BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 77/2015

John A. Gauci Maistre' (KI 33448M) u Ann Marie Gauci Maistre' (KI 372959M)

vs

Anthony Agius (KI 623648M); kif ukoll martu Emmanuela Agius (KI 322645M) ghal kull interess li jista' jkollha

Illum, 09 ta' Gunju 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali numru 61, Triq Hal-Qormi, Hamrun, liema fond huwa mikri lill-

intimat versu l-kera kif indikat fl-anness Dokument “A” li tithallas kull sena bil-quddiem, liema kera kienet originarjament ta’ sittin Lira Maltin (LM 60) ekwivalenti ghal €139.76 u li bis-sahha tal-Att numru X tal-2009 llum telghet ghal €187.55;

2. Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera dovut sa mill-ewwel (1) t’ April tas-sena elfejn u erbgha (2004);

3. Illi minkejja li gie debitament notifikat b’ittra ufficjali mahruga taht l-Artikolu 166A tal-Kap 12, ghall-hlas ta’ €1827.50 rapprezentanti l-arretrati ta’ kera kollha dovuti mill-1 t’April 2004 sal-ahhar ta’ Gunju 2015, flimkien mal-imghax legali dekoribbli mid-data ta’ kull skadenza sad-data tal-pagament effettiv, l-intimat naqas li jhallas u naqas ukoll li jikkontesta l-imsemmija ittra ufficjali bil-konsegwenza li l-esponent ghandu kontra l-intimat titolu ezekuttiv kif jirrizulta mill-anness Dokument “B”;

4. Illi minkejja li ghaddew aktar minn hmistax-il gurnata min notifika tal-imsemmija ittra ufficjali lill-intimat ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16, l-intimat baqa’ inadempjenti u baqa’ sa llum ma hallasx il-kera dovuta, u ghalhekk jezistu ragunijiet ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 biex il-kirja msemmija tigi terminata;

5. Illi t-talba tar-rikorrenti hija ghall-izgumbrament u, sa fejn jidhirlu r-rikorrenti, l-intimat ma ghandu l-ebda difiza x’ jaghti kontra t-talbiet odjerni;

6. Illi flimkien ma dan ir-rikors guramentat qed jigi pprezentat ukoll affidavit tar-rikorrent John A Gauci Maistre’ (ID 33448M) hawn anness ummarkat bhala Dokument “C” li permezz tieghu qieghdin jigu spjegati l-fatti kollha rilevanti ghall-kaz;

7. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skond l-Artikoli 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-istess Artikolu 16A tal-Kap 69;

Ghaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex joghgboha, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna:

1. Jaqta’ u jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Prevja dikjarazzjoni li l-intimat ddekada mill-obbligi tieghu billi naqas li jhallas il-kera dovuta fir-rigward tal-kirja tal-fond residenzjali numru 61, Triq Hal-Qormi, Hamrun, kif fuq premess, jiddikjara l-kirja msemmija terminata ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Jordna l-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-fond in kwistjoni u jrodd lura c-cwievet tal-fond lill-esponenti, b’ dan li jekk l-intimat ma jirritornax tali cwievet ir-rikorrenti jkunu awtorizzati jbiddlu s-serratura tal-fond in kwistjoni huma stess;

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 17 ta’ Marzu 2015 hawn annessa bhala Dokument “B”, u bl-ingunzjoni tal-intimat in subizzjoni.

B’rizerva ta’ kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti naxxenti mill-fatti kif fuq dikjarati.”

Ra illi l-intimati preżentaw risposta fejn qalu hekk:

“1. Ma jirrisultax li bl-ittra ufficjali taht l-artiklu 166A tal-Kap 12 gew notifikati z-zewg intimati, u ghalhekk mhix regolari;

2. Illi l-artiklu 1570 tal-Kap 16 kif emendat mhux applikabbli imma ghadha applikabbli r-regola taz-zewg intimazzjonijiet skont l-artiklu 9 (a)(i) tal-kap 69. Il-Kap 69 tal-ligijiet hija ligi specjali u ghadha tapplika bl-eskluzjoni tal-Kodici Civili u ghalhekk ghadu in vigore l-Kap 69, li fejn il-legislatur ried jemendah ghamel hekk, imma fejn hallieh ma jistax jghid li m’ghandux ligi specjali.

3. Illi l-esponenti Anthony Agius dejjem kien u ghadu lest li jhallas il-kera dovuta.

Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ l-provi.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-21 t’Awwissu, 2019.

Ra n-nota ta’ sttomissjonijiet ta’ l-intimati tas-26 ta’ Settembru, 2019

Sema’ s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti qed isejsu t-talba taghhom fuq il-kawzali tan-nuqqas tal-hlas tal-kera u qed jitolbu (1) id-dispensa tas-smiegh u (2) dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja u (3) l-izgumbrament ta’ l-intimati.

L-intimati jeccepixxu illi: (1) in-notifika ta’ l-ittra ufficjali ma hiex valida stante li saret lill-parti wahda biss u (2) ma hux applikabbli l-Arikolu 1570 tal-Kodici Civili izda ghandu japplika l-Arikolu 9 (a) (1) tal-Kap 69 li jirrikjedi zewg intimazzjonijiet ghal kull skadenza tal-hlas tal-kera.

Gurisprudenza u Principji Applikabbli

Notifika ta’ l-Ittra Ufficjali lil parti wahda mill-konjugi

Fil-kawza fl-ismijiet **John Mary sive Jimmy u Emmanuela sive Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg,** Appell Civili Numru. 97/2003/1 deciz fis-27 ta' Gunju, 2007, il-Qorti qalet hekk:

> "*Bit-tieni aggravju l-appellanti tippretendi illi l-interpellazzjoni mis-sid trid necessarjament issir in iskritto. Evidentement, hi tinterpreta b' mod zbaljat, jew ahjar kif jaqbel lilha, il-fehma espressa minn din il-Qorti fis-sentenza taghha in re: "***Joseph Darmanin et -vs- Giljan Cutajar***" (23 ta' Novembru 2005). Hi effettivament tiehu spunt mill-osservazzjoni maghmula f' din is-sentenza illi l-interpellazzjonijiet iridu jigu notifikati lill-kerrej u, allura, skond l-interpretazzjoni taghha tali notifika tirrikjedi lmiktub. Dan bir-rispett hu ghal kollox zbaljat. In-notifika ghal liema tirreferi s-sentenza hi intiza fis-sens illi l-interpellazzjoni trid tigi komunikata lill-kerrej. B' daqshekk l-ebda kitba ghal skop ta' intima ma kellha tkun sottintiza. 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). In vista ta' dan, anke dan it-tieni lment qed jigi skartat;*".

Morozita fil-Hlas tal-Kera

Fil-kawza fl-ismijiet **John Mary sive Jimmy u Emmanuela sive Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg,** Appell Civili Numru. 97/2003/1 deciz fis-27 ta' Gunju, 2007, il-Qorti qalet hekk:

> "*Opportunament, il-Qorti qeghda hawn tirreplika l-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);

.....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;**

Huwa principju wkoll stabbillit illi:

"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);

"Dejjem tajjeb pero` li jinzamm in mira illi "trattandosi ta' kondizzjoni espressament imposta mil-ligi ghall-finijiet tad-dekadenza minn dritt importanti li l-ligi in generali saret biex tipprotegi, wiehed ghandu jkun ferm rigoruz fl-interpretazzjoni u flapplikazzjoni taghha" ("Anthony Calleja et -vs- Carmelo Debono", Appell, 10 ta' Frar 1961). Anke kieku stess kien "hemm dubju fl-interpretazzjoni dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej li minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond" (Kollez. Vol. XXXI P I p 110);".

Gie ritenut ukoll illi:

> *"Biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa' moruz fil-hlas ta' zewg rati ta' kera, u illi ghal kull rata huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu 15-il gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma jhallas, u mhux bizzejjed li ssir interpellazzjoni wahda ghal zewg rati jew anke aktar". ("Farrugia pro et noe vs Bonnici et", Vol XXX IA -1-106).*
>
> *"Jekk iz-zewg skadenzi jkunu maqghudin flimkien u ssir interpelazzjoni wahda, allura jigi maqtul liskop tad-disposizzjoni li barra mill-iskadenzi ghandu jkun hemm interpellazzjoni fil-kaz almenu ta' zewg skadenzi (sottolinear tal-Qorti ta' l-Appell)"*[1].

Kunsiderazzjonijiet

Illi **l-ewwel eccezzjoni preliminari** taqra hekk:

> "*1. Ma jirrizultax li bl-ittra ufficjali taht l-artiklu 166A tal-Kap 12 gew notifikati z-zewg intimati, u ghalhekk mhix regolari;*".

Illi mill-provi mressqa jirrizulta illi fil-fatt in-notifika ta' l-ittra ufficjali saret biss lill-intimata. Jirrizulta wkoll illi thallset biss notifika wahda. Illi pero kif inhu ben stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna l-interpellazzjoni ghall-hlas tal-kera lanqas hemm bzonn illi ssir bil-

---

[1] Gasan Properties Limited vs Avukat Dr. Joseph P. Bonello – 10 ta' Jannar 2000

miktub izda tista' wkoll issir biss bil-fomm u dan sakemm tkun komunikata lill-inkwilin.

Illi konsegwentament dak deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi citati mill-intimat ma jistax japplika f'dawn ic-cirkostanzi partikolari fejn il-ligi ma tirrikjedix interpellazzjoni bil-miktub.

Issa fil-kaz odjern jirrizulta illi saru diversi interpellazzjonijiet bonarji qabel ma saret ukoll l-ittra ufficcjali. L-intimat jghid li qatt qabel l-ittra ufficcjali ma rcieva xi interpellazzjoni ohra. Dan pero' huwa tassew inverosimili meta wiehed jikkunsidra l-pataffjun ta' ittri bonarji mibghuta tul is-snin li gew imressqa bhala prova mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

Illi **t-tieni eccezzjoni preliminari** taqra hekk:

> "*1. Illi l-artiklu 1570 tal-Kap 16 kif emendat mhux applikabbli imma ghadha applikabbli r-regola taz-zewg intimazzjonijiet skont l-artiklu 9 (a)(i) tal-Kap 69. Il-Kap 69 tal-ligijiet hija ligi specjali u ghadha tapplika bl-eskluzjoni tal-Kodici Civili u ghalhekk ghadu in vigore l-Kap 69, li fejn il-legistlatur ried jemendah ghamel hekk, imma fejn hallieh ma jistax jghid li m' ghandux ligi specjali.*".

Illi huwa ben abbraccjat u stabbilit mill-Qrati taghna illi skont l-Artikolu 9 (1) (a) tal-Kapitolu 69, is-sid irid jinterpella lill-inkwilin darbtejn ghal kull skadenza tal-kera u dan fir-rigward ta' zewg skadenzi.

Illi mill-provi mressqa quddiem il-Bord, minkejja li saru diversi ittri interpellatorji, pero' minn ezami bir-reqqa ta' l-interpellazzjonijiet imressqa ma hemm l-ebda skadenza ta' kera li dwarha saru zewg interpellazzjonijiet. Mill-provi mressqa quddiem il-Bord jirrizulta illi saret interpellazzjoni wahda mir-rikorrenti ghal zewg skadenzi ta' kera jew aktar u mhux zewg interpellazzjonijiet kif trid il-ligi ghall-istess skadenza ta' kera.

In oltre l-ligi tirrikjedi wkoll illi dan isir fir-rigward ta' zewg skadenzi.

Illi kif inhu stabbilit wkoll huwa dan l-Artikolu li japplika fil-kaz odjern stante illi lex specialis derogat lex generalis. Il-Kapitoli 69 huwa ligi specjali u ghalhekk huwa dan li huwa applikabbli u mhux il-Kodici Civili.

Illi konsegwentament, in linea ma dak li tipprovdi l-ligi u in linea mal-principji fuq enuncjati, din l-eccezzjoni ta' l-intimati timmerita li tigi milqugha.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord, filwaqt illi jichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati, jilqa' t-tieni eccezzjoni ta' l-intimati u konsegwentament qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Moqri.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur