MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2005

Rikors Numru. 110/1993/1

Joseph Muscat, Tony Muscat, Benjamin sive Benny Muscat, Rose Attard mart Joseph Attard u l-istess Joseph Attard bhala amministratur tal-beni parafernali ta' martu, Mary Borg mart Vincent Borg u l-istess Vincent Borg bhala amministratur tal-beni parafernali ta' martu u Anna Muscat u stante il-mewt ta' Joseph Muscat assumew l-atti Joseph Muscat, Simon Muscat, Graziella Muscat, Jason Mc Bride u Rosanne Formosa bhala wlied u Carmen Muscat bhala l-armla tad-defunt Joseph Muscat

Vs

Nazzareno Muscat

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-esponent Joseph Muscat fejn espona:

Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond/hanut "Reno Store", No. 41, Mtarfa Road, Mtarfa.

Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-intimat versu l-kera ta' mija u hamsin lira Maltin (Lm150) fis-sena pagabbli kull sitt xhur b'kera (Dok A);

Illi l-intimat naqas li jhallas zewg skadenzi ta' kera, minkejja li kien debitament interpellat permezz ta' ittri ufficjali (Dok B);

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment lil dan il-Bord jghogbu jawtorizza lir-rikorrenti ma jgeddux aktar il-kera u jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-fond/hanut imsemmi.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Nazzareno Muscat fejn espona illi:

It- talba tar- rikorrenti ghar- ripreza tal- hanut hija ghal kollox infondata fil- fatt u fid- dritt:

1. fl- ewwel lok, u preliminarjament, ghaliex dan l-Onorabbli Bord mhux kompetenti "rationae materiae" li jiehu konjizzjoni tat- talba tar- rikorrenti, minhabba li l- kirja ghadha fil- perjodu konvenzjonali u mhux fil- perjodu ta' rilokazjoni;

2. fit- tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall- premess, ghaliex mhux minnu li l- esponenti naqas li jhallas il- kera minnu dovut lir- rikorrenti, kif jista' jigi ppruvat ahjar waqt it- trattazzzjoni;

3. fit- tielet lok, li fil- mori ta' dan ir- rikors, il- kera gie wkoll debitament offrut u anke accettat minn fost ir- rikorrenti;

4. salv eccezjonijiet ohrajn;

Ghaldaqstant it- talba tar- rikorrenti ghandha tigi michuda.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbali.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

1. Jirrizulta li dan ir-rikors gie prezentat fit-3 ta’ Settembru,1993. Intilef hafna zmien l-aktar minhabba li l-atti intiflu u ma kienx hafif li l-partijiet jaqblu x’kien hemm fl-atti u x’ma kienx hemm.

2. L-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimat inkompetenza “ratione materiae” giet michuda b’sentenza tal-bord (diversament presedut) fis-7 ta’ Ottubru, 1994.

3. Din il-kirja hi regolata b’kitba prezentata fl-4 ta’ Settembru, 1980 (esebita darbtejn) li biha Joseph Muscat missier l-ahwa Muscat kera lill-ibnu Nazzareno sive Rennie Muscat “il-garage bil-permess ta’ hanut ta’ grocery f’41, Triq l-Imtarfa, Imtarfa limiti tar-Rabat” bil-kera ta’ mija u hamsin lira (Lm150) fis-sena jithallsu kull sitt xhur b’lura. L-intimat barra li hu kerrej hu wkoll flimkien ma’ hutu komproprjetarju tal-fond.

4. Dwar interpellazzjonijiet bil-miktub il-partijiet jaqblu li l-intimat gie notifikat darba biss ghalkemm ma jghidux meta. Fit-23 ta’ April 1993 l-intimat baghat ittra ufficjali lir-rikorrenti li giet notifikata lilha u li minnha jirrizulta li hu rcieva ittra ufficjali tal-15 ta’ April, 1993 “ rigwardanti l-hlas b’lura” (Fol 6). Imhabba l-konfuzzjoni ta’ x’gara u x’ma garax il-Bord permezz tar-Registratur ghamel tfittxija u sab zewg ittri ufficjali ohra 1 ta’ April, 1992 u (?) ta’ April, 1992 li gew notifikati lill-intimat. Dawn saru minn avukat iehor u f’dawn il-proceduri ma ssemmew qatt. Ic-cedola 1328/94 saret u giet notifikata lir-rikorrenti barra lil Anna Pietrarossa nee’ Muscat. L-ittra ufficjali tal-25 ta’ Gunju, 1993 ma gietx notifikata. Ittri ufficjali ohra ma sarux.

5. Fin-nota ta' sottomissjonijiet giet imqajjma l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju. Din l-eccezzjoni jmissha tqajjmet formalment u "in limine litis" ghax hija ta' natura diletorja (ghall-gabra ta' gurisprudenza ara sentenza PA in re "Agius vs Borg et, 28 ta' Marzu, 2003 per Ph. Sciberras). Billi dan ma sarx il-Bord qed jichad din l-eccezzjoni. Jinghad ukoll li fl-istess nota l-intimat qed jallega li kien hemm rinunzja ta' l-azzjoni da parti ta' Anna Pietrarossa nee' Muscat (ara isfel).

6. Gie sottomess ukoll li r-rikors hu null ghax ma gewx indikat l-iskadenzi li ghalihom qed tigi allegata inpuntwalita' fil-hlas, liema inpuntwalita' tista' twassal ghal zgumbrament. Il-Bord jidhirlu li rikors li fih ma jigux indikati l-iskadenzi ma hux null basta mbaghad fil-meritu jirrizulta car ghal liema skadenzi qed jirreferi s-sid, ghall-liema skadenzi saret/saru interpellazzjoni/interpellazzjonijiet, x'ghamel il-kerrej wara li saru dawn l-interpellazzjonijiet, dejjem kif tghallem il-gurisprudenza.

7. L-intimat esebixxa zewg cekkijiet mibghuta lil tnejn minn hutu li gew imsarrfa:

a) Anna Pietrarossa cekk tat-3 ta' Mejju, 1995 imsarraf fis-27 ta' Gunju, 1995 fl-ammont ta' Lm32.13c(tlett skadenzi)

b) Benjamin sive Benny Muscat cekk tal-31 ta' Ottubru,1993 imsarraf fit-8 ta' Novembru, 1993 fl-ammont ta' Lm32.146,2 (tlett skadenzi)

8. Dan ir-rikors gie prezentat fit-<u>3 ta' Settembru, 1993</u> (il-Bord kellu jfittex ghad-data bl-ghajnuna tar-Registratur). Il-kera jithallas b'lura kull sitt xhur: <u>kull 8 ta' Marzu u kull 8 ta' Settembru.</u> Fir-rikors imissu tnizzel li l-iskadenza li kien imiss kienet dik tat-8 ta' Settembru, 1993.

9. "Il-Qrati taghna diversi drabi ippronunzjaw ruhhom fuq ir-rinunzja tacita' li tista' tidderivi mill-fatt tar-ricezzjoni tal-kera da parti tas-sid lokatur. Il-gurisprudenza hi fis-sens li l-lokatur jista' dejjem jircievi l-kera sat-tmiem tar-

rilokazzjoni billi ma jippregudikax l-azzjoni (Michele Camilleri vs F S Abdilla, Bord li Jirregola l-Kera, 4 ta' Marzu, 1977). Dan ghar-raguni illi "biex ikun hemm rinunzja tacita' jehtieg li l-fatt ikun inkonciljabbli mall-konvenzjoni tad-dritt, u l-fatt ta' min jircievi kera ghall-perijodu tar-rilokazzjoni kurrenti mhux inkonciljabbli mal-konservazzjoni tat-talba ghar-ripreza tal-fond u biex tigi impeduta r-rilokazzjoni ulterjuri ta' l-istess fond – "Carmelo Syechell vs Giovanna Depasquale", Appell 25 ta' Marzu, 1955. Invece l-lokatur jippregudika ruhu meta jircievi ammont ta' kera li jmur 'l hemm mill-perijodu tar-rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma javverax ir-ricezzjoni tal-kera tkun trid issir bla pregudizzju ghall-azzjoni minnu ezercitata ghall-izgumbrament tal-intimat (Giuseppe Chetcuti Bonavita vs Antonio Zarb" Appell 7 ta' Gunju, 1950; "Maria Assunta Chetcuti Bonavita vs Aldo Borg Cherubino", Appell 25 ta' Novembru, 1963) (App. Agius Gilbert et vs Cassar Torreggiani , 12 ta' Mejju, 2003). Il-Bord izid li kull kaz ghandu l-karatteristici tieghu u trid ta' bilfors titqies il-qaghda ta' bejn il-partijiet.

10. L-intimat hallas xi tlett darbiet lill-hutu wara l-mewt ta' ommu li mietet wara missieru. Bejn il-partijiet jidher li kien hemm kwistjonijiet ohra. Fis-6 ta' Mejju, 1992 l-intimat halla f'idejn l-avukat tieghu ta' dak iz-zmien cekk ta' Lm514.276,2 li ma giex depozitat il-Qorti u hawnhekk is-sitwazzjoni ikkumplikat ruhha. (il-hlas huwa ta' sitt (6) skadenzi). Jirrizulta li f'xi zmien l-intimat beda jibghat cekkijiet lil hutu li bdew ma jsarrfuhomx.

11. Mix-xhieda ta' l-avukat tar-rikorrenti jirrizulta li hu ta parir lir-rikorrenti "dawk li gew ghandi biex ma jiehdux kera imma xi whud minnhom hadu 'wara li bdew il-proceduri'. L-istess tghid ir-rikorrenti Mary Borg. L-avukat jghid ukoll li:

"Niftakar li wara li bdew il-proceduri "(l-intimat)" kien ghamel tentattiv li jhallas ……. Jiena niftakar illi ….. kien baghat il-kera u kien hemm xi co-owners illi kienu accettaw……" (fol 107)

12. Ic-cekk mibghut lil Benny Muscat jirreferi ghatt-tlett (3) skadenzi, jolqot zgur l-iskadenza tas-7 ta' Settembru 1993 u r-rikors gie prezentat fit-3 ta' Settembru, 1993 u jmissu semma l-iskadenza tas-7 ta' Settembru, 1993. Ic-cekk mibghut lil Anna Pietrarossa fit-3 ta' Mejju, 1995 jolqot skadenzi godda. Tirrizulta rinunzja minn tnejn mir-rikorrenti (ara fuq).

13. Kif intqal fis-sentenza "Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited" (App mill-Bord , 12 ta' Novembru, 2003) b'referenza ghall-sentenzi ohra "meta hemm diversi komproprjetarji huma kollha "lokaturi", l-kuntratt hu uniku u ma hemmx tant rapporti separati ta' bejn "inkwilin" u "lokatur" daqs kemm hemm komproprjetarji , izda l-lokazzjoni hi wahda, u meta l-ligi timponi r-rilokazzjoni timponiha bhala kontinwazzjoni jew, tigdid ta' l-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-komproprjetarji lokaturi kollha, u wiehed minnhom ma jistax, wahdu, jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja li "ex hypothesi" topera ruhha ghar-rigward tal-kompropretarji l-ohra". Saret referenza wkoll ghas-sentenza "Symes et vs Robert Eder noe" (App. Civili 13/6/1980): "F'kaz ta' lokazzjoni li trid tigi terminata, l-azzjoni hi precizament testendi ghall-mutament ta' rapport jew stat guridiku wiehed, u kwindi, l-litis konsorzju bejn dawk kollha li huma partecipi hu necessarju. In-nuqqas ta' partecipazzjoni fil-kawza tal-komproprjetarji l-ohra, kemm bhala atturi jew bhala konvenuti, jista' jigi sostitwit bil-prova certa tal- adezjoni ta' dawk il-komproprjetarji ghad-domanda maghmula gudizzjajrament minn wiehed minnhom, izda mhux anqas minn daqshekk". L-azzjoni ghalhekk f'dan il-kaz fejn hemm rinunzja ta' zewg komproprjetarji, ma tistax tkompli. Il-Bord ma jidhirlux li ghandu jidhol fi kwistjonijiet ohra.

Ghalhekk il-Bord jichda it-talba tar-rikorrenti u jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-gudizzju. Fic-cirkustanzi ta' kif graw l-affarijiet u bit-tama li l-partijiet li huma ahwa jaslu f'xi sura ta' ftehim li kienu ser jaslu, l-ispejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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