MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2003

Rikors Numru. 102/2000/1

Rikors Nru: 102/00 B

Polly Cutajar

versus

Raymond Mamo

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti hija l-ko-propjetarja ta' zewg garaxxijiet sottostanti kumpless ta' flats bl-isem ta' 'St. Andrews Flats', Canon Road, Qormi.

Illi dawn iz-zewg garaxxijiet huma mikrija lill-intimat versu l-kera annwali ta’ dirsa’ mitt lira Maltin (Lm900) ghal kull garaxx u ghalhekk ghall-kera komplessiva ta’ elf u tmien mitt lira Maltin (Lm1,800) fis-sena liema kera tithallas bil-quddiem kull tlett xhur.

Illi ghalhekk l-intimat gie debitament interpellat mill-esponenti permezz tal-ittri ufficjali datati 30 t’April 1999, 15 ta’ Frar 2000, 25 ta’ Mejju 2000 u 31 ta’ Mejju 2000, huwa baqa’ ma hallasx l-kera dovuta u dana ghal aktar minn zewg skadenzi.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment li dan il-Bord joghgbu:

1. jawtorizza r-ripresa taz-zewg garaxxijiet sottostanti kumpless ta’ flats bl-isem ta’ “St. Andrews Flats”, Canon Road, Qormi mill-esponenti; u
2. tipprefigi lill-parti intimata li tizgombra mill-istess fon fi zmien qasir u perentorju.

Ra <u>r-risposta</u>

1. Illi l-allegazzjonjiet huma ghall-kollox infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt stante illi l-ammont ta’ kera huwa ta’ sitt mitt Lira Maltin (Lm600) fis-sena taz-zewg garaxxijiet u dan skond il-kuntratt tal-kera li ser jigi ezebit seduta stante liema kuntratt l-istess rikorrenti kienet iffirmatu.

2. Illi l-kera dejjem thallset mill-intimat u bhala fatt l-partijiet kienu ftehmu illi l-intimat jaghmel pagamenti zejda sabiex iservu bhala deposit fuq eventwali bejgh tal-garaxxijiet ghall-liema pagamenti zejda hemm cekkijiet li juri dan;

3. Illi peress illi r-rikorrenti hadet circa sebat elef lira Maltin (Lm7,000) bhala pagamenti zejda li kienu jirriflettu part-payment tal-bejgh tal-garage u dan il-bejgh ma setax jinbiegh peress illi l-istess rikorrenti infurmat lill-intimat illi t-tfal taghha li huma l-ko-propjetarji ma riedux ibieghu, l-istess rikorrenti giet informata illi l-kera tohoda minn dawn il-pagamenti zejda sakemm jkun settjat;

4. Illi bl-ebda mod r-rikorrenti ma ghandha dritt tiehu dawn il-pagamenti zejda u zzid unilateralment il-kera meta dawn il-pagamenti zejda kienu appositament ghall-bejgh tal-garaxxijiet;

5. Illi l-intimat kien informa lir-rikorrenti b'ittra ufficjali datata 22 ta' Marzu 2000 sabiex taccetta dawn il-pagamenti zejda bhala kera fuq il-post u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti hija ngusta, motivata b'ingann u b'qerq u ghalhekk it-talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukat.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra,

1. Dan ir-rikors ghal zgumbrament minn zewg garaxxijiet, mikrija f'daqqa, huma msejjes fuq il-premessa li

"(l-intimat) ma hallasx il-kera dovuta u dan ghal aktar minn zewg skadenzi".

Il-kera skond tar-rikors hija ta' Lm900 ghal kull garage "u ghalhekk ghal kera komplessiva ta' elf u tmien mitt lira Maltija (Lm1,800) fis-sena tithallas bil-quddiem kull tlett xhur".

2. Fir-rikors jissemmew erbat ittri ufficjali:

(1) 30 ta' April, 1999
(2) 15 ta' Frar, 2000
(3) 25 ta' Mejju, 2000
(4) 31 ta' Mejju, 2000

3. Gew prezentati kopji ta' tlett (3) ittri ufficjali

(1) 15 ta’ Frar, 2000 notifikata fit-18 ta’ Frar, 2000 ghall-iskadenzi

11/1/99	-	11/4/99	Lm450
11/4/99	-	11/7/99	Lm450
17/7/99	-	11/10/99	Lm450
11/10/99	-	11/1/99	Lm450
11/1/99	-	11/4/99	Lm450
			Lm2250

(2) 24 ta’ April 2000 notifikata fis-6 ta’ Mejju 2000, ghas-somma ta’ elfejn, mitejn u hamsin lira Maltija (Lm2250) rapprezentanti din is-somma arretrati ta’ kera ta’ l-iskadenza tal-15 ta’ April 2000. Aktarx li l-kelma ‘ta’ inkitbet f’lok il-kelma ‘sa’. Qed jintalab ammont ta’ Lm2250 minnflok ammont ta’ Lm2750.

(3) 31 ta’ Mejju 2000 notifikata fis-8 ta’ Awissu 2000. Din l-ittra ufficjali donnha intbaghtet biex ticcara ta’ qabilha. Din l-ittra ufficjali giet notifikata fis-7 ta’ Awissu 2000 u r-rikors gie prezentat qabel i.e. 27 ta’ Lulju 2000. Ghalhekk din l-ittra ufficjali ma tistax titqies valida bhala interpellazzjoni skond il-ligi (*ara ‘Briffa vs Buttigieg’ App. Mill-Bord 2/6/03).*

4. L-ittra ufficjali msemmija fir-rikors – 30 ta’ April 1999 – ma gietx prezentata. Tal-15 ta’ Frar 2000 giet prezentata. Tal-25 ta’ Mejju 2000 ma gietx prezentata. L-ittra tal-24 ta’ April 2000 esebita waqt il-proceduri ma tissemmix fir-rikors.

5. Fil-15 ta’ Ottubru 1993 saret kitba privata fejn gie dikjarat li l-fondi qed jinkrew

“bil-kera ta’ mija u hamsin lira Maltija (Lm150) kull tlett xhur”.

6. Dwar dan il-ftehim ir-rikorrenti fl-affidavit taghha tghid (fol 24)

"…konna fil-fatt ftehmna illi naghmlu xi haga bil-miktub izda li ma nnizzlux l-ammont kollu tal-kirja halli uliedi ma jkunux jafu kemm qed indahhal bhala kera……Raymond Mamo (l-intimat) kien accetta dan u ghalhekk ftehmna illi fuq din il-kitba titnizzel il-kera ta' mija u hamsin lira Maltija (Lm150) kull tlett xhur".

7. L-intimat jghid li wara li saret il-kitba "kif hrigna minghand in-Nutar stess" (fol 66) ftehmu li hu jixtri l-fondi bil-prezz ta' Lm28,000 u jibda jhallas kera izjed minn dak miftiehem akkont. Ghamel "tnejn u ghoxrin pagament ta' tlett mitt lira zejda……li jammontaw ghal sitt elef u mitt mija. Wara hames (5) snin billi l-bejgh ma setax isir staqsa lir-rikorrenti x'ser taghmel u l-flus imhallsa zejda jkun hlas ta' kera ghall-perjodu li kien gejja" (fol 68).

8. Skond l-art 9 tal-Kap 69 il-Bord jghati permess lill-sid il-kera biex jiehu lura l-pussess tal-fond

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jghati…..

(1) 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 dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas".

9. F'dan il-kaz l-intimat qieghed jikkontesta l-ammont tal-kera li jfisser li qed jghid li l-interpellazzjonijiet m'humiex validi. Il-partijiet jaqblu li saret l-iskrittura. Ir-rikorrenti qed tghid li l-ammont tal-kera hu wiehed fittizzju ghax hekk qablilha taghmel imhabba uliedha. Ir-rikorrenti qed tippretendi li tithallas kera aktar mill-ammont imnizzel fil-kitba. Il-kliem fil-kitba li saret huwa car u min irid 'iqarraq' ma jistax jimxi fuq xi haga li hu stess jaf li hi 'qarrieqa'. Il-kliem li qed jintuzaw imnissla minn 'qarraq', qed jintuzaw b'mod wiesgha. Jekk il-kitba tghid mod ir-rikorrenti ma tistax isostni haga ohra. Xhieda kontra l-miktub hija ammissibli biss biex jigu carati "klawzoli principali jew jippruvaw fatti incidentali jew accessorji konciljabbli ma l-att, jew meta l-Qorti ma tkunx perswaza li ma hemmx xi zball fil-kuntratt, jew li thalla barra xi fatt ghal xi raguni

specjali" (*'Brincat vs Camenzuli', 30/5/55, Vol XXXIX –1-382; ara ukoll 'Muscat vs Portelli', 5/5/55, Vol XXXIX-3-855; 'Mazzitelli vs Zimermann Barbaro, 29/4/38, P.A; 'Cachia pro et noe, 12/5/83, P.A; 'Farrugia et vs Clinton', Bord li Jirregola l-kera 4/3/99*).

Ghalhekk billi r-rikorrenti ma ppruvatx li l-intimat m'huwiex puntwali fil-hlas tal-kera l-Bord jichad it-talba taghha bl-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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