MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2007

Rikors Numru. 105/1999/1

Joseph Zammit u b'digriet tal-11 ta' Settembru 2003 Letizia mart Joseph Zammit assumiet l-atti stante l-mewt ta' Mary armla ta' Joseph Flores, Polly armla ta' Paul Grech, Beatrice mart John Bezzina, Edith armla ta' Lawrence Pace, Sandra mart Godwin Mercieca, Jennifer mart Christopher Hickey, Chrostopher Pace, Vanessa Pace xebba Cassar Stafrace, Vincenza mart John Sciberras, Alfred Stafrace, Domenic Stafrace, Rosaria mart Giovanni Cappitta, Clyde Stafrace, Avukat Ian Stafrace, u b'digriet tas-27 ta' Marzu 2006, Mary Rose Scicluna, Lorenza Sammut, Sebastian Azzopardi u Marlene Zammit lkoll ahwa Azzopardi assumew l-atti stante l-mewt ta' Paolina armla ta' Carmelo Azzopardi, Annie mart Saviour Saliba, Mary Rose Gatt xebba, Nutar Dottor Anthony Gatt, Spizjar Carmel Gatt, Perit Kevin Gatt, Carmelina armla ta' John Gatt, Catherine armla ta' Lawrence Gatt, Edward Borg, u b'digriet tas-26 ta' Mejju 2006 Fr. Joseph Saliba, Saviour Saliba, Raymond Saliba, Anthony Saliba, David Saliba u Nicholas saliba assumew l-atti stante l-mewt ta' Annie mart Saviour Saliba li

b'digriet tal-9 ta' Marzu 2004 kienet assumiet l-atti stante l-mewt ta' Carmela armla ta' George Gatt, Kristinu Pace, Mary mart George Spiteri, Saverina mart Francis Mizzi, u b'digriet tal-11 ta' Settembru 2003 assumew l-atti l-atti Anthony, John u Julia mart Anthony Briffa ahwa Borg stante l-mewt ta' Giuseppa mart Angelo Borg, Annie mart Paolo Vassallo, Joseph Pace, George Pace, Carmelo Pace, Emanuel Pace, Paola mart Anthony Azzopardi, Antoina mart Carmelo Scerri, Joseph Gauci, John Gauci, Martina mart Geranzio Vella, Carmelo Vella, Raphael Pace, Tabib Dr. Joseph Pace, Rose mart Harry Alden, Suor Marlene Pace, Martin Pace, Mario Pace, Charles Pace, Anton Pace, Rita mart Francis Micallef, Maryanne mart Albert Borg, Paul Pace, Paul Cauchi, Joseph Cauchi, u b'digriet tald-9 ta' Marzu, 2004 Elizabeth Cauchi assumiet l-atti stante l-mewt ta' Nicholas Cauchi, Mary mart Fortunato Ellul, Mary Rose mart Alfred Taylor, Reverendu Raphael Pace, Josephine mart Philip Mallia, Antoniette mart Alfred Caruana Pettett, Francis Pace Lupi, Carmen mart Martin Cesario, u Bernardette mart Martin Frncalanza.

vs

Francis Scibberas u martu Violet Sciberras

Il-Bord ra r-rikors tar-rikorrenti li permezz tieghu talbu lill-Bord jawtorizzahom jirriprendu pussess ta' fond wara li ddikjaraw:

"Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond 37, Clarence Street, Msida, liema fond jinsab mikri lill-intimati versu l-kera ta' erbatax-il lira Maltin [Lm14] fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 15 ta' Mejju u 15 ta' Novembru prossima skadenza fil-15 ta' Novembru, 1999;

"Illi l-intimati naqsu li jhallsu l-kera ghal l-ahhar tlettax-il skadenza dana nonostante talbiet ghall-hlas permezz ta'

zewg ittri ufficjali pprezentati l-Qorti, wahda fil-21 ta' Frar, 1994 u l-ohra fit-30 ta' Mejju, 1994

Illi in vista tal-permess r-rikorrenti ghandhom dritt fil-ligi li jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni;

Ra ir-risposta tal-intimati fejn talbu lill-Bord jichad ir-rikros u dan wara li ddikaraw is-segwenti:

"Illi Joseph Zammit kien jigi jibgor il-kera minghand l-intimati ghal snin u li huma ma kinux jafu l-indirizz tieghu biex ikunu jistghu jhallsu l-kera f'daru;

"Illi l-intimata xi erba', tliet snin ilu kienet qalet lil Joseph Zammit u offrietlu biex jigbor il-kera minghand zewgha l-Imsida stess, Joseph Zammit kien informaha illi hu ma kellux x'jaqsam izjed mal-gbir tal-kera tal-fond taghhom. L-intimati ma kinux jafu fejn joqghod sid il-kera;

"Illi l-intimati ma jiftakrux illi gew notifikati b'zewg ittri ufficjali. Wara li rcevew ittra ufficjali l-intimat kien mar il-Qorti biex jiddepozita l-flus u mill-Qorti kienu talbuhom l-indirizz tas-sid li huwa ma kienx jafu u kien ghalhekk li ma ddepozitawx il-flus tal-kera l-Qorti;

"Illi huma lesti jhallsu kull kera dovut u l-ispejjez inkorsi mir-rikorrenti fir-rikors odjern, inkluz ukoll xi awment regjonevoli tal-kera;

"Illi meta Joseph Zammit kien jigi jigbor il-kera tal-fondi girien taghhom l-intimat gieli kien joffrilu l-kera izda Zammit ma kienx jaccettaha billi kien jghidlu illi m'ghandux ikollu x'jaqsam aktar mal-gbir tal-kera tal-fond;

"Illi in vista tas-suespost ir-rikorrenti m'ghandhomx dritt fil-ligi illi jirriprendu l-pussess tal-fond residenza ta' l-intimati u jizgumbrawhom;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Provi Rikorrenti:

Illi Joseph Zammit, wiehed mir-rikorrenti, xehed illi huwa wiehed mill-ko-propretarji tal-fond 37 Clarence Street, Msida li ilu mikri ghal aktar minn 40 sena lill-intimati. Qal ukoll illi ilu jigbor il-kera ghall-izjed minn 20 sena izda wara li kien mhedded mill-intimat Sciberras, baghatlu ittra registrata fejn infurmah li ma kienx ser jibqa' jigi hu ghall-kera u li dan ghandha tithallas id-dar tax-xhud. (ara ittra Dok JZ). Din l-ittra kienet registrata izda ma ngabritx mid-destinatarju u intbaghtet lura lil Zammit. Stante li l-inkwilin ma kienx hallas il-kera intbaghtu zewg ittri Dok A u B, zewg ittri ufficjali datati 21 ta' Frar 1994 u 30 ta' Mejju 1994 rispettivament. Iz-zewg ittri kienu jinterpellaw lill-intimat biex ihallas l-arretrati tal-kera. Minkejja dawn iz-zewg ittri ma sar ebda hlas tal-kera.

Provi Intimati:

Illi l-intimat Francis Sciberras ikkonferma li meta kienet ser titgharras it-tifla tieghu kien kellem lir-rikorrent Zammit biex jghamillu tiswijiet fil-gallerija. Meta mar ihallsu l-kera, Zammit infurmah li ma kienx interessat aktar fil-kera jew li ma kienx responsabbli aktar mil-gbir taghha. Ix-xhud spjega li dan offra l-kera quddiem il-fond stess hekk kif Zammit gie jigbor il-kera tal-girien u qallu li ma kellux x'jaqsam aktar ma' dik il-kera u li kien ser jircievi karta biex tinfurmah min kellu jigbor il-flus. Ghalhekk kien mar il-Qorti biex jiddepozita l-kera izda l-avukat infurmah li peress illi ma kienx ghadu jaf min kien is-sid il-gdid ma setax jaghmel dan id-depozitu. Zammit kien gie drabi ohra jigbor il-kera tal-girien izda meta mart ix-xhud offrietlu l-hlas kien jghid li ma kellux x'jaqsam aktar.

Illi l-intimata Violet Sciberras xehdet illi Zammit ma baqax jigi ghal kera u meta darba ratu fejn il-bieb u talbitu jigi ghal kera qalilha li ma kellux x'jaqsam aktar. Fuq domanda tal-Bord, ix-xhud qalet li huma ma tawx kaz

ghax dejjem Zammit kien jigi ghal kera u li qatt ma ircevew ittri biex ihallsu u li Zammit qatt ma qalilha li kien ser jghaddilha l-indirizz ta' fejn kellha thallas. In kontro-ezami qalet li qatt ma rat l-ittra ufficjali (ghalhekk it-traskrizzjoni ma tindikax liema ittra qed tintwera lix-xhud).

Ikkunsidra:

Illi il-kwistjoni bejn il-partijiet hija regolata principalment bid-dispost tal-artikolu 9(a)(i) tal-Kap 69. Fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri) tad-9 ta' Marzu, 1994 fl-ismijiet Mary Borg et vs John Muscat**, l-istess Qorti irriteniet illi l-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skandenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dakinhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas; izda interpellanza skritta, kif jidher car mill-ligi, mhix mehtiega. Minn dan id-dispost jirrizultaw zewg elementi fundamentali biex wiehed iqis jekk l-inkwilin kienx konformi mal-obbligi tieghu u cioe' l-obbligu tieghu li ma jonqos li jhallas entro hmistax-il jum mit-talba tas-sid ghal massimu ta' zewg skadenzi u li tkun saret talba ghal-hlas li llum hu pacifiku li ma hemm l-ebda htiega li tkun saret bil-miktub.

Dwar l-ewwel element, ma hemm l-ebda ekwivoku li l-intimati ma hallsux, mhux biss zewg skadenzi, izda aktar minn hekk. Dan il-punt mhux kontestat tant li fin-nota risponsiva taghhom kif ukoll fid-deposizzjoni tal-intimata, hemm dikjarazzjoni li lesti jhallsu l-arretrati tal-kera.

L-intimati, izda, ivvantaw raguni ghaliex kienu moruzi fil-hlas tal-kera u dan ghaliex mill-agir ta' Joseph Zammit kienu fehmu illi is-sidien tal-fond kienu inbiddlu u la darba ma kienux infurmati minn huma s-sidien il-godda ma setghux ihallsu l-kera. Francis Sciberras xehed illi kien ghamel tenttativ biex jiddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti izda avukat kien infurmah li dan ma kienx possibbli jekk ma jkunx jaf min huma s-sidien il-godda. L-agir tal-intimati huwa wiehed ragjonevoli jekk huma verament fehmu illi kienu inbiddlu s-sidien izda fix-xhieda taghhom iz-zewg intimati jghidu illi minkejja li s-Sur Zammit kien jigi

jigbor il-kera minghand il-girien, ma kienx jigbor il-kera dovut fir-rigward tal-fond mikri lilhom. Ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghaz-zewg ittri ufficjali li permezz taghhom talbu hlas tal-arretrati. L-ittra tal-21 ta' Frar 1994 Dok A kienet notifikata lill-intimati permezz tal-procedura tal-affissjoni (fol 78). Ir-rikorrenti irrikorrew ghal din il-procedura wara li ma setghux jinnotifikaw lil-intimati bil-procedura ordinarja wisq anqas bil-purtier (ara fol 78 u Dok KC3). Sussegwentement, u cioe' fit-30 ta' Mejju 1994, ir-rikorrenti intavolaw ittra ufficjali ohra (Dok B) fejn a fol 82, l-ufficjal tal-Qorti Nazzareno Mifsud jiddikjara li innotifika lill Francis Sciberras b'posta registrata u dan fl-14 ta' Gunju 1994. Illi ghalhekk f'Gunju 1994 l-intimat Francis Sciberras kien notifikat b'ittra ufficjali datata 30 ta' Mejju 1994 sabiex jottempera ruhu dwar il-morozita' ta' hlas ta' kera tal-fond de quo. F'din l-ittra kien indikat isem il-mittenti u cioe Joseph Zammit kif ukoll l-indirizz tieghu. Minkejja din it-talba, l-intimati xorta baqghu moruzi oltre l-fatt illi b'hekk ma kellhom ebda dubju dwar min kienu is-sidien u fejn jistghu ihallsu l-kera dovuta.

Irid jinghad ukoll illi meta parti jew ohra tirrikorri ghal procedura tal-affissjoni jethtieg li jkun accertat illi din ma kienx sar rikors ghaliha b'mod kapriccuz. Skond l-insenjament li johrog mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Charles Grech vs Domestica Ltd 972/2002 deciza fl-4 ta' Ottubru 2004**, dan il-Bord ezamina l-*iter* li wassal ghat-talba ta' tali procedura u jidher li din kienet wahda gustifikata. Ir-rikors promutur ukoll kien notifikat lill-intimati bil-procedura tal-affissjoni u dan ghar-raguni illi l-ittri registrati kienu jintbaghtu lura bhala "unclaimed". Il-girien tal-intimati kienu sahansitra indikaw lill-marixxal tal-Qorti illi dawn ma baqghux joqghodu fil-fond mertu tar-rikors. L-ewwel talba ghal-hlas, u cioe l-ittra taht il-firma ta' Joseph Zammit kienet ukoll ritornata unclaimed. Il-Bord ghalhekk hu sodisfatt illi r-rikors ghall-procedura tal-affissjoni kienet wahda gustifikata u ghalhekk l-intimati kellhom jitqiesu bhala notifikati ghal kull effett fil-ligi. Oltre dan, l-ittra ufficjali 30 ta' Mejju 1994 Dok B kienet fizikament ricevuta mill-intimati permezz ta' posta registrata u minkejja tali talba

ghal-hlas huma baqghu moruzi meta ir-rikorrenti intavolaw ir-rikors in dizamina fl-1999;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jiddeciedi billi jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 37, Clarence Street, Msida wara l-15 ta’ Jannar 2008 bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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