li kienu saru zewg interpellanzi ghall-hlas li baqghu injorati wara 15-il jum skond il-ligi;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord filwaqt illi qieghed jilqa t-talba ghall-hlas ta' €1093.75 rapprezentanti arretrati ta' kera skond ir-rikors promutur, qed jichad it-talba ghar-ripreza tal-fond ghar-ragunijiet hawn spjegati.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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