MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 35/2006/1

Mellieha Bay Hotel Limited (C522)

vs

Hotel Bazaars Limited (C894)

Il-Bord;

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti Mellieha Bay Hotel Limited li jghid:

Illi s-socjeta' rikorrenti tikri lis-socjeta intimata l-hanut sitwat fil-lukanda Mellieha Bay Hotel u dan skond ftehim hawn anness u mmarkat Dokument 'A' li ggedded ghal darbtejn, l-ahhar darba sa l-24 ta' Gunju, 1973 u dan skond ftehim iehor hawn anness u mmarkat Dokument 'B';

Illi skond sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tas-16 ta' Jannar, 1976, din il-kirja tal-hanut kellha tibqa'

tiggedded taht l-istess termini u kundizzjonijiet ta' l-iskritturi fuq imsemmija ai termini tal-Kap 69 (allura Kap 109);

Illi permezz ta' skrittura ohra datata 1 ta' Novembru, 1977 (kopja ta' liema wkoll tinsab annessa bhala Dokumnet 'C'), is-socjeta' rikorrenti kriet lil dik l-intimata tmien vetrini, wkoll sitwati fl-istess lukanda fuq imsemmija;

Illi s-socjeta' intimata thallas Lm600 (flimkien ma' Lm108 VAT fuq l-istess) rapprezentanti kera tal-hanut u tal-vetrini u dan kull tliet xhur tas-sena;

Illi ghall-ewwel skadenza ta' din is-sena u cioe ghal dik ta' l-1 ta' Jannar, 2006 sa l-ahhar ta' Marzu, 2006, is-socjeta' rikorrenti debitament intimat lis-socjeta' intimata ghall-hlas tal-kera (kopja ta' l-intimazzjoni ghall-hlas ghal din l-iskadenza tinsab annessa u mmarkata Dokument 'D') u s-socjeta' intimata hallset l-istess aktar minn hmistax-il gurnata wara l-interpellazzjoni, u cioe' fit-28 ta' Jannar, 2008 permess ta' cheque, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dokument 'E';

Illi ghat-tieni skadenza ta' din is-sena u cioe' ghall-iskadenza ta' l-1 t'April, 2006 sa l-ahhar ta' Gunju, 2006, is-socjeta' rikorrenti intimat lis-socjeta intimata thallas l-kera u dan skond id-dokument 'F' hawn anness;

Illi sal-lum, aktar minn hmistax-il gurnata wara li s-socjeta' intimata giet intimata thallas skond dokument 'F', is-socjeta' intimata baqghet ma thallsitx;

Illi ai termini ta' l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan in-nuqqas jaghti dritt lis-socjeta' rikorrenti li titlob u tottjeni r-ripresa tal-hanut u l-vetrini fuq imsemmija;

Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett illi tigi awtorizzata ma ggeddidx il-kirjiet ghall-iskadenza li jmiss u cioe' mill-1 ta' Lulju, 2006 'il quddiem u tirrprendi l-pussess tal-hanut u l-vetrini fuq imsemmija u konsegwentement tordna l-izgumbrament tas-socjeta intimata minnhom fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez u b'rizerva ta' kull dritt u azzjoni spettanti lis-socjeta' rikorrenti.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta' intimata Hotel Bazaars Limited li tghid:

Illi s-socjeta rikorrenti bidlet l-iskadenzi tal-kera skond kif gew kontratti minghajr l-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera;

Illi l-intimazzjonijiet ghall-hlas tal-kera li gew esebiti bhala Dok D u Dok E saru in mala fede u ghal dan l-iskop is-socjeta esponenti qeghda tipprezenta l-invoices precedenti li qeghdin jigu mmarkati Dok A, B u C;

Illi di piu' dawn l-intimazzjonijiet stante li ma gewx iffirmati m'humiex validi ghall-effetti u finijiet tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69;

Illi l-kera ghall-perjodu tal-1 t'April, 2006 sal-ahhar ta' Gunju, 2006 giet offruta lis-socjeta' rikorrenti u stante li ma gietx accetata giet depozitata permezz ta' cedola nru. 744/2006 fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-27 t'April, 2006 (Dok X);

Illi s-socjeta' intimata kif sejjer jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza ma giex moruza fil-hlas tal-kera minnha dovuta ai termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 u dejjem halset il-kera kemm ilha tikri l-hanut u vetrini mertu ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant, it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti ghandhom jigu respinti u michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' kull parti;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi akkolti jirrizulta illi s-socjeta' intimata tikri minghand is-socjeta' rikorrenti hanut u tmien vetrini sitwati fir-*reception area* ossia *lobby* tal-lukanda Mellieha Bay Hotel u dan permezz ta' zewg kuntratti ta' lokazzjoni maghmula f'zewg okkazzjonijiet separati kif ser ikun amplifikat aktar 'l quddiem. Fl-istess lukanda sar *refurbishment* estensiv u s-socjeta' rikorrenti kienet talbet lis-socjeta' inkwilina sabiex titrasferixxi l-gestjoni taghha f'parti ohra tal-lukanda ghaliex il-hanut u vetrini kienu saru jistonaw mal-kumpless ta' tibdil li sar izda il-Bord li Jirregola l-kera kien ddecieda kontra l-pretensjoni tas-socjeta' lokatrici. Sussegwenti ghal dan u wara diversi snin ta' lokazzjoni, s-socjeta' rikorrenti kienet talbet hlas tal-kera ghall-iskadenza tal-1 ta' Jannar 2006 li s-socjeta' intimata hallset fit-28 tal-istess xahar. Saret ukoll talba ghall-hlas tal-iskadenza tal-1 t'April 2006 izda wara li kienu ghaddew 15-il jum minghajr ma sar il-hlas, is-socjeta' lokatrici irrikorriet ghall-procedura odjerna biex titlob l-izgumbrament tas-socjeta' intimata ai termini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Il-partijiet mhumiex qeghdin jaqblu sia fuq aspetti fattwali kif ukoll legali regolanti l-kwistjoni emergenti;

<u>Il-modalita tal-hlas tal-kera:</u>

In primis, s-socjeta' intimata tallega illi s-socjeta' rikorrenti bidlet l-iskadenzi tal-kera minghajr l-awtorizazzjoni tal-Bord. Jekk b'dan hu mifhum illi s-socjeta' intimata ma ghandiex titqies moruza ghaliex l-kera ma kienitx dovuta kif mitluba u cioe' illi sar bdil arbitrarju fil-modalita' tal-hlas tal-kera jokkorri li tkun investita r-<u>relazzjoni vinkolanti bejn il-partijiet</u>:

In forza ta' skrittura tal-1969 (jum u xahar mhollija in bjank **Dok A** fol 3), l-partijiet dahlu fi ftehim ghal-lokazzjoni tal-hanut numru wiehed fil-lukanda Mellieha Bay Hotel ghal perjodu ta' sentejn li jibda jiddekorri mis-27 t'April 1969 renovabbli ghall-perjodu iehor ta' sentejn u dan versu l-kera ta' "one thousand five hundred pounds (£1500) per

annum for the first two years payable quarterly in advance as from the date mentioned in the preceeding clause " [jigifieri 27 t'April 1969]. Permezz ta' skrittura tas-26 t'April 1972 (**Dok B** a fol 8), l-istess partijiet filwaqt illi ghamlu referenza ghall-koncessjoni maghmula in forza ta' ftehim tal-14 t'April 1968 u ghall-kongedo moghti, ftehmu li jgeddu l-koncezzjoni sal-24 ta' Gunju 1972. Jirrizulta litigju bejn il-partijiet b'ezitu sfavorevoli ghas-socjeta rikorrenti billi kienet ordnata ggedded l-kirja bl-istess kondizzjonijiet vigenti u fl-1 ta' Novembru 1977 (**Dok C** fol 9) l-partijiet, b'zieda, u allura b'rikonoxximent tad-drittijiet lokatizji favur is-socjeta' intimata, inkrew ukoll *eight showcases situated adjacent to the foyer of the hotel* u dan versu l-kera ta' disa mitt liri maltin fis-sena pagabbli mill-1 ta' Novembru 1977 u din minghajr ma tissemma l-modalita' tal-hlas ghajr li huwa *per annum*. L-klawsola numru wiehed ta' dan il-ftehim taqra hekk:
In addition to the payment the concessionaries are making for the running of the said Lobby Shop, they shall as from 1st November 1977 pay the Hotel an additional amount of nine hundred Malta pounds per annum for the lease of the eight showcases situated adjacent to the foyer of the hotel.

Stante illi mill-assjem tal-provi dawn iz-zewg kirjiet dejjem kienu meqjusa bhala kirja wahda, b'kera unika dovuta kull tlett xhur bil-quddiem, kif ukoll billi l-1 ta' Novembru huwa qrib l-iskadenza dovuta tas-27 t'Ottubru, huwa komprensibbli li jkun prezunt f'nuqqas ta' cirkostanzi li juru l-kuntrarju, illi l-partijiet kienu minn dakinhar rregolaw il-hlas tal-iskadenzi bil-modalita' kif espressa fl-ewwel kuntratt Dok A, jigifieri kull tlett xhur bil-quddiem fis-27 ta' April, 27 ta' Lulju, 27 t'Ottubru u 27 ta' Jannar. Tant hu hekk illi s-socjeta' rikorrenti tghid illi tithallas s-somma globali ta' Lm600 oltre VAT ta' Lm108 kull tlett xhur u dan mhux kontestat mis-socjeta' intimata. L-istess socjeta' izda ssostni li l-modalita' tal-hlas tbiddlet mis-socjeta' rikorrenti arbitrarjament minghajr ma adiet lil-Bord biex jippermetti dan it-tibdil. Min naha 'l ohra s-socjeta' rikorrenti tghid illi kienu l-partijiet inniffishom li qablu li jinbidlu d-dati ta' meta jsir l-hlas tal-kera billi fil-kuntratt li sar *interim* l-ewwel kuntratt originali u t-tieni u l-ahhar

wiehed, jigifieri dak immarkat Dok B a fol 8 li sfortunatament ma jinkorporax data, kien maqbul: *This renewal is made on the same terms and conditions of the original Agreement except that Clause 4 of the original Agreement is to be considered deleted*. Il-Bord ma jaqbilx mal-interpretazzjoni tas-socjeta' rikorrenti ghaliex biex dan jiftiehem kif qed tghid hi, il-kuntratt citat *supra* Dok B kien jehtieg bilfors isemmi ukoll il-klawsola 5 tal-kuntratt originali (Dok A fol 4) li tghid: "*The grantees agree to pay to the Company, which accepts, the rent of one thousand five hundred pounds (£1500) per annum for the first two years payable quarterly in advance as from the date mentioned in the preceeding clause…..*". Il-klawsola numru 4 issemmi id-durata tal-kirja mis-27 ta' April 1969 filwaqt illi l-klawsola numru 5 taghmel referenza ghad-data msemmija fil-klawsola 4 a skans biss ta' ripetizzjoni u konvenjenza. Logikament, li kieku id-Dokument B ried jelimina kull referenza ghal meta tithallas il-kera skond il-kuntratt originali, jekk dan kien necessarju, kien messu jelimina l-klawsola numru 5 u mhux dik numru 4. Bi thassir ta' dik il-klawsola imbaghad kien ifisser illi ma kienx ikun hemm modalita' fil-hlas tal-kera u hawnhekk jazzarda jistaqsi l-Bord xi skop seta kien hemm li titnehha l-klawsola tal-modalita' tal-hlas minn kuntratt bil-konsegwenza li jkollu jsir rikors ghan-normi tal-interpretazzjoni? Izid jistaqsi l-Bord, kif tista' s-socjeta' rikorrenti tibqa' ssostni hekk meta baqghet titlob hlas bi skadenzi 27 ta' Jannar *et seq* u dan sal-2005. Il-kuntratt Dok B jidher li jirrisali ghall-1971 u ciononostante, l-kontijiet baqghu johorgu bl-iskadenzi originali sal-2005 (ara konferma tal-financial controller fol. 102). Odette Camilleri tghid illi l-kera dejjem kienet mitluba ghall-perjodi skond il-ftehim originali izda mea kienet mitluba thallas mill-1 ta' Jannar u staqsiet ghaliex mhux skond kif dejjem sar kienet infurmata illi dan kien qed isir ghal aktar konvenjenza. Il-*financial controller* tas-socjeta' rikorrenti xehed illi sal-2004/2005 l-kera kienet dovuta kull 27 ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru izda wara dik id-data ma baqghax jahdem hemm u jahseb li kien sar ftehim bejn il-partijiet ghall-kontroll aktar facli. Dan aktar isahhah l-argument tas-socjeta' intimata ghaliex minkejja dak li ssostni li sehh is-socjeta' rikorrenti fl-1972, l-pagamenti

dejjem baqghu dovuti fis-27 ta' kull kwart almenu sal-2005. Dan kollu ghandu jassumi importanza legali sinjifikanti fuq ir-relazzjoni bejn il-partijiet ghaliex anke fejn il-kerrej ihallas, anke ghal zmien twil, il-kera fil-modalita' mhix orginarjament patwita' fuq insistenza tal-lokatur, dak mhux bizzejjed biex jibdel il-ftehim bejn il-partijiet (ara in rigward **Giovanna Caruana vs Margaret Ainsley** – sentenza kolleggjali tal-Appell 30 ta' Jannar, 1967). Applikat dan l-insenjament ghall-kawza odjerna, jemergi illi s-socjeta' intimata setghet biss tkun interpellata thallas kull nhar is-27 tax-xahar ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru u b'hekk il-hlas taghha fit-28 ta' Jannar 2006 kien certament entro il-hmistax-il jum koncess mil-ligi li kieku l-interpellanza saret fis-27 ta' Jannar 2006. Illi f'din il-kwistjoni l-Bord huwa ukoll gwidat maggorment mill-principju assodat fil-gurisprudenza illi "*anke jekk hemm dubju fl-interpretazzjoni, dan id-dubju ghandu jmur favur i-kerrerj jekk minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista jigi jitlef il-pussess tal-fond"* (**Vol XXXI pI p110; Vol XLVI pI p366 u Vol XLV pI p42** fost diversi ohrajn);

Ghad illi *gratia argomenti* din mhix il-konkluzzjoni korretta li kellu jasal ghaliha l-Bord, jokkorri imbaghad konsidrazzjoni fuq it-talbiet rikorrenti kif objettati mis-socjeta' intimata. L-istess socjeta' tallega li l-agir tas-socjeta' rikorrenti meta ghamlet it-talbiet ghall-hlas tal-kera kien wiehed in *mala fede* intiz biex iqarraq u iqieghed lis-socjeta' intimata f'posizzjoni ta' dekadenza u dan ghal zewg ragunijiet, fl-ewwel ghaliex intuza format differenti tat-talba minn dak precedenti u t-tieni meta verbalment inghatat x'tifhem illi l-pagament jista' isir tardivament. Jokkorri qabel xejn, izda, li jkun determinat jekk teknikament tirrizultax l-allegata morozita u fil-kaz affermattiv jikkonsegwi imbaghad l-ezami jekk kienx hemm xi raguni li tista' tiggustifika lill-kerrejja ghal dak in-nuqqas u dan in linea mal-gurisprudenza *in subjecta materia*. Kull parti fil-kawza ghamlu referenza valida ghall-gurisprudenza li jista' jkollha ezitu fuq din il-kwistjoni u din kienet debitament ezaminata mill-Bord;

<u>It-talba ghal-hlas</u>:

Fit-2 ta’ Jannar 2006, is-socjeta’ rikorrenti ikkonsenjat bl-idejn, invoice bid-data tal-1 ta’ Jannar 2006 li tindika li hija “Invoice to: Hotel Bazaars Ltd” u mmarkata fin-nofs taghha b’ittri skuri u sottolineati “**Request for Payment**” ghall-perjodu l-1 ta’ Jannar 2006 sal-31 ta’ Marzu 2006. Is-socjeta’ ssaldat din it-talba permezz ta’ *cheque* mahrug fit-28 ta’ Jannar 2006 akkumpanjat b’*complimentary slip* li tghid “In settlement for rent from the 1-11-06 till 31-3-06 b’*lapsus* evidenti li l-ewwel data kellha tkun 1-1-06 (Dok E a fol 12). Dan il-pagament kien rikonoxxut permezz ta’ ricevuta mahruga bl-istess data li tindika hlas “*in settlement of rent for the period 01 January 2006 to 31 March 2006..*” . Permezz ta’ invoice ohra bid-data tal-1 t’April 2006, identika ghal dik tal-1 ta’ Jannar, s-socjeta’ rikorrenti talbet hlas ghal perjodu tal-1 t’April 2006 sat-30 ta’ Gunju 2006. Dan l-ammont ma kienx saldat fi zmien hmistax’ il-jum u s-socjeta’ rikorrenti rrikorriet ghall-procedura odjerna. Wara l-ftuh ta dawn il-proceduri s-socjeta rikorrenti irrifjutat l-pagament offert li kien sussegwentement depozitat taht l-awtorita’ tal-Qorti. Dwar dawn iz-zewg interpellanzi is-socjeta’ intimat tobbjetta illi: dawn mhumiex ffirmati u ghalhekk mhux validi ghall-effetti u finijiet tal-artikolu 9(a) Kap.69; dawn saru in *mala fede*.

Il-forma li ghandu jkollha t-talba:

In rigward jekk talba ghall-hlas tal-kera ghandhiex tassumi xi forma partikolari, l-gurisprudenza oltre li ttenni dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69, jigifieri li l-kerrej jitqies li huwa impuntwali jekk ma jhallas il-kera ta’ zewg skadenzi jew aktar fi zmien hmistax-il jum minn meta hekk **mitlub**, hija univoka meta tirritjeni illi mhix mehtiega talba in iskritt sabiex tissodisfa r-rekwizit tal-ligi (ara in rigward **Mary Borg et vs John Muscat App 9.3.1994** fost ohrjan). Certament ghalhekk fil-kaz li ssir in iskritt mhix mehtiega xi forma partikolari. Fil-kawza **Maggur Hanibbal Scicluna noe vs Chev. Joseph G. Coleiro noe** App 17 ta’ Frar 1995 riportata Vol LXXIX PII p835 kien michud appell tal-appellant kerrej li l-ittri interpellatorji ma kienux tali li qeghdu lill-kerrej in mora billi kif redatti iservu aktar bhala *reminders* ghall-pagament u ma kiex fihom l-intimazzjoni li jekk l-intimat jonqos kien ser isir rikors ghall-estrem tal-

izgumbrament. Il-Qorti affermat illi: *Gie ritenut ukoll illi t-talba ghall-hlas tista' ssir anke permezz ta' l-ispedizzjoni ta' semplici formola li tavza lill-inkwilin li kien hemm kera skaduta. Inoltre, ma kienx mehtieg li t-talba ghall-hlas tkun redatta b'mod li timminaccja s-sanzjonijiet tal-ligi f'kaz ta' nuqqas ta' hlas. Dawn il-principji jinsabu fis-sentenza Delia vs Lauri deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru 1953 (Kollez. Vol XXXII-I-377).* Tista' ssir referenza ukoll ghad-decizzjonijiet **Kollez. Vol XXVI PI p199** u **XXXVII PI p377** kif ukoll ghall-kawza **Camilleri vs Rutter Giappone noe** App 25 ta' Marzu 1985, fejn kien ritenut illi ghall-finijiet ta' morozita' kull ma titlob il-ligi hija talba ghal-hlas bla l-htiega li jissemma ukoll l-izgumbrament. Jazzarda izid dan il-Bord illi l-izgumbrament huwa l-konsegwenza tal-morozita', jigifieri n-nuqqas ta' hlas *entro* il-perjodu ta' hmistax mill-interpellanza li huwa msemmi fil-ligi. Mill-aspett purament tekniku ghalhekk ma hemm l-ebda dubju illi l-invoice tal-1 ta' Jannar 2006 u dik tal-1 t'April 2006 jikkostitwixxu talba ghal-hlas ta' kera ghall-fini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Bil-pagament *ex admissis* tardiv tal-kera ghall-iskadenza tal-1 ta' Jannar 2006 tokkorri ghalhekk l-akkampata morozita' kif ravvizata fl-artikolu appena msemmi;

Huwa principju assodat fil-gurisprudenza, izda, illi l-Bord m'ghandux jikkontenta ruhu bir-rizultanza teknika biss ta' l-impuntwalita'. Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005** li ghaliha ukoll gustament saret referenza mill-intimata kien ritenut illi "*Opportunement, pero', tajjeb li jigi registrat illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidhirx li jikkuntentaw ruhhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'kaz ta' morozita'. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita' ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-mertu tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita'"*. *Ara f'dan is-sens*

*id-decizjonijiet fl-ismijiet "**Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine**" Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "**Doris Attard vs Julian Borg**", Appell, 28 ta' Gunju 2001. Indubjament anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, "meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni". **Ara Kollez Vol XL PI p269** u **Vol XXXIII PI p385**, fost bosta ohrajn*. Kawza dik fejn il-kerrej jallega problemi u ostakoli bhala pretest biex igib lill-kerrej in mora. Jokkorri ghalhekk li jkunu skrutinati l-objezzjonijiet sollevati mill-intimata ghall-impuntwalita' taghha.

<u>Talba in *mala fede* bi skop t'ingann</u>:

L-*invoices* fuq msemmija taw lok ghall-objezzjoni ohra mill-intimata, jigifieri li dawn saru in *mala fede* bhala pretest sabiex iqeghduha in mora sia ghaliex kienu ivarjaw mill-*invoices* precedenti, sia ghaliex inghatat x'tifhem illi kollox kien sew meta ssaldat il-kera minkejja li tardivament kif ukoll ghaliex ma hasshiex li kienet qed issir interpellanza ghal skop ta' zgumbrament;

<u>L-ewwel aspett tal-allegat ingann</u>:

Is-socjeta' intimata diretta mill-azzjonarja u direttrici taghha Odette Balzan, tghid illi hija kienet sorpriza kif sar rikors ghal dawn il-proceduri ghaliex kienet abitwalment impuntwali kif ukoll illi l-ahhar zewg talbiet ghall-hlas kienu saru *in mala fede* peress illi t-talbiet precedenti minkejja li dejjem saru fuq l-istess *letterhead* kienu ikunu intestati <u>**Rent due as per contract**</u>. Id-dokumenti A, B u C a fol 18 sa 20 jikkoroboraw dan l-aspett differenzjali kif ukoll l-impuntwalita' fil-hlas billi l-kera rikjesta fl-1 t'April 2005 thallset fit-23 ta' Gunju 2005, dik tal-1 ta' Jannar, rikjest fl-1 ta' Frar thallset fil-25 ta' Mejju 2005 u dik tal-1 ta' Lulju 2005 thallset fl-20 ta' Lulju 2005. L-intimata tghid illi precedenti ghall-ahhar zewg talbiet ghall-hlas, hija kienet tircievi invoice Rent Due As Per Contract u ghalhekk meta irceviet invoice bil-kliem <u>**Request For Payment**</u> hasbet li

kienet is-solita invoice u ma kienitx mitluba thallas fi zmien 15-il jum u ghalhekk l-affarijiet saru biex tkun ingannata. Fl-invoice tal-1 t'April, Odette Camilleri tghid illi ma ndunatx li regghu bidlu l-kliem u b'hekk baqghet issostni li dan kollu sar b'qerq. Il-financial controller tas-socjeta' rikorrenti xehed illi fejn qabel kienet tohrog invoice Rent Due As Per Contract, l-ahhar zewg invoices hargu intestati Request for Payment u dan fuq struzzjonijiet tad-dirigienti tieghu, l-Bord tad-Diretturi li kien issugerielu li din kienet *tikkonforma ahjar* izda aktar tard ikkonferma li kien ic-Chariman tal-bord tad-diretturi li qallu biex juza dan il-format. Dan il-bdil fil-format kien biss *qua* s-socjeta' intimata minkejja li ghandhom zewg inkwilini ohra tal-*car hire* u tal-*car park* (*vide* fol 101 u 102). Dejjem fuq il-principju *ei incumbit probation qui dicit non ei qui negat* l-oneru tal-prova ta' ingann kien jinkombi lis-socjeta' intimata liema prova, fil-fehma tal-Bord ma kienitx skontata. Gia stabilit illi t-talba ghall-hlas tista' tassumi kwalsiasi forma certament ma tistax tkun attribwita malizja da parti tal-lokatur fuq l-aspett singolari li ghogbu jindika Request For Payment minflok Rent Due as per Contract meta f'ta' l-ewwel indika b'mod carissimu illi kien hemm il-kera dovuta ghall-perjodu 1 ta' Jannar sa' l-ahhar ta' Marzu bhala dejjem ghamel. Imbaghad s-socjeta' intimata hija diretta minn persuna li ma tidhirx f'ghajnejn il-Bord bhala xi persuna illiterata u l-Bord kellu l-okkazzjoni josserva u jisma' lil Odette Camilleri diversi drabi fil-kors ta' dawn il-proceduri. Inoltre meta fit-28 ta' Jannar hallset il-kera mitluba permezz ta' cheque hija akkludiet il-hlas flimkien ma' complimentary slip bil-kitba "In settlement for rent from 1-11[recte. 1)-06 till 31-3-06. Id-dikjarazzjoni taghha li hasbet li dik kienet l-invoice tas-soltu, frankament ma tantx hi ta' soljev ghaliha ghaliex *stricto jure* dawk ukoll kienu interpellanzi ghall-hlas. Jokkorri ukoll ikun puntwalizzat illi r-relazzjoni bejn il-partijiet ma kienitx wahda normali ghaliex l-intimata stess tikkonferma illi kien hemm diversi tentattivi sabiex tkun zgumbrata mill-kera. Ghalhekk l-ezercitu tas-socjeta' rikorrenti kwantu tradott fl-ispedizzjoni tal-*invoices* fic-cirkostanzi ma jikkostitwixxi ebda *mala fede* jew ingann da parti tas-socjeta' rikorrenti li ghanda dritt taghzel hi il-forma li biha tinterpella lill-kerrej taghha;

<u>Ingann meta inghatat x'tifhem li kollox kien sew:</u>

Meta s-socjeta' intimata irceviet l-*invoice* ghall-iskadenza April sa Gunju, hija tiftakar b'mod kjarament illi fid-19 ta' April 2006 fil-presenza ta' residenti frekwenti tal-lukanda kienet iltaqghet mal-*financial controller* u qaltlu illi kienet ser thallas l-invoice fl-ahhar tax-xahar wara li thallas lil tal-gazzetti u wegibha li kollox sew. Dan l-inkontru huwa korroborat minn dikjarazzjoni tar-residenti Ingliza li tiftakar inkontru bejn Odette Camilleri u Karl Bartolo u li ssemmiet il-*Miller's newspapers* u wara spjegatilha dak li kienet tkellmet dwaru ma' Bartolo. Karl Bartolo jikkonferma dan l-inkontru izda jghid li qal lill-intimata l-kliem "f'idejk". L-intimata tghid illi li kieku kien hemm xi oggezzjoni kienet lesta thallas dak il-hin stess u esebiet statement tal-bank, accettabbli ghal dan il-Bord, li juri li kienet f'posizzjoni li thallas kieku riedet. Minkejja dak li fehmet l-intimata, meta baghtet il-pagament tardivament, dan kien rifjutat u infethet il-kawza. Dan hu incident singolari u indipendenti mill-aspett li accettazzjoni ta' hlas tardiv li dwaru ser isiru konsiderazzjonijiet ulterjuri. F'dan il-kaz, l-intimata inghatat x'tifhem illi ma kienitx ser tkun pregudikata jekk thallas tardivament u hawnhekk il-Bord huwa tal-fehma illi minkejja li dan ma jissarrafx f'ingann certament jammonta ghal dak li l-gurisprudenza terreferi ghalih bhala "sorpriza" fuq l-intimata li m'ghandhiex thallas bi zgumbrament jekk inghatat x'tifhem li l-hlas kien ser ikun hekk accettat mill-persuna li wara kollox harget l-*invoice.*

<u>Ma hasshiex li kienet qed issir interpellanza ghall-skop ta' zgumbrament fin-nuqqas.</u>

Din il-lanjanza hija marbuta ma' dak konsiderat *supra* dwar jekk it-talba tas-sid lokatur ghandhiex tassumi xi forma partikolari kif ukoll mal-interpretazzjoni tal-intimata li kien hemm xi akkordju tacitu li tista' thallas tardivament kif dejjem ghamlet. Il-Bord ma ghandu xejn x'izid dwar dak li gia kkonsidra kwantu l-forma tat-talba u x'ghandu jifhem l-kerrej huwa 'l hinn minn dak li tipprovdi l-ligi assodat fil-

gurisprudenza. L-interpretazzjoni tal-intimata ma jsib ebda sostenn minn dan il-Bord u ma jarax kif dan ghandu jimmilita kontra d-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti;

Fis-sottomissjonijiet taghha s-socjeta' intimata sollevat pregudizzjali dwar l-accettazzjoni tal-kera wara t-talba ta' Jannar 2006. L-intimata tghid illi la darba l-pagament tat-28 ta' Jannar kien accettat mis-socjeta' lokatrici wara li skadew il-hmistax-il jum isegwi li ma kienx hemm il-mora ravvizata fil-ligi. In sostenn tat-tezi taghha, l-intimata ccitat il-kawza **Giuseppe Chetcuti Bonavita vs Antonio Zarb** App 7 ta' Gunju 1950 fejn il-Qorti irriteniet illi ricezzjoni tal-kera fil-mori tal-kawza bir-rizerva esplicita li l-kera qed ikun percepit bla pregudizzju ma tippregudikax lir-rikorrenti fit-talbiet tieghu.. L-intimata ssostni illi meta s-socjeta' rikorrenti accettat il-pagament tat-28 ta' Jannar minghajr rizervi ddekadiet mid-drittijiet taghha li tirriprendi l-fond kawza ta' morozita peress illi b'hekk hemm skadenza wahda biss li dwarha hija moruza. Opportunement, izda, jehtieg jinghad illi l-gurisprudenza dwar dan l-aspett mhix univoka minkejja li ttendi favur il-lokatur. Is-sentenza li fuqha tistrieh l-intimata, inghata f'kawza fejn ir-ricezzjoni tal-kera saret fil-mori tal-kawza izda meta l-kera ikun percepit fil-kors tar-rilokazzjoni, s-sid li jaccetta l-kera minghajr rizerva ma jkunx qieghed jiddekadi mid-dritt tieghu li ma jgeddidx l-kera fit-tmiem taghha (ara l-kawza fl-ismijiet **Anthony Agius Gilbert et vs Peter Cassar Torregiani** App tat-12 ta' Mejju 2003). Is-sid ghandu d-dritt kif ukoll id-dover li jaccetta l-kera u meta jaghmel hekk ma jkunx qieghed jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu u *il-lokatur jippregudika ruhu meta jircievi ammont ta' kera li jmur 'l hemm mill-perjodu ta' rilokazzjoni* meta dik l-accettazzjoni ssir bla rizerva. Hu minnu illi dak kien kaz ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond, izda sia dak kif ukoll dan in dizamina jirrientraw fl-obbligi tal-inkwilin li josserva l-kondizzjonijiet tal-kirja u id-dritt tal-lokatur li jitlob li ma tiggeddidx l-lokazzjoni skond l-istess dispost tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 *qua* nuqqas ta' wiehed jew aktar mill-obbligi tal-kerrej. Fis-sentenza **Tereza Testaferrata Moroni Viani et vs J.J.L. Co Ltd** App 12/10/2001 l-Qorti rriteniet hekk dwar pagamenti abitwalment tardivi: "*Tali stat ta' fatt certament ma kien*

johloq l-ebda precedent a favur ta' l-inkwilin, aktar u aktar meta bl-agir tieghu huwa kien qieghed imur kontra dak li trid u tesigi l-ligi. Dan l-agir kien u baqa' dejjem riskjuz ghaliex ma kien bl-ebda mod isib xi riflessjoni ta' natura "protettiva" fil-Kap 69." Dwar dan l-agir, l-istess Qorti sahansitra rriaffermat dak minnha ritenut fil-kawza **Loris Bianchi vs Albert Degiorgio** App 29/9/2000 illi: "*il-ligi specjali tal-kera relativa toffri bizzejjed protezzjoni lil min huwa inkwilin u ghalhekk wiehed ikun qieghed jistenna wisq jekk jippretendi li l-parametri komminati mill-Kap. 69 jitwessghu aktar milli hu kkonsentit. Zgumbrament minn fond lokat jibqa' dejjem avveniment iebes ghal min igarrbu izda meta dan ikun in konsegwenza ta' l-agir stess ta' l-inkwilin allura jkun il-kaz ta' "impetu sibi*"." Jidher illi din il-posizzjoni mhix temprata mill-gurisprudenza sussegwenti u l-akkampata impuntwalita' tal-intimata ma ssib ebda gustifikazzjoni fil-ligi u l-gurisprudenza;

Ghal dawn il-motivi ghalhekk ma jirrizultawx l-elementi kollha mehtiega sabiex is-socjeta' intimata titqies in mora u ghal dawn il-motivi tichad it-talba tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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