9 ta' Marzu, 1994

Imħallfin:-

S.T.O.Prof. Guseppe Mifsud Bonniċi LL.D. – President.
Onor Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor Noel V. Arrigo LL.D.

Mary Borg *et*

versus

John Muscat.

Kerrej – Morosità – Interpellanza

Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skandenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax -il jum minn dakinhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas; iżda interpellanza skritta, kif jidher ċar mill-liġi, mhix meħtieġa.

Il-Qorti: –

1. L-atturi ippreżentaw rikors quddiem il-bord li jirregola l-kera u wara li esponew illi huma jikru l-fond "Jane" Triq Dr. Chetcuti, l-Mosta, lill-intimat, bil-kera ta' għoxrin lira (LM20) fix-xhar pagabbli fl-ewwel ta' kull xahar l-1 ta' Novembru, 1983, u għalkemm ġie nterpellat biex iħallas erbà darbiet bil-fomm u għaxar darbiet bil-kitba nkluża interpellanza uffiċjali, l-intimat baqa' ma ħallasx. Barra minn hekk, l-intimat ittraskura l-post

u għalhekk il-fond sofra anki danni; talbu għal dawn ir-raġunijiet li jiġu awtorizzati li jirriprendu pussess tal-fond;

2. L-intimat ċaħad kull ma ġie allegat u speċjalment illi huwa ġie interpellat biex iħallas il-kera;

3. Fis-17 ta' Marzu, 1992, l-imsemmi Tribunal iddeċida l-kawża billi ċaħad it-talba tar-rikorrent u qal:-

"Ir-rikorrenti llimitaw it-talba tagħhom għar-ripresa tal-fond "Jane", Dr.Chetcuti Street, Mosta, fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' pagament tal-kera da parti ta' l-intimat u għalhekk l-eżami ta' dan il-Bord għandu jkun limitat għal din il-kwistjoni;

Mill-provi prodotti *jirriżulta illi* r-*rikorrenti jikru l-fond fuq* indikat lill-intimat bil-kera ta' għoxrin lira Maltija (Lm20.00.0) fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem. Jidher ukoll illi l-intimat mhux puntwali fil-ħlas tal-kera u għandu jagħti kera għar-rigward ta' diversi snin. Ir-rikorrenti Marianne Frendo xehdet lil hi marret diversi drabi għand l-intimat biex titolbu l-ħlas tal-kera u *meta ma sabitux, ħallietlu karti jew noti*;

illi skond il-provvedimenti ta' l-artikolu 9 (a) (i) il-kerrej għandu jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax -il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera *jitolbu l-ħlas*;

Fil-każ in eżami, ma jirriżultax b'mod suffiċjenti li l-intimat ġie interpellat bil-miktub għall-ħlas lanqas ma jirriżulta b'mod speċifiku għar-rigward ta' liema perijodi l-intimat għadu ma ħallasx il-kera;

F'dawn iċ-ċirkostanzi, t-talba tar-rikorrenti ma tistax tiġi akkolta'';

4. Ir-rikorrenti appellaw għaliex kuntrarjament għal dak li hemm fis-sentenza, l-interpellazzjonijiet irriżultaw ampjament u għalhekk it-talba tagħhom għandha tiġi milqugħa;

5. Il-provi tar-rikorrenti jistabilixxu illi:

(a) L-intimat kien ilu ma jħallas kera, almenu mill-1984 – kif xehdu:

(i) Marianna Frendo fl-**14 ta' Lulju, 1988** ''għandu jagħti żgur għal aktar minn tliet snin kera, għandu jagħti ċirca ta' erba' snin'';

(ii) u Jane Muscat fl-**1 ta' Ġunju, 1989**. L-intimat ilu ma jħallas il-kera tal-fond in kwistjoni **xi ħames snin**;

Billi l-kera kien jitħallas kull xhar bil-quddiem, dan ifisser illi almenu sakemm ġie pprezentat ir-rikors fis-6 ta' Novembru, 1985, kien hemm – bejn l-1 ta' Jannar, 1984, u l-1 ta' Novembru, 1985 – tlieta u għoxrin (23) rata ta' kera konsekuttivi, li ma tħallsux;

(b) L-intimat ġie interpellat biex iħallas diversi drabi u baqa' inadempjenti;

Dan irriżulta mix-xhieda ta' (i) Marianna Frendo fl-14 ta' Lulju, 1988, – ''matul dawn is-snin (l-erba' snin qabel id-data tad-disposizzjoni) jiena tlabt lill-intitmat iħallas il-kera tal-fond in kwistjoni, kemm billi kellimtu u kemm billi tfajtlu xi noti fil-

kaxxa ta' l-ittri ta' l-istess fond'';

6. Dawn il-provi ma ġewx ikkontestati u ma sarux provi kuntrarji mill-intimat;

7. Il-provvedimenti rilevanti għal dawn il-fatti jinsabu fl-artikolu 9 (a) (i) Kap. 69 :-

''Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi **jew iżjed**, ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax -il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas'';

Is-sentenza appellata irriteniet illi:-

''Ma rriżultax b'mod suffiċjenti li l-intimat ġie nterpellat bil-miktub għall-ħlas tal-kera'';

iżda nterpellanza skritta, kif jidher ċar mill-liġi, mhix meħtieġa, kif qed jirritjeni l-Bord, u

''ma rriżultax b'mod speċifiku għar-rigward ta' liema **perjodu l-intimat għadu ma ħallasx il-kera**'', u dan l-apprezzament, ukoll, bir-rigward kollu, ma jiftiehemx għaliex, kif intqal, l-intimati ippruvaw illi sal-ġurnata li ppreżentaw ir-rikors, l-intimat ma kienx ħallas almenu tlieta u għoxrin (23) rata konsekuttiva tal-kera tal-fond, u din il-pretensjoni tidher fir-rikors li rċieva l-intimat u, b'dankollu, l-intimat ma ħassx li huwa neċessarju li jikkontesta imqar bi prova waħda, dan l-allegat li ġie abbondantement ikkonfermat mir-rikorrenti; u anzi - billi sadanittant għaddew is-snin – u l-intimat – skond il-provi – baqa' ma ħallasx għas-snin kollha suċċessivi;

Din il-qorti ma tistax ma taċċettax l-uniċi provi li saru fil-kawża jew tikkonsidrahom insuffiċjenti sempliċiment għaliex il-morożità kienet tant grossolana li r-rikorrenti ttraskuraw li jgħoddu *żewġ skandenzi*, meta sal-final, *il-morożità* qabżet erbgħa u tmenin (84) skadenza;

8. Għaldaqstant, l-appell huwa akkolt, is-sentenza appellata hija revoka u r-rikorrenti huma awtorizzati li jirriprendu l-pussess ta' "Jane", Triq Dr. Chetcuti, Mosta, *mill-ewwel* (1) ta' Mejju, 1994;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għall-intimat.