MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-11 ta' Settembru, 2003

Rikors Numru. 77/2001/1

Rikors Nru: 77/01

George Pace Estates Limited

versus

Fino Fers Limited

Il- Bord,

Ra r- rikors

1. Illi s- socjeta' rikorrenti tikri lis- socjeta' intimata tlett garaxxijiet bla numru li jinsabu fi New Street off Old Mill Street, Qormi, bil- kera ta' erbat elef mitejn u tnejn u sittin lira u hamsin centezmu (LM 4,262.50c), eskluza l- VAT, fis- sena pagabbli kull sitt xhur bil- quddiem l- iskadenza li jmiss taghlaq fil- 31 ta' Dicembru 2001.

2. Illi s- socjeta' intimata ripetutament naqset li thallas il- kera puntwalment u fiz- zmien hmistx il- jum minn meta ntalbet il- hlas b' diversi modi anke permezz ta' atti gudizzjarji, u dan kif jigi pruvat waqt it- trattazzjoni ta' din il- kawza.

3. Ghaldaqstant l- esponenti titlob bir- rispett li dan l- Onorabbli Bord jogghbu jawtrizzha tirriprendi l- pusses tat- tlett garaxxijiet fuq imsemmija fi New Street off Old Mill Street, Qormi b' effett mill 31 ta' Dicembru 2001.

Ra r- risposta

1. Illi t- talba tas- socjeta' rikorrent ghandha tigi michuda bl- ispejjez stante li ma huwiex minnu li s- socjeta' intimata giet interpellata ghall- hlas debitu ai terminu tal- ligi. Konsegwentament is- socjeta' rikorrenti m' ghandiex dritt titlob li tirriprendi l- pussess tat- tlett garaxxijiet de quo;

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema' x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Sema' t- trattazjoni ta' l- avukati

Ra l- verbal tas- 7 ta' Lulju, 2003.

Ikkonsidra,

1. Il- kawzali f' dan ir- rikors hija wahda "………. Is- socjeta' intimata ripetutament naqset li thallas il- kera puntwalment u fiz- zmien hmistax il- jum minn meta ntalbet il- hlas b' diversi modi anke permezz ta' atti gudizzjarji, u dan kif jigi pruvat waqt it- trattazzjoni ta' din il- kawza.

2. Skond il- Kap 69 tal- Ligijiet ta' Malta, il- Bord jista' jaghti permess lil sid il- kera li jiehu lura f' idejh il- fond mikri "jekk il- kerrej, fil- kors tal- kiri ta' qabel, ma jkunx

hallas puntwalment il- kera il kellu jaghti.” Il- ligi tfisser li “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 inhar illi sid il- kera jitolbu l- hlas.

3. Dan gie mfisser hekk:

a. “Biex l- inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtiedg li huwa jkun baqa’ moruz fil- hlas ta’ zewg rati ta’ kera, u illi ghal kull rata huwa jkun gie interpellat ghall- hlas u halla jghaddu 15 il gurnata mill- interpellazzjoni wahda ghal zewg rati jew anke aktar” (ara ‘Farrugia pro et noe vs Bonnici et’, 10/11/41, Vol XXXIA – 1-106; ara wkoll ‘Ellul vs Farrugia’, App. Mill- Bord, 22/10/98; ara wkoll ‘Pace Feraud vs Farrugia’ App. Civili 12/12/52; ara wkoll ‘Sansone vs Philips’, App. Civili 28/05/48);

b. “Dwar il- forma ta’ kif ghandha ssir l- interpellazzjoni, huwa stabbilit li t- talba ghall- hlas tista’ ssir anke permezz ta’ l- ispidizzjoni ta’ semplici formula (LXXIX-11-836) u ma hemm xejn fil- ligi li jirrikjedi li l- interpellazzjoni ghanda tkun f’ termini nferjuri jew minatorji (XXVI-1-1-199 u XXXVII-1-377)” (ara ‘Bianchi vs Degiorgio’, App. Mill- Bord, 29/09/00; ara wkoll ‘Delia vs Lauri’, App. Civili, 27/11/53; ara wkoll ‘Schiberas vs Borg’, App. Mill- Bord, 21/05/97)

c. “Jekk il- gurisprudenza korrettament isostni li l- kawzali tal- morozita’ m’ ghadhiex isservi bhala pretest biex is- sid jissospendi lill- inkwilin in buona fede, dan certament ma jffissirx li tali kawzali ma tigix uzata meta jirrizultaw cirkostanzi ta’ inadempjenza tali fit- termini tal- ligi li jipregudikaw id- dritt tal- lokatur ghall- hlas puntwali tal- kera. Id- dritt li jircievi l- kera hu infatti l- jedd principali tas- sid u l- aqwa obbligu ta’ l- inkwilin.” (ara ‘Harding vs Curmi’, App. Mill- Bord, 24/01/97)

d. “Il- morozita’ fil- hlas tal- kera hu fatt materjali li jigi kostatat fl- okkorrenza ta’ l- element taz- zmien li jkun iddekorra u tan- nom pagamentali-kera dovut (ara ‘Butigieg vs Dacoutros noe’, App. Mill- Bord, 20/11/98)

Fid- dawl ta' din il- gurisprudenza ser jigu ezaminati l-fattispecie tal- kaz.

4. Ir- rikorrent fl- affidavit tieghu isostni li:
a. Fl- 1998 baghat ittra interpellatorja fis- 6 ta' Jannar u billi ma thallasx fetah kawza ghal hlas ta' kera ghall- perjodu 1 ta' Jannar 1998 – 30 ta' Gunju 1998 li giet deciza fis- 27 ta' Frar 1998 u wara l- kumpanija intimata hallset (ara fol 47 – 49).

b. Fis-sena 2000 kien hemm nuqqas ta' hlas u infethet kawza ghal zewg skadenzi (ara fol 50 – 51).

1 ta' Lulju 1999 – 31 ta' Dicembru 1999
1 ta' Jannar 2000 – 30 ta' Gunju 2000
Wara li nqaghtet il- kawza s- socjeta intimata hallset.

c. Fl- 1 ta' Lulju 2000 il- kera ma thallsitx. Kiteb ittra hu fl- 1 ta' Lulju 2000 (ara fol 11). L- avukat tieghu baghat ittra ghall- perjodu 1 ta' Lulju 2000 – 31 ta' Dicembru 2000 (fl- 4 ta' Ottubru 2000, ara fol 12). L- Intimati hallsu l- kera imma mhux ukoll il- VAT (sitt xhur kera fl- ammont ta' Lm2131.25 b' cekk bid- data tas- 6 ta' Ottubru 2000 (ara fol 13). Il- VAT ghadu ma thallasx.

d. Intbghatet ittra fil- 31 ta' Dicembru 2000 ghall-perjodu 1 ta' Jannar 2001 – 30 ta' Gunju 2001. Intalbet il-VAT ta' qabel.

e. Ohra intbghatet fit- 30 ta' Gunju 2001 ghall-perjodu 1 ta' Lulju 2001 – 31 ta' Dicembru 2001 (ara fol 15) fejn intalbet il- VAT ta' qabel.

f. In kontroezami jghid li cempel lil bin Joe Fino imma ismu ma jafux. Darba cempel lilu x- xhud Joe Fino u tlewwmu (ara fol 17-23).

g. Ix- xhud Dottor Franco Bondin jaf di propio li kienu jintbaghtu faxes ghall- hlas (ara fol 28), kif anke

fformula xi ittri billi hu impjegat mal- Gvern u ma jistax jahdem privat (ara fol 32)

5. Min- naha intimata gie prodott Joe Fino li hu direttur tas- socjeta intimata jghid li qatt ma rceva korrispondenza "rigward il- kera tas- sena 2001" lanqas " atti gudizjarji ghall- istess hlas". Qatt ma sarulu telefonati u qatt ma ra dokumenti (ara fol 14 u 15 tal- process).

6. Italo Fino bin Joseph Fino mistoqsi dwar ittri li hu seta rceva personalment ghall- hlas ta' kera tas- sena 2001 jghid li mill- fergha tal- kumpanija li tiehu hsieb il- kontijiet "gharfuni li hemm xi kontijiet" (ara fol 45). Ra kont bhal dak a fol 14 (ittra tal- 31 ta' Dicembru 2000 fuq imsemmija) li jisa' jkun li ra l- istess document (ara fol 46). Qatt ma rceva ittri gudizzjarji u lanqas ittri. Darba cempillu Pace u "staqsieni meta ser isir il- pagament tal- kera ta' bejn Jannar – Gunju 2001" – aktarx fil- bidu tas- sena 2001 (ara fol 46 – 49). Dwar il- kera ghall- perjodu 1 ta' Lulju 2001 – Dicembru 2001 qatt ma rceva xejn.

7. Il- Bord li sema' x- xhieda in pedana u flieha ma jistghax jistrieh fuq ix- xhieda ta' Joseph Fino u ibnu.

8. Fit- trattazjoni ta' l- abili difensur tas- socjeta' intimata gie sottomess li Pace Baghat zewg 'invoices' biss, ma jafx minn wiegeb it- telefon, Joe Fino qatt ma rceva xejn u ibnu rceva "xi haga" darba.

9. Jirrizultaw dawn l- interpellazzjonijiet:

a. Citazzjoni prezentata fis- 27 ta' jannar 1998 ghal hlas tal- perjodu 1 ta' Jannar 1998 – 30 ta' Gunju 1998 fejn is- socjeta' intimata ghammettiet it- talba u inghatat sentenza fis- 27 ta' Frar 1998. Sentenza hija l- aktar forma 'solenni' ta' l- interpellazzjoni. Wara s- sentenza l- kumpanija intimata hallset. L- ittra interpellatorja tas- 6 ta' Jannar 1998 ma gietx prezentata u s- sentenza hija dwar il- hlas ta' l- istess perjodu.

b. Citazzjoni b’ talba ghall- kundanna ghal hlas ta’ kera ghal zewg skadenzi flimkien:1 ta’ Lulju 1999 – 31 ta’ Dicembru 1999 u l- 1 ta’ Jannar 2000 – 30 ta’ Gunju 2000, deciza fuq ammissjoni fis- 16 ta’ Frar 2000. Wara s-sentenza l- kera thallset.

c. Ghall- finijiet tal- ligi saru l- provi mehtiega. Zewg interpellazzjonijiet ghal zminijiet differenti, hlas mhux puntwali. Konvenjentament is- socjeta’ intimata ma ssemmi xejn dwar dawn iz- zewg sentenzi.

d. Jirrizultaw interpellazzjonijiet ohra ghall- hlas ta’ kera ghall- perjodi ohra li fihom li- kera ghadha ma thallsitx kemm mis- socjeta’ rikorrenti, kemm mill- avukat taghha. Tirrizulta telefonata imma ma jirrizultax bil- preciz meta saret lil Italo Fino dwar il- perjodu li s- socjeta’ intimata qeghda tassew tikkontesta – Jannar – Gunju 2001. Is- socjeta’ rikorrenti ippruvat il- kawzali li fuqha sejset ir- rikors.

Billi jirrizulta nuqqas ta’ hlas tal- kera ghal diversi skadenzi, l- bord jilqa’ t- talba tas- socjeta rikorrenti u jawtorizzaha terga ttieh f’ idejha it- tlett garaxxijiet bla numru li jinsabu fi New Street off Old Mill Street, Qormi; ghall- ghan ta’ tkeccija qed jinghata tlett (3) xhur zmien; l- ispejjez jithallsu mis- socjeta intimata.

< Sentenza Finali >

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