MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2005

Appell Civili Numru. 33/2002/1

Joseph u Carmen ahwa Darmanin

vs

Giljan Cutajar

Il-Qorti,

Fit-23 ta’ Gunju 2004, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r- rikors ta’ Joseph u Carmen ahwa Darmanin fejn jinghad bil- qima:

Illi l- esponenti huma sidien tal- fond residenzjali bin-numru 3, fi Sqaq Numru 4, Triq Hal Qormi, H’ Attard.

Illi dan il- fond jinsab mikri lill- intimat versu l- kera annwali ta' sitt liri Maltin (Lm 6) liema kera tithallas bil- quddiem kull tlett xhur.

Illi ghalkemm l- intimat gie debitament interpellat mill- esponenti permezz ta' zewg ittri ufficjali li jgibu l- istess data tas- 7 ta' Novembru 2001, hu baqa' ma hallasx l- kera dovuta u dana ghal aktar minn zewg skadenzi.

Ghaldaqstant l- esponenti umilment li dan il- Bord joghgbu:

1. Jawtorizza r- ripresa tal- fond residenzjali bin- numru 3, fi Sqaq Numru 4, Triq Hal Qormi, H' Attard mill esponenti; u

2. Jipprefigi lill- parti intimata li tizgombra mill- istess fond fi zmien qasir u perentorju.

Ra r- risposta ta' Giljan Cutajar fejn jesponi b' rispett:

1. Preliminarjament in- nullita' tar- rikors stante illi mhux minnu li l- kera hija pagabbli kull tlett (3) xhur bil- quddiem izda kull sena bil- quddiem.

2. Fil- mertu, it- talbiet tar- rikorrenti ghandhom jigu michuda bl- ispejjez stante illi, fl- ewwel lok il- kera tinsab imhallsa permezz ta' cedola ta' depositu, fit- tieni lok kienu r- rikorrenti illi malizzjozament irrifjutaw li jircievu l- hlas tal- kera u fit- tielet lok l- interpellazzjoni mhux wahda effikci ghall- finijiet u l- effetti kollha tal- Ligi.

3. Illi r- rispondent isofri pregudizju kbir ghax il- fond 'de quo' jikkostitwixxi l- unika residenza tieghu.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tal- 21 ta' April 2004.

Ikkonsidra,

1. Fir- rikors hemm zball billi jinghad li l- kera tithallas bil- quddiem kull tlett xhur. Il- kera kif jirrizulta mill- ittra ufficjali mibhguta mir- rikorrent lill- intimat tithallas kull sena bil- quddiem kull 23 ta’ Ottubru. Il- ktieb tal- kera juri li l- hlas isir darba fis- sena. Ma hemm l- ebda nullita kif allegat fir- risposta.

2. Skond il- Kap 69
“il- Kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil- hlas tal- kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il- kera fi zmien hmistax il- jum minn dak in- nhar illi sid il- kera jitolbu l- hlas.”

3. Puntwalita’ mfissra mill- ligi fis- sens li hekk il- kera dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ikun interpella lill- kerrej biex ihallas u dan ikun naqas milli jghamel dan fi zmien hmistax il- jum mill- interpellazzjoni. (ara Briffa vs Butigieg, App mill- Bord, 02/06/03)

“Huwa car mill- qari ta’ dan id- disport illi l- morozita ma hiex propjament nuqqas ta’ hlas ‘sic et simpliciter’ imma nuqqas ta’ hlas fit- termini preskritti, dekoribblimill interpellazzjoni (Vol XLVII – 1- 287) “Il- Ligi ghalekk ma tippenalizzax id- dewmien izda in- nuqqas tal- osservanza ta’ l- interpellanza ghal- hlas. Wiehed allura jrid per forza jara u jaccerta ruhu jekk saritx l- interpellazzjoni u fuq kollox jekk din saritx skond il- ligi, in kwantu jekk jirrizulta li din ma saritx, jew tinsab kontestata, allua ma tkunx tista’ imbghad tipproduci ebda konsegwenza.” (‘Briffa vs Butigieg’ fuq imsemmija) “Ma ghandux jintesa dejjem illi jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita (Vol XLV111 1- 87). “Trattandosi ta’ kondizzjoni espressament imposta mill- ligi ghal finijiet tad- dekadenza minn dritt importanti li l- ligi in generali saret biex tipprotegi, wiehed ghandu jkun ferm rigoruz fl- interpellazjoni u fl- applikazjoni taghha” (Vol XLV – 1 – 42). “Anke jekk hemm dubju fl- interpellazzjoni, dan id- dubju ghandu jmur favur li- kerrej, illi minhabba dik l- interpellazzjoni jista’ jigi jitlef il- pussess tal- fond” (Vol XXI – 1 – 110, Vol XLVI – 1 –

336, ara wkoll ‘Sciberras vs Borg’ App. Mill- Bord 21/5/1997).

4. Ir- rikorrenti b’ ittra ufficjali tas- 7 ta’ Novembru 2001 interpellaw lill- intimat biex ihallas erbgha u ghoxrin lira Maltija (Lm 24) ghall- iskadenzi tas- snin 1995, 1996, 1997, 1998. Fl- istess jum saret ittra ufficjali ohra ghal tmintax il- lira Maltija (Lm 18) ghall- iskadenzi tas- snin 1999, 2000 u 2001. L- ittri ufficjali gew notifikati fl- 10 ta’ Novembru 2001 (fol 13 – 16). Il- Bord ma jifhimx dak li jinghad fir- risposta dwar l- interpellazzjonijiet. Jista’ jkun li l- intimat qed jirreferi ghall- fatt li l- ittri intbghatu fl- istess jum. Imma l- importanti huma l- iskadenzi.

5. Skond il- ktieb tal- kera l- intimat hallas l- ahhar fid- 29 ta’ Novembru 1994. Aktarx hallas tardivament imma dwar din l- iskadenza ma hemmx kwistjoni ghax ma tissemmiex fl- ittri ufficjali. Mill- ktieb tar- ricevuti jirrizulta li l- intimat ma bediex ikun puntwali fil- hlas mill- 1988. F’ kazijiet bhal dawn l- imgieba tal- kerrej f’ okkazjonijiet ohra tista tghin. (ara ‘Harding vs Curmi’, App. mill- Bord, 24/01/1997)

6. Wara l- ittri ufficjali msemmija ir- rikorrenti tghid li l- intimat gabilha cheque ta’ erbgha u ghoxrin lira (Lm 24) – ara fol 17. Fuqu ghandu id- data tat- <u>3 ta’ Dicembru 2001</u> u l- ittri ufficjali kienu gew notifikati fl- <u>10 ta’ Novembru 2001</u>. Ir- rikorrenti jidher li hija bniedma li tehtieg l- ghajnuna biex tmexxi l- affarjiet taghha. Fuq ir- ricevuti taghmel salib. Billi l- arretrati tal- kera ma thallsux kollha, ir- rikorrenti ma accettawx ic- cheque. Kellha kull jedd li taghmel hekk u li kieku accettatu xorta wahda ma kienitx tkun qed tippregudika l- qaghda taghha. L- erbgha u ghoxrin lira kienu ghas- snin 1995, 1996, 1997, 1998, li kien ghadhom ma thallsux. Offerta ta’ xi pagament tirreferi bilfors ghall- ewwel skadenzi li ghalqu u ma thallsux.

7. Il- Bord ma jistax jistrieh fuq ix- xhieda ta’ l- intimat. Ghal zmien qabel l- interpellanzi kien ma jhallasx puntwalment. Is- sidien ta’ qabel u ta’ llum hadu pacenzja bih. Kif jaf li s- sid kien qed jimxi tajjeb mieghu. Il- kwistjoni dwar il- ktieb tal- kera u r- rekwizizjjoni u dereqwizizzjoni (22 ta’ Ottubru 1973) huwa hlejqa tieghu. Li jirrizulta hu li

ghal perijodu 1995 –2001 gie interpellat darbtejn ufficjalment. Ghadda z- zmien imsemmi fil- ligi u mar joffri biss parti mill kera, meta din il- parti ma gietx accettata jghid li- ddeposita taht l- Awtorita tal- Qorti. Il- Bord permezz tar- Registratur ra jekk dan id- depositu sarx u ma jirrizultax li sar. Ukoll jekk iddepositha, kien tard wisq.

8. Kuntrarju ghal dak li jinghad fir- risposta li r- rikorrenti ghamlu kollox b’ malizzja ma tirrizulta minn imkien.

9. Dwar tfixkil mis- sid ara ‘Testaferrata Bonici vs Moakes’, 14/11/1955 u ‘Attard vs Borg et’

Il- Bord jisghobbih li ser ikollu jilqa’ talba ghall- zgumbrament minn dar fejn tghix familja. Ma jifhimx minn naha l- ohra kif kera ta’ sitt liri Maltija (Lm 6) fis- sena ma tithallasx.

Ghar- ragunijiet fuq imsemmija il- Bord jilqa’ t- talba tar- rikorrenti u jawtorizzhom jerghu jiehdu f’ idejhom il- fond numru 3, Sqaq Numru 4, Triq Hal Qormi, H’ Attard, ghal ghan ta’ tkeccija jghati sitt (6) xhur zimien min illum; l- ispejjez jithallsu mill- intimat.”

Kontra din is-sentenza appella l-intimat b’ dawn l-aggravji:-

(1) Il-Bord kellu jiddikjara r-rikors promotur bhala null ghaliex l-izball dwar meta effettivament kien jithallas il-kera baqa’ ma giex korrett;

(2) Ma gewx osservati la l-kelma u lanqas l-ispirtu tal-ligi dwar il-mod kif saru l-interpellazzjonijiet. Skond l-appellanti, kienet cara l-intenzjoni tas-sidien li jqarrqu bih u jimmaniggjaw il-kanoni tal-ligi biex jiehdu vantagg ingust u illecitu;

(3) Kien hemm raggiri u maniggi cari maghmula u eskogitati mill-appellati sabiex ma jkunx hemm hlas tal-kera jew prova tal-hlas tal-kera da parte tieghu;

(4) L-appellati ma ressqu ebda prova tat-titolu taghhom fuq il-fond *de quo* jew prova li huma kienu rrikonoxxewh bhala inkwilin wara li l-fond gie allokat lilu mid-Dipartiment tad-Djar;

Riferibilment ghall-ewwel aggravju jigi osservat illi l-Artikolu 25 (2) tal-Kapitolu 69 jiddisponi dwar il-procedura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghat-tehid lura tal-pussess tal-fond mis-sid. Il-Formula 'B', imbaghad, ta' l-Iskeda, ghal liema jirreferi proprju l-precitat dispost, tistabbilixxi l-informazzjonijiet rikjesti mil-ligi li ghandu jikkontjeni r-rikors. Issa huwa veru li skond din il-Formula r-rikors ghandu jkun fih id-data ta' l-ewwel skadenza tal-kera wara l-prezentata tar-rikors imma daqstant iehor dik l-istess formula ma tirrikjedix *ad validitatem* illi ghandu jigi specifikat il-modalita` ta' kif jithallas il-kera, jigifieri jekk huwiex bi tliet xhur jew bis-sena jew xi terminu iehor. In-nuqqas ta' din l-informazzjoni jew l-inkorrettezza taghha ma jgibx ghal daqshekk illi r-rikors promotur huwa null. Dak li hu vitali ghall-validita` tar-rikors huma biss dawk l-informazzjonijiet preskritti mil-ligi. Il-fatt li allura sa saretx il-korrezzjoni opportuna ta' l-allegat zball ta' kif jithallas il-kera (bit-tliet xhur minflok bis-sena) ma jgibx in-nullita` vantata mill-appellant. L-aggravju allura fuq dan il-punt qed jigi respint;

Hi disposizzjoni cara tal-ligi illi kerrej jiddekadi mid-dritt tieghu tal-godiment tal-fond lokat jekk "fil-kors tal-kiri ta' qabel ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti". Dan fir-rigward ta' "kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed" u dan zmien hmistax-il jum minn dakinhar tat-talba tas-sid domandanti l-hlas. [Artikolu 9 (a) (i), Kapitolu 69]. Teknikament ghalhekk biex tissussisti l-morozita` jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**) u jkun hemm ukoll nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni (**Kollez. Vol. XLVII P I p 287**);

Jispetta lis-sid li jipprova bla ebda dubbju ragonevoli li jkun ghamel zewg interpellazzjonijiet ghal skadenzi

diversi, li dawn ikunu gew notifikati lil kerrej tieghu, u li dan baqa' inadempjenti. Fil-kaz in ezami ma jistax ikun disputat illi l-akkampata morozita` giet sufficjentement pruvata fis-sens u ghall-finijiet u effetti tal-ligi specjali. L-interpellazzjonijiet kienu certament jissodisfaw il-vot tal-ligi u gie pruvat ukoll illi l-intimat appellant baqa' ma hallasx, ghallanqas puntwalment. Jirrizultaw allura l-elementi necessarji biex teknikament jigi deciz li l-morozita giet pruvata;

Opportunement, pero`, tajjeb li jigi registrat illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidherx li jikkontentaw ruhhom bis-semplici konstatazzjoni teknika f' materja ta' morozita`. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita` ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-metru tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm il-boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhaqq ikun jidher li qed issir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta tac-cirkustanzi 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. Indubitament, 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 P I p 269** u **Vol. XXXIII P I p 385**, fost bosta ohrajn;

Dan premess, fil-kaz prezenti l-appellant iressaq b' gustifikazzjoni ghal fatt li ma sarx minnu l-hlas tal-kera dovut illi r-rikorrenti sidien ikkrejaw problemi u ostakoli bhala pretest biex igibuh in mora. Huwa jiddeskrivi dan l-atteggjament ta' sid il-fond bhala maniggar malizzjuz. Kelma din li timporta mala fede u din tekwivali dolo (**Kollez. Vol. XV P I p 261** u **Vol. XXIX P II p 442**).

Prova din li kienet tispetta lill-appellant li ssollevaha li jaghmilha. Dan b' mod adegwat u sodisfacenti;

Biex isostni din it-tezi tieghu l-appellant jirrikjama l-attenzjoni ghal fatt illi, fuq ix-xhieda ta' l-istess appellata Carmen Darmanin, huwa kien mar xi erba' darbiet biex ihallasha u li din stednitu jmur maghha ghand l-avukat ta' fiducja taghha;

Innegabilment, ghas-sostenn ta' din l-asserzjoni tieghu kien jinkombi fuq l-appellant li jiprova wkoll, b' mod konklussiv u konvincenti, illi sid il-fond kienet irrifjutat l-accettazzjoni tal-kera meta dan gie offrut lilha. Jekk jirnexxielu f' dan "il-lokatur ma jkunx jista' eventwalment jippretendi li l-konduttur kien hekk moruz; ghax ma jistax jitqies li kien hemm morozita` meta l-adempiment ta' l-obbligazzjoni gie ostakolat u mpedut mill-istess kreditur, u kwindi ma hux moruz l-inkwilin jekk ikun mar ihallas il-kera u s-sid irrifjutah, u huwa ma ddepozitax il-kera wara dak ir-rifjut." (**Kollez. Vol. XXXIX P II p 689**);

Fil-kaz in ispecje ma jidherx li saret il-prova konvincenti da parte ta' l-appellant illi s-sid kienet irrifjutatlu l-kera. L-invit taghha biex l-intimat jakkompanjaha ghand l-avukat hu spjegabbli mill-fatt li hi bniedma kwazi illitterata, kif sewwa gie osservat mill-Bord, u hi riedet taccerta ruhha li kollox ikun sew wara l-mewt ta' ommha ghal dawk li huma hlasijiet dovuti ta' arretrati. Dan, anke ghaliex, kif emers mill-provi, l-appellant mhux dejjem kien regolari fil-hlasijiet precedenti tal-kera. Huwa ferm il-boghod milli din l-insistenza tas-sid li jmorru ghand l-avukat tigi kwalifikata bhala xi manigg jew raggir. Fil-hsieb tal-Qorti, il-Bord ghamel sewwa fejn irritjena li l-versjoni ta' l-appellata kienet preferibbli ghal dik ta' l-appellant;

Taht dawn ic-cirkustanzi aktarx milli wiehed jara fl-atteggjament ta' l-appellata Carmen Darmanin xi manuvra biex tissorprendi l-bona fede ta' l-appellant u ggibu moruz

fil-kera, tentattiv da parte ta' l-appellant biex jehles mill-effetti tal-morozita` billi jappilja ruhu ma' kull tentufa, akkost ta' kollox. Sahansitra dik kontenuta fl-ahhar aggravju illi l-appellata naqset li ggib prova tat-titolu taghha fuq il-fond, meta, kif inhu bil-wisq apparenti mill-inkartament tal-kawza, ebda eccezzjoni f' dan is-sens ma giet hekk sollevata minnu. Jekk tali kontestazzjoni mill-appellant ma saretx fiz-zmien propizju quddiem il-Bord mhux il-kaz li din il-Qorti ta' revizjoni tinoltra ruhha fl-aggravju kif propost.

Ghal dawn il-motivi u dawk l-ohra senjalati mill-Bord l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez kontra l-appellant. It-terminu ta' sitt (6) xhur prefiss mill-Bord ghal skop ta' zgumbrament mill-fond lokat jidba jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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