17 ta' Frar, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R. Hist.S.

Il-Maġġur Hannibal Scicluna *noe*

versus

Chevalier Joseph G. Coleiro *noe*

Kuntratt ta' Lokazzjoni - Dewmien ta' Ħlas ta' Kera - Talba għall-Ħlas - Ripreża tal-Pussess

Wieħed mill-każijiet meta talba għar-ripreża tal-pussess ta' fond mikri tista' tkun milqugħa hija preċiżament meta l-inkwilin ma jkunx puntwali fil-ħlas tal-kera.

L-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 huwa ċar ħafna u kull ma tirrikjedi l-liġi hu li jkun hemm (i) talba għall-ħlas u (ii) li l-ħlas ma jsirx fi żmien ħmistax-il jum minn din it-talba.

It-talba għall-ħlas tista'ssir anke permezz ta' l-ispedizzjoni ta' sempliċi formola li tavża lill-inkwilin li kien hemm kera skaduta. Ma hemm xejn fil-liġi li tirrikjedi li l-interpellazzjoni għandha tkun f'termini imperjużi jew minatorji.

Il-Qorti:-

Fil-11 ta' Frar, 1993 l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza:

"Il-Bord:-

Ra r-rikors fejn ir-rikorrenti *nomine* ppremetta illi s-soċjeta' rikorrenti tikri lis-soċjeta' intimata l-fond 53/54, Pinto Road, Marsa versu l-kera ta' mitejn u erbgħin lira fis-sena (Lm240) li jitħallas kull tliet xhur bil-quddiem fl-1 ta' Jannar, fl-1 ta' April, fl-1 ta'

Lulju u fl-1 ta' Ottubru. It-terminu korrenti tal-lokazzjoni għalaq fit-30 ta' Ġunju, 1985; illi s-soċjeta' intimata tonqos ripetutament li tħallas puntwalment il-kera minnha dovuta u in partikolari naqset li tħallas fiż-żmien preskritt mil-liġi l-iskadenzi dovuti fl-1 ta' Lulju, 1984, fl-1 ta' Ottubru, 1984, fl-1 ta' Jannar, 1985 u fl-1 ta' April, 1985 nonostante li ġiet interpellata għall-ħlas b'diversi ittri fosthom dawk tas-7 ta' Frar, 1985, it-18 ta' Frar, 1985 u 22 ta' April, 1985; u għalhekk talab li jiġi awtorizzat għar-raġunijiet premessi li jirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi fond u li ma jġeddidx il-kirja tiegħu fl-għeluq tal-perijodu korrenti u ċjoe' fit-30 ta' Ġunju, 1985;

Ra r-risposta ta' l-intimat *nomine* fejn ġie sottomess illi wara l-aħħar interpellazzjoni li saret għall-kera kollu li kien skadut biss dan ma ġiex aċċettat; illi l-ittri li ntbagħtu kienu pjuttost *reminders* għall-kera skaduta u mhux eżattament ittri interpellatorji fis-sens li trid il-liġi, in fatti l-esponent qatt ma ġie avżat li jekk ma jħallasx kienu ser jittieħdu kontra tiegħu passi bil-Qorti għall-iżgumbrament u għalhekk it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż;

Ra l-atti l-oħra kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ra l-verbal tas-seduta tat-22 ta' Ottubru, 1992;

Ikkunsidra:

Omissis;

Għal dawn il-motivi:

Jiddeċidi dwar it-talbiet tar-rikorrenti *nomine* billi jilqa' l-istess talbiet u jawtorizza lis-soċjeta' rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-

fond 53/54, Pinto Road, Marsa, u jiffissa għall-finijiet ta' l-iżgumbrament it-terminu ta' xahar żmien mil-lum;

Spejjeż kontra l-intimat *nomine*";

Illi l-intimat *nomine* ħassu aggravat b'din is-sentenza u interpona appell minnha quddiem dina l-Qorti. Huwa talab li dina l-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjoni ta' l-intimat, tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u dana bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti *nomine*;

Ir-rikorrenti *nomine*, bir-risposta tagħha ressqet ir-raġunijiet għaliex il-konklużjonijiet raġġunti fis-sentenza appellata kienu ġusti u jimmeritaw konferma. Għalhekk talbet li l-appell interpost jiġi miċħud u li fiċ-ċirkostanzi jiġu inflitti spejjeż doppji kontra l-appellant;

Illi l-aggravju ta' l-appellant *nomine*, fi kliemu stess, jikkonsisti fil-fatt li l-Onorabbli Bord li jirregola l-Kera rritjena:

"li l-ittri li ntbagħtu lill-esponenti kienu suffiċjenti sabiex poġġew lill-esponenti appellanti *nomine* in mora u għalhekk huma ma kellhomx *via d'uscita* mill-effetti tat-talba tar-rikorrenti *nomine*. Huwa sottomess illi dawn l-ittri li ntbagħtu mir-rikorrenti *nomine* ma humiex tali li jpoġġu lill-esponenti appellanti in mora billi verament, kif huma redatti, iservu aktar bħala *reminders* għall-pagament. Ma hemm qatt fihom l-intimazzjoni li jekk l-intimati *nomine* jonqsu milli jħallsu lir-rikorrenti huma kienu sejrin ikollhom is-sanzjonijiet qawwija li ġġib magħha l-liġi. Għall-miżerja ta' Lm240 fis-sena, is-soċjeta` konvenuta kienet ċertament tħallas dak minnha dovut puntwalment. Inoltre, din ma kinitx l-ewwel darba li

s-soċjeta` intimata ħallset tardivament u qatt ma kien hemm theddida li kien sejjer jiġri dak li attwalment ġara. Kien hemm speċje ta' "akkordju" bejn il-partijiet li l-intimati *nomine* setgħu jħallsu tardivament, kważi kważi meta jridu, mingħajr ma jaqgħu taħt is-sanzjonijiet li trid il-liġi. Huwa għalhekk inġust li għax kienu tard, kif verament kienu, kellhom jiġu penalizzati bl-aktar mod aħrax immaġinabbli u ċjoe` dak ta' żgumbrament";

Illi l-appellant qiegħed jirritjeni li l-Bord għamel apprezzament ħażin applikabbli għall-każ meta rritjena illi l-ittri li kienu ntbagħtu lill-appellant *nomine* kienu suffiċjenti sabiex ipoġġu lill-appellant *nomine* in mora;

Illi wieħed mill-każijiet meta talba għar-ripreża tal-pussess ta' fond mikri tista' tiġi milqugħa hija preċiżament meta l-inkwilin ma jkunx puntwali fil-ħlas tal-kera. L-artikolu 9 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69) espressament jobbliga lill-Bord li jagħti l-permess lil sid il-kera li jirriprendi l-pussess tal-fond, fi tmiem il-kiri, meta:

"il-kerrej fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti";

L-istess disposizzjoni tal-liġi tispjega li:

"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";

Illi din hija disposizzjoni ċara ħafna u l-liġi kull ma tirrikjedi

hu li jkun hemm (i) talba għall-ħlas u (ii) li l-ħlas ma jsirx fi żmien ħmistax-il jum minn din it-talba. Meta jiġu ppruvati dawn iż-żewġ fatturi, allura jkun irriżulta li hemm nuqqas ta' ħlas puntwali għall-fini tad-disposizzjoni ċitata. Infatti ġie ritenut li:

"Il-morosita`, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, ma hijiex proprjament nuqqas ta' ħlas (sic) *et simpliciter*, imma nuqqas ta' ħlas fit-terminu preskritt dekoribbli mill-interpellazzjoni (Kollez. Vol. XLVII-I-287)";

Ġie ritenut ukoll illi t-talba għall-ħlas tista' ssir anke permezz ta' l-ispedizzjoni ta' sempliċi formola li tavża lill-inkwilin li kien hemm kera skaduta. Inoltre, ma kienx meħtieġ li t-talba għall-ħlas tkun redatta b'mod li timminaċċja s-sanzjonijiet tal-liġi, f'każ ta' nuqqas ta' ħlas. Dawn il-prinċipji jinsabu fis-sentenza **Delia *vs* Lauri** deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru, 1953 (Kollez. Vol. XXXII-I-377). F'din il-kawża l-Bord kien iddeċieda li:

"Il-formola li tgħarraf lill-inkwilin li kien hemm kera skaduta għandha indubbjament tirritjeni ruħha bħala l-interpellazzjoni li trid il-liġi; għax dik il-formola mhix ħlief "kont" ta' dak li għandha tagħti persuna, u l-ispedizzjoni tal-kont ma tistax ikollha sinifikat ieħor ħlief dak ta' talba għall-pagament";

Din il-Qorti approvat din l-interpretazzjoni tal-Bord, u wara li rriferiet għas-sentenza tagħha tat-22 ta' Ġunju, 1925 fil-kawża **Camilleri *vs* Attard Portughese *et*** (Kollez. Vol. XXVI-I-199), irrilevat li:

"Ma hemm xejn fil-liġi li jirrikjedi li l-interpellazzjoni, kif jidher qed isostni l-appellant, għandha tkun f'termini imperjużi jew

minatorji";

Ta' min isemmi hawn illi din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Mejju, 1963 fil-kawża fl-ismijiet **Spiteri *et vs* Rev. Cefai** (Kollez. Vol. XLVII-I-287), irriteniet illi anke jekk l-interpellazzjoni għall-ħlas tal-kera, ma tindikax l-ammont dovut, xorta waħda dik l-interpellazzjoni hija waħda valida skond l-imsemmija disposizzjoni tal-liġi, purche' li bejn il-partijiet ma jkunx hemm kuntrast fuq l-ammont ta' kera dovut. Il-Qorti rriteniet li diversament:

"tkun qiegħda tintroduċi fil-liġi rigoriżmu li ma hux ġustifikat la bl-ittra u lanqas bl-ispirtu tagħha" (Kollez. Vol. XLVII-I-291);

Hija rilevanti li tissemma wkoll f'dan il-kontest, is-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Frar, 1966 fil-kawża **Coleiro *et vs* Demajo Albanese** fejn ġie ritenut li l-liġi tistabilixxi kriterju objettiv għall-aċċertament tan-nuqqas ta' puntwalita' fil-ħlas ta' kera, u inoltre, li t-tribunal ma ngħata l-ebda diskrezzjoni fl-applikazzjoni tas-sanzjoni tal-liġi:

"Il-liġi .... tittraċċja biss kriterju objettiv għall-aċċertament tal-impuntwalita' għall-finijiet ta' talba għar-ripreża ta' pussess ta' fond lokat, mingħajr riferenza, in linea ġenerali u salvi eċċezzjonijiet kongruwi, għall-motiv subjettiv li jkun ta' lok għal-istess impuntwalita'.

Illi għalhekk dan hu wieħed minn dawk il-każijiet sfortunati fejn allavolja l-impuntwalita' tkun dovuta biss għal xi ftit ta' traskuraġni, b'dana kollu taqa' taħt id-dispost tal-liġi li f'dan ir-rigward ma toffrix diskrezzjoni lit-tribunal fl-applikazzjoni tagħha";

Illi fid-dawl tal-priċipji fuq imsemmija ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju li l-ittri mibgħuta mis-soċjeta` appellata lis-soċjeta` appellanti jekwivalu għall-interpellazzjoni skond il-liġi msemmija u li bihom din is-soċjeta` tpoġġiet in mora għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi. Bħala fatt irriżulta wkoll li s-soċjeta` appellanti ma ġietx puntwali fil-ħlas tal-kera. Konsegwentement l-Onorabbli Bord tal-Kera għamel apprezzament xieraq tal-fatti tal-każ, kontrarjament għal dak li llamenta l-appellant *nomine*;

Illi l-appellant ressaq wkoll l-aggravju:

"li din ma kinitx l-ewwel darba li s-soċjeta` intimata ħallset tardivament, u qatt ma kien hemm theddida li kien sejjer jiġri dak li attwalment ġara'";

Dana l-aggravju ma hux ġustifikat mhux biss għaliex din l-allegazzjoni ma hija bl-ebda mod sorretta minn provi, iżda wkoll għaliex, kif jingħad fis-sentenza msemmija rriportata fil-Kollez. Vol. XXXII-I-377, ma hemm xejn fil-liġi li tirrikjedi li l-interpellazzjoni għandha tkun f'termini imperjużi jew minatorji;

Illi l-aħħar lanjanza ta' l-appellant hija l-allegazzjoni tiegħu li:

"kien hemm speċi ta' akkordju" bejn il-partijiet li l-intimati *nomine* setgħu jħallsu tardivament, kważi kważi meta jridu, mingħajr ma jaqgħu taħt is-sanzjonijiet li trid il-liġi";

Din is-sottomissjoni ma tistax tiġi aċċettata għaliex fil-proċess ma hemm l-ebda ħjiel ta' prova li tista' b'xi mod tissostanzja din l-allegazzjoni;

Illi mir-riżultanzi proċesswali tant dokumentarji kemm ukoll orali ġie muri li s-soċjeta` appellanti ma kinitx puntwali fil-ħlas tal-kera u konsegwentement it-talba għar-ripreża tal-pussess tal-fond mikri ġiet sostanzjata;

Għal dawn il-motivi:

L-appell hu miċħud, is-sentenza appellata hija kkonfermata, b'dana li t-terminu ta' xahar għall-iżgumbrament għandu jibda jiddekorri mil-lum;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mis-soċjeta` appellanti.