MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-9 ta' Settembru, 2002

Rikors Numru. 93/2001/1

Louis Bianchi bhala mandatorju specjali ghan-nom u in rapprezentanza ta’ l-assenti Suor Veronika Bianchi kif debitament awtorizzat

vs

Joseph Tabone

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ l-esponenti

Illi l-esponent noe huwa proprjetarju tal-fond 32 A, Nazarene, Street, Marsa, HMR 03.

Illi dan il-fond huwa okkupat mill-intimat b’titolu ta’lokazzjoni versu l-hlas ta’ kera ta’ sebghin lira Maltin (Lm70) fis-sena, li tithallas b’sitt xhur bil-quddiem, skond

skrittura privata datata 9 ta' Jannar, 1991 hawn annessa u mmarkata Dok 'A'.

Illi l-intimat naqas illi jhallas il-kera dovuta ta' sebghin lira Maltin (Lm70) li tirraprezenta l-iskadenzi ta' hamsa u tletin lira Maltin (lm35) kull wahda dovuti fid-19 ta' Dicembru, 2000 u 19 ta' Gunju, 2001, u dan wara diversi interpellazzjonijiet da parti ta' l-esponent noe kif jidher mid-dokumenti hawn annessi u mmarkati Dok. 'B' u Dok 'C' rispettivament.

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

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

Ra t-twegiba ta' l-intimat

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

2. Illi di piu r-raguni tad-dewmien tal-pagament kien minhabba mard serju li kelli fil-familja.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukat.

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

Dan ir-rikors mexa flimkien ma' dak numru 94/01 B fl-istess ismijiet.

Ikkunsidra:

1. Bi ftehim tad-9 (?) ta' Jannar, 1991 (fol 2-3) il-fond gie mikri ghal ghanjiet kummercjali bil-kera ta' sebghin lira Maltin (Lm70) fis-sena, tithallas ghall-sitt xhur (6) bil-quddiem.

2. Ir-rikorrenti qieghed jitlob it-tkeccija ta' l-intimat mill-fond 32 A, Triq in-Nazzarene Str, Marsa minhabba nuqqas puntwali ta' hlas ta' kera ghal zewg skadenzi ta' hamsa u tletin lira Maltin (Lm35) kull wahda:
19 ta' Dicembru, 2000
10 ta' Gunju, 2001
L-ammont dovut hu ta' sebghin lira Maltin (Lm70).

3. Saret ittra ghall-hlas fit-2 ta' Frar, 2001 ghall-iskadenza tad-19 ta' Dicembru, 2000 u saret ohra fid-19 ta' Settembru, 2001 ghall-iskadenza tad-19 ta' Gunju, 2001 u ghal dik tad-19 ta' Dicembru, 2000 diga msemmija. L-ammont dovut hu ta' sebghin lira Maltin (Lm70).

4. 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).

5a. Il-Bord li sema x-xhieda mill-pedana u rega' flieha ma jistax jemmen lill-intimat. Ma jemmnux li ma hallasx il-kera minhabba 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 hu jafu ghax fil-mori tar-rikors mar biex ihallas dak kollu li kelli jaghti u s-sid ma accettax. In kontro-ezami r-rikorrent fuq mistoqsija ta' l-avukat ta' l-intimat;

"Tiftakar ricetement 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 ghall-kera u l-intimat offrielu erbghin lira Maltin (Lm40), jigifieri mhux il-kera kollha (ibid u Dok B a fol 3). L-intimat

jammetti 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 bih". L-imgieba tal-kerrej fil-hlas tal-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). 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).

In kontro-ezami gie mistoqsi
"is-Sur Bianchi (ir-rikorrent) fix-xhieda tieghu qal li kien qed jibghatlek xi reminders biex jithallas. Int qatt ma rajthom dawn ir-reminders".

Twegiba: ifhimni sakemm kont Bugibba hemmhekk ma jidhirlix, baghat, li naf, li baghat xi darba ghandu jkun (fol 41).

c. L-intimat issostni li mar Bugibba. Imma darba mar id-dar u forsi ra 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 u tefughili hemmhekk ma ndunajtx biha jien, din" (fol 56).

d. Qabel ma gie mressaq 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 dwar iz-zmien li ghadda Bugibba l-intimat jghid li ma rcieva xejn "ghax qisni gejt f'koma" (fol 41).

g. L-intimat jiddefendi ruhu ukoll li d-dewmien fil-hlas "kien minhabba mard serju li kelli 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'dan il-procedura qed iqanqal l-iskuzi kollha biex johloq dehera 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/hmerija) li l-klijent tieghu ma hallasx ghax ma kienx mohhu hemm. Imma ghaliex meta mar is-sid offrielu erbghin lira Maltin (Lm40) biss u darb'ohra rega' ma hallsux ghax il-flus kienu d-dar. Fit-trattazzjoni inghad illi l-intimat dejjem hadem, kontrarju ghal dak li jghid hu. Quddiem il-Bord, l-intimat tilef kull kredibilita'.

10a. Il-gurisprudenza tghallem "li l-kawzali tal-morozita' ma ghadhiex isservi bhala protest biex is-sid jissorpendi 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 jircievi l-kera hu nfatti il-jedd principali tas-sid u l-aqwa obbligu li 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-obbligi 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-fatti f'dan il-kaz ma juri ebda cirkostanzi bhal dawk imsemmija f'Testaferrata Bonici vs Moakes".

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

c. "Formola li l-lokatur jibghat lill-inkwilin biex jgharrfu li kien hemm kera skadut tekwinali ghall-interpellazzjoni li trid il-ligi ghall-finijiet tad-dekadenza mill-inkwilin minhabba morozita'"(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 Ebejer".

10. 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-rikorrent fil-kwalita' tieghu premessa, jawtorizzah jerga' jiehu f'idejh il-fond 32 A, Nazzarene 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---------------------------------