MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-3 ta' Marzu, 2004

Rikors Numru. 95/1999/1

Pauline armla minn Joseph Zammit

versus

Adrian Busietta

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-intimat jikri minghand l-esponenti l-fond numru tnejn (2) fi pjazza Sant'Anna, tas-Sliema, versu l-kera ta' mija u tmenin lira (Lm180) fis-sena pagabbli bil-quddiem kull sena, l-ewwel skadenza li jmiss fl-1 ta' Dicembru 1999;

Illi l-intimat huwa moruz fil-hlas ta' tlett skadenzi u cioe' mill-1 ta' Dicembru 1996 sat-30 ta' Novembru 1999;

Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera minnu dovuta nonostante li dwar kull wahda mill-iskadenzi hawn fuq

indikati huwa gie nterpellat u notifikat bi tlett ittri ufficjali datati rispettivament 18 ta’ Frar 1997, 2 ta’ Frar 1998 u 8 ta’ Frar 1999 li kopji legali taghhom qed jigu hawn annessi u markati rispettivament dokument PZ1, PZ2, u PZ3;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob li in vista tal-premess tawtorizzaha tiehu lura l-pussess tal-fond numru tnejn (2) fi pjazza Sant’Anna, tas-Sliema, u dan fi zmien qasiru u perentorju li jigi prefiss lill-intimat ghar-rilaxx tal-istess fond u ghar-ritorn tac-cwievet.

Bl-ispejjes.

Ra r-<u>risposta</u> (fol 16)

Illi huwa minnu li l-esponenti jikri l-fond numru tnejn (2) fi pjazza Sant’Anna, tas-Sliema, versu l-kera ta’ mija u tmenin lira (Lm180) fis-sena pagabbli bil-quddiem kull sena;

Illi pero’ l-esponenti ma giex debitament notifikat kif tirrikjedi l-Ligi bl-ittri ufficjali msemmija mir-rikorrent, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors.

Illi ghalhekk, minhabba din il-mankanza, it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Tant l-esponenti ghandu l-unur jissottometti ghas-savju u superjuri gudizzju ta’ dan il-Bord.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta ulterjuri (fol 43).

Illi l-esponent ma jikrix il-fond numru tnejn (2), St. Anne Square, Sliema.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ittri ufficjali li fuqhom ir-rikorrenti qeghda tibbaza l-pretenzjoni taghha qatt ma gewx debitament notifikati lill-esponent kif tirrikjedi l-ligi.

Ra s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' April, 2001 li annullat sentenza tieghu tat-3 ta' Novembru 1999.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-25 ta' Frar, 2004.

Ikkunsidra,

1. Fir-rikors ir-rikorrenti qed titlob it-tkeccija ta' l-intimat mill-fond fuq imsemmi mhabba nuqqas puntwali ta' hlas ta' kera ta' tlett skadenzi – mill-1 ta' Dicembru 1996 sat-30 ta' Novembru 1999. Il-kera jithallas kull sena bil-quddiem.

2. Skond il-ligi specjali l-Bord ghandu jaghti permess lil sid il-kera li jerga' jiehu f'idejh fond

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

(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".

3. Ir-rikorrenti esebiet ittra ufficjali tat-18 ta' Frar, 1997 fejn talbet il-hlas tal-kera ghall-perijodu 1 ta' Dicembru 1996 – 1 ta' Dicembru 1997 – ohra tat-2 ta' Frar 1998 ghal zewg skadenzi bejn l-1 ta' Dicembru 1996 u l-1 ta' Dicembru 1998. Ohra tat-8 ta' Frar 1999 ghal zewg skadenzi bejn 1 ta' Dicembru 1998 – 1 ta' Dicembru 1999. Fuq kull ittra a tergo il-purtier qed inizzel 'innotifikajt lil Adrian Busietta'. L-indirizz ta' intimat f'kull ittra ufficjali hu mnizzel "Castello Dei Baroni, Wardija". Dwar il-karta r-roza ghall-ittra ufficjali tat-2 ta' Frar, 1998 jinghad li ffirmat ghaliha "Caruana". L-istess ghall-ittra ufficjali tat-18 ta' Frar 1997. L-ittra ufficjali l-ohra ma jirrizultax f'idejn minn thalliet.

4. Ir-rikorrenti ressqet bhala xhud lil Dottor Marcel Zammit li kkonferma li l-ittri ufficjali intbghatu u l-intimat ma hallas xejn.

5. Fl-affidavit tieghu l-intimat jikkonferma li "Castello dei Baroni" li ghandu sehem fih mhux ir-residenza tieghu u lanqas l-ufficju. Il-post jintuza ghar-ricevimenti u hadd ma hu awtorizzat hemmhekk li jircievi posta ghalih. Zied

"li dawn l-ittri qatt ma gew f'idejja u llum l-ewwel darba li qieghed narahom" (fol 57-58). Quddiem l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell l-intimat appellat xehed li l-proprjeta' hija ta' Busietta Estates Limited registrata fuq 'Muscat House', Gzira, Tamara Caruana li hi l-persuna indikata bhala 'Caruana' hi mpjegata ma' 'Busietta Gardens' u Madliena Limited'. L-istess Caruana giet notifikata bil-proceduri in seconda istanza li baqghu mexjin. Mistoqsi dwar dan (fol 19 procedura quddiem l-Appell) jghid

"La rcevejnihom, forsi bghatithomlu (1) stess ghax Tamara Caruana mhux impjegata tieghi".

6. Is-subinciz (1) tal-artikolu '87 tal-Kap 12 jipprovdi

"In-notifika ssir bil-kunsinna ta' kopja ta' l-istruttura lill-persuna li lilha l-iskrittura ghandha tkun innotifikata jew billi dik il-kopja tithalla f'idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn il-prokuratur taghha jew persuna awtorizzata minnha biex tircievi l-posta taghha, fil-lok fejn toqghod jew tahdem jew fil-post tax-xoghol jew fl-indirizz postali taghha".

Kif ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet "Alessandro Delhin vs Antonio Darmanin et", (App Civ. 9 ta' Novembru 1927 "da tale disposizione si desume essere duplice la forma legale della notificazione di atti giudizziari quella per cui la consegna della copia si fa <u>direttamente</u> alla persona da essere notificata, o quella per cui la si fa <u>indirettamente</u> col lasciare la stessa copia nella casa di abitazione o nella sede di affari della persona da notificarsi, nel quale ultimo caso pero' la consegna della copia della scrittura si deve

fare o ad un membro della famiglia, o ad un addetto alla cosa o al servizio della persona medesima.

Naturalment l-Att XXIV ta’ l-1995 li emenda il-Kap 123 u tibdiliet legislattivi ohra li saru qablu, estenda l-lista tal-persuni li maghhom il-kopja tal-att seta’ jithalla. Ciononostante, l-istess hsieb formulat fil-precitata sentenza jibqa’ wiehed validu.

Tant dan hu hekk illi fis-sentenza fl-ismijiet “Alfred Cachia nomine vs Salvino Sullivan et noe” Appell 27 ta’ April 1987, jinghad dan:

Il-Qorti hi tal-fehma li l-imsemmija disposizzjoni tal-ligi hija ta’ natura generali u hija intiza biex tkopri l-kaz ta’ notifika sija lill-persuna fizika sija lill-persuna morali. Dan jidher car ukoll minn nota marginali li hemm mal-imsemmija disposizzjoni li tghid ukoll b’mod generali kif isiru n-notifiki. Minn ezami tal-imsemmija disposizzjoni tal-ligi jidher fl-ewwel parti taghha, id-disposizzjoni qed tenuncja r-regola generali li n-notifika ghandha ssir bil-konsenja ta’ kopja ta’ l-att lill-persuna li ghandha tkun notifikata. Imbghad il-ligi tipprovdi alternattiva ghall-imsemmija notifika billi tikkontempla ghall-finijiet ta’ notifika l-kaz fejn il-kopja tal-att jista’ jithalla u ma’ min jista’ hekk jithalla u jiddisponi alia li l-kopja tal-att tista’ tithalla fil-lok fejn tahdem jew fil-post tax-xoghol ma’ persuna li tkun fis-servizz tal-persuna notifikanda jew ma’ persuna awtorizzata biex tircievi l-posta tal-persuna notifikanda” (Caruana Curran vs Vella, Appell, 12/5/2003, numru 3/1998/1).

7. Il-persuna li kellha tigi notifikata bl-ittri ufficjali kien l-intimat personalment in kwantu l-fond mertu ta’ l-azzjoni kien lokat lilu. Dan stabbilit il-Bord irid jara kif setghet issir in-notifika fl-alternattiv previst fl-artikolu fuq imsemmi, u jekk dan sarx dejjem skond l-Art 187 (1) tal-Kap 12.

8. Jirrizulta li tnejn minn tliet ittri ufficjali ma gewx innotifikati lill-intimat; thallew ma’ Tamara Caruana li ma kienitx persuna awtorizzata biex tircievi l-posta tieghu u li m’hiex impjegata tieghu. Il-post fejn ‘saru’ n-notifiki la hu l-post tax-xoghol u lanqas il-post fejn jahdem l-intimat.

Indirizz postali ma jfissirx indirizz skond direttorji ta' telephone.

9. L-intimat jghid li f'Palazzo Dei Baruni isiru biss ricevimenti u ma jkun hemm hadd. L-ittri ufficjali waslu u Tamara Caruana ffirmat ghalihom. L-istess gara fil-proceduri ta' l-Appell (fol 9 t). Xorta n-notifiki ma sarxu kif titlob il-ligi u f'kazi bhal dawn, jinghad bhala zieda li kull dubju ghandu jmur favur il-kerrej li jista' jsib ruhhu barra. Huwa minnu li l-kera ma thallsitx imma mhabba kif graw in-notifiki dak li jitlob il-Kap 69 ghal tkeccija mhabba nuqqas puntwali tal-kera ma' giex sodisfatt. Il-Bord irid joqghod fuq li ghandu quddiemu u s-sid kellha tipprova dak li tallega. Inghatat zmien biex tressaq provi wara li kienet iddikjarat li ghalqet il-provi imma m'ghamlet xejn. Il-Bord ma jistax jaghmel kongetturi.

10a. Fl-ewwel risposta (fol 16) l-intimat jghid li

"huwa minnu li l-esponenti jikru l-fond numru tnejn (2) fi Pjazza Sant'Anna, Tas-Sliema….."

Fit-tieni risposta (fol 43) jinghad:

"Illi l-esponent ma jikrix il-fond numru tnejn (2), St. Anne Square, Sliema".

11. Fil-ftehim tal-kirja tal-20 ta' Novembru 1964 (fol 59) il-fond ghandu n-numru tlieta (3). Mix-xhieda moghtija minn naha intimata jirrizulta li l-fond numru tnejn (2) qieghed f'idejn certa Margaret Zammit li m'ghandha x'taqsam xejn ma' l-intimat. Qatt ma kien hemm bdil fin-numri. Fir-rikors hemm zball imma ma ntalbet l-ebda korrezzjoni.

Imhabba r-ragunijiet fuq imsemmija r-rikorrenti ma ppruvat il-kawzali li fuqha serhet ir-rikors taghha u ghalhekk it-talba taghha qed tigi michuda; kif graw l-affarijiet fuq imfissra l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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