



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-4 ta' Frar, 2004

Rikors Numru. 5/2001/1

Hilda Debrincat

vs

Mario u Rose Mary konjugi Farrugia

Illum 4 ta' Frar 2004.

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettiet illi r-rikorrenti tikri lill-intimati l-fond ossia hanut minghajr l-arja tieghu, bla numru u maghruf bl-isem ta' "Video Rack", fi Triq Fortunato Mizzi, Victoria, konfinanti mil-lvant ma' beni ta' Joseph Caruana, tramuntana ma' Triq Fortunato Mizzi, punent ma' Triq Ninu Cremona, nofsinhar ma' beni ohra tar-rikorrenti u sottopost ghall-beni ohra ta' l-istess rikorrenti, versu l-kera ta' elf erba' mija u sitta u disghin liri Maltin (Lm1496) fis-sena li jithalsu

Kopja Informali ta' Sentenza

kull sitt xhur fit-18 ta' Marzu u fit-18 ta' Settembru ta' kull sena u bil-quddiem;

Illi l-fond kien originarjament gie mikri lill-intimati ghall-perjodu ta' hames snin bi skrittura tat-tmintax (18) ta' Marzu elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988), u kien gie sussegwentment imgedded ghall-perjodu iehor ta' hames snin fit-18 ta' Marzu 1993, sat-18 ta' Marzu 1998, u wara baqa' jigi mgedded kull sena bis-sahha tal-ligi specjali tal-Kera taht il-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-intimati naqqsu ripetutament li jhallsu puntwalment il-kera minnhom dovut u in partikolari naqsu li jhallsu fiz-zmien preskritt mil-ligi l-iskadenzi tal-kera li saru dovuti fit-18 ta' Settembru 2000 u fit-18 ta' Marzu 2001, nonostante li gew interpellati ghall-hlas permezz ta' zewg ittri b'post rregistrata, wahda tad-19 ta' Settembru 2000 u l-ohra tas-17 ta' Marzu 2001, kif ser jigi pruvat dettaljatament fil-kors tal-kawza.

Illi t-terminu korrenti tal-lokazzjoni jaghlaq fis-17 ta' Settembru 2001.

Talbet li dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha ghar-ragunijiet premessi li tirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi hanut u li ma ggeddidx il-kirja tieghu fl-gheluq tal-perjodu korrenti u cioe' fis-17 ta' Settembru 2001.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali spedita kotnra l-intimati fit-18 ta' April 2001.

Bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni li ghalha minn issa jinsabu mharkin.

Ra r-Risposta ta' l-Intimati fis-sens illi:

1. illi huma jichdu bhala infondata fid-dritt u fil-fatt it-talba tar-rikorrenti.

Salvi twegibiet ulterjuri.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra l-atti kollha tar-Rikors, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ra wkoll in-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet dwar dan il-kaz.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti bhala s-sid qed titlob li tigi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond mikri lill-intimati ghar-raguni ta' morozita' fil-hlas tal-kera. Din it-talba hija bbazata fuq l-Art. 9(a) tal-Kap. 69, fejn wahda mir-ragunijiet ghaliex il-Bord jista' jawtorizza lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri, hija appuntu **"jekk il-kerrej, fil-kors tal-kirja ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti"**, u s-sub-inciz (i) ta' l-istess artikolu li jispecifica illi: **"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."**

Ir-rikorrenti ressqet bizzejjed provi sabiex turi illi l-intimati gew debitament interpellati sabiex ihallsu l-kera dovuta fuq il-hanut mikri lilhom ghaz-zewg skadenzi konsekuttivi ndikati fir-Rikors taghha.¹ Lanqas ma gie michud mill-intimati illi l-pagamenti dovuti ma gewx imhallsa fiz-zmien stipulat mil-ligi, ghalkemm jirrizulta illi sussegwentement saret offerta ghall-hlas permezz tal-legali taghhom, imma din giet rifjutata.

L-intimati jikkontendu pero' illi f'dan il-kaz ma kellux japplika l-perijodu ndikat fl-artikolu 9(a)(i) fuq imsemmi, sabiex jigi determinat jekk huma kienux moruzi fil-hlas tal-kera, imma kien jghodd il-perijodu ta' tlett skadenzi konsekuttivi, stipulat mill-istess partijiet fl-iskittura tal-kera li permezz taghha l-intimati kienu hadu pussess tal-hanut in kwistjoni.² Dana peress illi din il-kundizzjoni hija aktar vantaggjuza ghalihom, u l-ligi li tirregola r-rilokazzjoni wara li jiskadi z-zmien tal-kirja miftiehem, bhal ma

¹ Ara dokti. E,E1 u E2, u F,F1 uF2 u G esebiti fl-atti a fol.16 -23 tal-process

² ara klawsola 11 ta' l-iskrittra Dok.MF.11 69 -70

ghandna fil-kaz in ezami, tistipula *inter alia* li fit-tigdid tal-kirja is-sid ma jistax "**jagħmel kundizzjonijiet godda għat-tigdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.**"³ L-Chairman jaqbel ma' l-intimati illi fil-kaz in ezami, għaladarba fil-ftehim kien gie stipulat perijodu itwal għall-morozita', għandu japplika dak il-perijodu ta' tliet skadenzi konsekuttivi u mhux il-perijodu msemmi fil-ligi, li fil-konfront tagħhom ikun qed jimponi kundizzjoni għida ta' inqas beneficcju għalihom.

Ir-rikorrenti fil-fatt issemmi indirettament illi l-intimati kienu moruzi fil-hlas tal-kera anke dwar skadenzi precedenti u l-legali tagħha l-avukat Dottor Mario Scerri jikkonferma dan fid-deposizzjoni tiegħu.⁴ Imma apparti l-fatt illi dawn l-iskadenzi ma gewx spesifikati fir-Rikors, u għalhekk strettament lanqas jistghu jigu kkunsidrati, jirrizulta illi z-zewg pagamenti precedenti, u cioe' dik ta' Settembru 1999 u Marzu 2000, għalkemm allegatament tardivi, gew accettati mir-rikorrenti u giet anke rilaxxjata ircevuta mingħajr ebda riserva dwar morozita' .⁵

Inoltre jirrizulta mid-deposizzjoni ta' George Farrugia, hu l-intimat,⁶ kif konfermat ukoll mill-istess Dottor Mario Scerri illi matul is-sena ta' qabel ma gie ntavolat ir-Rikors prezenti, il-partijiet kienu għaddejjin bi trattattivi sabiex l-intimati jirilaxxjaw il-pussess tal-hanut *de quo* in konsiderazzjoni ta' kumpens adegwat da parti tar-rikorrenti. Fost il-kundizzjonijiet li kienu qed jissem mew kien hemm ukoll li jinħafu l-iskadenzi dovuti tal-kera. L-intimat issostni illi din kienet proprjament ir-raguni għaliex ma kienx qed ikun puntwali fil-pagamenti, u nfatti malli gie nterpellat għall-hlas kien għadda l-flus lill-legali tiegħu biex jibgħathom lir-rikorrenti. F'dan ir-rigward huwa rilevanti dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sens illi:

"F'materja ta' morozita' ta' l-inkwilin fil-hlas tal-kera l-gudikant m'għandux jiehu atteggjament assolut, fis-sens li meta jivverifika ruhu l-fatt li l-inkwilin ma hallasx

³ art.3 Kap.69

⁴ a. fol.7 tal-process

⁵ ara dokti.MS1 u Ms2 a fol.38,39

⁶ a fol.41 -51

Kopja Informali ta' Sentenza

puntwalment il-kera ta' zewg skadenzi,ghandu ta' bilfors jilqa' t-talba tal-lokatur biex ma jgeddidx il-kirja.

Il-ligi tal-kera mhix intiza biex taghti pretest lil-lokatur biex jista' jirrexxindi kuntratt,imma biss biex tissalvagwardjah fil-hlas tal-kera.

Fil-kaz that ezami.... l-intimat kien qieghed ihallas bhala kera Lm30 fix-xahar ta' dar 'furnished'; u peress li huwa kien dehrlu li dan il-kera, vwoldiri Lm360 fis-sena,kien esagerat,huwa kien ha passi necessarji quddiem il-Board ghar-riduzzjoni tal-kera. Matul ix-xahrejn li huwa ma kienx puntwli huwa deherlu, kif prima facie jidher, li l-ammont kollu ta' Lm30 ma kienx dovut,specjalment meta huwa kien immanifesta dan il-hsieb permezz ta' proceduri li huwa kien inizja quddiem il-Bord. Lanqas ma jidher mit-trattattivi maghmula bejn id-difensuri tal-kontendenti ghal transazzjoni, li l-intimat ma kienx anzjuz li jhallas, partikolarment meta jigi kunsidrat il-fatt li huwa persuna solvibbli."⁷

F'cirkostanzi xi ftit jew wisq simili c-Chairman huwa tal-fehma illi dak li inghad f'din is-sentenza huwa applikabbli wkoll ghall-kaz in ezami. Ghalkemm l-intimati ma kienux qed ikunu puntwalissimi fil-hlas tal-kera f'dawn l-ahhar skadenzi, ma kienx il-kaz li ma riedux jew ma setghux ihallsu, imma biss li kull darba kienu qed jittamaw li jintlaqah xi ftehim bonarju mar-rikorrenti, fejn allura ma kienx ikun hemm ghalfejn isir il-hlas. Anke ghal din ir-raguni ghalhekk it-talba ma tistax tintlaqa'.

Ghal dawn il-motivi, u peress illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-hanut mikri lill-intimati ma tirrizultx gustifikata.

Jichad l-istess talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb

⁷ Appell:Camilleri vs Morgan:28.1.1949 kollez.vol.XXXIII.I.(i) 385

Kopja Informali ta' Sentenza

D/Registratur
Vera kopja

Ghar-Registratur

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----