MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 57/2006/1

Anthony Calleja, Carmelo Calleja

vs

George Gauci

Il-Qorti,

Fit-22 ta’ Ottubru, 2008, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Bord.
>
> Ra r-rikors promutur li jghid hekk:
>
> “Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond 6 (gia 117A), Triq Mannarino, Birkrikara, liema fond huwa prezentament mikri lill-intimat b’kera annwa ta’ mitt lira Maltin (Lm100) pagabbli kull sitt (6)

xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss hija fl-1 t'Awissu, 2006.

Illi l-intimat naqas li jhallas il-kera ghal zewg skadenzi konsekuttivi u dana wara li gie interpellat ihallas permezz ta' zewg ittri hawn annessi u mmarkati Dok A u Dok B rispettivament, u baqa' hekk inadempjenti ghal aktar minn hmistax-il gurnata.

Illi l-intimat ikkaguna ghadd ta' hsarat fil-fond fuq imsemmi.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara bhala tterminata l-kirja in kwisjoni u konsegwentemnet tordna lill-intimat jizgombra mill-fond u jawtorizza lill-istess esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond numru 6, (gja 117A), Triq Mannarino, Birkirkara, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lill-intimat ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjes kontra l-intimati.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

"Illi fl-ewwel lok mhuwiex minnu li ma thallsux iz-zewg skadenzi tal-kera msemmija fir-rikors promutur: fil-fatt l-ewwel skadenza msemmija thallset b'dan illi r-rikorrenti rrifjutaw illi jhallu d-debita rcevuta skond il-ligi, mentri t-tieni skadenza ma thallsitx ghaliex giet offruta mill-esponent bil-kundizzjoni li jinghata r-rcevuta li ma kienetx inghatat lilu fl-okkazzjoni precedenti, liema kundizzjoni ma gietx milqugha.

Illi f'kull kaz, it-talba rikorrenti ma tistax tigi milqugha in kwantu z-zewg skadenzi de quo ma humiex konsekuttivi kif tirrikjedi l-ligi, u dan billi l-pagament li sar bejn iz-zewg skadenzi gie debitament accettat u imputat ghall-iskadenza li in konnessjoni maghha sar il-hlas.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti qed jitolbu ir-ripresa ta' dan il-fond fuq l-iskorta li l-intimat ma hallasx zewg skadenzi konsekuttivi ta' kera minkejja li debitament interpellat kif ukoll minhabba li kkaguna diversi hsarat fl-istess fond.

Dwar l-ewwel premessa, irid jinghad illi fir-rikors promutur r-rikorrenti iddikjaraw illi esebew zewg ittri Dok A u Dok B li huma ittri interpellatorji ghal hlas ta' kera relattiva ghal zewg skadenzi konsekuttivi. Ikun precizat, izda, illi mar-rikors promutur hemm annessi zewg dokumenti mhux immarkati li huma: Ittra tal-24 ta' Mejju 2006 dwar il-kera mill-1 t'Awissu 2005 sal-31 ta' Jannar 2006 u Ittra tas-26 ta' Gunju 2006, it-tieni avviz dwar l-istess perjodu. Fil-mori tar-rikors, kienu esebiti zewg ittri ohra Dok CC 2 li huwa l-original tal-ittra tat-22 ta' Gunju 2006 u Dok CC 3 ukoll bid-data tat-22 ta' Gunju 2006 li permezz taghha ir-rikorrenti interpellaw, ghat-tieni darba, lill-intimat ihallas l-iskadenza tal-kera mill-1 ta' Frar 2006 sal-31 ta' Lulju 2006. Dawn l-ahhar zewg ittri kienu ricevuti mill-intimat tant li baghthom lura lir-rikorrenti kif jidher skond id-Dok CC 1. Huwa opportun hawnhekk li dan il-Bord jirrimarka l-mod kif postulat ir-rikors huwa xi ftit priv mill-aspettativi rikjesti ghaliex meta rikors ta' din il-portata hu msejjes fuq nuqqas tal-intimat li jhallas ghal zewg skadenzi, dawk l-iskadenzi ghandhom ikunu msemmija u mhux issir referenza ghalihom tramite dokumenti annessi mar-rikors meta l-istess dokumenti jirreferu ghal skadenza wahda.

L-intimat ivvanta zewg eccezzjonijiet dwar il-kwistjoni ta' nuqqas ta' hlas tal-kera dovut. Fl-ewwel lok jghid illi l-ewwel skadenza imputata kienet fil-fatt thallset izda ir-rikorrenti rrifjutaw li jirrilaxxaw ricevuta debita filwaqt illi t-tieni skadenza kienet offerta bil-kondizzjoni li tinhareg ricevuta tal-ewwel skadenza, liema kondizzjoni u hlas kienu rifjutati mir-rikorrenti.

Fil-kwistjoni ta' morozita' fil-hlas ta' kera dovut, jehtieg li l-Bord ikun konvint minn zewg rekwiziti u cioe' l-ewwel li l-intimat verament kien inadempenti fl-obbligu tieghu anke jekk tardivament u it-tieni jekk kienx hemm xi fattur li jista' jiggustifika dik l-istess inadempjenza b'mod allura li tista' tiskolpa lill-inkwilin mill-konsegwenzi ta' dik l-inazzjoni. (ara f'dan ir-rigward **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23/11/05**).

Anthony Calleja xehed illi flimkien ma huh wirtu liz-ziju taghhom li miet fis-6 ta' Gunju 2002 u ghalhekk marru javzaw lill-intimat li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni u meta talbuh il-kera l-intimat qalilhom li kien gia hallas l-iskadenza bil-quddiem kif hekk tenut minkejja li l-iskadenza kienet tal-1 t'Awissu. Minkejja l-insistenza taghhom, l-intimat baqa' ma provdiex il-ktieb tal-kera biex ikunu jistghu jivverifikaw dan il-hlas. Huma ghamlu verifiki mal-prokuratur taz-ziju li ikkonfermalhom li dan il-hlas ma kienx sar. Minkejja dan, ir-rikorrenti accettaw il-hlas u rrilaxxaw "ricevuta temporanja" bid-data tat-30 ta' Jannar 2003 li twahhlet ma' ktieb tal-kera gdid li huwa esebit in atti bhala Dok AC 1. Din l-ircevuta mwahhla mal-kopertina tal-librett Dok AC 1 ma tispecifikax ghal liema perjodu qed tithallas filwaqt illi r-ricevuti li jsegwi minn fol. 1 tal-librett jipprecizaw li huma rapprezentati l-perjodu 1 t'Awissu 2002 sal-31 ta' Jannar 2003; 1 ta' Frar 2003 sal-31 ta' Lulju, 2003; 1 t'Awissu 2003 sal-31 ta' Jannar 2004; 1 ta' Frar 2004 sal-31 ta' Lulju 2004; 1 t'Awissu 2004 sal-31 ta'

Jannar 2005 u 1 ta' Frar 2005 sal-31 ta' Lulju 2005. Dwar ir-ricevuta temporanja, ir-rikorrent Anthony Calleja jghid li hu rrilaxxjaha b'lura bi ftehim mal-intimat.

Wara dak l-incident, il-hlas tal-kera kien wiehed regolari izda r-ricevuti jkopru biss sal-perjodu 1 ta' Frar 2005 sal-31 ta' Lulju 2005. Minn hemm 'l quddiem, l-intimat kien interpellat biex ihallas kif jidher mid-dokumenti a fol 2 u 3 u d-Dok CC 3. Skond ir-rikorrenti, l-intimat irrifjuta li jhallas aktar kera qabel ma tinhareg ricevuta tal-hlas li kien ghamel lin-nannu taghhom fl-2002;

L-intimat jghid li wara l-incident fuq riferit huwa kien ihallas il-kera izda Anthony Calleja kien staqsieh ghaliex il-ktieb tal-kera ma kienx akkumpanjat bil-hlas ghall-iskadenza t'Awissu 2005 sa Jannar 2006. L-intimat infurmah li kien hallas lil huh, il-ko rikorrent u meta waslet l-iskadenza l-ohra infurmah li ma kienx ser ihallas jekk ma jinghatax ricevuta tal-iskadenza precedenti.

Illi min ezami ta' fatti esposti, l-Bord jinnota certu inkonsistenza da parti tal-intimat b'mod li jirrendu l-verzjoni tieghu inverosimili. Meta, skond ir-rikorrenti, huwa allega li kien hallas il-kera lin-nannu tar-rikorrenti dawn rawha pjuttost stramba kif il-kerrej, gia dovut li jhallas il-kera bil-quddiem, hallas ukoll ferm qabel l-iskadenza ta' Awissu 2002. Hu ma kellu xejn x'juri ghal dan il-hlas ghaliex ma setax isib il-ktieb tal-kera. Di piu' minkejja li kienu ghaddew aktar minn tlett snin minn dan l-incident u minkejja li kien inghata ricevuta temporanja, xorta baqa' jinsisti dwar dan il-pagament tant li rrifjuta li jhallas il-kera sakemm tinhareg ricevuta. Ir-rikorrenti rcevew il-ktieb tal-kera gdid minghajr ma kien akkumpanjat bil-hlas u l-Bord hu aktar propens jemmen din il-verzjoni ghaliex fl-agir tal-intimat qed jara l-insistenza tieghu li l-flus li jghid li kien hallas fl-2002 ikunu

debitament registrati b'mod allura li l-iskadenza ta' Awissu 2005 – Jannar 2006 tkun ukoll meqjusa mhallsa. Il-Bord ma jistax jifhem kif l-intimat irid jitwemmen meta jghid li l-flus tal-iskadenza Awissu 2005 - Jannar2006 hadhom wiehed mir-rikorrenti minghajr ma rrilaxxa rcevuta. Skond hu gia' kellu kwistjoni simili fl-2002 u ghalhekk ma jistax jkun li juuri daqshekk disponibilita' li jerga' jafda lir-rikorrenti.

Illi l-intimat ghandu kull dritt jikkawtela d-drittijiet tieghu jekk verament jemmen li m'ghandux jaghmel pagament doppju ghal kera gia mhallsa izda dan jehtieg li jaghmlu entro il-parametri tal-ligi, haga li ma ghamilx meta ghazel li ma jhallasx jekk ma tinharigx ricevuta. Meta sid il-kera jirrifjuta li jircievi l-istess kera ghal raguni ingusta, l-inkwilin ghandu jiddepozita l-istess taht l-awtorita' tal-Qorti, izda dan m'ghamlux u b'hekk il-Bord mhux f'posizzjoni li jikkonsidra xi raguni valida ghall-inadempjenza tal-intimati.

Ir-rikorrenti qed jitolbu ir-ripresa tal-fond ukoll fuq il-premessa li l-intimat ikkaguna ghadd ta' hsarat fih. L-intimat ma ghamel ebda risposta f'dan ir-rigward. Mir-ritratti esebiti Dok CC 4, CC 5 u CC 6 tidher il-faccata tal-hanut pjuttost malandata u r-rikorrenti Carmel Calleja ikkonferma bil-gurament li l-intimat kien ittraskura il-fond, bil-hadid tal-gallarija kollu msaddad, bieb bla hgieg u pannewijiet "spiccuti" u gwarnica zlugata. Il-persjani li kien hemm ukoll tnehhew u fil-hanut jidher li l-intimat qatt ma bajjad ghal bosta snin tant li l-hitan huma suwed bil-kallu li wehel maghhom.

Il-Bord ghalhekk iqis li r-rikorrenti ressqu bizzejjed provi biex juri li l-intimat kien inadempjenti ghall-aktar minn hmistax-il jum fi hlas ta' zewg skadenzi konsekuttivi ta' kera ghall-perjodu 1 t' Awissu 2005 sal-31 ta' Jannar 2006 u l-1 ta' Frar sat-31

ta’ Lulju 2006 minkejja li debitament interpellat kif ukoll li ikkaguna hsarat fil-fond lilu mikri;

Ghal dawn il-mottivi jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond 6 (gia 117A) Triq Mannarino, Birkirkara, u dan wara zmien xahar mil-lum f’liema perjodu l-intimat ghandu jizgombra u jhalli liberu l-istess fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.**”**

Id-denuncja tas-sentenza appellata hi mill-intimat koncepita fis-sens illi l-Bord, minflok ma illimita ruhu ghal sentenza parzjali fuq il-punt legali sollevat minnu bit-tieni eccezzjoni, ghadda biex ta sentenza definittiva fuq il-meritu shih tat-talba u ta’ l-eccezzjonijiet ghaliha. Huwa ghalhekk jilmenta illi ma nghatax l-opportunita` li jressaq il-provi tieghu u li jaghmel is-sottomissjonijiet opportuni;

Il-fatti ghal dak li jirrigwarda l-aggravju dedott huma semplici hafna. Fl-ewwel udjenza tat-2 ta’ Mejju, 2007 xehdu l-intimat u r-rikorrenti Anthony Calleja u l-kawza giet differita ghas-17 ta’ Ottubru 2007 ghall-eghluq tal-provi “dwar l-eccezzjoni preliminari u sottomissjonijiet finali”. B’rikors prezentat fil-5 ta’ Dicembru, 2007 ir-rikorrenti talbu li tigi moghtija lilhom l-opportunita jipproducu x-xhieda bl-Affidavit tar-rikorrenti Carmelo Calleja. Din it-talba giet mill-Bord michuda b’digriet tas-17 ta’ Dicembru, 2007 (fol. 25) u dan wara li rrileva illi “r-rikors thalla ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari u mhux fuq il-mertu”. Fis-sentenza tieghu tat-22 ta’ Ottubru, 2007, attakkata mill-appellanti, il-Bord iddecieda l-mertu tat-talba skond ir-rikors promotur, cahad l-eccezzjonijiet ta’ l-appellanti u ordna l-izgumbrament tieghu mill-fond lokat;

M’hemmx dubju li l-Bord agixxa skorrettament meta ddelibera u ddecieda l-kawza fil-mertu in kwantu b’hekk hu pprekluda lill-partijiet fil-gudizzju milli jipproducu l-provi

li xtaqu jaghmlu u wkoll mill-possibilita` li jissottomettu l-assunti kollha taghhom, u dan jikkostitwixxi dik il-lezjoni tal-principju tas-smigh xieraq ghal liema jirreferi l-Artikolu 790 tal-Kapitolu 12;

Opportunement, irid jinghad illi meta l-Bord qabel li l-eccezzjoni preliminari, kostitwita mill-punt legali dwar il-konsekuttivita` taz-zewg skadenzi ghad-definizzjoni tal-kawzali tal-morozita allegata, kienet, fl-individwalita` taghha, ta' interess tali li tirrikjedi definizzjoni qabel kull esplorazzjoni tal-mertu, ma kienx certament mistenni li l-istess Bord, imbaghad, jghaddi biex jaghti sentenza definittiva fuq il-mertu. Ragonevolment, la rrikonoxxa li kellu qabel xejn jiddefinixxi, kif sollecitat lilu, dik l-eccezzjoni, kien, invece, mistenni li l-pronunzjament tieghu jkun wiehed ristrett ghall-provvediment decizjonali dwarha u mhux determinanti tal-mertu kollu. Dan qed jigi sottolinejat, u enfasizzat ukoll, in kwantu, logikament, is-sentenza kienet mistennija li tkun in korrispondenza mal-verbal u mad-digriet specifikati fl-esposizzjoni tal-fatti, u mhux ukoll li jigi oltrepassat il-limitu taghhom b'gudizzju fuq kollox. *Multo magis,* imbaghad, meta l-partijiet ma jkunux ghadhom ezawrew il-provi jew inghataw l-opportunita li jissottomettu l-argomenti taghhom. Biex jinghad kollox, imbaghad, lanqas ma jidher, fil-fehma tal-Qorti, illi dik l-eccezzjoni giet mill-Bord epurata kif imiss b'motivazzjoni adegwata tal-principji tad-dritt li kienu jghoddu ghaliha;

Jiddixxendi minn dan illi c-censura ta' l-appellanti hi wahda legittima u fondata u, in vista tal-vjolazzjoni tal-principju ta' gustizzja naturali aktar 'il fuq surreferit, huwa l-kaz li s-sentenza tigi annullata;

Wisq korrettement gie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell, f'kaz li ghandu certu xebh mal-kaz *de quo*, illi "din m'hijiex kwistjoni ta' semplici vjolazzjoni ta' forma, f'liema kaz din il-Qorti ma kienetx tannulla s-sentenza hlief jekk jidhrilha illi fis-sostanza mhix gusta. Hawn si tratta ta' sentenza illi

ma misshiex u ma setghatx legalment tinghata fic-cirkostanzi fuq imsemmija. Di piu` trattandosi ta' proceduri li, in prim'istanza, ghandhom skond il-ligi jsiru quddiem u jigu decizi minn Tribunal Specjali, huwa ovvjament desiderabbli illi jkun hemm id-doppju ezami fl-ewwel lok minn dak it-Tribunal u dan jista' jsir billi tigi annullata s-sentenza u l-atti jigu rinvijati lill-Bord biex, wara li jinstemghu l-provi li jonqos u ssir it-trattazzjoni skond il-ligi, il-kawza terga' tigi regolarment deciza fl-ewwel lok mill-Bord" ("**Markis Anthony Cassar Desain *et* -vs- Giovanni Pace *nomine***", 4 ta' Dicembru, 1964.

Ghal konsiderazzjonijiet suespressi din il-Qorti qeghda tilqa' l-appell, tannulla s-sentenza appellata u tirrimanda l-atti lura lil Bord li Jirregola l-Kera ghad-definizzjoni u decizjoni minnu skond il-ligi. L-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu, fic-cirkustanzi, bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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