BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 153/2018

Francis Meilak (KI 411742M) u Jane Meilak (KI 437145M)

vs

Andrew Galea (KI 623081M)

Illum, 7 ta' Marzu 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"Dikjarazzjoni:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru hamsa u ghoxrin (25), Triq Ignazio Saverio Mifsud, Birkirkara;

2. Illi permezz ta' skrittura privata datata il-hdax (11) ta' Jannar 2018, kopja annessa u mmarkata DOK FM1, ir-rikorrenti krew l-imsemmija propjeta' lill-intimat versu l-kera ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3800) fis-sena liema kera ghandha tithallas b'pagamenti ta' disa' mija u hamsin ewro (€950) kull tlett xhur bil-quddiem;

3. Illi l-intimat huwa moruz fil-pagament li jkopri ix-xhur ta' Lulju, Awwissu u Settembru 2018 u b'hekk kiser il-klawsola mmarkata bl-ittra 'b' ta' l-iskrittura privata surreferita;

4. Illi minkejja li l-intimat kien formalment notifikat permezz ta' l-ittra ufficjali (2978/18) fl-erbgha (4) ta' Settembru sabiex ihallas l-ammont dovut ta' disa' mija u hamsin ewro (€950), huwa baqa inadempjenti;

5. Illi safejn jafu r-rikorrenti, l-intimat ma ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba tar-rikorrenti.

Raguni ghat-Talba:

Illi l-kera dovuta ghall-ahhar tlett xhur ghandha mhux imhallsa mill-intimat, la direttament lir-rikorrenti u l-anqas indirettament billi gew depozitati taht l-awtorita gudizzjarja u ghaldaqstant, tiskatta l-operattivita tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16.

Illi fil-fehma tar-rikorrenti d-dejn huwa cert, likwidu u dovut, u l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet validi xi jressaq u r-rikorrenti qeghdin prezenzjalment jikkonfermaw li l-fatti hawn fuq imsemmija huma a konoxxenza taghhom personalment permezz

tad-dikjarazzjoni tal-kazipprezentat flimkien ma' dan ir-rikors guramentat;

Talba:

Ghaldaqstant jghid l-intimat l-ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord ghar-ragunijiet premessi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Jiddeciedi l-kawza skond it-talba tar-rikorrent bid-dispensa tas-smiegh in virtu ta' l-Artikolu 16A ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta) u dan in vista ta' hawn fuq dikjarazzjoni;

2. Tordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti is-somma ta' disa' mija u hamsin ewro (€950), rapprezentanti l-bilanc tal-kera minn Lulju sa Settembru 2018 ghall-fond surreferit, flimkien mal-hlas tad-danni ghan nuqqas tal-ezekuzzjoni tal-kuntratt;

3. Prevja okkorrendo l-hall tat-titolu lokatizzju, in virtu ta' l-Artikolu 1570 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jaghti l-permess u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond numru hamsa u ghoxrin (25), Triq Ignazio Saverio Mifsud, Birkirkara, minghand l-intimat stante li l-intimat ma ezegwiex l-obbligazzjoni tieghu u kien moruz fil-hlas tal-kera da parti tieghu.

4. Fir-raba' lok, tipprefiggi terminu qasir u perentorju illi fih l-intimati ghandu jivvaka u jizgombra mill-proprjeta' tar-rikorrenti, ossia numru jamsa u ghoxrin (25) Ignazio Saverio Mifsud, Birkirkara;

> Bl-imghaxijiet u l-ispejjez komprizi ta' l-ittra ufficcjali numru 2978/18, kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva a favur tar-rikorrenti ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lilhom skond il-ligi kontra l-intimat."

Ra illi l-intimat deher fis-seduta tat-22 ta' Frar 2019 u kkontesta it-talba verbalment.

Ra illi l-intimat pero' naqas milli jipprezenta risposta.

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ikkunsidra:

Illi, fil-qosor, f'din il-kawza r-rikorrenti talbu (1) id-dispensa tas-smiegh, (2) kundanna ghall-hlas ta' disa' mija u hamsin Ewro (€950) rapprezentanti bilanc tal-kera, (3) awtorizzazzjoni sabiex jirriprendu l-fond mikri u (4) l-izgumbrament tal-intimat.

L-intimat kkontesta t-talba verbalment u fis-seduta tat-22 ta' Frar 2019 il-Bord cahad it-talba ghad-dispensa tas-smiegh u kkoncedilu li jipprezenta risposta bil-miktub.

Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

Morozita' fil-hlas tal-Kera

Il-principji applikabbli sabiex jigi stabbilit jekk kerrej kienx moruz jew le fil-hlas tal-kera gew diskussi f'diversi kawzi quddiem il-Qorti nostrana. Hekk per ezempju fil-kawza **Teresa Testaferrata Moroni Viani, Bernardette Bonnici, Lynn Vincenti Kind u Karen Sammut**

vs J.J.L. Co. Limited[1]**.** Hekk ukoll il-kawzi decizi mill-Qorti tal-Appell **Dun Pawl Cortis vs Eric Bartoli nomine** deciza fis-7 ta' Ottubru 1996 (appell mill-Bord) u **Loris Bianchi et vs Albert Degiorgio** deciza fid-29 ta' Settembru 2000 (Appell mill-Bord).

Minn tali kawzi u ohrajn simili hargu diversi principji regolaturi dwar il-morozita':

1. Hekk fil-kawza Bianchi et vs Degiorgio gie osservat li l-kerrej ghandu jipprova li hallas il-kera dovut fiz-zmien hmistax-il jum mid-data ta' l-interpellazzjoni.

2. Gie osservat ukoll:- "Il-ligi specjali tal-kera relattiva toffri bizzejjed protezzjoni lil min huwa inkwilin u ghalhekk wiehed ikun qieghed jistenna wisq jekk jippretendi l-parametri komminati mill-Kap. 69 jitwessa' aktar milli hu konsentit.

3. Zgumbrament minn fond lokat jibqa dejjem avveniment iebes ghal min igarrbu izda meta dan ikun in konsegwenza ta' l-agir stess ta' l-inkwilin allura jkun il-kaz ta' "imputet sibi". Anki jekk l-impuntwalita' tkun dovuta biss ghal xi ftit ta' traskuragni, b'dana kollu taqa' taht id-dispost tal-ligi li f'dan ir-rigward ma toffrix diskrezzjoni lit-Tribunal fl-applikazzjoni tal-ligi (**Coleiro et vs Demajo 25/2/1996 Appell).**

4. Illi kif intqal fis-sentenza tal-Bord tal-Kera fil-kawza Bianchi et vs Degiorgio deciza fit-30 ta' Gunju 1999 u kkonfermata fl-appell – "L-accettazzjoni tal-pagament ma tippregudikax lis-sid fl-ezercizzju tad-dritt kontemplat mill-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69."

---

[1] Qorti tal-Appell, 12 ta' Ottubru, 2001.

5. Fil-kawza **Harding vs Gauci (24/1/1997**) f'Appell minn sentenza tal-Bord, intqal illi jekk il-hlas isir wara l-15-il gurnata sid il-kera jista' jitlob u jzomm il-kera u dan "bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita' u fuq dik l-iskadenza li ghaliha jkun ircieva pagament".

6. Il-fatt li f'dawn l-ittri legali ma tissemmiex il-mizura estrema ta' zgumbrament ma jfissirx li allura tali mizura li hija espressament kontemplata fil-ligi tal-kera giet b'xi mod rinunzjata jew skartata. Il-ligi tesigi biss interpellazzjonijiet ta' hlas tal-kera dovut. Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza "**Camilleri vs Rutter Giappone noe et"**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Marzu 1985 ghall-finijiet ta' morozita' kull ma titlob il-ligi hija talba ghall-hlas bla l-htiega li jissemma' wkoll l-izgumbrament. Dan hu hekk ghaliex l-izgumbrament huwa l-konsegwenza tal-morozita' fil-hlas tal-kera. Ma jiswa' xejn li l-inkwilin ma jkunx ittenda li s-sid ma kienx aktar dispost li jaccetta aktar hlasijiet tardivi bla ma jiehu passi. Proprju ghalhekk is-sid inkariga avukat ghal fini ta' interpellazzjoni. Li jrid jirrizulta biex ikun hemm impuntwalita' ghall-finijiet ta' din il-ligi specjali jehtieg li l-kerrej ikun naqas ghal darbtejn jew izjed milli jhallas "the rent due by him" fi zmien hmistax-il gurnata mill-interpellazzjoni ghall-hlas (ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Vella vs Galea**, Qorti tal-Appell, 24 ta' Jannar 1997).

Illi fil-kawza fl-ismijiet "**Harding vs Gauci**" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar 1997, din il-posizzjoni giet ribadita bl-aktar mod elokwenti u inekwivoku u cioe' li: "Il-morozita' fil-pagament li tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreza tal-fond lokat bl-ebda mod ma tiggustifika lill-inkwilin li ma jhallasx il-kera dovut. Il-ligi timponi terminu definit ta'

hmistax-il gurnata mid-data tal-interpellazzjoni biex jigi gjudizzjarjament determinat illi dik l-iskadenza kienet tista' titqies bhala valida ghal fini tal-kawzali ghal talba ta' zgumbrament fuq morozita'. Skadut it-terminu, ma hemm xejn x'jista' li s-sid ifittex ghall-hlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jircievi l-paagment tieghu. Dana bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita' u fuq dik l-iskadenza li ghaliha rcieva l-pagament."

Illi fil-kawza **John Mary *sive* Jimmy u Emmanuela *sive* Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg,** Appell Civili deciza fis-27 ta' Gunju, 2007**,** il-Qorti, opportunament, irreplikat il-principju regolatrici f'materja ta' morozita bl-ghajnuna tal-gurisprudenza affermata: -

(1) "Il-morozita' ghall-finijiet ta' l-Artikolu 10 (a) tal- Kapitolu 109 [fil-prezent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas *sic et simpliciter* imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 287**);

(2) "Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta' l-impuntwalita` ghall-finijiet ta' talba ghar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta' lok ghall-istess impuntwalita`" (**Kollez. Vol. L P I p 79**);

(3) "Jehtieg dejjem li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita" (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**);

(4) "Il-ligi tikkontenta bil-morozita' fil-kors tal-kiri ta' qabel minghajr ma tirrestringi t-terminu ghall-ahhar kirja precedenti" (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 328**);

(5) Li jfisser li "jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera fis-sens tal-ligi fi skadenza wahda, u in segwitu ssid jaccetta l-kera ta' dik l-iskadenza u ta' l-iskadenza ta' warajha minghajr ma jaghmel ebda rizerva, b' mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jigi moruz fi skadenza ohra, is-sid ma hux prekluz li jagixxi ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin minhabba morozita f' zewg skadenzi" (**Kollez. Vol. XLVI P I p 289**);

Fl-istess kawza Montebello vs Borg, il-Qorti tal-Appell iddikjarat illi:

(6) Dak li trid il-ligi mhux l-accettazzjoni ta' l-iskadenzi tal-kera li fihom kienet moruza imma n-nuqqas tal-puntwalita` taghha fil-hlas ta' dawk l-iskadenzi mill-interpellazzjoni. Ara "**Maggur Hannibal Scicluna *nomine* -vs- Chev. Joseph G. Coleiro**", Appell, 17 ta' Frar, 1995;

(7) L-interpellazzjoni trid tigi komunikata lill-kerrej. B'daqshekk l-ebda kitba ghal skop ta' intima ma kellha tkun sottintiza u b'dan ma jfissirx illi l-interpellazzjoni mis-sid trid necessarjament issir in iskritto, dan kif deciz ukoll fil-kawza "**Joseph Darmanin *et* -vs- Giljan Cutajar**" (23 ta' Novembru 2005).

(8) Dan ghaliex, kif ben saput, "il-ligi ma tezigi l-ebda formola kif kellha ssir l-intima. Hu llum stabbilit fil-gurisprudenza li interpellazzjoni ta' din ix-xorta tista' ssir anke bil-fomm jew b'semplici ittra bonarja". ("**Gasan Properties Limited - vs- Avukat dottor Joseph P. Bonello *nomine***", Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar 2000).

Gustifikazzjoni tal-mora

L-**<u>artikolu 1570 tal-Kapitolu 16</u>** jistipula hekk:-

Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:

Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika

L-**<u>artikolu 9 tal-Kapitolu 69</u>** jistipula hekk:-

Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:
jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:

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

Dan il-Bord kif diversament ippresedut b'sentenza tat-**<u>2 ta' Ottubru, 2014, fil-kawża Rikors Numru. 89/2012 El Dara Limited (C4709) vs Emanuel Galea et</u>**, irretena hekk:- *Il-Bord ma jarax li ghandu jinoltra dwar il-kwistjoni jekk huwiex applikabbli l-Kap 69 jew il-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta ghaliex is-sid ghandu rimedju kontra l-kerrej moruz sia taht il-Kap 69 fl-artikolu 9(a) u taht il-Kap 16 fl-artikolu 1570. Id-differenza bejn iz-zewg provedimenti hi li filwaqt fil-Kap 69 s-sid jkun jehtieg juri li interpella lill-kerrej bi kwalunkwe mezz biex ihallas il-kera ghal zewg okkazzjonijiet, il-Kap 16 jesigi li l-interpellanza ghandha ssir permezz ta' ittra ufficcjali kwantu ghal skadenza wahda. It-tnejn jippunixxu mhux in-nuqqas ta' hlas izda l-impuntwalita' tal-hlas fi zmien hmistax-il jum mill-interpellanza.*

Dan il-Bord josserva illi l-morozita' tirrizulta mhux jekk ma jsirx hlas tal-kera izda jekk ma jsirx hlas **<u>puntwalment</u>** fi zmien hmistax il-jum meta hekk mitlub mis-sid[2].

Provi

Illi fis-seduta tal-lum sebgha (07) ta' Marzu 2019, l-intimat debitament imsejjah baqa' ma deherx. Mill-atti processwali jirrizulta li ma prezenta l-ebda risposta bil-miktub ghat-talbiet tar-rikorrenti minkejja li fis-seduta tat-22 ta' Frar 2019 inghata d-dritt li jipprezenta risposta bil-mitub ghat-talbiet tar-rkorrenti.

---

[2] Ara f'dan is-sens sentenza ta' dan il-Bord kif diversament ippresedut tat-**<u>28 ta' Gunju, 2012 Rikors Numru. 42/2010 Vincent Sammut (ID 33933M) vs Joseph Ellul</u>**

Illi mix-xhieda tar-rikorrent **Francis Meilak** jirrizulta li l-intimat ghadu ma hallasx il-kera dovuta minnu u ghalhekk jirrizulta wkoll illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera.

Jirrizulta wkoll illi l-intimat gie interpellat sabiex ihallas il-kera dovuta permezz tal-ittra ufficcjali tat-30 t'Awwissu 2018, izda baqa' inadempjenti ghalkemm ghaddew ukoll hmistax il-gurnata minn tali interpellazzjoni.

Illi għalhekk lil dan il-Bord jirriżultalu illi hemm morożita' da parti tal-intimat Andrew Galea skont l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16, stante illi debitament interpellat sabiex ihallas il-kera kif jirrizulta minn Dok FM2 a folio 7 tal-process huwa baqa' inadempjenti minkejja it-trapass ta' hmistax il-gurnata koncess mil-ligi.

Illi stante li l-intimat ma prezentax risposta bil-miktub u stante li l-intimat ma deherx, il-Bord ma jistax jindaga jekk hemmx gustifikazzjoni tal-mora tal-intimat.

Illi konsegwentament it-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati u jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur