BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 59/2016

Philippa Micallef (KI 399254M), Anna Fenech Magrin (KI 227258M), Emanuel Magrin KI 46851M), Maria Camenzuli (KI 321953M), Jean Paul Magrin (KI 75284M), Vanessa Muscat (KI 251681M) u Charles Magrin (KI 375049M)

vs

Anthony Muscat u Rita Muscat

Illum, 22 ta' Frar, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond “Villa Evelyn”, Triq Birkirkara, San Gwann, ghal skopijiet residenzjali u dan versu l-hlas li bhalissa jammonta ghal tlett elef tmin mija u wiehed u hamsin Ewro u sittin centezmu (€3851.60) fis-sena, li jithallsu kull tliet xhur bil-quddiem, b’effett mill-20 ta’ Frar ta’ kull sena, bl-iskadenza li jmiss trid tithallas fl-20 t’ Awwissu, 2016. Din il-lokazzjoni saret originarjament permezz ta’ kuntratt ta’ l-20 ta’ Frar 1985 hawn anness bhala Dok A, u l-kera kienet irdoppjat b’effett mill-20 ta’ Frar 2000, bl-accettazzjoni da parti ta’ l-intimat (Dok B) a bazi tal-fatt illi l-fond kien gia dekontrollat meta nkera (Dok C).

Illi l-intimati kienu moruzi f’aktar minn zewg (2) skadenzi ta’ kera u dan ghas-segwenti snin:

- Mill-1 ta’ Jannar 2010 sal-lum ghal kwantu jirrigwarda z-zieda fil-kera kif awmentata skond il-ligi;
- Mill-20 ta’ Frar 2015 sad-19 ta’ Mejju 2015
- Mill-20 ta’ Mejju 2015 sad-19 t’ Awwissu 2015
- Mill-20 t’ Awwissu 2015 sad-19 ta’ Novembru 2015
- Mill-20 ta’ Novembru 2015 sad-19 ta’ Frar 2016
- Mill-20 ta’ Frar 2016 sad-19 ta’ Mejju 2016

Illi l-intimati gew interpellati sabiex ihallsu dak dovut permezz ta’ zewg ittri ufficcjali: l-ewwel wahda giet prezentata fit-18 ta’ Gunju 2015 (Dok. D), u l-intimat Anthony Muscat wiegeb b’ittra ufficcjali ohra ta’ 3 ta’ Lulju 2015 (Dok. E) fejn generikament irrispinga l-pretensjonijiet ta’ l-esponenti; filwaqt li t-tieni ittra ma kienx hemm twegiba, ghajr li l-intimat Anthony Muscat fit-28 t’Ottubru 2015 prezenta cedola ta’ depozitu numru 2156/2015 (Dok. G), fejn iddepozita s-somma ta’ elfejn u erba’ mitt Ewro (€2,400) li skond hu kien dovuti ghall-arretrati ta’

kera, meta fil-fatt l-arretrati ta' kera dovuti kienu aktar minn hekk, u ghalhekk anke minkejja din ic-cedola ta' depozitu, l-intimati baqghu moruzi fil-hlas tal-kera wara l-ittri ufficcjali li sarulhom.

Illi konsegwentement, l-intimat Anthony Muscat baqa' jiddepozita xi somom f'dan ir-rigward u dan hekk kif jidher mic-cedoli ta' depozitu numri 2436/15, 88/16 u 411/16, hawn annessi u mmarkati bhala Dok H-J rispettivament.

Illi ghalhekk minkejja d-depoziti li saru, l-intimati baqghu moruzi fil-hlas, kemm ghaliex ma hallsux puntwalment wara l-ittra ufficcjali tat-18 ta' Gunju 2015, li kienet interpellathom ihallsu ghal iktar minn zewg skadenzi, kif ukoll ghaliex is-somom li ddepozita l-intimat Anthony Muscat ma jammontawx ghall-kera kollha dovuta skond il-ligi; u ghalhekk l-esponenti llum huma intitolati li jirriprendu l-fond in kwistjoni fid-dawl ta' din il-morozita'.

Ghaldaqstant l-esponenti ghar-ragunijiet fuq imsemmija qeghdin bil-qima jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pusses tal-fond "Villa Evelyn", Triq Birkirkara, San Gwann u ghall-fini ta' din ir-ripreza, jiffissa zmien qasir u perentorju sabiex l-istess intimati jirrilaxxaw l-istess fond vakanti minn kull pussess u okkupazzjoni a favur ta' l-istess esponenti.

Ra illi l-intimat Anthony Muscat preżenta risposta fejn qal hekk:

1. Illi l-esponenti originarjament beda jikri l-fond "Villa Evelyn", Triq Birkirkara, San Gwann minghand Spiridione Magrin, illum mejjet, lura fis-sena elf disa' mija hamsa u tmenin, ma liema huwa kellu relazzjoni tajba hafna;

2. Illi assolutament mhuwiex minnu li l-esponenti qatt kien moruz fil-hlasijiet tal-kera tal-fond mikri lilu, anzi huwa dejjem hallas il-kera b'mod regolari u bi ftehim shih mal-imsemmi defunt Spiridione Magrin;

3. Illi r-rikorrenti procedew permezz tal-kawza odjerna mhux ghax l-esponenti qatt kien moruz fil-hlasijiet tal-kera izda ghax assolutament iridu li l-kuntratt ta' kera in kwistjoni (anness mar-rikors tar-rikorrenti – Dok A), li kien sar bejn l-esponenti u missierhom Spiridione Magrin, ma jibqax fis-sehh;

4. Illi ghal perjodi msemmija mir-rikorrenti fir-rikors taghhom, l-esponenti halas il-kera regolarment, jigifieri: minn Jannar 2010 sa Marzu 2015 l-esponenti hallas lil sid il-kera originali, id-defunt Spiridione Magrin, filwaqt illi l-hlasijiet tal-kera ghax-xhur sussegwenti, msemmija fir-rikors tar-rikorrenti, l-esponenti beda jiddepozitahom b'cedoli prezentati fir-registru tal-Qorti stant illi wara li gie nieqes l-imsemmi Spiridione Magrin, ir-rikorrenti bdew jirrifjutaw il-kera minghand l-esponenti u dan minkejja l-ftehim li l-esponenti dejjem lahaq mal-imsemmi Spiridione Magrin;

5. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda minn dan l-Onorabbli Bord bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

6. Bir-riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tad-29 ta' Ottubru 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

F'din il-kawza, fil-qosor, ir-rikorrenti qed jitolbu lil dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu l-fond mertu tal-kawża fuq kawzali wahda u cioe' minhabba illi l-intimati huma morużi f'aktar minn żewġ skadenzi ta' kera.

L-intimat, fil-qosor, jeccepixxi illi (a) huwa qatt ma kien moruz fil-hlas tal-kera (b) it-talba tar-rikorrenti ghalhekk hija infondata fid-dritt u fil-fatt.

Provi

Ir-rikorrenti ippreżentaw ittri[1] fejn l-intimat kien jiġi interpellat iħallas il-kera u jagħmel il-manutenzjoni tad-dar u fejn ġie infurmat li l-kera kellha tkun ta' €320 fix-xahar.

Illi r-rikorrenti ippreżentaw ukoll kopja tat-testment ta' missierhom[2]. Ippreżentaw ukoll lista ta' ċedoli ta' depożitu ta' kera magħmula mill-

[1] A folio 124 tal-proċess.

intimat Muscat kontra r-rikorrenti[3]. Ippreżentaw ukoll testment unica carta tal-ġenituri tagħhom[4].

Philippa Micallef xehdet[5] illi meta wirtet il-fond mertu tal-kawża hija ċemplet lill-intimat u infurmatu li kellu jibda jħallas il-kera *in full.* Hija ippreżentat id-dikjarazzjoni *causa mortis*[6].

L-intimat **Anthony Muscat** xehed bl-affidavit[7] illi oriġinarjament huwa kien jikri l-fond mingħand missier ir-rikorrenti, Spiridione Magrin. Miegħu kellu relazzjoni tajba ħafna. Fis-sena 2000, il-kera irdoppjatlu, minn sebgħin lira fix-xahar telgħet għall-mija u erbgħin lira fix-xahar, pero' Spiridione Magrin kien iżommlu mija u tletin lira fix-xahar, (jew tliet mitt Ewro fix-xahar). Xehed illi kien hemm xi ħsarat strutturali fil-fond, u bħala kumpens għalih talli huwa kien għamel dawn ix-xogħlijiet, kien wasal fi ftehim mas-sid li minflok Lm 140 fix-xahar il-kera kellha tkun ta' Lm 130, u meta nqalbet il-munita, beda jżommlu €300 kull xahar. Wara li miet Spiridione Magrin, ir-rikorrenti bagħtu ittri uffiċjali lill-intimat sabiex iħallas arretrati tal-kera. L-intimat jgħid li arretrati ma hemmx peress li huwa dejjem ħallas bil-kunsens sħiħ tal-mejjet Spiridione Magrin.

L-intimat ippreżenta kopji mill-kotba tal-kera[8].

In kontro eżami, l-intimat xehed illi huwa kien ħallas parti mill-ispiża għaċ-ċint tal-parapett li kien qiegħed jaqa', u Spiridione Magrin kien ħallas il-parti l-oħra. Xehed illi s-sid oriġinali kien jaqtagħlu xi ftit mill-

---

[2] Dok K, a folio 151 tal-proċess.
[3] Dok L, a folio 156 tal-proċess
[4] Dok PMC 1, a folio 161 tal-proċess.
[5] A folio 135 tal-proċess.
[6] Dok PM1, a folio 139 tal-proċess.
[7] A folio 28 tal-proċess.
[8] Dok AM 1 - AM 80, a folio 32 – a folio 111 tal-proċess.

kera peress illi kien iħallas kera f'daqqa u minħabba ix-xogħol ta' manutenzjoni li kien ħallas. Huwa naqas li jħallas lir-rikorrenti is-somma ta' kera mitluba minnhom peress li skond huwa, huwa kellu ftehim ma' missierhom li jħallas somma ridotta. Jgħid li ir-rikorrenti kienu talbuh b'lura is-somma li kien naqqaslu s-sid oriġinali.

Illi l-intimati iddikjaraw[9] illi mhux qed jikkontestaw li s-sidien tal-proprjeta mertu ta' dawn il-proċeduri huma r-rikorrenti.

Punti saljenti kif jirriżultaw minn nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti interpellaw uffiċjalment lill-intimat għall-ħlas, u l-intimat irrespinġa l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Illi reġa' ġie interpellat u għal din l-interpellazzjoni l-intimat ippreżenta ċedola ta' depożitu fejn iddepożita s-somma ta' elfejn u erba' mitt Ewro li skond hu kienu dovuti għall-arretrati tal-kera, meta fil-fatt l-arretrati tal-kera dovuti kienu aktar minn hekk. Illi l-intimat baqa' jiddepożita l-kera b'ċedoli ta' depożitu.

Illi l-intimata Rita Muscat baqgħet kontumaċi.

Illi r-rikorrenti jissottomettu illi huma qed jibbażaw il-kawża tagħhom fuq il-fatt li l-intimat ilu għal żmien jonqos milli jħallas il-kera puntwalment u li meta jħallas, iħallas bin-nieqes. Huma jiċċarraw illi qed jirreferu strettament għaż-żewġ inċidenzi fejn huma bagħtu ittri uffiċjali matul l-2014 u l-intimati jew ma ħallsux fiż-żmien jew ħallsu kera inqas minn dik dovuta. Jgħidu illi wara l-ewwel ittra uffiċjali[10] mibgħuta minnhom lill-intimat, l-intimat baqa' ma ħallas xejn. Wara it-

[9] A folio 174 tal-proċess.
[10] Dok D, a folio 7 tal-proċess.

tieni ittra uffiċjali[11] l-intimat iddepożita somma anqas minn dik dovuta. Finalemtn Jgħidu ukoll illi qabel ma iddepożita l-kera b'ċedola ta' depożitu, l-intimat naqas milli joffri l-kera lir-rikorrenti

L-intimat ma prezentax nota ta' sottomissjonijiet.

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord

Illi kif inhu immedjatament evidenti din il-kawza si tratta ta' talba ghar-ripreza ta' fond fuq il-kawzali singolari ta' nuqqas ta' hlas tal-kera mill-intimati kerreja tal-fond mertu tal-kawża.

Illi l-intimata Rita Muscat naqset milli tikkontesta din il-kawza b'risposta minkejja li kienet debitament notifikata. Hija baqghet kontumaci tul il-proceduri kollha u qatt ma kkontestat it-talba tar-rikorrenti.

Il-kunsiderazzjonijiet li ser jaghmel il-Bord ghalhekk huma applikabbli wkoll fil-konfront tal-intimata.

L-**artikolu 1570 tal-Kapitolu 16** jistipula hekk:-

Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:

[11] Dok F, a folio 10 tal-proċess.

Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika

L-**artikolu 9 tal-Kapitolu 69** jistipula hekk:-

Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:

jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:

il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas

Dan il-Bord kif diversament ippresedut b'sentenza tat-**2 ta' Ottubru, 2014, fil-kawża Rikors Numru. 89/2012 El Dara Limited (C4709) vs Emanuel Galea e**t, irretena hekk:- *Il-Bord ma jarax li ghandu jinoltra dwar il-kwistjoni jekk huwiex applikabbli l-Kap 69 jew il-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta ghaliex is-sid ghandu rimedju kontra l-kerrej moruz sia taht il-Kap 69 fl-artikolu 9(a) u taht il-Kap 16 fl-artikolu 1570. Id-differenza bejn iz-zewg provedimenti hi li filwaqt fil-Kap 69 s-sid jkun jehtieg juri li interpella lill-kerrej bi kwalunkwe mezz biex ihallas il-kera ghal zewg okkazzjonijiet, il-Kap 16 jesigi li l-interpellanza ghandha ssir permezz ta' ittra ufficcjali kwantu ghal skadenza wahda. It-tnejn*

jippunixxu mhux in-nuqqas ta' hlas izda l-impuntwalita' tal-hlas fi zmien hmistax-il jum mill-interpellanza.

Dan il-Bord josserva illi l-morozita' tirrizulta mhux jekk ma jsirx hlas tal-kera izda jekk ma jsirx hlas **puntwalment** fi zmien hmistax il-jum meta hekk mitlub mis-sid[12].

Illi r-rikorrenti ippreżentaw kopji taż-żewġ ittri ufficcjali interpellanti l-hlas tal-kera dovuta[13]. L-ewwel ittra uffiċjali hija datata 18 ta' Ġunju 2015. Illi wara din l-ewwel ittra uffiċjali, l-intimati la ħallsu l-kera mitluba lir-rikorrenti u lanqas iddepożitaw l-istess fil-Qorti b'ċedola ta' depożitu. L-intimat Muscat sempliċiment irrisponda għal din l-ewwel ittra uffiċjali tar-rikorrenti[14] fejn huwa irrespinġa t-talbiet tar-rikorrenti. Illi l-intimati sussegwentament reġgħu ġew interpellati uffiċjalment fit-13 ta' Ottubru 2015, u din id-darba l-intimat Anthony Muscat iddepożita il-kera mitluba b'ċedola ta' depożitu, pero' f'ammont ridott minn dak mitlub mir-rikorrenti.

Illi għalhekk lil dan il-Bord jirriżultalha illi hemm morożita' da parti tal-intimati skond l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16, stante illi wara l-ewwel interpellenza mir-rikorrenti b'ittra uffiċjali[15], l-intimati baqgħu morużi fil-ħlas. Sussegwentament, l-intimati ħallsu b'ċedoli ta' depożitu il-kirja f'ammont ridott[16], pero' in-nuqqas tal-ħlas puntwali fi żmien ħmistax-il ġurnata minn meta l-intimati ġew interpellati uffiċjalment mir-rikorrenti jirriżulta, għaliex iċ-ċedoli ta' depożitu saru fit-28 ta' Ottubru 2015, u għalhekk ferm wara li skadew il-ħmistax il-ġurnata minn meta l-intimati ġew interpellati mir-rikorrenti, fit-18 ta' Ġunju 2015[17].

---

[12] Ara f'dan is-sens sentenza ta' dan il-Bord kif diversament ippresedut tat-**28 ta' Gunju, 2012 Rikors Numru. 42/2010 Vincent Sammut (ID 33933M) vs Joseph Ellul**

[13] Dok. D, a folio 7, dok. F, a folio 10 tal-proċess.

[14] Dok. E, a folio 9 tal-proċess.

[15] Dok. D, a folio 7 tal-proċess.

[16] Dok. G, a folio 12 tal-proċess.

[17] Dok. D, a folio 7 tal-proċess.

Dan il-Bord, kif diversament ippresedut, f'sentenza tas-**<u>27 ta' Gunju, 2013 Rikors Numru. 31/2013 B. Tagliaferro & Sons Ltd (C817) vs Maria Dolores Ziadeh Conti</u>**: - *Madanakollu l-gurisprudenza tinsenja illi l-Bord m'ghandux jakkontenta ruhu fuq l-akkampata morozita meta din tirrizulta ghaliex dejjem ghandha ssir indagini ghaliex ma sarx il-hlas tal-kera u dan bl-iskop li tkun evititata s-sanzjoni estrema tal-izgombru jekk dik ir-raguni tista' tkun wahda gustifikata.*

Dan il-Bord sejjer issa jgħaddi biex jeżamina jekk tirriżultax xi ġustifikazzjoni għal din il-morożita' fil-ħlas puntwali tal-kera da parti tal-intimati. L-intimat kien irrisponda[18] għall-ittra uffiċjali tar-rikorrenti u irrespinġa l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt. Fl-imsemmija ittra uffiċjali tiegħu, l-intimat ma jagħti l-ebda spjegazzjoni, raġuni jew ġustifkazzjoni għal dan. Sussegwentament, u fil-kors ta' dawn il-proċeduri, fix-xhieda tiegħu, l-intimat jgħid li s-sid oriġinali, missier ir-rikorrenti, kien ħafirlu għoxrin Ewro fix-xahar fil-kera, u minflok Lm 140 (ċirca €322) fix-xahar beda jżommlu Lm 130 (ċirca €322) fix-xahar, minħabba li l-intimat għamel xi tiswijiet għal xi ħsarat li kien hemm fil-post[19]. Pero' dan il-Bord josserva illi ma tirriżultalu ebda raġuni għalfejn l-intimat ma iddepożitax il-kera, anke f'somma ridotta kif jallega li hija dovuta huwa, entro il-ħmistax-il ġurnata mill-ewwel interpellanza li saritlu mir-rikorrenti fit-18 ta' Ġunju 2015 (Dok D, fol 7). Huwa kien injora kompletament dik l-interpellazzjoni - bi ksur tal-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 - u b'hekk ġie moruż fil-pagament tal-kirja.

Għalhekk anke wara li saret din l-indaġini minn dan il-Bord, ma tirriżulta ebda raġuni ġustifikata lil dan il-Bord *għaliex* ma sarx il-ħlas tal-kera puntwalment mill-intimat entro ħmistax-il ġurnata mill-ewwel ittra uffiċjali mibgħuta mir-rikorrenti.

[18] Dok. E, a folio 9 tal-proċess.
[19] Affidavit, dok TM , a folio 28 tal-proċess.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Muscat, jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jipprefiġġi terminu ta' żmien xahar mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur