BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Numru: 192/2018MV

Adelaida Anna Baldacchino (K.I. Nru 299751M), Ruth Attard (K.I. Nru 327167M), Maria Dolores Lauri (K.I. Nru 108756M) u Frances Abela (K.I. Nru 555342M)

Vs

Carmen sive Mimi Spiteri (K.I. Nru 7141M)

Illum 9 ta' Gunju, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

> "Illi r-rikorrenti huma ko-propjetarji (Dok A, B u C) tal-fond 66, Triq San Mikiel, Birzebbuga, liema propjeta' giet mikrija lill-

avvantecausa ta' l-intimata, Nazzareno Spiteri bil-kera ta' LM14.80, ekwivalenti ghal €34.48.

Illi l-intimati hallsu l-ahhar kera fl-4 ta' Mejju 2000, izda minn dak in-nhar 'il quddiem naqsu li jintavolaw cedola tad-depozitu.

Illi b'hekk huma moruzi fi hlas ta' kera mis-sena 2000 'l hawn.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex jiddikjaraw lill-intimati kienu moruza fil-hlas ta' kera a tenur ta' l-Artikolu 9 tal-Kap 69 u tordna l-izgumbrament taghha mill-fond 66, Triq San Mikiel, Birzebbuga, u b'digriet tal-Bord tat-22 ta' Jannar, 2019, zdiedet it-talba għall-ripreza tal-fond 66, Triq San Mikiel, Birzebbuga flimkien mat-talba ghall-ordni ta' zgumbrament da parte l-intimata."

Ra r-risposta ta' Carmen sive Mimi Spiteri li permezz taghha eceppixxiet:

"1. Illi ma hemm l-ebda talba ghar-ripreza tal-fond mertu tal-kawza imma sempliciment talba ghall-izgumbrament tal-intimata. Ghalhekk ir-rikors promotur hu monk.

2. Illi anke' kieku hemm talba ghar-ripreza tal-fond (li ma hemmx), din kienet tkun legalment inammissibbli billi ma tikkonformax ma'dak li jipprovdi l-artikolu 9(a)(i) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan billi mhux talli r-rikorrenti qatt ma nterpellaw lill intimate sabiex thallas xi skadenza ta' kera, <u>tant li kif sahansitra jirrizulta mill-istess rikors promotur, ir-rikorrenti kategorikament **m'accettawx il-kera, u fit-tieni**</u>

<u>paragrafu ironikament jistqarru li l-intimata naqset milli tintavola cedola ta' depozitu.</u>

3. Illi talba ghar-ripreza ta' fond abbazi ta' nuqqas ta' hlas tal-kera hi guridikament <u>inkompatibbli u kunfliggenti</u> mar-rifjut tal-accettazzjoni tal-kirja. *Selecta una via non datur recursus ad alteram.*

4. Illi hekk kif jirrizulta mid Dok C esebit mill-istess rikorrenti, fl-1 ta' Gunju 2018 ir-rikorrenti rrikonoxxew it-titolu validu ta' kera li tgawdi minnu l-intimata.

5. Illi ma hemm ebda arretrati ta' kera dovuti.

6. Illi ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghangha tigi michuda.

Salvi eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjez."

Ra r-rikors tar-rikorrenti prezentat fit-22 ta' Jannar, 2019 bil-visto tal-kontro parti, fejn l-istess rikorrenti talbu li ssir korrezzjoni fit-talba taghhom sabiex izidu talba ghar-ripreza tal-fond 66, Triq San Mikiel, Birzebbugia flimkien mat-talba ghal-ordni ta' zgumbrament.

Rat ill-verbal tat-22 ta' Jannar, 2019 fejn il-Bord laqa' talba kif dedotta wara li l-intimata rrimettiet ruhha.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti qieghdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jizgombra lill-intimata mill-fond mertu tal-kawza minhabba ksur tal-kundizzjoni lokatizja senjatament morozita'.

L-intimata pprezentat cedola ta' depozitu bil-kera wara l-prezentata tar-rikors odjern.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi fis-sentenza fl-**ismijiet L-Avukat Dr Francis Lanfranco et vs Tonio Caruana fl-interess ta' Messrs G. Caruana sive G. Caruana & Bros** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) Deciza fit-30 ta' Settembru 2015 gie ritenut is-segwenti:

> *"Illi fis-sentenza* ***John Mary Montenbello vs Jessie Borg****, gew mistharrga l-principji regolatrici f'dina l-materja ta' morozita u dana bl-ghajnuna tal-gurisprudenza:*
>
> *(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 s-sid 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) Deciza fis-27 ta' Gunju 2007;

Premess dan allura, fil-kwistjoni ta' morozita' fil-hlas ta' kera dovut, jehtieg li l-Bord ikun konvint minn zewg rekwiziti u cioe' l-ewwel li l-intimat verament kien inadempenti fl-obbligu tieghu anke jekk tardivament u it-tieni jekk kienx hemm xi fattur li jista' jiggustifika dik l-istess inadempjenza b'mod allura li tista' tiskolpa lill-inkwilin mill-konsegwenzi ta' dik l-inazzjoni. (ara f'dan irrigward Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23/11/05). Dan ghaliex:

"f'materja fejn il-ligi trid tissalvagwarda d-dritt tas-sid ghal hlas tal-kera li hu wiehed mill-obbligi principali ta' l-inkwilin, is-

sanzjoni ultima tal-izgumbrament hi naturalment mehtiega u ghandha tigi applikata, imma dan biss f'dawk il-kazijiet fejn il-ligi strettament timponiha. Id-dicitura tal-ligi ghandha tigi allura applikata, imma l-interpretazzjoni li ghandha tinghata ghandha tkun restrittiva, anke jekk korretta. Dan ghaliex is-sanzjoni ta' l-izgumbrament ma hijiex mahsuba fil-ligi bhala xi vantagg li jista' jakkwista s-sid bhala konsegwenza tan-non pagament tal-kera fit-terminu stabbilit, imma bhala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligi tieghu li jhallas ilkera. Hu ghalhekk li l-gurisprudenza hi konkordi u ma timponix is-sanzjoni ta' l-izgumbrament f'dawk il-kazijiet fejn id-dispost tal-ligi ma jkunx gie osservat bi precizzjoni jew fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment gustifikat fl-inosservanza ta' l-obbligi kontrattwali tieghu" ('Vella vs Galea', Appell 24 ta' Jannar 1997)."

Fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Briffa vs Vincent Buttigieg** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Gunju 2003, gie deciz li huwa assodat illi l-interpellazzjoni ghall-hlas tista' ssir anke bil-fomm. Dan anke ghaliex il-ligi imkien ma ssemmi li din trid bilfors issir bil-miktub.

Fil-kaz odjern ma rrizultax lill-Bord mill-provi prodotti li saru ebda interpellazjonijiet, la fil-forma skritta u wisq anqas b'mod verbali.

Ir-rikorrenti naqsu milli jinterpellaw lill-intimata biex thallas tant li fil-kontro ezami nhar it-30 ta' April, 2019 **Adelaide Anna Baldacchino** kkonfermat kkonfermat dak li kienet qalet fl-affidavit taghha[1] u cioe' li l-intimata kienet infurmata li hadd ma kien qieghed izomm il-kera u hija kienet qaltilha li ma taf b'xejn rigward dan filwaqt li kompliet tistqarr li hija flimkien mar-rikorrenti l-ohra ma kinux qieghdin jaccettaw kera.

[1] A folio 22 tal-process

Nhar it-30 ta' April, 2019 **Doris Lauri** xehdet in kontro ezami u x'hin hija giet mistoqsija fuq il-kera, hija qalet hekk:

XHUD: *Sa fejn naf jien – dan ilu ghoxrin (20) sena dan il-kaz – ma nafx jekk gietx, hi giet bhalma tigi kull sena, u tpoggiha l-Qorti.*

...

DR M GATT: *Ma tafx ghal xhiex giet Carmen dakinhar?*

XHUD: *Hi giet, kull sena tigi –*

DR M GATT: *Ghaliex tigi kull sena?*

XHUD: *Ghaliex taghmilhom il-Qorti. Tghid li taghmilhom il-Qorti.*

DR M GATT: *Imma dakinhar offrietlek illi thallas il-kera? Iva jew le! Bil-gurament Sinjura!*

XHUD: *Jien mhux qed nigdeb, ifhimni, kont hemm kumbinazzjoni –*

...

XHUD: *Is-Sinjura sa fejn naf jien giet bhas-soltu, li ghamlitha l-Qorti, sa fejn naf jien, ghax jiena l-ewwel darba li kont hemm –*

BORD: *"Bhas-soltu" x'jigifieri?*

XHUD: *Jien naf li taghmilha, kif jghidu? Cedola?*

...

XHUD: *No, ma kinitx thallasha l-kera; kienet tpoggiha l-Qorti, sa fejn naf jien. Ghandna r-receipts tal-Qorti.*

...

XHUD *Il-mummy dejjem tghidli li l-kera qieghda l-Qorti u qeghdin ghandna c-cedoli. Qeghdin id-dar nghidlek il-verita. Jien m'ghandix x'nahbi.*

L-intimata **Carmen sive Mimi Spiteri** xehdet permezz tal-procedura ta' l-affidavit[2] xehdet permezz ta' l-affidavit a folio 37 tal-process fejn spejgat li:

> *Illi sa mis-sena 1979 'l hawn, jien kont get infurmata mil-familjari tas-sid tal-fond in kwistjoni, li hadd ma kien qieghed jaccetta kera wara li kien miet is-sid f'dik l-istess sena. Jien madanakollu bqajt immur sena wara sena sabiex noffri li nhallas il-kera. Kont mmur gewwa dar kbira f'Dokkiena Street, Hal Luqa, fejn kienet tilqani persuna li kienet bint is-sid li kien miet fis-sena 1979, u cioe Adriana Brincat nee' Abdilla. Bqajt naghmel hekk san-1999, u cioe kont mmur, din kienet tilqani, izda bil-pulit tirrifjuta li nhallasa l-kera tal-fond minghajr ma ttini raguni. B'hekk, peress li ma kellix ghazla ohra, min 1979 kont bdejt niddepozita l-kera l-Qorti. Nghid li kull meta kellimt lil Adriana Brincat, dejjem tlabt biss li nhallas l-kera, u qatt ma ghamilt xi offerta dwar xixi ta' post.*
>
> ...
>
> *Wara l-1999 xorta wahda bqajt noffri li nhallas l-kera, izda l-offerta tieghi qatt ma gew milqugha. Darba kienu dehru tnejn mil-qraba tas-sid iffitxu fejn kien il-post, jiena lqathom u offrejtilhom il-kera li kont qieghda nzomm id-dar, huma rrifjutaw u qaluli biex nibqa nzommha. Fl-2018 imbaghad dehret wkoll Adelaide Anna Baldacchino, li tigi bint Pauline Bondin nee Abdilla, meta din giet gewwa l-fond flimkien ma persuna ohra sabiex taghmel l-causa mortis, u ergajt offrejt il-kera, izda ghal darb'ohra t-talba tieghi ntlqghet b'rifjut. Imbaghad l-familjari tas-sid regghu gew mal-perit tal-gvern w ergajt offrejt l-kera,*

[2] A folio 37 tal-process.

izda din regat giet rrifjutata. Ir-rifjut tal-kera jiena qatt ma inghatajt raguni ghalih.

...

Jiena qatt ma rcevejt l-ebda rikjesta anke bil-fomm, ittra, wisq anqas ittra ufficjali li permezz taghha gejt mitluba nhallas xi skadenza ta' kera, ansi niddikjara li l-kera dejjem kienet tigi rrifjutata mil-atturi. Ghalhekk nistqarr li kont verament mistaghba meta rcevejt l-kawza in kwistjoni".

Illi dan il-Bord abbazi tal-insenjamenti u meqjusa l-provi prodotti jqis li l-kawzali tal-morozita' ma gietx ippruvata fis-sens tal-ligi u dan billi ma rrizultax li saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi. Kif intqal fis-sentenza **Carmelo Briffa vs Vincent Buttigieg** moghtija mill-Qorti tal-Appell deciza fit-2 ta' Gunju 2003:

"Kif bosta drabi ammonit, 'trattandosi ta' kondizzjoni espressament imposta mil-ligi ghal finijiet tad-dekadenza minn dritt importanti li l-ligi in generali saret biex tipprotegi, wiehed ghandu jkun ferm rigoruz fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni taghha' (Vol LXV pI p42).

Dan anke ghaliex, kif hekk ukoll ritenut, 'anke jekk hemm dubju fl-interpretazzjoni, dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej, illi minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond' (Vol XXXI p1 p110; Vol XLVI p1 p366)".

Decide:

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord filwaqt li jichad l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-intimata, jilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimata u

konsegwentament jichad it-talbiet tar-rikorrenti. Spejjez a karigu tar-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur