Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 8/2011

Mary Bonnici

Vs

Anthony Farrugia u Emanuela konjugi Farrugia

16 ta' Gunju, 2017.

1. Ir-rikorrenti harrku lill-intimati quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u talbu li jigu zgumbrati mill-fond numru 52 u 54, Triq il-Bizzilla, Ghaxaq peress li l-kirja, *"giet xolta ai termini tal-klawzola numru 5 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-22 ta' Ottubru, 1998"* u cjoe' minhabba morozita fil-hlas tal-kera. Talbu wkoll il-hlas tas-somma ta' €232.94, jew somma verjuri li tigi likwidata mill-Bord u li jirraprezenta l-kera ghall-perjodu Ottubru 2009 sa Ottubru 2011.

2. B'sentenza tat-23 ta' Mejju, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talbiet tal-attur wara li qal:

> *"Illi minn ezami tal-ittra Dok MB3, jirrizulta li din ma hiex ittra interpellatorja sabiex l-intimati ihallsu l-kera dovuta ghal zewg skadenzi. Izda jirrizulta li din hija ittra fejn ir-rikorrenti nvokat id-dritt taghha li tittermina l-lokazzjoni. U dan minghajr ma saret ebda talba precedenti bil-miktub ai termini tal-klawsola 5 tal-kuntratt sabiex l-intimati jhallsu l-kera dovuta. Huwa minnu illi skond il-gurisprudenza taghna ma hemmx bzonn li l-ittra interpellatorja ghandu jkollha t-twissija dwar it-terminazzjoni tal-kirja f'kaz li l-inkwilin jibqa' moruz fil-hlas dovut, izda huwa wkoll minnu li ittra b'dik it-twissija biss ma hiex u ma tammontax ghal interpellazzjoni sabiex isir il-hlas dovut, liema interpellazzjoni hija necessarja sabiex l-inkwilin jitpogga in mora u trid issir qabel ma s-sid ikun jista' jinvoka d-dritt ghat-terminazzjoni tal-kirja*.
>
> *Illi jirrizulta mill-Affidavit tar-rikorrenti Mary Bonnici, illi l-intimati offrew il-kera dovuta ghas-sena Ottubru 2009 sa Ottubru 2010. Ir-rikorrenti stess esebiet kopja tac-cekk illi ma ssarrafx flimkien ma' nota mill-bank li tghid "Drawer's signature differs". Illi r-rikorrenti ma nfurmatx lill-intimati ghaliex ma ssarrafx ic-cekk u cioe' li l-Bank ma irrikonoxxiex il-firma. Mhux biss izda assumiet li ma kienx hemm flus il-Bank biex ikopru l-imsemmi cekk. Izda kif irrizulta mix-xhieda moghtija mir-rapprezentant tal-Bank of Valletta Ronwald Attard, il-problema ma kinitx li ma kienx hemm flus fil-kont sabiex ikopru dak ic-cekk izda li kien hemm xi differenza bejn il-firma ta' fuq ic-cekk u dik li kellu l-Bank. Illi r-rikorrenti ma gabet l-ebda prova ta' nuqqas ta' hlas ghall-perjodu bejn Ottubru 2010 sa Ottubru 2011. Izda tghid li ma rcevietx il-hlas. In oltre ma saret l-ebda interpellazzjoni ghall-hlas tal-kera dovuta ghal dak il-perjodu.*
>
> *Illi l-intimati pproducew diversi xhieda u provi sabiex isostnu t-tezi taghhom illi huma ma humiex moruzi fil-hlas la ghall-perjodu bejn Ottubru 2009 u Ottubru 2010, u lanqas dik ghall-perjodu bejn Ottubru 2010 u Ottubru 2011. Illi l-ittra datata 26 ta'*

Marzu 2010 markata Dok EF3 ma tistax tittiehed bhala interpellazzjoni ghall-hlas tal-kera tardiv ghall-perjodu Ottubru 2010 sa Ottubru 2011 ghaliex f'dik id-data l-imsemmi pagament kien ghadu mhux dovut.

Illi l-intimati rrispondew l-ittra tar-rikorrenti tas-26 ta' Mejju 20104, permezz tal-ittra taghhom tal-20 ta' Gunju 2010, fejn cahdu l-allegazzjoni li c-cekk ma ssarrafx. U jsostnu li r-rikorrenti qatt ma ppruvat issarraf l-istess cekk.

Biex jeliminaw xi problema simili l-intimati baghtu l-pagament li jmiss permezz ta' bank draft li ntbaghat lir-rikorrenti permezz ta' ittra registrata, izda ghal darba ohra r-rikorrenti naqset li issarraf l-istess minnhabba li ma gabritx l-istess ittra mill-Posta. Dan ukoll kif xehdet ir-rappreżentant tal-Posta, Carmen Scerri Lautier, kif ukoll mid-Dok EF5 mahrug mill-Maltapost illi juri x'gara minn dik l-ittra registrata u kifregghet marret lura ghand l-intimata minhabba illi r-rikorrenti ma rtirathiex. L-intimata Emanuela Farrugia tghid in kontro-ezami, illi meta rat hekk iddepozitat il-kera dovuta l-Qorti. Minkejja li prova tac-cedola relattiva ma ngabitx, il-Bord huwa tal-fehma li dan ma jnaqqas xejn mill-kredibilita' ta' din ix-xhud stante illi l-kumplament tax-xhieda taghha kollha hija korroborata mid-dokumenti minnha esebiti, u ghalhekk il-verzjoni taghha hija aktar verosimili u kredibbli minn dik tar-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti ma tistax tinqeda bin-nuqqasijiet taghha u tghabbihom fuq l-intimati biex imbaghad tiehu vantagg mill-istess agir taghha ghall-beneficcju taghha, u tuza tali simulazzjoni bhala raguni legali biex tizgombra lill-intimati mill-fond imsemmi bl-allegazzjoni li ma hallsux il-kera dovuta ghal zewg skadenzi. Dan meta l-intimati ghamlu dak kollu possibbli biex iwasslulha l-hlas tal-kera, li r-rikorrenti tallega li ma sarx, u a bazi ta' liema allegazzjoni hija qed titlob l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmija fondi".

3. Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza. L-aggravju hu dwar l-apprezzament tal-provi.

4. L-intimati wiegbu fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

5. **<u>Fatti.</u>**

   i. B'kuntratt tat-22 ta' Ottubru, 1998 l-intimati krew minghand il-genituri tal-intimat, il-fond numri erba' u hamsin (54) u tnejn u hamsin (52), Triq il-Bizzilla, Hal Ghaxaq.
   ii. Il-kirja hi ghall-perjodu ta' 20 sena li tiggedded kull ghoxrin sena, b'kera ta' Lm50 fis-sena, *"pagabbli kull sena bil-quddiem, b'effett mil-lum"*. Ghaldaqstant, il-kera ghandha tithallas fit-22 ta' Ottubru.
   iii. Skont klawzola 5:
   "F'kaz li l-inkwilin ikun moruz fil-hlas ta' zewg (2) skadenzi ta' kera l-fond jerga' jaqa' awtomatikament fil-pussess tas-sidien u dan fuq semplici talba bil-miktub f'dan is-sens, b'dan illi s-sidien ma jitilfux id-dritt taghhom li jitolbu ghal kwalunkwe arretrati li jkunu lilhom dovuti".
   iv. B'ittra legali tas-26 ta' Marzu, 2010 ir-rikorrenti sejhet lill-intimat sabiex ihallas l-iskadenza tal-kera dovuta f'Ottubru, 2009. Fl-ittra jinghad ukoll

li l-kera dovuta kienet €185 kull sena, wara l-emendi li saru fil-ligi u li kienu dahlu fis-sehh fl-1 ta' Jannar, 2010.

v. B'ittra legali tas-26 ta' Mejju, 2010 l-intimat gie nfurmat li c-cekk ta' €116 (datat 30 ta' April, 2010) u li kien ta lir-rikorrenti, ma ssarrafx mill-bank. Ghaldaqstant l-intimat intalab ihallas il-kera fi flus kontanti. Jirrizulta wkoll li fl-10 ta' Mejju, 2010 ir-rikorrenti harget ricevuta ghas-somma ta' €117 bhala kera ghall-perjodu bejn it-22 ta' Ottubru, 2009 u 21 ta' Ottubru, 2010.

vi. B'ittra legali tal-20 ta' Gunju, 2010 l-intimat wiegeb lill-ohtu li minn verifiki li kien ghamel, irrizulta li ma kinitx ippruvat issarraf ic-cekk. Zied li ma kellhiex jedd ghall-awment tal-kera.

vii. Romwald Attard, ufficjal tal-Bank of Valletta plc, b'riferenza ghac-cekk fuq imsemmi, xehed:

> *"... jidher li nhareg fit-30 ta' April, 2010, il-kont minn fejn ingibed dan ic-cekk infitah mal-Bank of Valletta fl-24 ta' April, tas-sena 2010 f'isem Emanuela Farrugia. Dan huwa cekk numru tac-cheque book ta' dan il-kont u mir-records taghna jidher li dan ic-cekk qatt ma ssarraf. Fil-kont in kwistjoni dejjem kien hemm ammont bizzejjed sabiex ikopri l-ammont tac-cekk. Ma nistax nghid ghalfejn dan ic-cekk ma ssarrafx. Il-probabbilta hi li qatt ma kien ipprezentat biex jissarraf".*

viii. B'ittra legali tat-30 ta' Lulju, 2010 ir-rikorrenti regghet infurmat lill-intimat li c-cekk ma ssarrafx, u ghal darb'ohra talbet li l-hlas isir fi flus kontanti. Ittra li kienet registrata u li l-intimat ircieva fit-3 ta' Awissu, 2010.

ix. B'ittra legali ohra minghajr data, l-intimat gharraf lir-rikorrenti li kien irrizultalu li c-cekk tal-iskadenza t'Ottubru 2009 ma ssarrafx. Ghalhekk baghatilha bank draft datat 16 ta' Ottubru, 2010 ghas-somma ta' €116.47 fir-rigward tal-iskadenza ta' Ottubru, 2010. Ittra li kienet registrata, li r-rikorrenti baqghu qatt ma rcevew.

x. Permezz ta' ittra legali datata 16 ta' Dicembru, 2010 ir-rikorrenti nfurmaw lill-intimati li kienu moruzi fil-hlas tal-iskadenzi ta' Ottubru, 2009 u 2010, fl-ammont ta' €232.94. Iddikjaraw ukoll li a bazi tal-klawzola 5 tal-imsemmi kuntratt kienu qeghdin jitterminaw il-kirja u sejhulhom sabiex fi zmien gimgha jivvakaw mill-fond. Fit-18 ta' Dicembru, 2012 l-intimati rcevew l-ittra.

xi. L-intimata xehdet li kienet iddepozitat il-kera fil-qorti l-iskadenza dovuta f'Ottubru, 2010. L-intimati ma pprezentawx kopja tac-cedola u lanqas ma taw id-dettajli taghha. Madankollu mir-rikors tal-appell jidher li r-rikorrenti m'humiex jikkontestaw dan il-fatt (ara pagna 8).

xii. Fit-13 ta' Jannar, 2011 ir-rikorrenti pprezentaw il-kawza.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

6. Il-kirja oggett ta' dawn il-proceduri m'hijiex regolata mill-ligijiet specjali ta' kera. Sal-lum ghadu m'ghaddiex il-perjodu originali.

7. Ir-rikorrenti m'humiex jikkontestaw li t-terminazzjoni tal-kirja skont klawzola numru 5 tal-kuntratt, tehtieg l-interpellazzjoni tal-inkwilini kull darba ghal zewg skadenzi. Fil-fatt fir-rikors tal-appell argumentaw:

> *"Illi una volta illi rrizulta, ex admissis da parte tal-appellati stess, illi l-appellati rcevew l-ittri interpellatorji sabiex ihallsu l-iskadenzi tal-kera u baqghu moruzi fil-pagament tal-istess skadenzi billi attwalment l-ewwel skadenza baqghet u ghadha addirittura mhux imhallsa sal-lum u t-tieni skadenza giet depozitata taht l-awtorita tal-qorti xhur wara li attwalment kienet dovuta – anzi addirittura anke wara li giet istitwita din il-kawza, billi l-kawza giet istitwita fit-8 ta' Jannar, 2011 u c-cedola ta' depozitu giet prezentata fid-19 ta' Jannar 2011 – isegwi illi l-appellati tilfu d-dritt li jibqghu fil-pussess tal-imsemmija fondi".*

Sahansitra, fir-rikors tal-appell ir-rikorrenti argumentaw li l-ittra datata 16 ta' Dicembru, 2010 kienet interpellazzjoni ghall-hlas tal-iskadenza ta' Ottubru, 2010.

Mis-sentenza hu wkoll evidenti li l-Bord hekk fehem klawzola numru 5 tal-kuntratt. Fic-cirkostanzi, il-qorti ma tarax li ghandha tistharreg din il-materja gialadarba r-rikorrenti ma pproponewx aggravju dwar l-interpretazzjoni tal-imsemmija klawzola.

8. Fir-rigward tal-iskadenza ta' Ottubru, 2009 m'hemmx dubju li sidien il-kera kienu nterpellaw lill-intimati sabiex ihallsu. Dan wara li c-cekk li nghataw ma ssarrafx mill-bank. L-intimati jidher li qeghdin isostnu li r-rikorrenti qatt ma pprezentaw ic-cekk biex jissarraf. Fil-fatt fl-ittra legali tal-20 ta' Gunju, 2010 qalu:

> *"Ssirlek riferenza ghall-ittra tieghek, fejn int qed issostni illi c-cheque mahrug minn huk sabiex ihallsek il-kera dovuta ma ssarrafx. Ninfurmak illi dan mhux minnu, u dan peress illi* ***wara li l-mittenti ghamel id-debiti verifiki, rrizultalu illi int qatt ma ppruvajt issarraf ic-cheque imsemmi,*** *li tieghu l-mittenti ghad ghandu wkoll kopja".*

Hekk ukoll fir-risposta (fol. 25) qalu li l-iskadenza ta' Ottubru, 2009 thallset lir-rikorrenti permezz tac-cekk tat-30 ta' April, 2010:

> *"…. Liema cheque l-intimata rceviet,* ***pero' qatt ma ppruvat issarraf il-Bank****, u dan ghar-ragunijiet illi taf biss ir-rikorrenti, minkejja l-allegazzjoni taghha illi tali cheque ma kienx jissarraf".*

Hadd mill-intimati ma spjega kif jafu li r-rikorrenti qatt ma marru l-bank sabiex isarrfu c-cekk. Il-qorti hi iktar propensa li temmen li r-rikorrenti kienu pprezentaw ic-cekk biex jissarraf, meta tqies li:

i. Meta r-rikorrenti nghatat ic-cekk, tat ricevuta lill-intimati. Fuq bazi ta' probabbilta' ma kinitx tohrog ricevuta kieku kellha l-intenzjoni li ma ssarrafx ic-cekk jew xi motiv ulterjuri.

ii. Fid-dokument a fol. 32, li hu kopja tac-cekk, hemm *letter head* tal-Bank of Valletta plc bil-kliem: *"Drawer's signature differs, please update signature at nearest BOV branch"*. Hu veru li d-dokument hu fotokopja u m'hemmx firma taht dik id-dikjarazzjoni. Madankollu fl-affidavit ir-rikorrenti spjegat kif ic-cekk ma ssarrafx meta pprezentatu l-bank (ara paragrafu 7). F'dan ir-rigward ma sarulha l-ebda domandi in kontro-ezami. Inoltre, ma jirrizultax li l-intimati kkontestaw l-awtenticita' tad-dokument minkejja li hu fotokopja. Sahansitra, Romwald Attard ufficjal tal-Bank of Valletta plc, xehed (fol. 71):

> *"Qed inkun muri d-dokument a fol. 59. Dan huwa kopja tal-istess cekk li xehedt fuqu, jigifieri c-cekk numru 1 min-numru ta' cekkijiet, pero mieghu hemm annessa complimentary slip tal-Bank of Valletta. Fuqha hemm miktub, 'drawer's signature differs, please update signature'. Dan ifisser illi l-firma li ghandu l-bank fir-records tieghu hija differenti minn dik li tidher fuq ic-cekk…. M'hemm xejn irregolari billi nharget complementary slip flok inkitbet deskrizzjoni fuq ic-cekk. Dik hija deskrizzjoni tal-manager dak il-hin".*

iii. Sidien il-kera tant riedu li jithallsu li baghtu l-ittri tas-26 ta' Mejju, 2010 u 30 ta' Lulju, 2010 u talbu li l-hlas isir fi flus kontanti.

9. Madankollu jidher li l-intimati baqghu jsostnu li r-rikorrenti ma pprezentawx ic-cekk biex jissarraf mill-bank, meta facilment setghu jhallsu fi flus kontanti u jinghataw lura c-cekk originali. Dan iktar u iktar meta fl-ittri tas-26 ta' Mejju, 2010 u 30 ta' Lulju, 2010 jinghad li sid il-kera riedet tmur taghmel spezzjona tad-dar. Fir-rigward tal-iskadenza t'Ottubru, 2009 il-qorti ma taqbilx mal-intimati li, *"ghamlu dak kollu possibbli sabiex l-appellanti tircievi l-hlas dovut lilha tal-kera tal-fond proprjeta taghha….."* Il-qorti zzid li lanqas mhu minnu, kif isostnu l-intimati fit-twegiba, li r-rikorrenti assumiet li fil-kont bankarju ma kienx hemm bizzejjed flus biex ikopru dik l-iskadenza.

10. Gialadarba c-cekk tat-30 ta' April, 2009 ma ssarrafx mill-bank, ma jistax jinghad li l-inkwilini hallsu l-iskadenza ta' Ottubru 2009. Hu minnu li fl-ittra tas-26 ta' Mejju 2010 u tat-30 ta' Lulju, 2010 ma ssemmietx ir-raguni ghalfejn il-bank irrifjuta li jsarraf ic-cekk. Madankollu dan il-fatt ma jiggustifikax in-nuqqas tal-intimati.

11. Ghal dak li jirrigwarda l-iskadenza ta' Ottubru, 2010 jirrizulta li l-intimati baghtu l-hlas permezz ta' *bank draft* (datat 26 ta' Ottubru, 2010) mehmuz ma' ittra legali mhux datata (ara fol. 41). Bhala debituri tar-rikorrenti, l-intimati kellhom obbligu li jizguraw li jsir il-hlas. Skont l-artikolu 1159(3) tal-Kodici Civili:

> *"(3) Jekk il-haga li ghandha tinghata bi hlas hija somma ta' flus jew hag'ohra li tista', minghajr spiza ta' xejn, tingieb jew tintbaghat, u sew id-debitur kemm il-kreditur ikunu joqghodu fl-istess gzira, il-hlas ghandu jsir fid-dar tal-kreditur".*

Id-depozitu tal-kera li l-intimata qalet li saret fir-rigward tal-iskadenza ta' Ottubru, 2010 m'huwiex ekwivalenti ghall-hlas gialadarba m'hemmx prova li l-intimati offrew il-hlas u s-sidien irrifjutawh (artikolu 1173 tal-Kodici Civili). Fit-twegiba l-intimati argumentaw:

> *"L-appellati da parti taghhom, meta rcevew lura l-ittra bil-Bank Draft annessa maghha lura, iddepozitaw din l-iskadenza ta' kera l-Qorti, u dan sabiex jezimu ruhhom minn kwalunkwe responsabbilta legali u cioe' dik ta' morozita fil-hlas tal-kera".*

Ladarba m'hemmx prova ta' rifjut, id-depozitu fil-qorti ma jissarrafx fi hlas lill-kreditur. Mill-provi rrizulta li l-pustier f'erba' granet differenti ipprova jikkonsenja l-ittra lir-rikorrenti (fol. 69), minghajr success. Skont Carmen Scerri Lautier meta pustier imur jinnotifika ittra registrata u hadd ma jiftah, *"Il-procedura hi li jhalli nota biex jispjega li l-ghada ser jerga' jghaddi bl-istess ittra".* Pero' r-rikorrenti qalet li, *"Qatt ma rcevejt avviz li hemm xi ittra registrata indirizzata lili fil-posta jew li tal-Maltapost, kif qed ikun issuggerit, qed ighidu li gew diversi drabi biex ihalluli din l-ittra. Jiena ma sibt l-ebda avviz"* . Ghalkemm fil-hames eccezzjoni l-intimati qalu li r-rikorrenti kienet irrifjutat l-ittra, din baqghet biss allegazzjoni. Il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jmorru l-posta u jigbru l-ittra, ma jistax jinghad li hu rifjut implicitu. Ukoll jekk il-pustier kien halla nota, m'hemmx prova li kien fiha d-dettalji tal-persuna li baghtet l-ittra registrata. Ghalhekk il-qorti ma tistax tikkonkludi li r-rikorrenti kienu jafu li ntbaghtet ittra registrata bil-hlas fiha tal-iskadenza ta' Ottubru, 2010.

12. Madankollu fir-rigward tal-iskadenza ta' Ottubru, 2010 m'hemmx prova li r-rikorrenti kienu nterpellaw lill-intimati sabiex ihallsuha. Fl-ewwel lok interpellazzjoni ghandha ssir wara li jsir dovut il-hlas. Ghalhekk l-ittra tas-26 ta' Marzu, 2010 ma setatx isservi bhala talba ghall-hlas gialadarba l-iskadenza ta' Ottubru, 2010 kienet ghadha m'hijiex dovuta. Inoltre, l-ittra tas-16 ta' Dicembru, 2010 m'hijiex interpellazzjoni ghall-hlas izda sejha sabiex l-intimati jizgumbraw mill-fond gialadarba kull ma nghad hu li, *"…. il-mittenti qed tinvoka d-dritt taghha ai termini tal-klawzola 5 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-22 ta' Ottubru, 1998,* ***u dana fis-sens illi b'mod immedjat qed tittermina l-lokazzjoni, b'dan illi inthom ghandkom tivvakaw il-fond fiz-zmien gimgha mil-lum".*** L-ittra tas-16 ta' Dicembru, 2010 ma fiha l-ebda talba ghall-hlas. Fic-cirkostanzi l-qorti taqbel mal-Bord li l-ittra tas-16 ta' Dicembru 2010, *"….. ma hiex ittra interpellatorja sabiex l-intimati ihallsu l-kera dovuta ghal zewg skadenzi. Izda jirrizulta li din hija ittra fejn ir-rikorrenti nvokat id-dritt taghha li tittermina l-lokazzjoni"*, u ma taqbilx mar-ragunament tar-rikorrenti (ara l-hames paragrafu ta' pagna 5 tar-rikors tal-appell). Ghaldaqstant, m'hemmx ic-cirkostanzi ghax-xoljiment tal-kirja *ai termini* tal-klawzola 5 tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

13. Filwaqt li m'hemmx il-bazi sabiex jintlaqa' l-aggravji tal-appellanti relatat mat-tielet u hames talba tar-rikors promotur, jibqa' l-fatt li sal-lum ir-rikorrenti ghadhom ma thallsux il-kera tal-iskadenzi ta' Ottubru 2009 u 2010. Ghalhekk il-qorti tqies li r-raba' talba tar-rikors promotur hi gustifikata.

Ghal dawn il-motivi tilqa' parzjalment l-appell u tvarja s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-23 ta' Mejju, 2016 u tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma ta' mitejn u tnejn u tletin ewro u erba' u disghin centezmu (€232.94) skadenzi ta' kera ta' Ottubru 2009 u 2010, bl-imghax mid-data tan-notifika tar-rikors promotur. Tichad l-appell fir-rigward tal-kumplament.

Spejjez taz-zewg istanzi jinqasmu in kwantu ghal tlett kwarti (3/4) a karigu tar-rikorrenti u kwart (1/4) a karigu tal-intimati.

Anthony Ellul.