



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2002

Rikors Numru. 184/1996/1

Louis Apap Bologna

Vs

Alfred Delia

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponent;

Illi huwa jikri l-fond maghruf bhala Castor House, Quarries Street Hamrun lill-intimat bil-kera ta' erba' u ghoxrin lira maltija (Lm24) kull tlett xhur l-iskadenza li jmiss taghlaq fit-30 ta' Novembru 1996;

Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera dovuta puntwalment skond il-ligi, tant li r-rikorrent kien kostrett f'diversi okkazzjonijiet jiftah kawzi ghall-hlas tal-kera lilu dovuta u ghalkemm dawn gew decizi l-intimat baqa' ma hallasx il-kera kollha;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi ghalhekk l-intimat huwa moruz fit-termini tal-artikolu 5 tal-kapitolu 158 tal-edizzjoni riveduta tal-ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant jitlob bir-rispett li r-rikorrent jigi awtorizzat minn dan l-Onorabbli Bord jittermina l-lokazzjoni u jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi minhabba l-precitata morosita, u b'hekk jiffissa terminu qasir u perentorju ghal-iskumbrament tal-intimat mill-fond.

Ra r-risposta tal-intimat;

Illi t-albiet tar-rikorrenti huma infondati u fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes stante li l-intimat ma hux morus fit-termini tal-artiklu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Ligijiet ta' Malta.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra n-noti tal-partijiet.

Ra l-atti ta' l-avvizi Nru 4/94 u 890/96 u s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Jannar 1995 in re "Delia vs Apap Bologna".

Ra l-verbal tal-21 ta' Marzu 2002.

Ikkonsidra,

1. "Biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa' moruz fil-hlas ta' zewg rati ta' kera, u illi ghal kull meta huwa jkun gie interpellat ghall-hlas, hallu jghaddu 15-il gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma hallax" ('Farrugia pro et noe vs Bonnici et', Appell. Civili 10/11/1941, Koll Vol. XXXIA-1-106; ara ukoll 'Camilleri et vs Rutter Giappone noe et', Appell Civili 25/03/1985; 'Ellul et vs Ellul', Appell mill-Bord, 22/10/1998; 'Gasani

Properties Ltd vs Bonello noe', Appell mill-Bord, 10/01/2000).

“Il-morizita fil-pagament li tintola lis-sid li jitlob ir-ripresa tal-fond lokat bl-ebda mod ma tiggustifika lill-inkwilin li ma jhallasx il-kera dovut. Il-ligi timponi terminu definit ta' hmistax (15) il-gurnata mid-data ta' l-interpellazzjoni biex jigi gjudizzjarjonat determinat illi dik l-iskadenza kienet tista' tiqies bhala valida ghall-fini tal-kawzali ghall-talba ghall-izgumbrament fuq morozita'. Skadut dak it-terminu, ma kien hemm xejn x'josta li s-sid ifittex ghall-hlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jircevi 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 ghalha jkun irceva pagament. Zgur li l-inkwilin ma jistax jeverdi l-hlas ta' dik l-iskadenza fuq il-protest li s-sid qed jagixxi biex jizgumbrah. Dan apparti li hu ukoll gust u f'waqtu li l-Bord jikkonsidra fid-deliberazzjonijiet tieghu l-komportament ta' l-appellant fil-hlas tal-kera ghal bosta skadenzi anterjuri.....”
(‘Harding vs Curmi’, Appell mill-Bord, 24/2/1997)

“L-inkwilin ghandu dritt kollu jirrikorri ghat-Tribunal kompetenti jekk jidhirlu li l-kera li qieghed ihallas u li kien intrabat li jhallas lis-sid huwa eccessiv, imma zgur li ma ghandux id-dritt li jirrifjuta li jhallas l-ebda kera sakemm it-talba tieghu tkun ghada pendent, salv naturalment, il-konteggi eventwalment mehtiega.” (‘Micallef vs Camilleri, P.A. per C.Schembri, 30/6/1980)

2. Mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Gunju 1996 jirrizulta li l-fond in kwistjoni gie mnehhi mill-kontroll (Kap 158) fit-3 ta' April 1978. L-intimat Delia meta r-rikorrent ipprevelixxa ruhu mill-emendi maghmula bl-att XXIII ta' l-1979 mill-kiri ta' l-1 ta' Settembru 1986, hallas il-kera kif mizjud skond il-ligi sat-tlett xhur li bdew mill-1 ta' Settembru 1988 u spickaw fit-30 ta' Novembru 1988. Wara ma hallasx u r-rikorrent ipprezenta citazzjoni fl-20 ta' Frar 1992 ghall-hlas ta' arretrati ta' kera ghall-perjodi 1 ta' Dicembru 1988 – 29 ta' Frar 1992 – Lm312. Bis-sentenza imsemmija li kkonfermat sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili l-intimat

gie kkundannat ihallas is-somma ta' Lm312 arretrati ta' kera.

3. Fit-3 ta' Jannar 1994 ir-rikorrent ressaq avviz (4/94GV) kontra l-intimat ghall-hlas ta' l-iskadenzi ta' l-1 ta' Marzu 1992 – 30 ta' Novembru 1993 (6 skadenzi x Lm24). B'sentenza tas-26 ta' April 1994 il-Qorti tal-Magistrati iddikjarat l-azzjoni intempestiva, billi kien hemm l-appell fuq imsemmi pendenti, ordnat is-sopressjoni "biex jigu evitati spejjez f'kawza ohra" u ddifferit il-kawzi 'sine die'. Wara s-sentenza imsemmija fil-paragrafu ta' qabel dan il-kawza giet riappuntata ghat-3 ta' Dicembru 1996 wara rikors tal-11 ta' Settembru 1996. Il-kawza giet kancellata fis-27 ta' Lulju 2001.

4. Fis-16 ta' Settembru 1996 r-rikorrent ipprezenta avviz iehor (890/96DM) ghal hlas ta' kera ghaz-zmien mill-1 ta' Settembru 1993 - 31 ta' Awissu 1996 (12-il skadenza x Lm24). L-intimat (fl-avviz konvenut) gie notifikat fl-20 ta' Settembru 1996. Din il-kawza ghada pendenti ghas-sentenza fuq il-kap ta' l-ispejjez.

5. Ir-rikorrent esebixxa interpellazzjonijiet ghall-hlas ta' kera:

(i) ittra tat-18 ta' Ottubru 1984 ghall-iskadenza tal-1 ta' Ottubru 1984 (fol 66),

(ii) ittra tad-29 ta' Novembru 1984 b'referenza ghall-ittra ta' qbel billi l-hlas kien ghadu ma sarx (fol 65),

(iii) ittra tat-3 ta' Frar 1986 ghall-hlas tal-kera "ezattament sallum" (fol 64),

(iv) ittra tas-27 ta' Frar 1987 (registrata) ghall-hlas ta' kera "kif gia gejz avzat minni" (fol 62),

(v) ittra tas-17 ta' Marzu 1987 (registrat) bl-istess kliem bhal ta' qabilha (fol 61)

Kopja Informali ta' Sentenza

(vi) ittra tat-30 ta' Dicembru 1987 "to settle rent" (fol 60)

(vii) ittra registrata fl-10 ta' Mejju 1988. Din ma fihix data imma ssemmi l-ittra ta' qabilha (fol 59)

(viii) ittra ta' l-avukati tar-rikorrent dwar 'diversi arretrati ta' kera' hi twissija li ser jittiehdu proceduri (fol 58) – 10 ta' Gunju 1991.

6. B'ittra li ma fihix data (fuq miktrub 'registered') ir-rikorrent gharraf lill-intimat li l-kera skond il-ligi kienet irduppjat. (fol 63)

7. Mid-dokument a fol 57 jirrizulta li fit-3 ta' Awissu 1987 l-intimat hallas:

(i) Lm24 ghaz-zmien 1 ta' Settembru 1986 - 30 ta' Novembru 1986

(ii) Lm24 ghaz-zmien 1 ta' Dicembru 1986 – 28 ta' Frar 1987

(iii) Lm24 ghaz-zmien 1 ta' Marzu 1987 – 31 ta' Mejju 1987

(iv) Lm24 ghaz-zmien 1 ta' Gunju 1987 – 31 ta' Awissu 1987

8. Bejn l-avukati tal-partijiet ghaddiet din il-korrispondenza:

(i) ittra ta' l-avukat tar-rikorrent lill-avukat ta' l-intimat tal-4 ta' Ottubru 1996 dwar l-amonti ta' kera dovuti b'referenza ghall-kawzi pendenti bejn il-partijiet, "without prejudice to my clients rights at law arising from the considerable delay in effecting payments." (fol 95 u fol 24)

(ii) ittra ta' l-10 ta' Dicembru 1996 (fol 34), ta' l-avukat ta' l-intimat fejn jissemew kawzi bejn il-partijiet u fejn gharfu li kellu f'idejh l-amonti ta' Lm312 + Lm144. Tissemma ittra ohra ta' l-istess avukat – 14 ta' Novembru 1996 (ma gietx esebita)

(iii) ittra tas-6 ta' Lulju 1998 mill-istess avukat li ma kien irceva l-ebda twegiba ghall-ittra tal-10 ta' Dicembru 1996 (fol 36 – 37 u fol 97 – 98). Tissemma diskrepanza zghira fil-konteggi u li l-ammont ta' Lm288 ghaz-zmien 01/09/93 – 30/08/96 gie mhallas b'cekk (fol 99). Jinghad li l-avukat kien irceva minghand l-intimat Lm312 fl-14 ta' Ottubru 1996 u Lm144 fis-6 ta' Novembru 1996. Intbaghat cekk fl-ammont ta' Lm648 (fol 99).

(iv) man-nota spjegattiva tieghu ir-rikorrent esebixxa ittra tat-23 ta' Settembru 1996 li tghid li qed jintbaghat cekk ta' Lm288 b'referenza ghall-avvizz 890/96 (fol 94) "on a without prejudice basis".

9a. Minn dan jirrizulta li fit-3 ta' Awissu 1987 l-intimat hallas ghall-iskadenzi:

1/9/86 – 30/11/86

1/12/86 – 28/2/87

1/3/87 – 31/5/87

1/6/87 – 31/8/87

wara li kien gie interpellat mir-rikorrent biex ihallas, u hallas wara l-hmistax-il jum moghti mill-ligi.

b. l-intimat kien gie interpellat fl-10 ta' gunju 1991 mill-avukat tar-rikorrent (fol 58) u ma hallasx.

c. meta gie notifikat bic-citazzjoni ta' l-20 ta' Frar 1992, li tghodd bhala interpellanza, ghall-perjodu 1 ta' Dicembru 1998 – 29 ta' Frar 1992 l-intimat ma ghamel xejn. Is-sentenza giet moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Gunju 1996 u l-intimat ghadha l-ammont dovut lill-avukat tieghu fl-14 ta' Ottubru 1996 (ara paragrafu 7 (iii) ta' din is-sentenza).

d. Ghal-perjodu 1 ta' Marzu 1992 – 30 ta' Novembru 1993 sar avvizz fit-3 ta' Jannar 1994, notifikat lill-intimat fil-11 ta' Jannar 1994, ghas-somma ta' Lm 144. L-intimat ghadha dan l-ammont lill-avukat tieghu fis-6 ta' Novembru 1996 (ibid). Jinghad bhala zieda li s-sentenza dwar x'ammont kelu jithallas inghatat fil-25 ta' Gunju 1996.

e. L-ammont mitlub bl-avviz tas-16 ta' Settembru 1996 (890/96) gie mhallas qabel l-ohrajn fit-23 ta' Settembru 1996, tlett ijiem wara n-notifika. Dwar dan l-ammont m'hemmx morizita' skond il-ligi.

10. Jirrizulta li ghal diversi skadenza l-intimat kien moruz fil-hlas tal-kera. Is-sid issaporta hafna u fl-ahhar ma kellux x'jaghamel hliet ifittex ghal hlas biex forsi jdahhal xi haga. Il-hlas tal-kera huwa d-dmir ewlieni tal-kerrej kif hu l-jedd ewlieni tas-sid li jithallas. F'qagħda bhal din li wiehed mill-avukati tal-intimat (l-intimat bidel l-avukati tieghu) isejjah 'matassa' r-rikorrent kellu kull jedd li jhares l-interessi tieghu – seta jiehu l-pagamenti ta' arretrati minghajr ma jippregudika l-interessi tieghu. Biex l-intimat ma jiehu l-ebda vantagg kellu kull jedd li jircevi l-hlas 'bla pregudizzju'. Ir-rikorrenti kien jaf x'ghandu jiehu. L-ittra ta' l-avukat tar-rikorrent tat-3 ta' Ottubru 2001 ma ghandha l-ebda relevanza ghal dawn il-proceduri. Huwa minnu li r-rikorrent seta tmexxa ahjar mill-avukat tieghu. L-intimat ma jistax jiwemmen li qatt ma irceva interpellazzjonijiet. Fl-ahhar mill-ahhar gie notifikat b'citazzjoni u b'avviz li ikkontesta. Gie notifikat f'daru. Talba għall-hlas b'citazzjoni u b'avviz hija interpellazzjoni. Anke wara s-sentenza tal-qorti ta' l-Appell tal-25 ta' gunju 1996 l-intimat dam ma hallas. Huwa sintamatiku li l-intimat l-ewwel li hallas kien l-ammont mitlub bl-avviz 890/96 u mhux il-kera li kien dovut qabel. Hallas 'in extremis' biex forsi jevita l-izgumbrament. Dan qed jinghad b'referenza għan-nota ta' l-intimat fejn sar sforz ahhari biex l-imgieba ta' l-intimat b'xi mod tigi gustifikata u tigi mdallma l-imgieba tar-rikorrent.

11. Bejn il-partijiet kien hemm kawza fejn l-intimat ta' l-illum (attur) għamel proceduri kontra r-rikorrent ta' l-illum (konvenut) għal xogħolijiet fis-soqfa tal-fond 'de quo'. Din il-kawza giet deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-appell fil-11 ta' Jannar 1995. Il-konvenut inghata tlett xhur zmien biex jagħmel ix-xogħolijiet taht it-tmexxija tal-Perit Carmel Cocopardo u fin-nuqqas il-konvenut kellu jagħmel ix-xogħolijiet taht l-istess perit. L-intimat xehed li r-rikorrent ma għamilx dawn ix-xogħolijiet.

“u sallum jien infaqt somma ta' aktar minn Lm400 f'tiswijiet sabiex ma jaqax l-imsemmi saqaf u ghalhekk jien nghid li l-istess ammont ghadu jigi pacut mal-pagament tal-kera dovut u dan ai terminui tal-Ligi civili.” (fol 33)

12. Minn meta tieghu ir-rikorrent stqarr li:

“.....il-Qorti qabddet lill-Perit Cocopardo biex jaghmel ix-xogholijiet. Is-Sur Delia ma riedx johrog mill-post biex jaghmel ix-xogholijiet, u apparentament kellu xi problemi ukoll kif kienet is-sistema tad-dawl fis-saqaf. Jien dak li kien qalli l-perit. Jiena kont ghamilt kollox biex nirranga kollox.” (fol 70)

13. L-kontroezami l-intimat qal:

“Dan (ir-rikorrent) lili talabni biex jien nohrog il-barra halli jkun jista' jaghmilli s-soqfa. Li fil-fatt jien fejn immur ma kelliex. Illi fatt illi seta dam jaghmlu parti parti biex jien ma nohrogx l-ghamara minn god-dar.....jien ghamilt ix-xoghol biex nevita l-ispejjez u nevita ukoll xi hsara fil-familja tieghi.” (fol 78)

L-intimat imbaghad jghaqqad din il-kwistjoni man-nuqqas ta' hlas ta' kera u jallega li r-rikorrent kien qed jaghmel kollox biex jizgumbrah. F'dawn ic-cirkustanzi il-Bord ma jifhimx li tista ssir tpacija. Ir-rikorrent qed jikkontesta kull tpacija. Ir-rikorrent mexa fuq l-istruzzjonijiet li tah il-Perit mahtur mill-Qorti, imma li l-intimat ried jimxi mod iehor ghax ried jghid li r-rikorrent kien qed jipprofitta ruhu mic-cirkustanzi biex jizgumbrah (ghall-gabra ta' gurisprudenza dwar tpacija ara “Vella Petroni noe vs Mifsud et”, P.A. per J Said Pullicino, 7/5/99; “Mamo noe vs Borg”, Kumm. Per. C Scicluna, 1/6/90)

14. L-art 5(3) (b) jghid li

“Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jgedded il-kirja u jista' jiehu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kerja, jekk juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord b'rikors biex jiehu lura l-pusses li matul iz-zmien il-kirja, il-kerrej kien naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew iktar fi zmien hmistax-il gurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbukollu biex ihallas.....”

15. F'dan il-kaz ir-rikorrent ipprova li ghal aktar minn zewg skadenzi l-intimat ma hallasx il-kera, wara li gie interpellat diversi drabi, fi zmien hmistax-il gurnata minn kull talba.

15. Jghodd ghal din il-kawza dak li qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Palmar Ltd vs Victor Ciantar' 28 ta' Dicembru 2001:

“Hi ukoll inutili s-sottomissjoni illi l-inkwilin kien b'xi mod gustifikat ma jhallasx il-kera ghaliex kien qiegħed jikkontesta l-ammont tal-kera mitlub – kontestazzjoni din li tirrizulta llum bla bazi u li minhabba f'hekk hu ma setghax ikun jaf kemm kien effettivament il-kera dovut. Apparti l-fatt illi anke li kieku dan kien minnu, l-inkwilin kien obligat illi jutilizza r-rimedju li ttiħ il-ligi illi jiddepozita l-kera mitlubfir-Registru tal-qorti pendenti l-ezitu ta' proceduri gudizzjarji, kellu jkun car illi l-pozizzjoni mehuda mill-appellant kienet għal kollox insostenibbli għax kienet twassal għall-konkluzzjoni inikwa illi wieħed seta jiludi milli jissodisfa l-obbligu kontrattwali tiegħu sempliciment billi jikkontestahom gudizzjarment u b'hekk jippretendi li jiludi mhux biss l-istess obligazzjonijiet imma ukoll il-konsegwenzi legali inevitabbli tagħhom.”

Għalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jerga jieħu f'idejħ il-fond magħruf bħala Castor House, Quarries Street, Hamrun; għall-ghan ta' l-izgumbrament jipprefigi t-terminu ta' tlett (3) xhur m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----