MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2007

Appell Civili Numru. 93/2003/1

Lawrence Cuschieri u martu Rita Cuschieri

vs

Alfred Cassar u martu Maria Cassar

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Jannar, 2007, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord,
>
> Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-1 ta' Ottubru, 2003 fejn esponew:
>
> Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond "Felix", Triq Fernand Grech, Hal Lija versu l-kera ta' hamsin lira Maltija (Lm50.00) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

Illi l-ewwel skadenza li jmiss hija dik ta' l-1 ta' Jannar 2004;

Illi l-esponenti ghandhom bzonn il-fond ghalihom innifishom, u l-intimati ghandhom dar ohra fejn joqghodu, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom, ghar-ragunijiet premessi, jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi fond u ma jirrinovawx il-kirja tieghu fl-eghluq tal-perijodu kurrenti, bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-risposta tal-intimati pprezentata fis-26 ta' Novembru, 2003 fejn esponew:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess tal-fond imsemmi ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi l-fond mertu ta' din il-kawza jikkostitwixxi l-fond residenzjali tal-intimati, u dan minn meta nghata b'titolu ta' lokazzjoni lill-istess intimati sebgha u tletin (37) sena ilu.

2. Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-allegazzjoni mressqa mir-rikorrenti illi l-esponenti ghandhom dar ohra fejn joqghodu hija nfondata, stante illi l-fond l-iehor huwa flat zghir intiz ghall-villeggjatura; illi dan il-fond ma jistax jintuza ghall-finijiet ta' abitazzjoni u dan peress illi jehtieg li jsiru xogholijiet ta' natura strutturali estensivi fih sabiex jigi rez abitabbli, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrent.

Ikkunsidra:

1. Matul dawn il-proceduri s-sid accetta l-kera ta’ Lm75 ghaz-zminijiet:

1 ta’ Jannar 2004 – 30 ta’ Gunju 2004
1 ta’ Lulju 2004 – 31 ta’ Dicembru 2004
1 ta’ Jannar 2005 – 30 ta’ Gunju 2005
(ara dokument a fol 56 bid-data tat-30 ta’ Dicembru 2004).

2. Ir-rikors gie prezentat fl-1 ta’ Ottubru 2003 u l-iskadenza li kien imiss kienet dik ta’ l-1 ta’ Jannar 2004. L-intimati qajmu l-eccezzjoni tar-rinunzja ghall-azzjoni.

3. Il-Bord staqsa lir-rikorrent kif ha l-kera u t-twegiba kienet:

“Naccettaha, ma ghandux joqghod hemm....... Dan ilu joqghod hemm xi disa’ u tletin sena. Qieghed b’hamsin lira kera fis-sena. Minnhom inhallas hmistax-il lira cens. Jekk idum ma jigi jhallas qatt ma baghtlu marixxalli u avukati. Jigi, jhallasni, naghmillu ricevuta u jiena jibqali hamsa u tletin lira fis-sena. Post li llum jiswa, ma nafx kemm jiswa fejn hu..... Dan ma ghamilt xejn hazin”.

4. “Il-Qrati taghna diversi drabi ippronunzjaw ruhhom fuq ir-rinunzja tacita’ li tista’ tidderivi mill-fatt tar-ricezzjoni tal-kera da parte tas-sid lokatur. Il-gurisprudenza hi fis-sens li l-lokatur jista’ dejjem jircievi l-kera sat-tmiem tar-rilokazzjoni bla ma jippregudika l-azzjoni. (“Michelle Camilleri vs F S Abdilla”, Bord li Jirregola l-Kera, 4 ta’ Marzu 1977). Dan ghar-raguni illi *“biex ikun hemm rinunzja tacita’ jehtieg li l-fatt ikun inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u l-fatt ta’ min jircievi kera ghal perijodu ta’ rilokazzjoni korrenti mhux*

inkonciljabbli mal-konservazzjoni tat-talba ghar-ripreza ta' pussess tal-fond u biex tigi impeduta r-rilokazzjoni ulterjuri ta' l-istess fond". ("Carmelo Seychell vs Giovanni Depasquale" Appell 25 ta' Marzu, 1955).

Invece, l-lokatur jippregudika ruhhu meta jircievi ammont ta' kera li jmur 'l hemm mill-perijodu tar-rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma javverax, ir-recezzjoni tal-kera tkun trid issir bla pregudizzju ghall-azzjoni minnu ezercitata ghall-izgumbrament ta' l-intimat. ('Giuseppina Chetcuti Bonavita vs Antonio Zarb; Appell 7 ta' Gunju 1950; 'Maria Assunta Chetcuti Bonavita vs Aldo Borg Cherubino", Appell 25 ta' Novembru 1963), -migbura minn 'Anthony Agius Gilbert et vs Peter Cassar Torreggiani', Appell 12 ta' Mejju 2003).

F'dan il-kaz ma jirrizultax li kien hemm ebda riserva. Giet accettata kera li tmur ghal kollox kontra t-talba ghall-izgumbrament. Il-kera tirreferi ghall-perijodi ta' rilokazzjoni wara l-iskadenza, li wara l-gheluq taghha, qed jintalab il-permess ta' zgumbrament. Il-kera m'hiex ghall-perijodi ta' qabel tar-rikors kif jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent.

"Tali accettazzjoni ma tistax tigi konciljata mat-talba tar-rikorrenti ghaliex mhux biss ma hiex kompatibbli mat-talba taghhom izda wkoll ghax timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni" ('Alfred Spampinato vs Joseph Muscat", Appell Kummercjali, 11 ta' Frar 1992, Comdr Godfrey Critien M.D. vs Anthony Tabone et" Appell 10 ta' Marzu, 1972; "Carmen Mizzi et vs Saviour Dimech et", Bord li Jirregola l-Kera, 7 ta' Dicembru 2005).

Is-sentenzi msemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet huma dwar it-tifsira ta' rinunzja imma l-fattispecie huma ohrajn. Hawnhekk fid-dawl tal-provi u l-gurisprudenza hawn rinunzja.

> Billi guridikament ir-rikorrenti ma jistghux jissoktaw dan ir-rikors billi rinunzjaw ghal jedd ta' l-azzjoni minnhom imressqa biex ma jgeddux il-kirja u l-imgieba taghhom mhux kompatibbli mal-hsieb taghhom li jibqghu sejrin bil-proceduri, l-Bord jichad it-talba taghhom bl-ispejjez kontrihom.**"**

Ir-rikorrenti hassewhom aggravati b' din is-sentenza u ntavolaw appell minnha. Bl-ewwel motiv ta' aggravju huma jiddenunzjaw vizzju processwali fis-sens illi l-Bord iddetermina li kien hemm rinunzja tad-dritt minnhom avolja ma giet sollevata ebda eccezzjoni mill-intimati. F' kull kaz, u bhala t-tieni motiv, l-appellanti jsostnu wkoll illi l-accettazzjoni minnhom ta' l-iskadenzi tal-kera kellha tigi interpretata fl-ambitu tan-negozjati skambjati f' korrispondenza bejn il-partijiet;

Mill-atti tal-kawza quddiem il-Bord jidher li l-isfond tal-fatti li fuqhom tirpoza s-sentenza appellata huma dawn:-

(1) L-azzjoni giet intavolata fl-1 ta' Ottubru 2003. Jinghad fir-rikors promotur illi l-kera jithallas kull sitt xhur bil-quddiem u li l-ewwel skadenza li jmiss hija dik ta' l-1 ta' Jannar 2004;

(2) Jirrizulta mill-kopja tar-ricevuta (ara *retro* ta' fol. 56) illi fit-30 ta' Dicembru 2004 ir-rikorrenti accettaw il-hlas tal-kera fl-ammont ta' Lm75. Jinghad fl-istess ricevuta illi dan l-ammont ikopri l-iskadenzi ta' kera mill-1 ta' Jannar 2004 sat-30 ta' Gunju 2004, mill-1 ta' Lulju 2004 sal-31 ta' Dicembru 2004 u mill-1 ta' Jannar 2005 sat-30 ta' Gunju 2005;

(3) Rinfaccjat b' dan il-fatt ta' l-accettazzjoni tal-kera r-rikorrenti Lawrence Cuschieri jispjega illi hu ghamel dan ghax l-intimati ghadhom joqghodu fil-fond u allura ma ghamel xejn hazin meta accetta l-hlas;

Precizat dan l-isfond, din il-Qorti ma tistax ma tirrikonoxxi in linea ta' principji illi fl-ghoti tas-sentenza hu mistenni li l-gudikant joqghod fil-konfini tad-domanda dedotta u ta' l-eccezzjonijiet ghaliha, ossija, "hu obbligat li jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet." ("**Joseph Gatt -vs- Joseph Galea**", Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965 u "**Cacciottolo *utrinque***", Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976);

Kif inhu risaput, fir-ritwal procedurali l-konvenut jew l-intimat ghandu l-oneru tal-kontestazzjoni specifika. Ifisser allura illi meta xi eccezzjoni ma tkunx specifikament proposta huwa prezunt li din hi rinuncjata jew abbandunata. Naturalment, jista' jaghti l-kaz illi mill-kondotta processwali jigu introdotti kwestjonijiet jew kontroversji ta' temi probatorji ta' accertament u ta' indagini diretti biex tkun individwata l-volonta konkreta tal-parti li pproponiet l-azzjoni. Hu kompitu tal-gudikant f' qaghda bhal din illi jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet hekk sollevati u, fuq kollox, sottomessi wkoll ghad-decizjoni tieghu. Dan hu dak li gara f' dan il-kaz;

Is-sentenza tesprimi ruhha bil-kliem illi "l-intimati qajmu l-eccezzjoni tar-rinunzja ghall-azzjoni" Ma' dan l-appellanti ma jaqblux ghax jikkontendu illi mill-atti ma jirrizultax illi dan kien hekk il-kaz. Huma presumibilment jargomentaw dan mill-osservazzjoni illi ebda eccezzjoni formali f' xi Nota ulterjuri ma tinsab dedotta. Dan huwa veru ghax l-atti ma jurux li giet sollevata, ghallanqas formalment, eccezzjoni fis-sens espress mill-Bord. B' danakollu l-appellanti, imbaghad, ma jistghux jinnegaw illi l-kwestjoni fuq il-punt giet imqanqla, u wkoll dibattuta ghax dan hu bil-wisq manifest mill-istess Nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrenti quddiem il-Bord (fol. 105). Ta' min josserva illi f' din l-istess Nota huma ma jsemmux ukoll illi l-Bord ma setax jokkupa ruhu mill-kwestjoni ghax ma tqajmet ebda difiza jew eccezzjoni in meritu, kif hekk issa qed jippretendu li hu l-kaz bl-ewwel aggravju. Jillimitaw ruhhom biss biex, bhal fil-kaz ta' l-istess motiv ventilat bit-tieni aggravju, jissottomettu illi huma accettaw il-kera in

vista tal-gustifikazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet tentattiv ta' transazzjoni u skambju ta' korrispondenza. Taht dan l-aspett, ankorke ma tqajmetx formalment, huwa dubitat kemm jista' jinghad illi l-Bord ma kellux iqis il-kwestjoni hekk rilevata bhala element integrativ tal-fattispeci difensiva. F' kull kaz, imbaghad, bhala element impeditiv ta' l-azzjoni, kif hekk rizultanti lilu mill-materjal probatorju akkwizit. Sitwazzjoni din li tista' tigi rilevata f' kull stadju tal-proceduri, anke ghall-ewwel darba in sede ta' appell, salv s' intendi t-temperament tal-kap ta' l-ispejjez. Ara **Kollez. Vol. XLVII P I p 455**;

Korrettement, fil-hsieb tal-Qorti, il-Bord inferixxa rinunzja ghall-azzjoni da parti tar-rikorrenti bil-fatt minnhom tar-recezzjoni tal-kera fil-mori tal-gudizzju. Dan ghar-raguni illi, kemm minn dak mistqarr mir-rikorrent Lawrence Cuschieri innifsu, kif ukoll mill-portata tar-ricevuta, dak il-kera, ghall-iskadenzi aktar 'il fuq elenkati, gie ricevut bla ebda rizerva u tali att kien jissarraf fi pregudizzju ghalihom. Ara "**Giuseppe Chetuciti Bonavita -vs- Antonio Zarb**", Appell, 7 ta' Gunju 1950. Proprju in tema, issokta jigi osservat illi, "fl-assenza ta' rizerva ta' azzjoni pendenti, ir-rikorrenti gie li rrinunzja ghad-dritt u l-azzjoni ghall-permess biex ma jgeddidx il-kirja ghax il-fatt tar-rilokazzjoni ripetuta bla rizerva mhix kompatibbli ma' l-intenzjoni li jikkonserva l-azzjoni biex jiehu lura l-fond" ("**Salvu Scicluna -vs- Ganni Galea**", Appell, 27 ta' Novembru 1953);

Dik ir-ricezzjoni tal-kera bla ebda kondizzjoni hi tradotta f' rinunzja ghall-azzjoni u din tipprekludi kull attivita` gurisdizzjonali billi testingwi l-azzjoni nnifisha u ghandha effikacja ta' rigett fil-mertu tad-domanda. L-apprezzament ta' fatt maghmul mill-Bord fil-kaz prezenti iwassal ghal dan. Lanqas ma ghandhom raguni l-appellanti jikkampaw ruhhom b' xi gustifikazzjoni ghar-ricezzjoni tal-hlas fuq in-negozjati li jinghad li gew skambjati f' korrispondenza mill-partijiet ghaliex dawk in-negozjali, *ex-facie* l-istess korrispondenza, jirrisalu maggorment ghas-sena 2003 mentri, kif manifest, l-appellanti accettaw il-kera sahansitra ghall-skadenza li ghalqet fl-2005. Barra minn dan, kif gja ntwera wkoll, ir-ricevuta korrispondenti ma

pprovdiet ghall-ebda rizerva u mill-interpretazzjoni ta' kliem ir-rikorrenti Lawrence Cuschieri (fol. 101), riprodott ukoll fis-sentenza appellata, tali rizerva hi certament eskluza. Mhux il-kaz, lanqas fuq il-bazi tat-tieni motiv ta' aggravju, illi din il-Qorti takkolji t-talba ta' l-appellanti ghar-revoka tas-sentenza mpunjata.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-appell fiz-zewg kapi ta' aggravju u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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