MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2003

Appell Civili Numru. 184/1996/1

Louis Apap Bologna

vs

Alfred Delia

Il-Qorti,

Fis-6 ta’ Mejju, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ l-esponent;

Illi huwa jikri l-fond maghruf bhala Castor House, Quarries Street Hamrun lill-intimat bil-kera ta’ erba’ u ghoxrin lira maltija (Lm24) kull tlett xhur l-iskadenza li jmiss taghlaq fit-30 ta’ Novembru 1996;

Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera dovuta puntwalment skond il-ligi, tant li r-rikorrent kien kostrett f'diversi okkazzjonijiet jiftah kawzi ghall-hlas tal-kera lilu dovuta u ghalkemm dawn gew decizi l-intimat baqa' ma hallasx il-kera kollha;

Illi ghalhekk l-intimat huwa moruz fit-termini tal-artikolu 5 tal-kapitolu 158 tal-edizzjoni riveduta tal-ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant jitlob bir-rispett li r-rikorrent jigi awtorizzat minn dan l-Onorabbli Bord jittermina l-lokazzjoni u jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi minhabba l-precitata morosita, u b'hekk jiffissa terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-intimat mill-fond.

Ra r-<u>risposta</u> tal-intimat;

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes stante li l-intimat ma hux morus fit-termini tal-artiklu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Ligijiet ta' Malta.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra n-noti tal-partijiet.

Ra l-atti ta' l-avvizi Nru 4/94 u 890/96 u s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Jannar 1995 in re "Delia vs Apap Bologna".

Ra l-verbal tal-21 ta' Marzu 2002.

Ikkonsidra:-

1. “Biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa’ moruz fil-hlas ta’ zewg rati ta’ kera, u illi ghal kull meta huwa jkun gie interpellat ghall-hlas, hallu jghaddu 15-il gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma hallax” (‘Farrugia pro et noe –vs- Bonnici et’, Appell. Civili 10/11/1941, Koll Vol. XXXIA-1-106; ara ukoll ‘Camilleri et vs Rutter Giappone noe et’, Appell Civili 25/03/1985; ‘Ellul et vs Ellul’, Appell mill-Bord, 22/10/1998; ‘Gasan Properties Ltd vs Bonello noe’, Appell mill-Bord, 10/01/2000).

“Il-morozita fil-pagament li tintola lis-sid li jitlob ir-ripresa tal-fond lokat bl-ebda mod ma tiggustifika lill-inkwilin li ma jhallasx il-kera dovut. Il-ligi timponi terminu definit ta’ hmistax (15) il-gurnata mid-data ta’ l-interpellazzjoni biex jigi gjudizzjarjonat determinat illi dik l-iskadenza kienet tista’ titqies bhala valida ghall-fini tal-kawzali ghal talba ghall-izgumbrament fuq morozita`. Skadut dak it-terminu, ma kien hemm xejn x’josta li s-sid ifittex ghall-hlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jircevi l-pagament tieghu. Dana bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita` u fuq dik l-iskadenza li ghaliha jkun irceva pagament. Zgur li l-inkwilin ma jistax jevedi l-hlas ta’ dik l-iskadenza fuq il-protest li s-sid qed jagixxi biex jizgumbrah. Dan apparti li hu wkoll gust u f’waqtu li l-bord jikkonsidra fid-deliberazzjonijiet tieghu l-komportament ta’ l-appellant fil-hlas tal-kera ghal bosta skadenzi anterjuri … …” (‘Harding vs Curmi’, Appell mill-Bord, 24/2/1997)

“L-inkwilin ghandu dritt kollu jirrikorri ghat-tribunal kompetenti jekk jidhirlu li l-kera li qieghed ihallas u li kien intrabat li jhallas lis-sid huwa eccessiv, imma zgur li ma ghandux id-dritt li jirrifjuta li jhallas l-ebda kera sakemm it-talba tieghu tkun ghada pendenti, salv naturalment, il-konteggi eventwalment mehtiega.” (‘Micallef vs Camilleri, P.A. per C. Schembri, 30/6/1980)

2. Mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-25 ta’ Gunju 1996 jirrizulta li l-fond in kwistjoni gie mnehhi mill-kontroll (Kap 158) fit-3 ta’ April 1978. L-

intimat Delia meta r-rikorrent ipprevalixxa ruhu mill-emendi maghmula bl-att XXVIII ta' l-1979 mill-kiri ta' l-1 ta' Settembru 1986, hallas il-kera kif mizjud skond il-ligi sat-tlett xhur li bdew mill-1 ta' Settembru 1986, hallas il-kera kif mizjud skond il-ligi sat-tlett xhur li bdew mill-1 ta' Settembru 1988 u spiccaw fit-30 ta' Novembru 1988. Wara ma hallasx u r-rikorrentipprezenta citazzjoni fl-20 ta' Frar 1992 ghall-hlas ta' arretrati ta' kera ghall-perjodi 1 ta' Dicembru 1988 – 29 ta' Frar 1992 – Lm312. Bis-sentenza imsemmija li kkonfermat sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili l-intimat gie kkundannat ihallas is-somma ta' Lm312 arretrati tal-kera.

3. Fit-3 ta' Jannar 1994 ir-rikorrent ressaq avviz (4/92 GV) kontra l-intimat ghall-hlas ta' l-iskadenzi ta' l-1 ta' Marzu 1992 – 30 ta' Novembru 1993 (6 skadenzii x Lm24). B'sentenza tas-26 ta' April 1994 il-Qorti tal-Magistrati ddikjarat l-azzjoni intempestiva, billi kien hemm l-appell fuq imsemmi pendenti, ordnat is-sopressjoni "biex jigu evitati spejjez f'kawza ohra" u ddifferiet il-kawzi 'sine die'. Wara s-sentenza imsemmija fil-paragrafu ta' qabel dan, il-kawza giet riappuntata ghat-3 ta' Dicembru 1996 wara rikors tal-11 ta' Settembru 1996. Il-kawza giet kancellata fis-27 ta' Lulju 2001.

4. Fis-16 ta' Settembru 1996 r-rikorrent ipprezenta avviz iehor (890/96 DM) ghall-hlas ta' kera ghaz-zmien mill-1 ta' Settembru 1993 – 31 ta' wissu 1996 (12-il skadenza x Lm24). L-intimat (fl-avviz konvenut) gie notifikat fl-20 ta' Settembru 1996. Din il-kawza ghadha pendenti ghas-sentenza fuq il-kap ta' l-ispejjez.

5. Ir-rikorrent esebixxa interpellazzjonijiet ghall-hlas ta' kera:-

(i) ittra tat-18 ta' Ottubru 1984 ghall-iskadenza tal-1 ta' Ottubru 1984 (fol 66),

(ii) ittra tad-29 ta' Novembru 1984 b'referenza ghall-ittra ta' qabel billi l-hlas kien ghadu ma sarx (fol 65),

(iii) ittra tat-3 ta’ Frar 1986 ghall-hlas tal-kera “ezattament sallum” (fol 64),

(iv) ittra tas-27 ta’ Frar 1987 (registrata) ghall-hlas ta’ kera “kif gia gejt avzat minni” (fol 62),

(v) ittra tas-17 ta’ Marzu 1987 (registrat) bl-istess kliem bhal ta’ qabilha (fol 61),

(vi) ittra tat-30 ta’ Dicembru 1987 “to settle rent” (fol 60),

(vii) ittra registrata fl-10 ta’ Mejju 1988. Din ma fihiex data imma ssemmi l-ittra ta’ qabilha (fol 59),

(viii) ittra ta’ l-avukati tar-rikorrent dwar ‘diversi arretrati ta’ kera’ hi twissija li ser jittiehdu proceduri (fol 58) – 10 ta’ Gunju 1991.

6. B’ittra li ma fihiex data (fuq miktub ‘registered’) ir-rikorrent gharraf lill-intimat li l-kera skond il-ligi kienet irduppjat. (fol 63)

7. Mid-dokument a fol 57 jirrizulta li fit-3 ta’ Awissu 1987 l-intimat hallas:

(i) Lm24 ghaz-zmien 1 ta’ Settembru 1986 – 30 ta’ Novembru 1986

(ii) Lm24 ghaz-zmien 1 ta’ Dicembru 1986 – 28 ta’ Frar 1987

(iii) Lm24 ghaz-zmien 1 ta’ Marzu 1987 – 31 ta’ Mejju 1987

(iv) Lm24 ghaz-zmien 1 ta’ Gunju 1987 – 31 ta’ Awissu 1987

8. Bejn l-avukati tal-partijiet ghaddiet din il-korrispondenza:-

(i) ittra ta’ l-avukat tar-rikorrent lill-avukat ta’ l-intimat tal-4 ta’ Ottubru 1996 dwar l-ammonti ta’ kera dovuti b’referenza ghall-kawzi pendenti bejn il-partijiet, “without prejudice to my clients rights at law arising from the considerable delay in effecting payments”. (fol 95 u fol 24)

(ii) ittra ta’ l-10 ta’ Dicembru 1996 (fol 34), ta’ l-avukat ta’ l-intimat fejn jissemmew kawzi bejn il-partijiet u fejn gharrfu li kellu f’idejh l-ammonti ta’ Lm312 + Lm144. Tissemma ittra ohra ta’ l-istess avukat – 14 ta’ Novembru 1996 (ma gietx esebita)

(iii) ittra tas-6 ta’ Lulju 1998 mill-istess avukat li ma kien irceva l-ebda twegiba ghall-ittra tal-10 ta’ Dicembru 1996 (fol 36-37 u fol 97-98). Tissemma diskrepanza zghira fil-konteggi u li l-ammont ta’ Lm288 ghaz-zmien 01/09/93 – 30/08/96 gie mhallas b’cekk (fol 99). Jinghad li l-avukat kien irceva minghand l-intimat Lm312 fl-14 ta’ Ottubru 1996 u Lm144 fis-6 ta’ Novembru 1996. Intbaghat cekk fl-ammont ta’ Lm648 (fol 99).

(iv) Man-nota spjegattiva tieghu r-rikorrent esebixxa ittra tat-23 ta’ Settembru 1996 li tghid li qed jintbaghat cekk ta’ Lm288 b’referenza ghall-avviz 890/96 (fol 94) “on a without prejudice basis”.

9a. Minn dan jirrizulta li fit-3 ta’ Awissu 1987 l-intimat hallas ghall-iskadenzi:-

1/9/86 – 30/11/86
1/12/86 – 28/2/87
1/3/87 – 31/5/87
1/6/87 – 31/8/87

wara li kien gie interpellat mir-rikorrent biex ihallas, u hallas wara l-hmistax –il jum moghti mill-ligi.

b. l-intimat kien gie interpellat fl-10 ta’ Gunju 1991 mill-avukat tar-rikorrent (fol 58) u ma hallasx.

c. meta gie notifikat bic-citazzjoni ta’ l-20 ta’ Frar 1992, li tghodd bhala interpellanza, ghall-perjodu 1 ta’ Dicembru 1998 – 29 ta’ Frar 1992 l-intimat ma ghamel xejn. Is-sentenza giet moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-25 ta’ Gunju 1996 u l-intimat ghadda l-ammont dovut lill-avukat tieghu fl-14 ta’ Ottubru 1996 (ara paragrafu 7 (iii) ta’ din is-sentenza).

d. Ghal-perjodu 1 ta’ Marzu 1992 – 30 ta’ Novembru 1993 sar avviz fit-3 ta’ Jannar 1994, notifikat lill-intimat fil-11 ta’ Jannar 1994, ghas-somma ta’ Lm144. L-intimat ghadda dan l-ammont lill-avukat tieghu fis-6 ta’ Novembru 1996 (ibid). Jinghad bhala zieda li s-sentenza dwar x’ammont kellu jithallas inghatat fil-25 ta’ Gunju 1996.

e. L-ammont mitlub bl-avviz tas-16 ta’ Settembru 1996 (890/96) gie mhallas qabel l-ohrajn fit-23 ta’ Settembru 1996, tlett ijiem wara n-notifika. Dwar dan l-ammont m’hemmx morozita` skond il-ligi.

10. Jirrizulta li ghal diversi skadenzi l-intimat kien moruz fil-hlas tal-kera. Is-sid issaporta hafna u fl-ahhar ma kellux x’jaghmel hlief ifittex ghal hlas biex forsi jdahhal xi haga. Il-hlas tal-kera huwa d-dmir ewlieni tal-kerrej kif hu l-jedd ewlieni tas-sid li jithallas. F’qaghda bhal din li wiehed mill-avukati tal-intimat (l-intimat bidel l-avukati tieghu) isejjah ‘matassa’ r-rikorrent kellu kull jedd li jhares l-interessi tieghu – seta jiehu l-pagamenti ta’ arretrati minghajr ma jippregudika l-interessi tieghu. Biex l-intimat ma jiehu l-ebda vantagg kellu kull jedd li jircevi l-hlas ‘bla pregudizzju’. Ir-rikorrenti kien jaf x‘ghandu jiehu. L-ittra ta’ l-avukat tar-rikorrent tat-3 ta’ Ottubru 2001 ma ghandha l-ebda relevanza ghal dawn il-proceduri. Huwa minnu li r-rikorrent seta tmexxa ahjar mill-avukat tieghu. L-intimat ma jistax jitwemmen li qatt ma irceva interpellazzjonijiet. Fl-ahhar mill-ahhar gie notifikat b’citazzjoni u b’avviz li ikkonstesta. Gie notifikat f’daru. Talba ghall-hlas b’citazzjoni u b’avviz hija interpellazzjoni. Anke wara s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tal-25 ta’ Gunju 1996 l-intimat dam ma hallas. Huwa sintamatiku li l-intimat l-ewwel li hallas kien l-ammont mitlub bl-avviz

890/96 u mhux il-kera li kien dovut qabel. Hallas ‘in extremis’ biex forsi jevita l-izgumbrament. Dan qed jinghad b’referenza ghan-nota ta’ l-intimat fejn sar sforz ahhari biex l-imgieba ta’ l-intimat b’xi mod tigi gustifikata u tigi mdallma l-imgieba tar-rikorrent.

11. Bejn il-partijiet kien hemm kawza fejn l-intimat ta’ llum (attur) ghamel proceduri kontra r-rikorrent ta’ llum (konvenut) ghal xoghlijiet fis-soqfa tal-fond ‘de quo’. Din il-kawza giet deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-11 ta’ Jannar 1995. Il-konvenut inghata tlett xhur zmien biex jaghmel ix-xogholijiet taht it-tmexxija tal-Perit Carmel Cacopardo u fin-nuqqas il-konvenut kellu jaghmel ix-xoghlijiet taht l-istess perit. L-intimat xehed li r-rikorrent ma ghamilx dawn ix-xogholijiet.

“u sallum jien infaqt somma ta’ aktar minn Lm400 f’tiswijiet sabiex ma jaqax l-imsemmi saqaf u ghalhekk jien nghid li l-istess ammont ghadu jigi pacut mal-pagament tal-kera dovut u dan ai termini tal-Ligi civili.” (fol 33)

12. Minn meta tieghu r-rikorrent stqarr li:-

“… … il-Qorti qabbdet lill-Perit Cocopardo biex jaghmel ix-xoghlijiet. Is-Sur Delia ma riedx johrog mill-post biex jaghmel ix-xoghlijiet, u apparentement kellu xi problemi ukoll kif kienet is-sistema tad-dawl fis-saqaf. Jien dak li kien qalli l-perit. Jiena kont ghamilt kollox biex nirranga kollox.” (fol 70)

13. L-kontroezami l-intimat qal:-

“Dan (ir-rikorrent) lili talabni biex jien nohrog il-barra halli jkun jista’ jaghmilli s-soqfa. Li fil-fatt jien fejn immur ma kelliex. Illi fatt illi seta dam jaghmlu parti biex jien ma nohrogx l-ghamara minn god-dar … … jien ghamilt ix-xoghol biex nevita l-ispejjez u nevita ukoll xi hsara fil-familja tieghi.” (fol 78)

L-intimat imbaghad jghaqqad din il-kwistjoni man-nuqqas ta’ hlas ta’ kera u jallega li r-rikorrent kien qed jaghmel kollox biex jizgumbrah. F’dawn ic-cirkustanzi l-Bord ma

jifhimx li tista’ ssir tpacija. Ir-rikorrent qed jikkontesta kull tpacija. Ir-rikorrent mexa fuq l-istruzzjonijiet li tah il-Perit mahtur mill-Qorti, imma li l-intimat ried jimxi mod iehor ghax ried jghid li r-rikorrent kien qed jipprofitta ruhu mic-cirkustanzi biex jizgumbrah (ghall-gabra ta’ gurisprudenza dwar tpacija ara “Vella Petroni noe vs Mifsud et”, P.A. per J. Said Pullicino, 7/5/99; “Mamo noe vs Borg”, Kumm, Per. C. Scicluna, 1/6/90)

14. L-art 5 (3) jghid li

“Sid il-kera jista’ biss jirrifjuta li jgedded il-kirja u jista’ jiehu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord b’rikors biex jiehu lura l-pussess li matul iz-zmien il-kirja, il-kerrej naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew iktar fi zmien hmistax-il gurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu kollu biex ihallas … …”

15. F’dan il-kaz ir-rikorrent ipprova li ghal aktar minn zewg skadenzi l-intimat ma hallasx il-kera, wara li gie interpellat diversi drabi, fi zmien hmistax-il gurnata minn kull talba.

16. Jghodd ghal din il-kawza dak li qalet l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re ‘Palmar Ltd vs Victor Ciantar’ 28 ta’ Dicembru 2001:-

“Hi ukoll inutili s-sottomissjoni illi l-inkwilin kien b’xi mod gustifikat ma jhallasx il-kera ghaliex kien qieghed jikkontesta l-ammont tal-kera mitlub – kontestazzjoni din li tirrizulta llum bla bazi u li minhabba f’hekk hu ma setghax ikun jaf kemm kien effettivament il-kera dovut. Apparti l-fatt illi anke kieku dan kien minnu, l-inkwilin kien obbligat illi jutilizza r-rimedju li ttih il-ligi illi jiddepozita l-kera mitlub … … fir-Registru tal-Qorti pendenti l-ezitu ta’ proceduri gudizzjarji, kellu jkun car illi l-pozizzjoni mehuda mill-appellant kienet ghal kollox insostenibbli ghax kienet twassal ghall-konkluzjoni inikwa illi wiehed seta jiludi milli jissodisfa l-obbligu kontrattwali tieghu sempliciment billi jikkontestahom gudizzjarjament u b’hekk jippretendi li

jiludi mhux biss l-istess obbligazzjonijiet imma wkoll il-konsegwenzi legali inevitabbli taghhom”.

Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jerga’ jiehu f’idejh il-fond maghruf bhala Castor House, Quarries Street, Hamrun, ghall-ghan ta’ l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta’ tlett (3) xhur millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.”

Minn din id-decizjoni appella l-intimat bl-aggravju illi l-Bord li Jirregola l-Kera applika hazin il-kuncett ta’ morozita` fic-cirkustanzi attwali tal-kaz partikolari.

Ghall-appellanti dawn ic-cirkostanzi kienu s-segwenti:-

(a) L-ezistenza tal-hekk imsejjah ‘dissidju’ konsistenti filli s-sid appellat jippretenda kera oghla minn dak miftiehem, u minhabba din il-pretensjoni tieghu ghall-awment irrifjuta l-hlas ta’ dak offert lilu mill-kerrej appellant. Il-fatt, imbaghad, li hu ma ghaddiex ghad-depozitu ta’ dak li offra fi hlas ta’ kera ma kellux jitqies li kien ‘in mora’;

(b) Il-fatt li hu nkorra spiza ghal riparazzjonijiet fil-fond wara debita awtorizazzjoni tal-Qorti u allura l-Bord messu applika t-tpacija bejn din in-nefqa u dak dovut minnu f’kera.

Minn dan fuq desunt jidher li l-appellanti ma huwiex qed jattakka l-fatt tal-morozita` ‘ut sic’, izda qed jargumenta, u jiddefendi ruhu, billi jsostni illi fil-kaz tieghu jezistu cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament assunt minnu tan-nuqqas li josserva l-obbligi tieghu tal-hlas tal-kera skond il-ligi.

Huwa pacifiku illi f’kaz li din id-difiza tinstab li hi fondata allura l-kerrej “*ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni*” (“**Giuseppe Chetcuti Bonavia –vs- Joseph W. Naudi**”, Appell, 22 ta’ Ottubru 1956). Dan anke ghaliex skond l-ispirtu nformatur taghha “*l-ligi mhiex intiza biex taghti pretest lil-lokatur biex jirrexxindi l-kuntratt tal-kera imma biss biex jissalvagwardjah fil-hlas tal-kera*” –

“**Maria Concetta Vella –vs- Federico Galea noe**”, Appell, 24 ta’ Jannar 1997.

Minn dan premess wiehed allura jrid jindaga jekk fil-fattispeci tal-kaz prezenti jezistux verament ic-cirkustanzi gustifikatorji ghan-nuqqas tal-appellanti tal-hlas tal-kera meta sarulu r-rikjami ghall-hlas u jekk allura dawn l-istess cirkustanzi kienux tali li jezonerawh mill-konsegwenzi ta’ l-inadempjenza tieghu u mid-dekadenza tad-drittijiet tieghu.

Minn dak kaptat mill-atti, essenzjalment id-decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell tal-25 ta’ Gunju 1996 (fol 14) fil-kawza bejn l-istess partijiet jirrizulta li r-rikorrenti sid f’dik il-kawza kien qed jippretendi awment fil-kera bis-sahha tal-Artikolu 5 tal-Kap 158, gjaladarba si trattava minn kirja ta’ fond dekontrollat.

Kif affermat f’dik is-sentenza l-awment invokat mis-sid kien konformi ghal-ligi kemm ghal dak li hu awment kif ukoll ghal ‘punctum temporis’ li fih setghet issir it-talba mis-sid, nonostante li kienet gja ghaddiet l-ewwel rilokazzjoni wara d-dhul in essere ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979. Tali decizjoni ma kienetx xi ‘noviter deductus’ gjaladarba l-punt kien gja gie stabbilit f’gurisprudenza anterjuri. Ad exemplum “**Andreana Caruana et noe –vs- Salvatore Mangion**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 15 ta’ Gunju 1989, “**Antonia Vella –vs- Pauline Jones**”, Appell Civili Inferjuri, 16 ta’ April 1993.

Issa l-Artikolu 5 (3)(b) tal-Kap 158 jippreciza illi sid il-kera jista’ jirrifjuta li jgedded il-kirja u jista’ jiehu pussess lura tal-fond jekk juri ghas-sodisfazzjoni tal-Bord li “matul iz-zmien tal-kirja, l-kerrej kien naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew iktar fi zmien hmistax il-gurnata minn dakinhar li sid il-kera jkun talbu biex ihallas”.

Indiskutibilment il-provi juru li l-interpellazzjonijiet ghall-hlas mis-sid saru. Juru wkoll illi l-kerrej appellanti ma hallasx. Il-pretiza tal-appellanti li ma jhallasx l-awment mitlub meta t-talba dwaru saret skond il-ligi ma tistax tiggjova lill-appellanti.

Biex wiehed jissellef analogija minn bosta decizjonijiet f'kawzi ta' allegata morozita` taht il-Kap 69, gie prospettat illi l-fatt li l-kera ma jkunx gie stabbilit minn Bord ma jista' qatt iservi ta' gustifikazzjoni ghan-nuqqas tal-hlas tal-kera bil-konsegwenti ezoneru minn dekadenza tad-drittijiet mahsubin mil-ligi fil-kaz ta' morozita` - "**Kanonku Tezorier Lorenzo Micallef et –vs- Carmelo Zahra**", Appell, 10 ta' Marzu 1952.

Riportat ghal kaz in ezami dan l-insenjamanet ghandu jfisser illi l-appellanti ma setax jibqa' lura fil-hlas tal-kera biex joqghod jistenna li Qorti tistabilixxi dak li del resto kienet qed tipprospetta l-istess ligi. Indipendentement mill-ezitu tal-kawza, finalment deciza mill-Qorti ta' l-Appell, kif fuq intqal, in-nuqqas tieghu tal-pagament tal-kera, anke kieku stess dik il-Qorti tatu ragun, ma seta' qatt iservih ta' raguni biex jirrifjuta li jhallas ebda kera sakemm tinqata' l-kawza. ("**Romeo Schembri –vs- Joseph Dimech**", Prim'Awla, Qorti Civili, 5 ta' Novembru 1982; "**Joseph Borg nomine –vs- Edgar Galea**", Appell, 7 ta' Ottubru 1996; "**Palmar Limited –vs- Victor Ciantar**", Appell, 28 ta' Dicembru 2001.

Kwantu ghall-aspett l-iehor propagat mill-appellanti bhala gustifikazzjoni tal-qaghda assunta minnu jinghad mill-ewwel illi ma huwiex lecitu li 'marte proprio' jikkonsidra ruhu qisu xi kreditur tas-sid li b'hekk kien jintitolah ma jhallasx il-kera billi jikkompensa l-ammont tan-nefqa ghal xoghlijiet rimedjali fil-fond lokat u li suppost kellu jaghmel is-sid bis-sahha tad-decizjoni tal-11 ta' Jannar 1995 fil-kawza fl-ismijiet inversi. L-asserzjoni tieghu fejn jghid fl-Affidavit (fol 33) illi "l-istess ammont ghandu jigi pacut mal-pagament tal-kera dovut u dan ai termini tal-ligi civili", ma jista' qatt ikollha bazi guridika biex tehilsu mill-konsegwenzi tal-istat moruz tieghu.

Kif inghad fid-decizjoni fl-ismijiet "**Carmel Bellia et –vs- Joseph Frendo**" Appell, 14 ta' Dicembru 2001, b'konferma tal-hsieb tal-Bord, f'sitwazzjonijiet ta' din ix-xorta, il-kerrej ma setax legalment izomm lura mill-hlas tal-kera bhala tpattija ghal tali pretensjoni tieghu.

"L-intimat jekk deherlu li kellu xi jeddijiet seta' mexxa proceduri kontra s-sidien imma mhux izomm il-kera u zmien wara li jaghlaq jaqbad u jiddepozitah il-Qorti. Certament mhux dover pjacevoli ghall-Qorti li tordna l-izgumbrament ta' inkwilin mill-fond lokat lilu specjalment meta si tratta ta' persuna anzjana bhal ma huwa l-inkwilin, imma l-istess dover jinkombi fuq il-Qorti li tapplika l-ligijiet tal-pajjiz kif suppost. Jekk l-inkwilin ser jispicca zgumbrat dan hu attribwibbli ghall-mod zbaljat u nkonsult li hu stess addotta f'din il-vicenda penuza u ghalhekk hu kaz ta' "imputet sibi"."

Ghal dawn il-motivi filwaqt li tichad l-appell interpost tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan li ghall-fini tal-izgumbrament tipprefiggi lill-intimat appellant terminu perentorju ta' tlett (3) xhur mil-lum.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu a kariku tal-appellant.

< Sentenza Finali >

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