MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-17 ta' Frar, 2003

Rikors Numru. 75/2002/1

Rikors Nru: 75/02

Joseph Messina u Elizabeth Messina

vs

HIX Ltd

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru lis-socjeta' intimata il-garagg bla numru, formalment bl-isem "Montecarlo" u llum indikat b'tabella bl-isem "HIX No. 1 for Service", fi Sqaq Tonna, San Gwann, (fuq in-naha tax-xellug meta wiehed jidhol minn Triq Saver Zarb, San Gwann, liema garagg huwa adjacenti mal-garagg ufficjalment mmarkat bin-numru sebgha (7) dejjem fl-istess Sqaq Tomna) u dan versu l-

kera ta' mija u erbghin Lira Maltin (Lm140) fis-sena li jithallasu kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi s-socjeta' intimata baqghet moruza fil-pagament ta' tlett skadenzi kera anke wara li giet interpellata thallas il-kera dovuta ai termini tal-ligi.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jawtorizzhom jirriprendu pussess tal-garagg bla numru, formalment bl-isem "Montecarlo" u illum indikat b'tabella bl-isem "HIX No.1 for Service", fi Sqaq Tomna, San Gwann, (fuq in-naha tax-xellug meta wiehed jidhol minn Triq Saver Zarb, San Gwann, liema garagg huwa adjacenti mal-garagg ufficjalment mmarkat bin-numru sebgha (7) dejjem fl-istess Sqaq Tomna) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni prezenti u tordna l-izgumbrament ta' l-istess socjeta' intimata mill-imsemmi garagg fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jipprefiggi.

Ra <u>r-risposta</u>

Illi mhux minnu illi s-socjeta' Hix Limited hi moruza fi tlett skadenzi kera u wkoll mhux minnu illi r-rikorrenti baqghet moruza anki wara li giet interpellata mir-rikorrenti thallas il-kera ai termini tal-ligi kif allegat minnha.

Illi hu minnu illi minhabba diffikultajiet finanzjarji s-socjeta' intimata kienet tardiva f'xi okkazjonijiet fil-hlas tal-kera. Pero' ir-rikorrenti bl-azzjonijiet taghhom u bi kliemhom dejjem kienu lesti jistennew il-hlas u ghalhekk ma jirrizultawx l-estremi tal-ligi ghall-izgumbrament minhabba morozita' fil-hlas tal-kera.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukat.

Ra l-verbal tat-13 ta' Jannar, 2003.

Ikkunsidra,

1. Minkejja l-ewwel paragrafu tar-risposta fit-tieni jinghad:

"Illi hu minnu illi minhabba diffikultajiet finanzjarji s-socjeta' intimata kienet tardiva f'xi okkazjonijiet fil-hlas tal-kera. Pero' ir-rikorrenti bl-azzjonijiet taghhom u bi kliemhom dejjem kienu lesti jistennew il-hlas u ghalhekk ma jirrizultawx l-estremi tal-ligi ghall-izgumbrament minhabba morozita' fil-hlas tal-kera".

2. Mix-xhieda tar-rikorrenti jirrizulta li kien hemm diversi interpellazzjonijiet ghal-hlas tal-kera ta' tlett skadenzi. Din il-kirja, hi regolata bi ftehim tal-10 ta' Marzu, 1979 fejn 'inter alia' gie stipulat illi il-kirja saret

"versu l-kera ta' mija u erbghin lira Maltin (Lm140) fis-sena dekoribbli mit-tmienja ta' Mejju tas-sena kurrenti u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem".

3a. Dwar l-iskadenza tal-10 ta' Mejju, 2002 is-socjeta' intimata iddefendiet ruhha billi sostnet li ma kien hemm ebda interpellazzjoniet, il-kera thallset fi zmienha,izda ma gietx accettata. Mid-dokument a fol 13 jirrizulta li r-rikorrent baghat e-mail nhar l-Erbgha <u>17 ta' April, 2002</u>:

"This is a final reminder re payment of rent. In May you will owe a third payment" (fol 13).

3b. Is-socjeta' intimata baghtet e-mail nhar <u>l-Erbgha 12 ta' Gunju, 2002</u> u gharrfet lir-rikorrent

"that I am posting in your letter box a cheque for seventy Malta liri (Lm70) <u>for one period</u> at least. More will follow within the shortest possible time" (fol 14) – sottolinear tal-Bord."

3c. Ic-cheque intbaghtet malajr tant li fl-<u>14 ta' Gunju, 2002</u> l-avukat tar-rikorrent baghtu lura (fol 15). Ir-rikors gie prezentat fit-<u>12 ta' Gunju, 2002</u> u s-socjeta' intimata giet notifikata bih fil-<u>15 ta' Gunju, 2002</u> imhabba d-dati imsemmija r-rikorrent jghid li rrifjuta ic-cheque ghax kien diga' beda' l-proceduri.

4. Dwar iz-zewg skadenzi l-ohra, Mejju, 2001, Novembru 2001, hu ammetta li dawn ma thallsux. Dwar dawn l-iskadenzi s-socjeta' intimata qed tiddefendi ruhha billi tghid li r-rikorrent

"Mhux talli accetta (ir-rikorrent) in-nuqqas ta' hlas, talli qallu (lis-socjeta' intimata) ara jekk inti mhux ser thallas ser nibda nzommlok bit-tmienja fil-mija 'l quddiem. Din hija rinunzja ghat-talba ghall-izgumbrament. Hija accettazzjoni daparti tieghu (rikorrent) li jistenna l-hlas pero' mhux jinsisti ghal zgumbrament……iktar minn hekk, iktar 'l quddiem f'e-mail ohra, l-istess sid jghid ghadna qed nistennew il-hlas, jigifieri mhux qed jagixxi dan, biex ikecci, qed nistenna l-hlas u jekk ma tridux ejja biex nitkellem forsi ittini l-post lura" (fol 31-32).

5. Is-socjeta' intimata ressqet bhala xhud lil Henry Xuereb (fol 29)

"…huma (ir-rikorrenti) qatt ma qaluli isma ahna ser nizgumbrawk jew ahna ser nihduhulek. Anzi darba minnhom, jekk mhux sejjer zball, bghatuli xi kitba li jghiduli li jekk m'intix tuzah, nehduh ahna lura. U kien hemm wahda minnhom li jekk indum ma nhallas ser jghadduli bit-tmienja fil-mija (8%) imghax". (fol 29).

6. Il-Bord ser jghaddi ghal punti ta' ligi mqajjma fit-trattazzjoni ta' l-abili difensur.

7. Skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-Bord jaghti permess lis-sid li jiehu lura pussess ta' fond

"jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti".

"Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas".

8. Il-Gurisprudenza tghallem li

(1) “l-artikolu 10 ta’ l-Ord XX1 ta’ l-1931 jghid (illum art 9 tal-Kap 69) illi l-inkwilin ikun kunsidrat li ma jkunx puntwali “if for two or more terms he has not paid the rent within 15 days from the day on which the lessor has called upon him from payment”. Dik id-dispozizzjoni hija bazata fuq il-kunsidrazzjoni illi l-ligi riedet tevita s-sorprizi, specjalment lil dawk l-inkwilini li jkunu mhux moruzi fis-sens strett tal-kelma, izda traskurati, jew inkella insew li ghalaq iz-zmien, u ghalhekk trid illi s-sid, almenu ghal darbtejn, ikun talabhom il-kera u ghaddew 15-il gurnata inutilment. Illi l-ispirtu riformatur ta’ l-Ordinanza XX1 ta’ l-1931, kif gie spjegat ezawrjentement meta l-Ordinanza principali, li taghha dik hija kontinwattrici, giet diskussa fil-parlament fl-1929, huwa dak li jipprotegu l-interessi tal-kerrej kontra l-possibilita’ ta’ abbuzi tal-lokaturi. Ried ukoll il-legislatur fl-istess hin jissalvagwardja d-drittijiet tal-proprjetarji fil-hlas tal-kera, kif ukoll li huma jkollhom inkwilini kemm jista’ jkun mhux moruzi; u huwa f’dan l-ispirtu li d-dispozizzjoni taht ezami ghanda tigi kkunsidrata. Mill-banda l-wahda d-dritt assolut li s-sid jista’ jiehu lura, darba spiccat il-lokazzjoni gie ristrett; mill-banda l-ohra l-inadempjenza ta’ l-inkwilin fl-obbligu tieghu, daqqiet elevata f’sistema, giet frenata. Ghalhekk ried il-legislatur jaghti l-fakolta’ lill-proprjetarju li jhalli jew ma jgedditx il-lokazzjoni, prevji pero’ certi kawteli favur l-inkwilin, u dawn huma almenu li dan jonqos mhux anqas minn darbtejn u li gie mitlub darbtejn. (‘Farrugia pro et noe vs Bonnici et, App. Civ, 10/11/41).

(2) “il-morozita’……ma hijiex proprjament nuqqas ta’ hlas sic et simpliciter, imma nuqqas ta’ hlas fit-terminu preskritt dekoribbli mill-interpellazzjoni”. (Spiteri vs Cefai, App. Civ 20/05/63).

(3) “Biex l-inkwilin jigi kunsidrat moroz 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 hala jghaddu 15-il jum mill-interpellazzjoni minghajr ma hallas; u mhux bizzejjed li ssir interpellazzjni wahda ghal zewg rati, jew anki aktar.” (‘Farrugia pro et noe vs Bonnici et’

App. Civ 10/11/41; ‘Vella vs Galea’ App. Mill-Bord, 24/1/97; ‘Sansone vs Philips’, App. Civ 28/5/48”.

(4) “Ghall-finijiet ta’ morozita’ kull ma tesigi l-ligi hija talba ghall-hlas, bla ma ssemmi l-ebda intima ta’ zgumbrament (“Camilleri vs Rettur Giappone noe et”, App. Civ. 25/3/85).

(5) “Dwar il-forma ta’ kif ghandha ssir l-interpellazzjoni, huwa stabilit li t-talba ghall-hlas tista’ ssir anke permezz ta’ l-ispedizzjoni ta’ semplici formola (LXXIX-1-836 u ma hemm xejn fil-ligi li jirrikjedi li l-interpellazzjoni ghadha tkun f’termini mperjuzi jew minatorju (XXVI –1-1991, XXXV11-1-377)” u “Bianchi pro et vs Degiorgio”, App. Mill-bord, 29/9/00.

9. Dwar rinunzja:

(1) La rinunzia non si presume e dev’essere concludente provata: se e tacita, deve sorgere da un fatto chiaro ed evidente, che include necessariamente la intenzione di rinunzia, e che non fosse prestarsi ad altra interpretazione, o ingenerare qualche dubbio sulla intenzione del rinunciente”.
(Chappelle vs Caruana Gatto noe, 17/6/1898 App. Civ).

(2) “la rinunzia ad un diritto, perche’ si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e none gia da espressioni generiche (‘Kummerc 27/1/1933’, ‘Azzopardi Zammit vs Formosa’ XXV111-111-1154). “……Le rinunzie tacite si devono cosi’ strettamente interpretata che dei fatti onde si vogliano desumere non si possa trarre altre congetture che l-evidente proposito di rinunciare……Qualunque rinuncia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che in dubbio s’intende rimesso quanto meno sia possibile……Le rinunzia ad un diritto non si presume; e per potersi parlare di rinunzia tacita e’ neccessario che lo stesso risulti da un altro o complesso di atti che suppongono necessariamente nel rinunziante l-intenzione di abdicare il suo diritto. Occorre che detti atti sono univoci, per cui non si puo’ parlare di rinuncia quando vi

fosse dubbio ragonevole sull-animo del creditore, il quale si pretende abbia rinunciato ai suoi diritti…… L'esame della natura dell'atto e la sua efficacia ad operare la rinuncia e' rimesso all'apprezzamento dei tribunali, i quali devono ancora prendere in calcolo tutte le circostanze in cui l'atto fu eseguito, e che possono talore spiegare le sue efficacie (migjuba in re 'Tabone et vs Sammut et', 10/10/50, Vol XXX1VB-1-646). Ara wkoll App. Inf. 'Portelli noe vs Rossi', 2/10/72.

10.Mehuda in konsiderazzjoni ix-xhieda u t-taghlim tal-gurisprudenza l-Bord hu tal-fehma li l-interpellazzjonijiet saru permezz ta' l-e-mails u telefonati. Bl-e-mail tat-30 ta' Lulju, 2001 is-sid talab il-kera ta' Novembru u tas-sitt xhur ta qabel. Fis-16 ta' Jannar, 2002 is-sid rega' talab il-kera. Is-socjeta' intimata weghdet li ser thallas, ma hallsitx u regghet giet interpellata fit-18 ta' Frar, 2002. Hu car li s-sid talab il-kera u l-imghax biex <u>isahhah</u> it-talba tieghu ghall-hlas u mhux biex qisu kollox normali jew li qieghed jirrinunzja li jizgombra s-socjeta' intimata. Fl-istess jum is-socjeta' intimata regghet weghdet li ser thallas u ghamlet offerta ta' ftehim (servizzi ma' kera). Dan l-arrangament ma giex milqugh mir-rikorrent. L-ittra ghal kera mibghuta fis-17 ta' April 2002 ma tirreferiex biss ghal kera ta' Mejju, 2002 li kien ghadu ma ghalaqx imma ghall-kera ta' qabel ukoll. Is-sid ha hafna pacenzja u s-socjeta' intimata ma tistax tipprofitta ruhha ghax inghat zmien bizzejjed biex thallas. Meta s-sid talab il-fond lura ma jfissirx li hu qed jirrinunzja ghall-izgumbrament. It-tifsira li "jekk ma tridx il-post ghax m'hiex tithallas kera, aqbad u itlaq". Flok <u>zgumbrament</u> is-sid uza kliem li bil-pulit jfisser l-istess. Wara l-ewwel skadenza s-sid ta' bil-fors kellu jistenna t-tieni u jinterpella ghaliha ghax il-ligi issemmi zewg skadenzi. Il-Bord ma jifhimx xi tfisser is-sottomissjoniet "m'hemmx lok ghall-zgumbrament……meta l-istess sid qieghed jaccetta n-nuqqas ta' hlas". Is-sid ghandu jedd ghal kera meta tghalaq tkun xi tkun il-qeghda finanzjarja tal-kerrej. Fl-ahhar mill-ahhar is-socjeta' intimata kienet dejjem ittawwal u twieghed li ser thallas. Fl-ahhar bghatet Lm70 "<u>for one period at least</u>".

11.Saru diversi interpellazzjonijiet ghall-iskadenzi ta' Mejju u Novembru 2001. Ir-rapprezentant tas-socjeta' intimata jammetti li s-sid kellmu bosta drabi biex ihallas. Ghadda z-zmien li trid il-ligi u l-kera baqghet ma thallsitx. Fl-ebda hin is-sid ma rrinunzja b'xi mod li ma jizgumbrax lis-socjeta' intimata li kienet twieghed li ser thallas u ppruvat issalva ruhha meta kien tard wisq. Ma kellha l-ebda gustifikazzjoni biex ma thallasx kif lanqas kellha xi ftehim specjali mas-sid (ara sentenzi msemmija fin-nota' ta' l-intimat).

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-garage bla numru, formalment bl-isem "Montecarlo" u llum indikat b'tabella bl-isem "Hix No.1 for Service", fi Sqaq Tonna, San Gwann; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m'illum; l-ispejjez jithallsu mis-socjeta' intimata.

Dep./Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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