MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006

Rikors Numru. 7/2002

Rose mart Emanuel Saliba , Maria Dolores sive Doris armla ta' Joseph Scicluna bhala uzufruttwarja tal-mejjet zewgha Joseph Scicluna u ghan-nom u in rapprezentanza ta' wliedha Eugenia mart George Saliba, Miriam mart Joseph Portelli, Antonia sive Ninette mart Mark Grech u Geraldine mart Christopher Vella, eredi ta' l-imsemmi Joseph Scicluna

vs

John Bezzina u b'digriet tat-12 ta' Jannar 2006 giet kjamata fil-kawza MaryAnne Bezzina

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimat il-fond ossia hanut minghajr l-arja tieghu markat numru erbatax fi Triq San Guzepp, Victoria Ghawdex, konfinanti mill-punent mat-triq, tramuntana ma' beni ta' l-ahwa Maria Rosa u Maria Tereza Spiteri, u minn nofsinhar ma' beni tal-familja Zammit jew l-aventi kawza, jew irjieh verjuri, versu l-kera ta' hdax-il lira Maltin (Lm11) fis-sena li jithalsu kull sitt xhur f'Gunju u f'Dicembru u bil-quddiem.

Illi l-intimat naqas ripetutament li jhallas puntwalment il-kera minnu dovuta u ilhu ghal diversi snin moruz u mill-inqas sa mill-1993, u nonostante li l-kera giet mitluba lilu diversi drabi, huwa baqa' moruz ghal aktar minn zewg skadenzi kif titlob il-ligi u dan kif ser jigi ppruvat dettaljatament fil-kors tal-kawza;

Illi t-terminu korrenti tal-lokazzjoni jaghlaq fil-15 ta' Dicembru 2002.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi hanut u li ma jgeddux il-kirja tieghu fl-gheluq tal-perjodu korrenti u cioe' fil-15 ta' Dicembru 2002.

Bl-ispejjez.

Bl-ingunzjoni ta' l-intimat ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsab imharrek.

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

1. l-kontenut ta' dan ir-rikors huwa michud bhala infondat fid-dritt u fil-fatt.

2. illi mhux talli r-rikorrenti qatt ma nterpellaw lill-esponenti ghall-hlas talli huma nsistew mieghu li huma ma riedux kera izda riedu biss li jaslu f'arrangament dwar il-bejgh.

Salvi twegibiet ulterjuri.

Ra d-digriet tieghu tat-12 ta' Jannar 2006 fejn awtorizza l-kjamata fil-kawza ta' Mary Anne Bezzina.

Ra l-verbal tar-rikorrenti tas-27 ta' April 2006 fejn ziedu raguni ohra ghat-talba ghar-ripresa tal-fond mikri fis-sens illi l-kjamata fil-kawza ssulokat il-fond minghajr il-kunsens ta' l-istess rikorrenti.

Ra l-opposizzjoni ta' l-intimat ghal din iz-zieda.

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 qabel ma jigi diskuss il-mertu tat-talba jinhtieg li tigi kunsidrata l-kwistjoni jekk iz-zieda fir-ragunijiet tar-rikorrenti ghat-talba ghar-ripresa, maghmula fl-ahhar udjenza f'din il-kawza proprju qabel ma thalliet ghas-sentenza, hijiex valida. Huwa stabbilit fil-gurisprudenza illi: "*Il-Bord tal-Kera, bhala organu ta' gurisdizzjoni sommarja, jista' japplika l-artikolu 239 (illum art. 213) tal-Procedura Civili, li jippermetti lill-gudikant, meta jirrizulta dritt divers minn dak dedott, li jaqta' l-kawza fuq l-istess atti u fuq id-dritt divers hekk rizultat, avolja ma jkunx fit-termini tat-*talba. (ara fl-istess sens, XXXIII.I.sez.(I).406 u 530). [1] L-intimat jidher illi l-iktar li qed joggezzjona ghal din iz-zieda, huwa ghaliex isostni li ma nghatax bizzejjed opportunita' iressaq il-provi tieghu dwar din ir-raguni gdida ghar-ripresa. Imma mill-provi prodotti jirrizulta ampjament kif il-fond gie mghoddi minn missier l-intimat ghal fuqu, meta l-ahwa kienu ftehmu kif ser jaqsmu n-negozju ta' missierhom meta dan refa' mix-xoghol.[2] Ghalhekk din l-opposizzjoni ta' l-intimat mhix gustifikata.

[1] Kollez. Vol.XXXII.I.(I) 192 - App.Civ.: 12.iii.1945,Cutajar vs Cini
[2] ara deposizzjoni ta' Mary Anne Bezzina a fol. 41 -52 tal-process

Madankollu din ir-raguni ghar-ripresa ma tistax tintlaqa', ghax kif jirrizulta b'mod mill-iktar inekwivoku kemm mill-okkju tal-kawza, kif ukoll mill-premessi tat-talba, ir-rikorrenti qed jirrikonoxxu li huma "*jikru **lill-intimat** il-fond ossia hanut minghajr l-arja tieghu, markat numru erbatax (14) fi Triq San Guzepp, Victoria...*". Anke fl-affidavit taghha, wahda mir-rikorrenti tammetti illi: "*F'dawn l-ahhar snin il-kera kienet daret u kienet bdiet tithallas minn **John Bezzina***."[3] Terga' fl-istess affidavit tkompli tistqarr illi darba ltaqghet mieghu fuq il-vapur u "*kont waqqaftu u kont semmejtlu dwar il-hlas tal-kera **li kien ilu ma jhallas**…".*[4] Dan kollu ma jistax ma jfissirx hlief illi s-sidien kienu rrikonoxxew ic-cessjoni tal-kirja li kienet saret mill-inkwilin precedenti Emidio Bezzina ghal fuq ibnu l-intimat, u nfatti l-hlas tal-kera kienu qed jippretenduha direttament minghandu. Gialadarba ghalhekk jirrizulta li kien hemm cessjoni tal-kirja rikonoxxuta mis-sidien, safejn it-talba hija bbazata fuq ir-raguni tas-sullokazzjoni mhux awtorizzata, zgur li ma tistax tirnexxi.

Nigu ghalhekk ghar-raguni l-ohra ghar-ripresa ndikata fir-Rikors odjern. Ir-rikorrenti bhala s-sid qed jitolbu li jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond mikri lill-intimat 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 jispecifika 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 dakinhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas.**"

Ir-rikorrenti qed jallegaw illi ilu ma jsir hlas ta' kera sa mill-1993. Infatti rrizulta mill-kotba tal-kera esebiti illi l-ahhar ricevuta dwar il-kiri ta' dan il-fond, saret lill-"*eredi ta' Emidio Bezzina*" ghas-sena li taghlaq fl-1 ta' Lulju 1992.[5]

---

[3] ara affidavit ta' Doris Scicluna a fol. 15 tal-process
[4] ibid.
[5] Dok.Dok.MG 2 a fol. 108

Kuntrarjament ghal dak li nsibu fil-Ligi li Tirregola t-Tigdid tal-Qbejjel, il-Kap. 69 li jirregola l-materja in ezami, ma jimponi ebda mod partikolari dwar kif ghandha ssir l-intimazzjoni ghall-hlas tal-kera. Fil-kaz taghna rrizulta illi l-prova dwar din l-intimazzjoni hija xi ftit jew wisq lakonika. Hu ammess illi qatt ma ntbaghtu ebda ittri la privati u wisq anqas ufficcjali biex jinterpellaw lill-intimat ghall-hlas tal-kera dovuta. L-unici okkazzjonijiet illi jidher ili saret din l-intimazzjoni, b'mod verbali, kienu meta Doris Scicluna ltqaghet ma' l-intimat fuq il-vapur u fakkritu illi kien ilu ma jhallas kera u darb'ohra meta l-avukat Dottor Michael Caruana, li hu mizzewweg it-tifla tar-rikorrenti Rose Saliba, nzertah jixtri mill-hanut tieghu u rega' fakkru f'dan il-hlas. Iz-zewg intimazzjonijiet kienu ghalhekk purament kazwali u, billi ma ssemmew ebda dati, lanqas gie specifikat ghal-liema snin kien qed jintalab il-hlas. Imma anke jekk dawn l-intimazzjonijiet kellhom jigu accettati bhala validi ghall-finijiet tal-ligi, skond il-gurisprudenza kostanti in materia, trid tigi nvestigata wkoll ir-raguni ghall-inadempjenza ta' l-intimat. Huwa ammess miz-zewg nahat illi kemm ilu li waqa' f'idejn l-intimat il-hanut in kwistjoni, kienu qed isiru negozjati dwar il-bejgh tieghu lill-istess inkwilin. Imma dawn baqghu qatt ma waslu mkien ghax l-intimat kien qed joffri hafna inqas mill-aspirazzjonijiet tas-sidien.[6] Mid-deposizzjoni tal-kompjant Dottor Michael Grech, li kien il-legali ta' l-intimat, jirrizulta illi ghal xi zmien ir-rikorrenti kienu qed jirrifjutaw illi jaccettaw hlas minghand l-intimat, ghax kif sostniet Doris Scicluna, hija kienet bzonn il-flus, u riedet somma tajba ghal dan il-fond u mhux il-kera biss.[7] Infatti l-intimat kien anke halla f'idejh il-flus ta' sentejn kera biex jiddepozitahom il-Qorti, imma huwa kien tal-parir illi f'dak l-istadju, meta kienu ghadhom ghaddejjin in-negozjati, ikun ahjar jekk lir-rikorrenti ma jantagonizzahomx.[8]

F'dan ir-rigward huwa rilevanti dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sens illi:

---

[6] ara b'mod partikolari d-deposizzjoni ta' Dr.Micahel Caruana a fol. 16-18 u dik ta' Dr.Michael Grech a fol. 100 - 105
[7] ara deposizzjoni ta' Dr.Micahel Grech ibid.
[8] ibid. a fol. 105 u Dok.MG a fol. 107

"*F'materja ta' morozita' ta' l-inkwilin fil-hlas tal-kera l-gudikant m'ghandux jiehu atteggjament assolut, fis-sens li meta jivverifika ruhu l-fatt li l-inkwilin ma hallasx 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 taht ezami…. l-intimat kien qieghed ihallas bhala kera Lm30 fix-xahar ta' dar 'furnished'; u peress li huwa kien dehrlu li dan il-kera, voldieri Lm360 fis-sena, kien esagerat, huwa kien ha passi necessarji quddiem il-Bord ghar-riduzzjoni tal-kera. Matul ix-xahrejn li huwa ma kienx puntwali 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 solvibbl*i."[9]

F'cirkostanzi xi ftit jew wisq simili, ic-Chairman huwa tal-fehma illi dak li nghad f'din is-sentenza huwa applikabbli wkoll ghall-kaz in ezami. Ghalkemm l-intimat ma kienx qed ihallas il-kera f'dawn l-ahhar snin, ma kienx dovut ghal xi traskuragini da parti tieghu, u lanqas kien il-kaz li ma riedx jew ma setghax ihallas, imma biss li jew il-hlas kien qed jigi rifjutat, inkella kull darba kien qed jittama li jintlahaq xi ftehim bonarju mar-rikorrenti, fejn allura ma kienx ikun hemm ghalfejn isir il-hlas.

Recentement ukoll il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat sentenza ta' dan il-Bord li ma laqtghax talba simili ghar-ripresa minhabba morozita', fejn il-hlas tal-kera ma kienx qed isir pendenti negozjati bejn il-partijiet. Infatti fis-sentenza taghha l-Qorti ccitat minn gurisprudenza fejn kien intqal illi:

---

[9] Appell:Camilleri vs Morgan:28.1.1949 kollez.vol.XXXIII.I.(i) 385

"*F'materja fejn il-ligi trid li tissalvagwardja d-dritt tas-sid ghall-hlas tal-kera li hu wiehed mill-obbligi principali ta' l-inkwilin, is-sanzjoni ultima ta' l-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-izgombru m'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-obbligu tieghu li jhallas il-kera. Hu ghalhekk li l-gurisprudenza hi konkordi li ma timponix is-sanzjoni ta' l-izgumbrament f'dawk il-kazijiet fejn id-dispost tal-ligi ma jkunx gie osservat bi precizjoni jew fejn ic-cirkotanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment gustifikat fl-inosservanza ta' l-obbligi kontrattwali tieghu*." [10]

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-intimat ma tirrizultx gustifikata, jichad l-istess talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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

[10] AIC Joseph Barbara vs Antonia Anastasi : Appell: 28.2.1997, iccatata favorevolment f'Hilda Debrincat vs Mario Farrigia et.: Appell Ghawdex: 14.7.2004