MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-9 ta' Settembru, 2002

Rikors Numru. 94/2001/1

Loris Bianchi bhala mandatarju specjali ghan-nom u in rappresentanza ta' l-assenti Suor Veronica Bianchi kif debitament awtorizzat

vs

Joseph Tabone

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponent kif fuq imsemmi

Illi l-esponent noe huwa proprjetarju tal-fond 31, Nazerene, Street, Marsa, HMR 03.

Illi dan il-fond huwa okkupat mill-intimat b'titolu ta' lokazzjoni versu l-hlas ta' kera ta' Lm190 fis-sena, li tithallas bit-tliet xhur bil-quddiem, skond skrittura privata datata 25 ta' Ottubru, 1991 hawn annessa u immarkata Dok. 'A'.

Illi l-intimat naqas illi jhallas il-kera dovuta ta' Lm237.50c li tirraprezenta l-iskadenzi ta' Lm47.50c kull wahda dovuti fit-12 ta' Awissu, 2000, 12 ta' Novembru, 2000, 12 ta' Frar, 2001, 12 ta' Mejju, 2001 u fit-12 ta' Awissu, 2001, u dan wara diversi interpellazzjonijiet da parti ta' l-esponent noe kif jidher mid-dokumenti hawn annessi u immarkati Dok. 'B' u Dok. 'C' rispettivament.

Ghaldaqstant l-esponent noe jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghbu, wara illi jaghti l-opportuni provvediment:

(i) jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi;
(ii) jipprefiggi lill-intimat zmien qasir u perentorju sabiex jizgombra mill-istess fond.

Ra r-<u>risposta</u> ta' l-intimat.

Illi t-talbiet tal-attur huma infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt stante illi l-esponenti qatt ma rcieva xi ittra interpellatorja fuq xi pagament in arretrati;

Illi di piu' ir-raguni tad-dewmien tal-pagament kien minhabba mard serju li kellu fil-familja.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal ta' 1 ta' Lulju, 2002.

Dan ir-rikors mexa flimkien ma' dak minnufih.

Ikkunsidra,

1. Bi ftehim tal-25 ta' Ottubru 1991 ir-rikorrent nomine kera l-fond in kwistjoni ghal ghanjiet kummercjali lill-

intimat bil-kera ta’ Lm190 fis-sena li tithallas bit-tlett xhur bil-quddiem. Il-kirja kienet ghal sena li tiggedded minn sena ghal sena bl-istess kundizzjonijiet.

2. Ir-rikorrent nomine qieghed jitlob it-tkeccija ta’ l-intimat mill-fond 31, Triq in-Nazzareno, il-Marsa mhabba nuqqas puntwali ta’ hlas ta’ kera ghal dawn l-iskadenzi

12 ta’ Awissu 2000
12 ta’ Novembru 2000
12 ta’ Frar 2001
12 ta’ Mejju 2001
12 ta’ Awissu 2001
L-ammont dovut kien ta’ Lm237.50c u Lm47.50c ghal kull skadenza.

3. Saret ittra ghal hlas fit-2 ta’ Frar, 2001 ta’ l-iskadenzi

12 ta’ Awissu 2000
11 ta’ Frar 2001
migburin f’daqqa ghall-ammont ta’ Lm95.

4. Saret ittra ohra ghal hlas fid-19 ta’ Settembru 2001 ta’ l-iskadenzi

12 ta’ Awissu 2000
12 ta’ Novembru 2000
12 ta’ Frar 2001
12 ta’ Mejju 2001
12 ta’ Awissu 2001
migburin f’daqqa ghall-ammont ta’ Lm237.50.

5. Ir-rikorrent stqarr li barra l-ittri ta’ l-avukat tieghu fuq imsemmija kien jibghat reminders (wiehed standard esebit a fol 12) u mar darbtejn ikellem lill-intimat biex isir il-hlas (fol 14-21).

6a. Il-Bord li sema’ x-xhieda mill-pedana u rega’ flieha ma jistax jemmen lill-intimat. Ma jemmnux li ma hallasx il-kera mhabba mard jew problemi fil-familja. Jemmen lir-rikorrent li jaf bl-ezatt x’ghamel biex ihaddem il-jedd tieghu li l-kera tithallas. L-ewwel dmir tal-intimat kien li jhallas il-

kera. Dan kien jafu ghax fil-mori tar-rikors mar biex ihallas dak kollu li kellu jaghti u s-sid m'accettax. In kontro-ezami r-rikorrent fuq mistoqsija ta' l-avukat ta' l-intimat

"Tiftakar ricentement kien gie biex ihallsek kollox?"

Twegiba: Iva imma kienet ga bdiet il-kawza u ma accettajt xejn (fol 20).

b. Ir-rikorrent jghid ukoll li fis-6 ta' Marzu 2001 mar ghal kera u l-intimat offrielu Lm40, jigifieri mhux il-kera kollha (ibid u Dok B a fol 3). L-intimat jametti li barra l-iskadenzi li dwarhom hi din il-procedura, gieli ttardja fil-hlas; kien jitfa l-kera got-tieqa tad-dar ta' l-intimat u "nitlaq 'l hemm hu" (fol 57). L-imgieba tal-kerrej fil-hlas ta' kera trid tittiehed in konsiderazzjoni ukoll (ara sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Harding vs Curmi'; (Appell Mill-Bord 24 ta' Jannar 1997).

7a. L-intimat iddefenda ruhu billi kif jghid fir-risposta tieghu li hu qatt ma rcieva

"xi ittra interpellatorja"
(ara ukoll fol 32).

Jammetti li s-sid mar ghandu ghall-hlas tal-kera, talbu gimgha biex ihallas u qallu li ser jirranga kollox (fol 33). Wara jghid li l-flus ma hallashomx dak inhar ghax kien hallihom id-dar (fol 36). Jissokta li dejjem kellu cheque book (fol 38).

b. In kontro-ezami gie mistoqsi

"Is-Sur Bianchi (ir-rikorrent) fix-xhieda tieghu qal li kien qed jibghatek xi reminders biex jithallas. Int qatt ma rajthom dawn ir-reminders".

Twegiba: "ifhimni sakemm kont Bugibba kemm hekk ma jidhirliex, baghat, li naf, li baghat xi darba ghandu jkun" (fol 41).

c. L-intimat isostni li mar Bugibba. Imma darba mar id-dar u forsi sab reminder, 'imma anqas jien ma nigborha l-

posta” (fol 54-55). L-ittra interpellatorja tad-19 ta’ Settembru 2001 waslet l-ghada, minkejja li l-intimat qal li ma rcieva xejn. Jghid li ma ffirmax ghaliha hu. Izied

“forsi qabduha t-tfal, tefghuli hemmhekk ma indunajtx biha jien, hu” (fol 56).

d. Qabel ma gie imressaq ir-rikors l-intimat ‘lanqas ideja’ (fol 58) m’ghandu ta’ kemm ried ihallas. Jirrizulta li l-intimat fil-mori tal-kawza mar biex ihallas kollox.

e. L-intimat l-ewwel jghid li halla d-dar u mar Bugibba f’post ta’ huh u ghamel “erbat ijiem hemm” ghax martu kienet marida (fol 34). Wara l-erbat ijiem isiru sitt xhur (fol 56).

f. L-intimat qed jghid li mar Bugibba biex juri li ma rcieva xejn. Apparti dak li ntqal kemm dwar iz-zmien li ghadda Bugibba l-intimat jghid li ma rcieva xejn “ghax qisni gejt f’koma” (fol 41).

8. L-intimat jiddefendi ruhu ukoll li d-dewmien fil-hlas “kien minhabba mard serju li kellu fil-familja”. L-intimat ipprova juza dan il-pretest biex ma jhallasx il-kera. Is-sid marlu fuq il-post tax-xoghol fis-6 ta’ Marzu 2001 u ma hallasx kif qatt ma semma lis-sid li ghandu problemi tal-familja.

9. L-intimat f’dawn il-procedura qed iqanqal l-iskuzi kollha biex johloq dehra li ma hallasx ghax kellu problemi fil-familja u li lanqas ircieva l-korrispondenza mis-sid u mill-avukat biex ihallas. Ghaliex l-intimat ma ghamilx bhal qabel u ‘tefa’ l-kera lir-rikorrent kif kien jaghmel qabel’? Ghaliex meta s-sid li kien ilu jiehu pacenzja bih, marlu fuq il-post tax-xoghol, ma hallsux, meta skond hu stess kellu c-cheque book aktarx fuqu’. Fit-trattazzjoni l-abili difensur tal-intimat argumenta li l-kera tant hu zghir (‘insinjifikanti/’hmerrija’) li l-klient tieghu ma hallasx ghax ma kienx mohhu hemm. Imma ghaliex meta mar is-sid offrielu Lm40 biss u darb’ohra rega’ ma hallsux ghax il-flus kienu d-dar. Fit-trattazzjoni inghad li l-intimat dejjem

hadem, kuntrarju ghal dak li jghid hu. Quddiem il-Bord l-intimat tilef kull kredibilita'.

10. Il-gurisprudenza tghallem (a) "li l-kawzali tal-morozita' ma ghadhiex isservi bhala pretest biex is-sid jissorprendi lill-inkwilin in buona fede dan certament ma jfissirx li tali kawzali ma tigix uzata meta jirrizultaw cirkostanzi ta' inadempjenza tali, fit-termini tal-ligi, li jippregudika d-dritt tal-lokatur ghall-hlas puntwali tal-kera. Id-dritt li jircevi l-kera hu infatti l-jedd principali tas-sid u l-aqwa obbligu ta' l-inkwilin. Dewmien inordinat fl-adempiment ta' dan l-obbligu jista' biss jigi gustifikat "meta jokkorru cirkostanzi li jiggustifikaw l-atteggjament tal-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligu tieghu skond il-ligi ('Testaferrata Bonici vs Moakes – 14 ta' Dicembru 1955"); ('Harding vs Curmi' fuq imsemmija, ara ukoll "Farrugia vs Bonnici et", App. Civ. 10/11/41). Il-fatt ta' dan il-kaz ma juru ebda cirkostanzi bhal dawk imsemmija f' 'Testaferrata Bonnici vs Moakes"

(b) "Il-morozita' fil-hlas tal-kera hu fatt materjali li jigi kontestat fl-okkorrenza ta' l-element taz-zmien li jkun iddekorra u tan-non pagament tal-kera dovut". (Buttigieg et vs Dacoutros – 20 ta' Novembru 1998).

(c) "Formola li l-lokatur jibghat lill-inkwilin biex jgharrfu li kien hemm kera skadut tekwivali ghall-interpellazzjoni li trid il-ligi ghall-finijiet tad-dekadenza mill-inkwilinat minhabba morizita' (Delia vs Lauri, App. Civ. 27/11/53.

(d) Il-Bord dwar kredibilita' tal-intimat u interpellazzjonijiet jaghmel referenza shiha ghas-sentenza moghtija minnu fl-24 ta' April 2001 u konfermata mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Dicembru 2001 in re 'Mercieca et vs Engerer'.

11. Jirrizulta li ghal diversi skadenzi l-intimat ma kienx puntwali fil-hlas tal-kera, gie interpellat diversi drabi b'diversi modi u ma hallasx fiz-zmien moghti mill-ligi.

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti fil-kwalita' tieghu premessa, jawtorizzah jerga' jiehu f'idejh il-fond 31, Nazarene Street, Marsa, HMR 03; ghall-ghan tat-tkeccija jaghti zmien tlett (3) xhur m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Il-Bord ihoss li ghandu jghid li tobba serji m'ghandhomx permezz ta' certifikati jidhlu f'oqsma li mhux taghhom.

< Sentenza Finali >

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