MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2003

Rikors Numru. 64/2002/1

Marguerite Refalo

versus

J. B Holdings Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi r-rikorrenti tikri lis-socjeta' intimata l-garage imsejjah St. Joseph, f'Qormi Road, Santa Venera versu l-kera ta' elf u erba' mitt lira Maltin (Lm1,400) fis-sena li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi s-socjeta' intimata ilha zmien twil ma thallas il-kera u hekk baqghet inadempjenti fil-hlas ghall-aktar minn zewg skadenzi kif jirrizulta mill-annessi ittri ufficjali debitament notifikati lis-socjeta' intimata;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob li dan il-bord jawtorizzha tirriprendi l-pussess tal-fond u kwindi tordna l-izgumbrament tas-socjeta' mittenti mill-fond de quo fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa dan il-bord.

Ra r-risposta

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda stante illi s-socjeta' intimata ghamlet fil-fond in kwistjoni tiswijiet li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom setgha jkun ghaliha ta' hsara kbira u ghalhekk skond il-Ligi, l-istess socjeta' intimata ghandha d-dritt li zzomm il-kera sa l-ammont tan-nefqa biex tithallas lura.

In vista tas-sueccepit, id-domanda tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tas-6 ta' Ottubru 2003.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidra,

1. Dan hu rikors ghal tkeccija minn fond mhabba nuqqas ta' hlas ta' kera. Mix-xhieda u mill-atti jirrizulta li s-socjeta' intimata giet notifikata b'ittra tas-17 ta' April, 2002 ghall-hlas ta' kera li ghalaq f'Settembru 2001 (fol 31 u 34). Barra dan jirrizulta li saru interpellazzjonijiet bil-fomm mir-rikorrenti u l-familja taghha hafna drabi. Gie prezentat cekk tat-18 ta' Lulju 2001 li ma setax jissarraf ghax is-socjeta' intimata ma kellhiex flus fil-bank (dok a fol 9). Barra l-iskadenzi msemmija kien hemm skadenzi ohra fejn intbaghtu cekkijiet li ma setghux jissarfu bhal dak fuq imsemmi. Dan jammettih Raymond Borg, direttur tas-socjeta' intimata kif jammetti ukoll li qraba tar-rikorrenti kienu jmorru isibuh biex ihallas. Dak li trid il-ligi bhala rekwiziti ghal 'nuqqas puntwali' ta' hlas ta' kera gie

sodisfatt. Minn ammissjoni shiha tas-socjeta' intimata (ara risposta, xhieda ta' Borg u nota ta' sottomissjonijiet).

2. Il-kwistjoni bejn il-partijiet hija ohra. Is-socjeta' intimata tghid li kellha d-dritt izomm il-kera ghax ghalet tajjeb ghal tiswijiet kbar urgenti li s-sid ma rieditx taghmel. Wara li saru t-tiswijiet intbghatet ittra fil-11 ta' Jannar, 2001 minn Borg lir-rikorrenti (fol 40 u 48). Billi l-kera ghal zmien kien ilu ma jithallas ir-rikorrenti qatt ma riedet taghmel tajjeb ghall-ispejjez.

3. Is-socjeta' intimata qed tistrieh fuq l-art 1543 tal-Kap 16:

"Il-kerrej jista' minghajr ma jkunu jehtiegu proceduri bil-qorti, jaghmel bi spejjez ta' sid il-kera, dawk it-tiswijiet, li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom, jista' jkun ghalih ta' hsara kbira; u f'dan il-kaz, jista' biex jithallas kera, izomm il-kera bhal ma jinghad fl-artikolu 1541.

Izda l-kerrej ghandu mill-aktar fiss li jista' jkun, jgharraf b'dan lil sid il-kera u jaghtih rapport ta' perit dwar il-htiega tal-ghaggla ta' dawk it-tiswijiet u l-hsara li jista' jgieb id-dewmien. Izda ukoll, sid il-kera ghandu l-jedd jissokkta t-tiswijiet illi jkunu nbnew taht dawn id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

4. L-art 1543 li fuqu qed tistrieh is-socjeta' intimata gie mfisser kif gej mill-giurisprudenza

"Illi mill-kliem ta' dan l-artikolu jidher car li l-avviz u l-komunika ta' rapport ta' perit, attestanti l-urgenza tar-riparazzjonijiet u tad-dannu li jista' minnhom jirrizulta, t-tnejn ghandhom isiru mill-aktar fis (as soon as possible) il-ghaliex dawn iz-zewg rekwiziti huma marbuta bil-konguntiva 'and' u 'u', il-ghaliex id-dritt ta' l-esekuzzjoni tax-xogholijiet tal-lokatur hekk jipprezumi. Kikeu kien veru li l-avviz biss irid issir mill-aktar fiss, u r-rapport aktar tard, legittimament il-legislatur ma kienx ikun konstatanti mieghu nnifsu u ma dak li jikri normalment fil-hajja, in kwanto che fl-ordni taz-zmien l-ewwel issir il-kostatazzjoni mitluba mill-ligi permezz ta' perit, u mbghad l-avviz, il-

ghaliex b'dak l-accertament l-avviz jista' jkun bazat fuq dak li fil-fatt ma jkunx accertat. Barra minn dan, b'dan il-mod biss jista' l-lokatur jaghzel id-dritt li jassumi x-xogholijiet li jkunu mibdija. Jidher ukoll, skond dan l-artiklu, li l-konduttur, kif jaghti l-avviz lill-lokatur u jikkomunika r-rapport tal-perti kif trid il-ligi, jista' jibda x-xoghol minnufih imma mhux altrimenti……

Il-lokatur li jkun dahal ghalihom (i.e. it-tiswijiet), ikollu, barra azzjoni ghad-danni dovuti ghad-dewmien u wara l-interpellazzjoni, l-mezz li jithallas ….mill-kera skadut jew li jkun ghad irid jiskadi, b'mod li l-konduttur li jonqos millki jaghmel dak illi jridu z-zewg artikolu (i.e. 1541 u 1543) ma jigiex tilef hlief il-beneficcju li dawk l-istess artikoli jaghtuh u jilqaghlu d-dritt, hi mod iehor, jiltob ir-refuzjoni" *('Camilleri vs Zammit', 21/4/50, Vol XXXIV-2-545; ara ukoll fost ohrajn, App. Mill-Bord 'Attard vs Fenech et', 30/1/00; App 'Buttigieg vs Stagno Navarra App 16/12/44; Vol XXXI-1-108; App. Inf. 'Mangion vs Micallef et', App. Inf 25/3/86; App. 'Scerri vs Gauci', 13/11/50, Vol XXXIV-1-273; App. Inf 'Calleja vs Dimech', 3/12/85; 'Vella vs Micallef 25/3/86*).

5. F'dan il-kaz dak li titlob il-ligi ma sehhx. Sar xi ftehim bejn il-partijiet. Jista' jkun li kien hemm bdil ta' ittri bejn l-avukati tal-partijiet. Borg ma jiftakarx li saret xi stima minn perit, imma nefaq "qrib l-elfejn lira', l-ebda ricevuta ma giet prezentata. Wara li saru x—xogholijiet Borg, f'isem is-socjeta' intimata baghat l-ittra tal-11 ta' Jannar 2001 (fol 40). Is-socjeta' intimata qabdet u zammet il-kera minghajr ma mxiet skond l-art 1543 li issa qed tistrieh fuqu.

6. Is-sentenzi msemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' intimata ma ghandhom x'jaqsmu xejn ma' dan il-kaz. Jirreferu kollha ghal sitwazzjonjiet ohra li ma ghandhom l-ebda rabta man-nuqqas ta' hlas imsemmi fir-rikors.

7. Fis-sentenza taghha in re *'Camilleri vs Morgan' (28/1/49, Vol XXXIII-1-385*) l-Onorabbli Qorti ta'l-Appell fic-cirkostanzi <u>tassew</u> specjali ta' dak il-kaz qalet li

“Il-ligi mhix intiza biex taghti pretest lill-lokatur biex jirrixindi l-kuntratt tal-kirja, imma biss biex tissalvagwardah fil-hlas tal-kera, u ghalhekk meta jkun hemm cirkostanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta’ l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi tieghu skond il-ligi, huma ma jiddetadiex mad-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni.

8. F’”Testaferrata Bonici vs Morales” (14/11/55, Vol XXXIX-1-306) intqal li

“Jekk kien l-istess sid li gieb stat ta’ fatt li minhabba fih irrenda mpossibbli ghall-inkwilin ghal certu zmien li jkompli jhallas il-kera, u mbghad il-kera jigi mhallas kollu jew depozitat, ma hemmx il-vena morizita’ li trid il-ligi, li ghadha bhala skop li tissalvagwarda d-drittijiet tal-lokatur ghall-adempivent ta’ l-obbligazzjoni ikun gie ostakolat mill-istess kreditur.

9. Fis-sentenza ‘Chetcuti Bonavita vs Naudi’ (App 22/10/56, Vol XXXIX-1-373) wara li saret referenza ghas-sentenza ‘Micallef et vs Zahra’ intqal illi

“il-fatt li l-kera ma jkunx gie fissat mill-Bord tal-kera ma jinfluwixxix fuq il-kwistjoni tal-morozita’ fil-hlas tal-kera li fuqha l-lokatur jibbaza d-domanda tieghu dwar ripresa ta’ pussess tal-fond, ghar-raguni fost ohrajn, li anki l-inkwilin jista’ jitlob quddiem il-Bord li jigi ffissat il-kera xierqa…..Kien hemm fattur specjali li cioe’ r-rikorrent tnikker hafna wara li pprezenta r-rikors ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq (fuq sitt snin). L-intimat kien ried ihallas ammont izjed minn dak stabbilit mill-Bord bhala kera xieraq.

10. Fil-kaz ‘Balzan vs Sammut’, (App 30/11/56, Vol XL1-373) kien hemm ftehim li r-ragel ta’ l-intimata izomm il-flus f’idejh biex iservu ghat-tiswija tat-travi tal-post u hekk ma kien hemm l-ebda morozita’.

11. F’kull kaz il-kerrej kellu kull jedd izomm il-kera jew mhabba fixkil mis-sid jew li kien lest li jhallas anki izjed, jew li kien hemm xi ftehim specjali. L’ bqija jibqa’ l-

principju lil-aqwa dmir tal-kerrej hu li jhallas il-kera, l-hlas huwa l-aqwa jedd tas-sid. Fil-kaz in ezami l-kerrej, li bosta drabi kien moruz fil-hlas, kif drabi baghat cekkijiet lima setghax jissarfu, zamm il-kera minghajr ma mexa fuq ir-regoli li l-ligi tistabilixxi ghal kaz tieghu.

Billi jirrizulta li l-kerrej ma kienx puntwali fil-hlas tal-kera skond il-ligi l-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzah terga’ tiehu f’idejha l-fond/garage msejjah St. Joseph fi Triq Hal Qormi, Sana Venera; ghall-ghan ta’ tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien m’illum; l-ispejjez jithallsu mis-socjeta’ intimata.

< Sentenza Finali >

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