MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2002

Rikors Numru. 91/1999/1

Carmela armla ta' Josef Bezzina

vs

Northern District Homing Union

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu li

(i) jikru lis-socjeta' ntimata l-fond 124, Birkirkara Road, San Gwann.
(ii) is-socjeta' ntimata naqset illi thallas zewg skadenzi ta' kera u dan minkejja li giet interpellata permezz ta' ittri ufficjali datati 2 ta' Gunju, 1998 u 9 ta' April, 1999, minkejja il-perijodu ta' hmistax-il gurnata min-notifika ta' l-istess.
(iii) is-socjeta' ntimata kriet il-fond lill-terza persuna (kawzali mizjuda wara digriet ta' l-1 ta' Gunju, 2000).

u talbu li

jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond u jigi ordnat l-izgumbrament tas-socjeta' ntimata fi zmien qasir u perentorju.

Ra r-risposta tas-socjeta' ntimata (fol 11)

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni in dizamina kif promossa hija nulla u bla effett u/jew intempestiva, stante illi kuntrarjament ghall-dak allegat fir-rikors tar-rikorrenti, l-intimati qatt ma gew notifikati permezz ta' ittri ufficjali jew b'xi forma ohra sabiex ihallsu l-kera;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talba tar-rikorrenti hija wkoll nfundata fil-fatt u fid-dritt stante illi, kontra dak allegat fl-istess rikors, l-intimati dejjem halsu l-kera b'mod regolari u b'mod puntwali, kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Ra r-risposta ulterjuri tas-socjeta' ntimata (fol 39)

1. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghall-kontenut tar-risposta ta' l-intimati ta' l-4 ta' Novembru, 1999, kuntrarjament ghall-dak li qed jigi allegat mir-rikorrenti fiz-zieda tal-kawzali ta' dan ir-rikors, ma tezisti l-ebda kirja ta' parti mill-fond meritu ta' dan ir-rikors bejn l-intimati u terza persuna u ghaldaqstant anke din it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tas-17 ta' Mejju, 2002.

Ikkunsidra:

1. Il-fond in kwistjoni inkera minn Joseph Bezzina lis-socjeta' ntimata fl-1978 (fol. 81). Joseph Bezzina zewg ir-rikorrenti Carmela Bezzina nee' Debattista u missier ir-rikorrenti l-ohra miet fl-10 ta' Gunju, 1998. Ftehim bil-kitba biex jirregola l-kiri ma sarx.

2. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti ghat-tkeccija tas-socjeta' ntimata mill-fond hija dwar nuqqas ta' hlas ta' kera. Skond l-art. 9 tal-Kap 69 "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 jkollu jhallas".

3. Ir-rikorrenti pprezentaw ittra ufficjali fit-2 ta' Gunju, 1998 ghall-perijodu tas-sena 1998 ghall-ammont ta' mitejn u hamsin lira Maltin (lm250). Ohra giet prezentata fid-9 ta' April, 1999 ghas-somma ta' hames mitt lira Maltin (Lm500) ghal zewg skadenzi ta' sena l-wahda u cioe' ghall-iskadenzi li ghalqu fil-15 ta' Marzu, 1998 u fil-15 ta' Marzu, 1999 (fol. 131-134)

4. Iz-zewg ittri ufficjali ' a tergo' fihom il-kelma 'unclaimed' (fol. 131-133).

5. Fil-24 ta' April, 1998 l-avukat tar-rikorrenti kiteb lis-socjeta' ntimata fejn talab il-hlas ta' mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250) kera u baghat lura cekk ghall-hamsin lira Maltin (Lm50) imhallas mis-socjeta' ntimata. Ghal din l-ittra wiegeb l-avukat tas-socjeta' ntimata u rega' baghat lura cekk ta' mija u hamsin lira Maltin (Lm150). Giet esebita ittra ta' l-avukat tas-socjeta' ntimat lil-avukat tar-rikorrenti – 30 ta' April, 1999 (fol 28-30).

6. Bejn il-partijiet hemm kwistjoni dwar kemm hi l-kera: mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250) fis-sena skond ir-rikorrenti u mija u hamsin lira Maltin (Lm150) skond l-intimati (l-President tal-Bord sema' r-recording tat-30 ta' Jannar, 2001, kif talbu l-partijiet, u c-cifra a fol 74 trid tigi mija u hamsin lira Maltin (Lm150) u mhux tmienja u hamsin lira Maltin (Lm58).

7. Il-gurisprudenza tghallem li:

"Il-ligi trid allura tissalvagwarda d-drittijiet tas-sid ghall-hlas puntwali tal-kera u trid tassigura illi l-inkwilin jaqdi l-obbligu tieghu taht is-sanzjoni ultima ta' l-izgumbrament. Biex ikun hemm impuntwalita' ghall-finijiet ta' din il-ligi specjali jehtieg li l-kerrej ikun naqas ghal darbtejn jew izjed milli jhallihom 'the rent due by him' fi zmien hmistax-il gurnata mill-interpellazzjoni ghal hlas". Jispetta allura lis-sid li jipprova b'mod definit u bla dubbju ragonevoli mhux biss li jkun ghamel interpellazzjonijiet skond il-ligi u li dawn ikunu waslu ghand l-inkwilin imma ukoll li l-inkwilin ikun baqa' indifferenti u biex tigi determinata din l-inadempjenza fil-pagament, il-ligi tadotta kriterji mhux biss oggettivi imma ukoll soggittivi. (ara fost ohrajn 'Vella vs Galea noe', Appell Mill-Bord, 245/1/97).

8. It-talba ghat-tkeccija fuq il-kawzali ta' nuqqas ta' hlas ta' kera hi marbuta ghal kollox ma' zewg ittri ufficjali li interpellaw ghall-hlas u li l-kera ma thallsitx "minkejja il-perijodu ta' hmistax-il gurnata minn notifika ta' l-istess". Dawn iz-zewg ittri ufficjali ma gewx notifikati lis-socjeta' ntimata (ara para. 4 ta' din is-sentenza) u ghalhekk ma jistax jinghad li hemm in-nuqqas puntwali ta' hlas ta' kera skond il-ligi. Barra dan il-Bord ma jhossux konvint li l-kera hi ta' mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250) kif issostnu r-rikorrenti. M'hemmx provi bizzejjed li l-kera dovuta (due) hi dik li jghidu r-rikorrenti. Jista' jkun ukoll li s-socjeta' ntimata qed tipprofitta ruhha imma dejjem 'jista' jkun' u xejn aktar. Dan qed jinghad bhala zieda ghal dak li ntqal dwar l-interpellazzjonijiet.

9. It-tieni kawzali hi li
"Is-socjeta' ntimata kriet parti mill-fond lil terza persuna".

10. Fil-kazin tal-hamiem infetah "bar" biex jaqdi lill-membri, jaghtihom servizz u jekk xi hadd li mhux membru jkun ghaddej, jista' jixtri. Min jiehu l-"bar" irid izomm ir-regoli li jaghmillu l-kazin dwar prezzijiet etc u jekk issir qliegh jiehdu hu. Min jiehu l-"bar'" irrid inaddaf u jiehu hsieb il-kazin. Il-"bar" hu "accessorju ghall-fini principali tal-post li hu kazin" (ara Zammit vs Attard noe et, App. Civ 7/2/49,

Vol. XXX1111-11-402- meta inghatat dik is-sentenza 'kazin' skond il-ligi ma kienx jaqa' taht it-tifsira ta' 'hanut', sar hekk bl-Att V tal-1955). Il-kontroll hu f'idejn il-kazin. Ta' kull sena johorgu l-offerti. Ghalkemm il-partijiet isemmu l-kliem 'kirja' u 'twellija' f'kazi bhal dawn dan hu kuntratt sui generis. L-ghan principali mhux ta' kirja izda ta' servizz kif isir fil-hajja ta' kuljum f'kull kazin jew club. (ara Farrugia vs Pullicino App. Civ. 27/10/44, Vol. XXX11 A-1-83). Il-Bord ghalhekk ma jara l-ebda sullokazzjoni fil-kaz li ghandu quddiemu kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti imsejsa fuq iz-zewg kawzali bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

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