BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 97/2018

Faustino Pulis (KI 749358M) u martu Rita Pulis (KI 730561M)

vs

Donrof Vella (KI 10089M) u martu Margot Vella (KI 201690M)

Illum, 12 ta' Marzu 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-garage bl-indirizz Gge Nru, 1, Triq Orlando, Zabbar;
>
> Illi, bis-sahha tal-iskrittura privata ta' lokazzjoni tal-11 ta' Marzu 2017, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala

'DOK 1', ir-rikorrenti krew lill-intimati Donrof Vella u Margot Vella il-garage bl-indirizz, Gge, numru 1 Triq Orlando Zabbar, ghal sena u versu l-kera ta' sittin Ewro (€60) fix-xahar;

Illi bi ksur tal-iskrittura privata tal-lokazzjoni, l-intimati baqghu moruzi fil-pagamenti tal-kera ghal-diversi perjodi ta' skadenza;

Illi l-intimati ma hallsux is-somma ta' sitt mija u sittin Ewro (€660) rapprezentanti arretrati ta' kirjiet ghall-skadenzi 11/08/2017 sa 10/09/2017, 11/09/2017 sa 10/10/2017, 11/10/2017 sa 10/11/2017, 11/11/20017 sa 10/12/2017, 11/12/2017 sa 10/01/2018, 11/01/2018 sa 10/02/2018, 11/02/2018 sa 10/03/2018, 11/03/2018 sa 10/04/2018, 11/04/2018 sa 10/05/2018, 11/05/2018 sa 10/06/2018, 11/06/2018 sa 10/07/2018;

Illi nonostante li l-intimati gew mitlubin ihallsu l-arretrati kollha u kif ukoll sabiex jivvakaw l-imsemmi fond, tramite zewg ittri bonarji datati 20 ta' Dicembru 2017 u 29 ta' Jannar 2018 (DOK 2 u 3) u kif ukoll gew debitament notifikati u nterpellati permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 328/2018 (DOK 4), fejn inghataw gimghatejn sabiex ihallsu l-arretrati u kif ukoll sabiex jivvakaw mill-imsemmi garage, l-intimati baqghu inadempjenti tant li baqghu jokkupaw l-imsemmi fond;

Illi ai termini tal-iskrittura privati, jekk il-kera ma tithallasx sa gurnata qabel id-data dovuta, jew il-kontijiet tad-dawl u ilma ma jithallsux fi zmien gimgha, is-sid jittermina l-kuntratt;

Illi ghalhekk l-intimati manifestamentkissru l-kundizzjonijiet tal-imsemmija skritturi privati;

Illi sal-gurnata odjerna, l-intimati jew min minnhom ghadhom ma hallsux l-arretrati minnhom dovuti u kif ukoll ma vvakawx il-fond in kwistjoni;

Illi oltre dan l-intimati qed jikkagunaw telf lill-esponenti b'okkupazzjoni illegali u abbuziva taghhom, konsistenti t'elf ta' kera, li ghalihom jaghmlu tajjeb l-istess intimati jew min minnhom fit-termini tal-Ligi;

Illi sa fejn jafu r-rikorrenti, l-intimati m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talba odjerna u ghalhekk huwa l-kaz illi dan il-Bord jghaddi sabiex jiddeciedi l-kawza prezenti b'mod sommarju skond il-Ligi;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord sabiex:

1. Jghaddi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijieit ta' Malta;

2. Jordna lill-intimati jew min minnhom sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dan il-Bord, jivvakaw il-garage numru 1, Triq Orlando Zabbar u jirritornawh lill-esponenti f'kundizzjoni tajba;

3. Jordna u jikkundanna lill-intimati in solidum sabiex ihallsu is-somma kumplessa ta' sitt mija u sittin (€660), li tirrizulta dovuta f'arretrati sad-data tal-prezentata ta' dawn l-atti;

4. Jordna u jikkundanna ukoll lill-intimati in solidum sabiex ihallsu lill-esponenti danni in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali fit-termini tal-Ligi, bir-rata ta' sittin Ewro (€60) fix-xahar sad-data tac-cediment tal-fond.

> Bl-ispejjez, l-ispejjez tal-ittra ufficjali u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni.
>
> B'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti skond il-Ligi inkluz ghall-ispejjez kollha tas-servizzi fil-fond sad-data tal-izgumbrament u ghal kwalsiaisi danni ohra sofferti minnhom bi htija tal-intimati."

Ra illi l-intimati gew debitament notifikati fl-20 ta' Lulju 2018.

Ra illi l-intimati dehru fis-seduta tat-13 ta' Awissu 2018, taw ruhhom notifikati bl-avviz tas-smiegh u kkontestaw it-talba verbalment.

Ra illi l-Bord f'dik is-seduta cahad it-talba ghad-dispensa tas-smiegh u kkonceda lill-intimati ghoxrin jum sabiex jipprezentaw risposta.

Ra illi minkejja t-terminu lilhom koncess, l-intimati ma prezentaw l-ebda risposta.

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ikkunsidra:

Illi, fil-qosor, f'din il-kawza r-rikorrenti talbu (1) id-dispensa tas-smiegh, (2) l-izgumbrament tal-intimati, (3) kundanna ghall-hlas ta' sitt mija u sittin Ewro (€660) rapprezentanti arretrati tal-kera, u (4) hlas ta' danni fis-somma ta' sittin Ewro (€60) fix-xahar sad-data tac-cediment tal-fond.

L-intimati kkontestaw t-talba verbalment u fis-seduta tat-13 ta' Awissu 2018 il-Bord cahad it-talba ghad-dispensa tas-smiegh u kkoncedilhom ghoxrin jum sabiex jipprezentaw risposta bil-miktub.

Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli

Morozita' fil-hlas tal-Kera

Il-principji applikabbli sabiex jigi stabbilit jekk kerrej kienx moruz jew le fil-hlas tal-kera gew diskussi f'diversi kawzi quddiem il-Qorti nostrana. Hekk per ezempju fil-kawza **Teresa Testaferrata Moroni Viani, Bernardette Bonnici, Lynn Vincenti Kind u Karen Sammut vs J.J.L. Co. Limited**[1]**.** Hekk ukoll il-kawzi decizi mill-Qorti tal-Appell **Dun Pawl Cortis vs Eric Bartoli nomine** deciza fis-7 ta' Ottubru 1996 (appell mill-Bord) u **Loris Bianchi et vs Albert Degiorgio** deciza fid-29 ta' Settembru 2000 (Appell mill-Bord).

Minn tali kawzi u ohrajn simili hargu diversi principji regolaturi dwar il-morozita':

1. Hekk fil-kawza Bianchi et vs Degiorgio gie osservat li l-kerrej ghandu jipprova li hallas il-kera dovut fiz-zmien hmistax-il jum mid-data ta' l-interpellazzjoni.

2. Gie osservat ukoll:- "Il-ligi specjali tal-kera relattiva toffri bizzejjed protezzjoni lil min huwa inkwilin u ghalhekk wiehed ikun qieghed jistenna wisq jekk jippretendi l-parametri komminati mill-Kap. 69 jitwessa' aktar milli hu konsentit.

1 Qorti tal-Appell, 12 ta' Ottubru, 2001.

3. Zgumbrament minn fond lokat jibqa dejjem avveniment iebes ghal min igarrbu izda meta dan ikun in konsegwenza ta' l-agir stess ta' l-inkwilin allura jkun il-kaz ta' "imputet sibi". Anki jekk l-impuntwalita' tkun dovuta biss ghal xi ftit ta' traskuragni, b'dana kollu taqa' taht id-dispost tal-ligi li f'dan ir-rigward ma toffrix diskrezzjoni lit-Tribunal fl-applikazzjoni tal-ligi (**Coleiro et vs Demajo 25/2/1996 Appell).**

4. Illi kif intqal fis-sentenza tal-Bord tal-Kera fil-kawza Bianchi et vs Degiorgio deciza fit-30 ta' Gunju 1999 u kkonfermata fl-appell – "L-accettazzjoni tal-pagament ma tippregudikax lis-sid fl-ezercizzju tad-dritt kontemplat mill-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69."

5. Fil-kawza **Harding vs Gauci (24/1/1997**) f'Appell minn sentenza tal-Bord, intqal illi jekk il-hlas isir wara l-15-il gurnata sid il-kera jista' jitlob u jzomm il-kera u dan "bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita' u fuq dik l-iskadenza li ghaliha jkun ircieva pagament".

6. Il-fatt li f'dawn l-ittri legali ma tissemmiex il-mizura estrema ta' zgumbrament ma jfissirx li allura tali mizura li hija espressament kontemplata fil-ligi tal-kera giet b'xi mod rinunzjata jew skartata. Il-ligi tesigi biss interpellazzjonijiet ta' hlas tal-kera dovut. Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza "**Camilleri vs Rutter Giappone noe et"**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Marzu 1985 ghall-finijiet ta' morozita' kull ma titlob il-ligi hija talba ghall-hlas bla l-htiega li jissemma' wkoll l-izgumbrament. Dan hu hekk ghaliex l-izgumbrament huwa l-konsegwenza tal-morozita' fil-hlas tal-kera. Ma jiswa' xejn li l-inkwilin ma jkunx ittenda li s-sid ma kienx aktar dispost li jaccetta aktar hlasijiet tardivi bla ma jiehu

passi. Proprju ghalhekk is-sid inkariga avukat ghal fini ta' interpellazzjoni. Li jrid jirrizulta biex ikun hemm impuntwalita' ghall-finijiet ta' din il-ligi specjali jehtieg li l-kerrej ikun naqas ghal darbtejn jew izjed milli jhallas "the rent due by him" fi zmien hmistax-il gurnata mill-interpellazzjoni ghall-hlas (ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Vella vs Galea**, Qorti tal-Appell, 24 ta' Jannar 1997).

Illi fil-kawza fl-ismijiet "**Harding vs Gauci**" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar 1997, din il-posizzjoni giet ribadita bl-aktar mod elokwenti u inekwivoku u cioe' li: "Il-morozita' fil-pagament li tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreza tal-fond lokat bl-ebda mod ma tiggustifika lill-inkwilin li ma jhallasx il-kera dovut. Il-ligi timponi terminu definit ta' hmistax-il gurnata mid-data tal-interpellazzjoni biex jigi gjudizzjarjament determinat illi dik l-iskadenza kienet tista' titqies bhala valida ghal fini tal-kawzali ghal talba ta' zgumbrament fuq morozita'. Skadut it-terminu, ma hemm xejn x'jista' li s-sid ifittex ghall-hlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jircievi l-pagament tieghu. Dana bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita' u fuq dik l-iskadenza li ghaliha rcieva l-pagament."

Illi fil-kawza **John Mary *sive* Jimmy u Emmanuela *sive* Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg,** Appell Civili deciza fis-27 ta' Gunju, 2007**,** il-Qorti, opportunament, irreplikat il-principju regolatrici f'materja ta' morozita bl-ghajnuna tal-gurisprudenza affermata: -

(1) "Il-morozita' ghall-finijiet ta' l-Artikolu 10 (a) tal- Kapitolu 109 [fil-prezent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas *sic et simpliciter* imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 287**);

(2) “Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta’ l-impuntwalita` ghall-finijiet ta’ talba ghar-ripresa ta’ pussess ta’ fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta’ lok ghall-istess impuntwalita`” (**Kollez. Vol. L P I p 79**);

(3) “Jehtieg dejjem li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita” (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**);

(4) “Il-ligi tikkontenta bil-morozita’ fil-kors tal-kiri ta’ qabel minghajr ma tirrestringi t-terminu ghall-ahhar kirja precedenti” (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 328**);

(5) Li jfisser li “jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera fis-sens tal-ligi fi skadenza wahda, u in segwitu ssid jaccetta l-kera ta’ dik l-iskadenza u ta’ l-iskadenza ta’ warajha minghajr ma jaghmel ebda rizerva, b’ mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jigi moruz fi skadenza ohra, is-sid ma hux prekluz li jagixxi ghall-izgumbrament ta’ l-inkwilin minhabba morozita f’ zewg skadenzi” (**Kollez. Vol. XLVI P I p 289**);

Fl-istess kawza Montebello vs Borg, il-Qorti tal-Appell iddikjarat illi:

(6) Dak li trid il-ligi mhux l-accettazzjoni ta’ l-iskadenzi tal-kera li fihom kienet moruza imma n-nuqqas tal-puntwalita` taghha fil-hlas ta’ dawk l-iskadenzi mill-interpellazzjoni. Ara “**Maggur Hannibal Scicluna *nomine* -vs- Chev. Joseph G. Coleiro**”, Appell, 17 ta’ Frar, 1995;

(7) L-interpellazzjoni trid tigi komunikata lill-kerrej. B'daqshekk l-ebda kitba ghal skop ta' intima ma kellha tkun sottintiza u b'dan ma jfissirx illi l-interpellazzjoni mis-sid trid necessarjament issir in iskritto, dan kif deciz ukoll fil-kawza "**Joseph Darmanin *et* -vs- Giljan Cutajar**" (23 ta' Novembru 2005).

(8) Dan ghaliex, kif ben saput, "il-ligi ma tezigi l-ebda formola kif kellha ssir l-intima. Hu llum stabbilit fil-gurisprudenza li interpellazzjoni ta' din ix-xorta tista' ssir anke bil-fomm jew b'semplici ittra bonarja". ("**Gasan Properties Limited - vs- Avukat dottor Joseph P. Bonello *nomine***", Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar 2000).

Gustifikazzjoni tal-mora

L-**<u>artikolu 1570 tal-Kapitolu 16</u>** 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:

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 et**, 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[2].

Provi

Illi fid-diversi seduti li nzammu wara li fit-13 t'Awissu 2018 il-Bord ikkonceda lill-intimati li jipprezentaw, l-intimati debitament imsejjha ma dehrux u kienu rapprezentati f'seduta wahda biss.

Mill-atti processwali jirrizulta li l-intimati ma prezentaw l-ebda risposta bil-miktub ghat-talbiet tar-rikorrenti minkejja li fis-seduta tat-13 ta' Awissu 2018 inghataw id-dritt li jipprezentaw risposta bil-mitub ghat-talbiet tar-rkorrenti.

Illi mix-xhieda ta' **Antoine Pulis u tar-rikorrenti Rita Pulis** a folio 28 et sequitur u a folio 34 et sequitur tal-process u mill-affidavits **tar-rikorrenti Faustino Pulis u Rita Pulis** a folio 46 u 47 tal-process jirrizulta li l-intimati ghadhom ma hallsux il-kera dovuta minnhom u ghalhekk jirrizulta wkoll illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera.

Jirrizulta wkoll illi l-intimati gew debitament interpellati sabiex ihallsu l-kera dovuta permezz u dan permezz ta' ittri legali kif ukoll ufficcjali kif jirrizulta mid-dokumenti esebiti a folio 5 sa 18 tal-process, izda baqghu inadempjenti ghalkemm ghaddew ukoll hmistax il-gurnata minn tali interpellazzjonijiet.

Illi għalhekk lil dan il-Bord jirriżultalu illi hemm morożita' da parti tal-intimati skont l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16, stante illi debitament interpellat sabiex ihallas il-kera kif jirrizulta minn Dok 2, 3 u 4 a folio 5,

[2] 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**

6 u 8 et sequitur tal-process huma baqghu inadempjenti minkejja it-trapass ta' hmistax il-gurnata koncess mil-ligi.

Illi mix-xhieda moghtija mill-intimati fl-ewwel seduta, dan in-nuqqas ma hux gustifikat u ma jaqax taht il-parametri li l-ligi taccetta sabiex tkun gustifikata l-morozita fil-hlas tal-kera.

Illi mill-affidavit ta' **Mario Tabone** a folio 50 tal-process jirrizulta li minkejja t-tibdil li sar fil-gate, kien inzamm l-istess katnazz u huwa baqa' jiftah bl-istess cavetta li kien ilu juza ghal dawn l-ahhar hames/sitt snin. Illi ghalhekk il-verzjoni tal-intimati li s-sidien kienu biddlu c-cavetta ma tregix.

Illi konsegwentament it-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati u jimmeritaw li jigu milqugha.

Illi rigward it-talba ghad-danni, fis-seduta tal-01 ta' Frar 2019, r-rikorrenti ddikjaraw li l-intimati vvakaw il-fond u ghalhekk id-danni mitluba huma dovuti sa dik id-data.

Illi t-talba ta' sittin Ewro bhala danni in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni illegali hija ragonevoli u gustifikata stante li tirrapprezenta l-istess somma li l-intimati kienu ihallsu bhala kera u ghalhekk din it-talba ghandha tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jastjeni milli jiddikjara ulterjorment dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti stante li din gia giet indirizzata kif jirrizulta wkoll f'din is-sentenza, u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li fil-mori tal-proceduri l-intimati vvakaw il-fond, u jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, u jilqa' wkoll ir-raba' talba tar-rikorrenti u dan limitatament sad-data tal-01 ta' Frar

2019 ghar-raguni spjegata f'din is-sentenza. Bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-ittra ufficcjali tat-13 ta' Frar 2018 a karigu tal-intimati u bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur