MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 42/2014

Louis Zammit (KI nru 530260M) Dorothy Zammit Martaus (KI nru 569857M) f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' Josephine Lorraine Johnson (passaport Malti 488200)

vs

Mark Micallef (KI nru 408764M)

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata fl-atti tan-Nutar Dr. Elena Farrugia, datata sitta u ghoxrin (26) ta' Novembru tas-sena elfejn u tnejn (2002) (Dok LZ 1), ir-rikorrenti taw u ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni, l-fond f'Saint Anthony Street, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, bin-numru ufficjali sitta u sittin (66) u internament mmarkat bin-numru wiehed (1), gja maghruf bhala Birmingham Flats u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet elenkati fl-istess skrittura privata, inkluz:

   a) Illi l-perjodu tal-kirja gia stipulat ghal sitta u tletin (36) sena dekoribbli mis-sitta u ghoxrin (26) ta' Novembru tas-sena elfejn u tnejn (2002);

   b) Illi l-intimat ntrabat illi jhallas lir-rikorrenti l-kera ta' hames Liri Maltin (Lm5) ossia €11.65 kull jum ghall-ewwel sitt (6) snin tal-kirja, seba' liri Maltin u hamsin centezmu (Lm7.50) ossia €17.47 kull jum ghall-ghaxar (10) snin sussegwenti wara li jiskadi l-perjodu tas-sitt (6) snin tal-kirja imsemmija u hmistax-il Lira Maltin (Lm15) kull jum ossia €34.94 ghall-ghoxrin (20) sena ta' wara hekk kif jiskadu is-sittax (16)-il sena imsemmija;

   c) Illi l-intimat intrabat li jhallas il-pagamenti kull tlett (3) xhur bil-quddiem;

2. Illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera ghall-perjodu 19 t'April 2011 sas-26 ta' Marzu, 2013;

3. Illi nonostante li l-intimat gie debitament interpellat permezz ta' ittra ufficjali (Numru 216/2012) datata sitta u ghoxrin (26) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnax (2012) (Dok LZ 2) u permezz ta' ittra ufficjali (Numru 898/2013) datata sitta u ghoxrin (26) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlettax (2013) (Dok LZ 3) sabiex fi zmien sebat (7) ijiem mid-data tan-notifika ihallas lir-rikorrenti l-ammont dovut f'arretrati ta' kera, huwa baqa' inadempjenti;

4. Illi ai termini tal-artikolu hdax (11) tal-iskrittura surreferita jekk l-intimat ma jhallasx il-kera dovuta u jibqa' inadempjenti wara li jghaddu sebat (7) ijiem min-notifika ta' ittra ufficjali li tintbaghat ghal dan il-ghan, il-kirja tigi terminata *ipso iure;*

5. Illi l-intimat ghadu qed jokkupa l-fond fuq deskritt;

6. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghid ghalhekk l-intimat il-ghaliex, ghar-ragunijiet fuq premessi, m'ghandhiex dan l-Onorabbli Bord, salv kull dikjarazzjoni ohra li jidhrilha necessarja skont il-ligi:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera ghall-perjodu bejn id-19 t’April, 2011 sas-26 ta’ Marzu 2013 liema kirja kienet dovuta ai termini tal-iskrittura privata datata sitta u ghoxrin (26) ta’ Novembru tas-sena elfejn u tnejn (2002) rigwardanti l-fond f’Saint Anthony Street, Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, bin-numru ufficjali sitta u sittin (66) u internament mmarkat bin-numru wiehed (1), gja maghruf bhala Birmingham Flats u tiddikjara li konsegwentement ai termini tal-iskrittura privata fuq imsemmija il-lokazzjoni hija mahlula, mitmuma u terminata u per konsegwenza l-intimat qieghed jokkupa u jiddetjeni l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghandu jirritorna l-pussess tal-istess lir-rikorrenti;

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, jizgombra mill-fond imsemmi fit-talba precedenti inkluz kwalunkwe effetti personali u jghaddi lura l-pussess tal-istess fond lir-rikorrenti;

3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera ghall-perjodu bejn id-19 t’April 2011 sas-26 ta’ Marzu 2013 u ghandu jhallas lir-rikorrenti s-somma ta’ tnax-il elf tlett mija u tlieta u sittin Ewro u tlett centezmi tal-Ewro (€12,363.03) jew ammont verjuri;

4. Tikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-ammont hekk dovut;

Bl-ispejjez, inkluzi tal-ittri ufficjali tas-26 ta’ Jannar 2012 u tas-26 ta’ Marzu 2013, tal-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju prezentat kontestwalment ma dan l-att gudizzjarju, kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

B’rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat inkluzi dik ghad-danni.

Ra illi l-intimat debitament notifikat bir-rikors naqas milli jidher biex jikkontesta l-kawza kif ukoll milli jirregistra opposizzjoni ghat-talbiet tar-rikorrenti;

Semgha lir-rikorrenti Louis Zammit bil-gurament li fl-ewwel lok kkonferma l-kontenut tar-rikors promutur kif ukoll illi minn meta prezenta l-ittra ufficjali domandanti l-arretrati tal-kera u r-rikors odjern l-intimat baqa’ inadempjenti;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza bazata fuq morozita’ fil-hlas tal-kera gravanti fond lokat lill-intimat mir-rikorrenti liema kera kien patwit li jithallas kull tlett xhur bil-quddiem. Dan il-ftehim sar fis-26 ta’ Novembru 2002 u r-rikorrenti qieghed jilmenta minn nuqqas ta’ hlas tal-kera mid-19 t’April 2011 sas-26 ta’ Marzu 2013 ghal liema perjodu l-kerrej kien interpellat gudizjarjament izda baqa’ inadempjenti. Ezami ta’ dawn l-atti gudizzjarji juru illi l-intimat kien debitament notifikat u minn hawn biss jista’ jkun konkluz illi l-istess intimat qieghed jirrifjuta li jhallas il-kera minghajr ma joffri raguni valida. Stante li ma jidher li hemm ebda raguni ohra ghajr dik appena konsiderata, dan il-Bord ser jghaddi biex jilqa’ t-talba tar-rikorrenti;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa’ t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ghal fini ta’ zgomberu qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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