MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 13/2003/1

B. Tagliaferro & Sons Limited

vs

1. **Albert Mizzi**
2. **L-Avukat Dottor Alec Mizzi**
3. **Central Mediterranean Development Corporation Limited**
4. **Hubbalit Developments Limited**

Il-Qorti,

Fis-17 ta' Frar, 2009, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord,
>
> Ra r-rikors ipprezentat mis-socjeta' rikorrenti fis-17 ta' Frar 2003 fejn esponiet illi s-socjeta' rikorrenti tikri lill-intimati l-fond li jgib l-isem Leisure House,

30 Archbishop Street Valletta bil-kera ta' disa' mitt lira fis-sena, liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem - l-ewwel skadenza l-1 t'April 2003.
Illi l-intimati ghandhom jaghtu lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' erbat elef u mitejn lira (Lm4,200) u dan billi naqsu milli jhallsu l-kera ghall-fond fuq imsemmi mill-iskadenza li ghalqet l-1 t'April 1998; ghal liema skadenza li ghalqet fl-1 t'April 1998 hallsu biss tlett mitt lira (Lm300) u sussegwentement ma hallsu xejn aktar.

Illi l-intimati nonostante l-fatt li gew diversi drabi nterpellati – anke permezz ta' ittri ufficjali (Dok A u Dok B) – sabiex ihallsu l-imsemmija kera baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett kollu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi Leisure House, 30 Archbishop Street, Valletta minghand l-intimati ghar-ragunijiet premessi u ghalhekk jiffissa terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament ta' l-intimati mill-istess fond.

Ra r-risposta ta' l-intimati fejn esponew illi:

1. Illi fl-ewwel lok fir-rikors ghandhom jithallew biss l-legittimi kontraditturi u ghandhom jigu estromessi l-ohrajn.
2. Illi fit-tieni lok il-punt in disputa bejn il-partijiet huwa kompletament differenti minn kif gie impustat ir-rikors odjern stante li ma huwiex minnu li l-esponenti huma moruzi fil-hlas tal-kera tal-post imsemmi (anzi l-kera giet debitament offruta lir-rikorrenti u s-socjeta' msemmija rrifjutatha) u dan billi l-kontendenti ma humiex qeghdin jaqblu fuq il-valur u l-quantum ta' xogholijiet ta' natura straordinarja li ghamlu l-intimati a spejjez tar-rikorrent u li gew sussegwentement dedotti mill-kera ratejalment.
3. Illi fit-tieliet lok ghalhekk is-socjeta' rikorrenti kellha flok il-proceduri odjerni tipprocedi quddiem

tribunal iehor sabiex tikkontesta dan l-agir billi f'ebda mument l-intimati ma kienu f'diffikulta li jhallsu l-kera jew li rrifjutaw li jaghmlu dan, anzi kull darba spjegaw il-posizzjoni taghhom lir-rikorrenti.
4. Illi ghalhekk ir-ikors odjern ghandu jigi debitament michud.

Semgha x-xhieda bil-gurament;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza s-socjeta' rikorrenti qieghda titlob l-izgumbrament ta' l-intimati mill-fond bl-isem ta' Leisure House, 30 Triq l-Arcisqof, il-Belt Valletta fuq il-premessa illi l-intimati ma hallsux il-kera fi zmien stabbilit.

Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti. Permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tas-27 ta' Settembru 1965 (fol 19) kif emendat fit-22 ta' Jannar 1985 (fol 21) is-socjeta' rikorrenti kriet lill-intimati ghal sentejn di fermo u ghaxra di rispetto rinovabbli minn sena ghal sena l-fond Leisure House, 30 Triq l-Arcisqof, il-Belt versu l-kera ta' disa' mitt lira fis-sena pagabbli bil-quddiem kull sitt xhur. Il-kirja hadet il-kors normali taghha. Ghadda t-terminu pattwit u kienet qed tigi rinovata minn sena ghall-ohra. F'xi zmien jidher illi l-fond kellu hsarat strutturali li kienu jirrikjedu attenzjoni mmedjata. Il-partijiet qabdu l-periti rispettivi taghhom u l-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro ghas-socjeta' rikorrenti baghat ir-rapport tieghu datat 21 ta' Lulju 1995 (fol 24), waqt illi Andrew Ellul ghan-nom ta' l-intimati baghat ir-rapport tieghu datat 16 ta' Settembru 1996 (fol 27). Sustanzjalment iz-zewg periti qablu fil-konkluzzjonijiet taghhom, izda filwaqt li l-Perit Sammut Tagliaferro attribwixxa ghall-hsarat, almenu in parti, ghal nuqqas ta' manutenzjoni da

parti ta' l-intimati, l-Perit Ellul eskluda din il-possibilta' u qal biss li biz-zmien saru hsarat strutturali li jirrikjedu tiswija b'mod urgenti. Giet skambjata korrispondenza bejn il-partijiet u fl-ahhar intlahaq ftehim, tant li b'ittra datata 16 t'April 1997 (fol 29) is-socjeta' rikorrenti baghtet tinforma lill-intimati illi kienet lesta li toffri tlett elef lira "for urgent structural works specifically to make good the dangerous structures and its attending expenses ie dangerous ceiling and dangerous corner balconies (x2)". Fl-istess ittra qalet ukoll "any monies exceeding the said Lm3,000 to be utilized by Cenmed to carry out further internal improvements to the building will be the responsibility of Cenmed Limited." Fil-paragrafu ta' wara s-socjeta' rikorrenti ddikjarat illi "B Tagliaferro & Sons Limited, views this as full and final settlement of monies to be utilized to make good repairs as agreed with your goodself."

L-intimat Albert Mizzi permezz ta' ittra risponsiva tal-24 t'April 1997 (fol 31) ighid "I refer to your letter of the 16th instant, contents of which had been noted and confirm same." Rega' kkonferma l-accettazzjoni tieghu permezz ta' ittra ohra tas-16 ta' Lulju 1997 (fol 32). Fl-istess arrangament l-intimati kienu awtorizzati illi jnaqqsu l-ammont ta' tlett elef lira mill-ammont ta' kera illi kienu jhallsu kull sena lis-socjeta' rikorrenti. Ix-xogholijiet bdew jigu esegwiti u jidher illi l-intimati nnutaw li kien hemm strutturi ohra perikolanti li kellhom jigu mibdula u b'ittra tas-16 ta' Lulju 1997 Cenmed Holdings informa lil B Tagliaferro & Sons Limited li kien hemm dawn l-istrutturi ohra perikolanti u stante n-natura serja tal-perikolu kienu ser jirrangawhom u kienu nvokaw favur taghhom l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili illi jawtorizza lill-inkwilin ipaci l-ispejjez tat-tiswija ma' l-ammont ta' kera dovut lis-sid. Is-socjeta' rikorrenti rrifjutat li taccetta din il-proposta u nvokat favur taghha l-ftehim milhuq bejniethom kif imfissra fl-ittra tas-16 t'April 1997 fuq imsemmija u avzaw lill-intimati illi

r-rikorrenti ma kellhomx ikunu responsabbli ghal aktar minn tlett elef lira u insistew li jircievu l-ammont ta' kera shiha darba tigi pacuta l-ammont ta' tlett elef lira kif miftiehma.

L-intimati ma accettawx dan l-argument u nsistew li kwalunkwe somma ohra li nefqu oltre tlett elef lira ghar-riparazzjoni tal-fond kellu jkun a karigu tas-socjeta' rikorrenti u arbitrarjament naqsu c-cifra shiha mill-kera dovut u baghtu l-bilanc f'zewg cekkijiet. Is-socjeta' rikorrenti rrifjutathom u baghtithom lura. Saret iktar korrispondenza bejn il-partijiet. Din id-darba ma sarx ftehim. Is-socjeta' rikorrenti nsistiet li tircievi l-ammont shih. L-intimati rrifjutaw li jhallsu u ghalhekk sar dan ir-rikors fejn is-socjeta' rikorrenti qieghda titlob ir-ripussess tal-fond fl-eghluq ir-rinovazzjoni tal-kirja u cioe' fl-1 t' April 2003 stante morozita' fil-hlas tal-kera. Ghal din it-talba l-intimati qieghdin jargumentaw illi l-Bord ma kellux jordna tali zgumbrament il-ghaliex ma kienx kompetenti biex jiehu konjizzjoni ta' din it-talba. (2) illi d-disgwid bejn il-partijiet kien limitat biss ghal min kellu jkun responsabbli ghal xogholijiet straordinarji u li kellhom jithallew biss il-legittimi kontradittur.

Ikkunsidra:

Ghal soluzzjoni ta' din il-vertenza l-Bord irid jaghmel rikors ghal Ligi ordinarja civili ghat-tifsira u konsegwenzi legali ta' l-ittra tas-16 t'April 1997 kif accettata mill-intimati fl-24 t'April 1997 u ghal ligi specjali Kap 69 dwar l-izgumbrament ta' l-intimati ghar-raguni tal-morozita' fil-hlas tal-kera. Qabel dan pero' trid tiddisponi mill-eccezzjoni ta' kompetenza ratione materiae kif imqajjma mill-intimati.

Ikkunsidra:

L-intimati jargumentaw li meta wiehed jaqra l-Artikolu 8 ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-

Kiri, jinduna illi l-Bord ghandu kompetenza meta sid il-kera jrid jiehu lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-kera. F'dan il-kaz il-kera ghadha ghaddejja u d-disgwid bejn il-partijiet hija xi haga ohra li tirrigwarda xogholijiet straordinarja. Quindi f'dan ix-xenarju hija l-ligi ordinarja li ghandha l-kompetenza u mhux il-Bord tal-Kera kif adita mir-rikorrenti. Dan l-argument hu korrett, ukoll konfermat mill-gurisprudenza lokali.

Fil-kawza Reverendu Henry Abela noe vs Joseph Brown Appell Inferjuri deciz fl-20 ta' Jannar 1993 il-Qorti qalet fost affarijiet ohra "imma ladarba jigi stabbilit li titolu jezisti ghalkemm jista' jigi terminat, dik it-terminazzjoni tista' biss tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera." Aktar ricenti hemm il-kawza Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub Appell Inferjuri deciz fl-20 t'Ottubru 2003 fejn inghad "..... is-setgha tal-Qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax ibiddel il-kundizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm." Ghalhekk, peress li f'din il-kawza s-socjeta' rikorrenti qieghda titlob lill-Bord sabiex ma ggeddidx favur il-kerrej il-kirja meta tintemm, allura dana jinkwadra fis-shih fil-kompetenza ta' dan il-Bord u konsegwentement il-Bord jichad l-eccezzjoni ta' kompetenza ratione materiae mqajjma mill-intimati.

Ikkunsidra:

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati qeghdin jitolbu li jithallew biss il-legittimi kontradditturi u ghandhom jigu estromessi l-ohrajn. Jibda biex jinghad li l-intimati stess ma jghidux min huma dawk l-imharrka li ghandhom jigu estromessi mill-kawza u min huma dawk il-legittimi kontradditturi. Pero' meta l-Bord jissindika l-iskrittura ta' lokazzjoni datata 27 ta' Settembru 1965 (fol 19) kif sussegwentement emendata fit-22 ta' Jannar 1985 (fol 21) isib li l-inkwilini tal-fond huma Albert

Mizzi u Alec Mizzi u s-socjetajiet intimati 'Central Mediterranean Development Corporation Limited' jew 'Cenmed' u 'Hubbalit Developments Malta Limited'. Dawn iz-zewg socjetajiet jissemmew bhala nkwilini fl-ewwel skrittura, liema skrittura ma gietx emendata f'dan ir-rigward permezz tat-tieni skrittura. Ghalhekk l-intimati kollha huma l-legittimi kontraditturi fil-kawza odjerna u l-Bord ghalhekk jirrispingi din l-eccezzjoni ta' l-istess intimati.

Il-Bord issa jghaddi biex jikkunsidra l-kwistjoni centrali bejn il-partijiet dwar ir-responsabbilta' ghat-tiswija ta' xogholijiet straordinarji u l-arrangament milhuq bejn il-partijiet permezz ta' l-ittra tas-16 t'April 1997.

Ikkunsidra:

Wara zewg spezzjonijiet ta' zewg periti fi zminijiet differenti jidher li gew identifikati x-xogholijiet strutturali li kellhom isiru fil-fond mikri lill-intimati u sar ftehim bejniethom illi s-socjeta' rikorrenti thallas tlett elef lira ghal dawn ix-xogholijiet. Oltre din ic-cifra kellha tkun ir-responsabbilta' ta' l-intimati. L-ittra tas-16 t'April 1997 tirrifletti dan il-ftehim illi gie accettat mill-intimati permezz ta' risposta moghtija fl-24 t'April 1997. L-aktar paragrafu mportanti fl-ittra tas-socjeta' rikorrenti hija dik illi l-hlas ta' tlett elef lira qieghda ssir "in full and final settlement of monies to be utilized to made good repairs as agreed with your goodself." Dan il-pagament in full and final settlement gie accettat minghajr riservi mill-intimati.

Jidher li kien hemm diskussjoni bejn il-partijiet dwar jekk il-pagament ta' Lm3,000 kellux ikun ghas-saldu jew akkont. Bl-istess ittra tas-16 t'April 1997 M Micovic ghas-socjeta' attrici kitbet lis-Sur Mizzi u fakkritu "whilst you did mention that this ammount should read as "a contribution" B Tagliagferro & Sons Ltd, views this as a full and

final settlement on monies to be utilised to make good repairs as agreed with your good self." Ir-risposta tal-24 t'April 1997 ikkonfermat dan u accettat il-kundizzjoni tas-socjeta' rikorrenti. Kwindi, s-Sur Mizzi m'ghandux ragun meta fl-affidavit tieghu (fol 72) ighid "... ktibna lis-sidien fejn ghidna li l-ammont ta' Lm3,000 kien jirrigwarda hsarat li kienu jafu bihom....." Fid-diskussjonijiet li l-partijiet kellhom qabel ma ntlahaq ftehim qamet il-kwistjoni ta' spejjez ulterjuri oltre t-Lm3,000 u dan gie rifjutat mis-socjeta' attrici. L-intimati ma segwewx aktar dan l-argument u accettaw li l-pagament kellu jkun ghas-saldu u sar il-ftehim. Dan il-ftehim hu wiehed legali li jirregola r-relazzjonijiet tal-partijiet fl-isfond ta' l-obbligazzjoni tas-socjeta' rikorrenti illi tkun responsabbli ghal tiswijiet strutturali straordinarji tal-fond proprjeta' taghha u ghalhekk l-intimati kellhom dritt jippretendu minghand is-socjeta' rikorrenti illi dina taghmel tajjeb sas-somma ta' tlett elef lira ghal tiswijiet strutturali identifikati mill-periti rispettivi.

Il-partijiet kienu kuntenti b'dan il-ftehim, tant li beda jigi attwat. Kienu biss l-intimati li rredicew minnu meta sabu li kien hemm xogholijiet strutturali ohra x'jigu msewwija, fejn allura kienet ser tinvolvi ruhha fi spiza akbar u b'ittra tas-16 ta' Lulju 1997 (fol 32) Cenmed Holdings infurmat lis-socjeta' rikorrenti li huma kienu se jirrangaw a spejjez taghhom dawn ix-xogholijiet strutturali li ma kienux jirrizultaw fl-ewwel spezzjonijiet, u nvokaw favur taghhom l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili fuq imsemmi.

Bir-rispett il-Bord ma jaqbilx ma' l-argument ta' l-intimati.

Ikkunsidra:

Illi la darba l-intimati accettaw il-kundizzjonijiet ta' l-ittra tas-16 t'April 1997 minghajr riservi, allura

dawna ma jistghux arbitrarjament u unilateralment jinjoraw il-mod ta’ kif gie offert il-pagament ta’ tlett elf lira u jimponu kundizzjonijiet u riservi li necessarjament huma nkonsistenti ma’ l-offerta tas-socjeta’ rikorrenti. Ara William Apap vs Joseph Gasan, Appell 26 ta’ Novembru 1986 (ara wkoll Aldo Bonello s Anthony Sammut Prim Awla 6 ta’ Gunju 1997). Lanqas ma jistghu jinvokaw favur taghhom id-disposizzjoni ta’ l-Artikolu 15 (1) tal-Kap 69, illi jghid illi kull patt li jeskludi lill-kerrej mill-beneficci ta’ din l-ordinanza huwa null u dana l-ghaliex id-dispost ta’ l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili mhuwiex riprodott fil-Kap 69. Ghalhekk is-socjeta’ ntimata kienet marbuta bil-kundizzjonijiet ta’ l-ittra tas-16 t’April 1997 u ma setghetx tmur oltre. Dan il-Bord isibha ferm stramba kif iz-zewg periti mqabbda mill-partijiet ma ndunawx illi kien hemm strutturi ohra illi kienu jirrikjedu attenzjoni Aktar u aktar meta ftit xhur wara (17.07.1997) il-Perit Fleur Coleiro Schembri (fol 34) tirrimarka “part of the roof structure over the adjacent room was also exposed. From this we could se that the timber had rotted over in this area”. Jidher illi l-ispezzjonijiet illi saru miz-zewg periti kellhom ikunu ezawrenti u kienu a bazi ta’ dawn l-ispezzjonijiet illi l-partijiet ghamlu l-valutazzjonijiet kunsidrati taghhom dwar x’kellu jigi msewwi u b’liema prezz u kien a bazi ta’ l-informazzjoni moghtija mill-periti rispettivi illi ftiehmu fuq ic-cifra ta’ tlett elef lira. Ghalhekk l-intimati ma setghux unilateralment jirredigu mill-ftehim darba huma accettaw minghajr riserva l-kundizzjonijiet imposti mis-socjeta’ rikorrenti fl-ittra tas-16 t’April 1997, fosthom li jekk kien hemm xi strutturi ohra x’jigu rrangati, dawna kellhom ikunu esklussivament a kura ta’ l-intimati.

F’dan l-istadju, forsi jkun ulti li jigi ezaminat l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili invokat mill-intimati:

Dan l-artikolu jitkellem dwar “….tiswijiet, li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom, jista’ jkun

ghalih ta’ hsara kbira…. il-kerrej ghandu mill-aktar fis li jista’ jkun, igharraf b’dan lil sid il-kera u jaghtih rapport ta’ perit dwar il-htiega tal-ghagla ta’ dawk it-tiswijiet u l-hsara li jista’ jgib id-dewmien.”

Filwaqt li r-rapport tal-Perit Coleiro Schembri gie mgharraf lis-sidien, minn imkien ma jirrizulta minn dan ir-rapport il-htiega tal-ghagla tat-tiswijiet. L-aktar li tghid “…. this area is probably (sottolinear tal-Bord) also in danger of collapsing” – xejn aktar milli rrapportaw il-periti ta’ qabel! Terga’, l-ewwel darba li l-intimati avzaw lis-sidien dwar il-htiega ta’ tiswijiet kien permezz ta’ ittra datata 20 t’Awissu 1992 (fol 22) u l-partijiet damu jiddiskutu hames snin sakemm waslu fi ftehim fis-16 t’April 1997. F’Lulju tal-1997, tlett xhur biss wara, l-intimati baghtu javzaw lis-sidien li kienu se jkomplu bix-xogholijiet u spejjez tal-istess sidien. Naturalment il-Bord jistaqsi, jekk f’hames snin ma gara xejn, l-ghagla ghat-tiswijiet u l-hsara li jista’ jgib id-dewmien inqala f’dawk it-tlett xhur? Ir-risposta hi ovvja. Il-Bord ma jara xejn urgenti f’din is-sitwazzjoni u ma gie riskontrat l-ebda perikolu car li l-bini ser jiggarraf. Meta l-ligi titkellem dwar ghagla fit-tiswijiet u hsara li tista’ ggib dewmien qed titkellem dwar sitwazzjoni ta’ serjeta’ kbira fejn it-talba ghall-awtorizzazzjoni mill-Qorti tigi mwarrba minhabba perikolu mminenti, haga li ma tistax tkun ikkwalifikata bil-kelma “probably”.

Fil-kawza ripurtata fil-Vol XXXIV pt I pg 545 il-Qorti ta’ l-Appell irrimarkat fis-sentenza taghha li “fil-kaz, imbaghad, li dawk ir–riparazzjonijiet ikunu tali li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom jirreka danni gravi (sottolinear ta’ dan il-Bord) lill-haddiehor, dan jista’ jaghmilhom huwa stess….” Ghar-ragunijiet imsemmija qabel il-Bord ma jarax li s-sitwazzjoni f’din il-kawza tikkreja l-estremi ta’ “danni gravi’ u konsegwentement l-intimati ma jistghux, jibbenefikaw mid-dispost ta’ l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili

Is-socjeta' rikorrenti sussegwentement kellha dritt tircievi l-hlas tal-kera fl-intier taghha darba jigu pacuti biss ic-cifra ta' tlett elef lira kif miftiehma. cilli ma kienux pattwiti u accettati bejn il-partijiet. (ara Vol XXII Pt II pg 102; Vol XXXII pt I pg 108 u Vol XXXIV pt I pg 273)

Ikkunsidra:

Wara illi l-intimati ghamlu t-tpacija li dehrilhom li kellhom jaghmlu, baghtu l-bilanc tal-kera lis-socjeta' rikorrenti li, bir-ragun, irrifjutatu peress li ma kienetx tirrifletti l-ammont ta' kera shiha li kellha dritt tircievi u meta talbet lill-intimati sabiex ihallsu l-bilanc, dawn ta' l-ahhar irrifjutaw. Bhala konsegwenza ta' dan id-disgwid l-intimati ddepozitaw l-ammont ta' kera li dehrilhom li kellhom ihallsu lis-socjeta' rikorrenti fil-Qorti. Il-Bord pero' ma jidhirlux li b'daqshekk l-intimati qdew ir-responsabbiltajiet taghhom f'ghajnejn il-ligi.

Ikkunsidra:

L-artikolu 1175 (e) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid illi "l-offerta tkun tiswa jekk tkun tigbor fiha s-somma kollha li jkollha tinghata ghal kapital u ghall-imghaxijiet maghluqa, u ghal spejjez likwidi, u somma ohra ghal spejjez mhux likwidi, b'riserva tal-hlas ta' kull somma li tkun tonqos." Dan l-intimati ma ghamluhx meta huma zammu parti mill-pagament, quindi s-socjeta' rikorrenti kellha dritt tirrifjuta dan il-hlas kif offert. L-Artikolu 9(a) (i) tal-Kap 69 jiddisponi illi sid il-kera ghandu d-dritt jirriprendi l-pussess tal-fond lokat "jekk il-kerrej fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera."

L-istess Kap 69 ikompli jghid illi l-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 dakinhar illi sid il-kera jitlob il-hlas (ara Briffa vs Buttigieg Appell mill-Bord 2 ta' Gunju 2003). Ma hemmx dubbju illi teknikament l-intimati kissru dawn id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu tal-Kap 69 u effettivament ma hallsux il-kera shiha meta kienu hekk mitluba. Pero' f'sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-23 ta' Novembru 2005 fl-ismijiet Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Gillian Cutajar, il-Qorti rriteniet illi ndipendentement mill-fatt tekniku tal-mozorita', il-Bord irid jezamina wkoll jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita'. Il-Bord ghamel dan l-ezercizzju fl-evalutazzjoni tieghu tal-kwistjoni li kien hemm bejn il-partijiet u wasal ghal konkluzzjoni ragunata tieghu illi l-intimati ma kellhom l-ebda dritt izommu lura l-pagament tal-kera oltre dak pattwit bejn il-partijiet permezz ta' l-ittra tas-16 t'April 1997. Ghalhekk l-agir ta' l-intimati ma kienx oggettivament gustifikat u anqas legalment sostenut. Dana wassal ghall-konkluzzjoni illi l-morozita' fil-hlas tal-kera ghandha ggib il-konsegwenzi kif kontemplat mil-ligi, liema konsegwenzi jwassal sahansitra ghat-thassir tal-kuntratt ta' kera bil-konkluzzjoni naturali li l-fond mikri jerga' lura ghand is-sidien (ara wkoll Maggur Hannibal Scicluna nomine vs Kavallier Joseph G Coleiro nomine deciza 17 ta' Frar 1995).

Permezz ta' ittri ufficjali ta' l-10 t'Awissu 1995 (fol 25), tat-3 ta' Gunju 2002 u 4 t'Ottubru 2002 is-socjeta' rikorrenti talbet ghall-hlas tal-kera izda l-intimati baqghu inadempjenti minghajr gustifikazzjoni fil-ligi u b'hekk kissru d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 9 (a) (1) tal-Kap 69. Taht dawn ic-cirkostanzi l-Bord huwa awtorizzat li jaghti permess lis-sidien li ma jergghux igeddu l-kirja fl-eghluq taghha. F'dan il-kaz b'effett mill-1 t'April 2003.

Ghal dawn il-motivi,

> Il-Bord jaqta' u jiddeciedi li jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond Leisure House, 30 Archbishop Street Valletta minghand l-intimati u jiffissa terminu ta' erba' xhur sabiex l-intimati jizgumbraw mill-fond fuq imsemmi u jhalluh liberu u vakanti favur is-socjeta' rikorrenti. Bl-ispejjez kontra l-intimati.**"**

Bl-appell taghhom minn din is-sentenza l-intimati jgibu 'l quddiem dawn l-aggravji ghad-deliberazzjoni dwarhom minn din il-Qorti:-

1. Il-Bord kellu jsostni l-eccezzjoni taghhom ta' l-inkompetenza *ratione materiae* in kwantu mill-mod kif ifformulat ir-rikors promotur tas-socjeta` rikorrenti mkien ma jinsab premess illi din qeghda titlob it-tehid lura tal-fond fl-gheluq ir-rinnovazzjoni tal-kirja;

2. Il-Bord zbalja fejn irritjena illi huma ma setghux jinvokaw id-dispost ta' l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili ghaliex dan ma jinsabx riprodott fil-Kapitolu 69;

3. F'kull kaz ukoll l-apprezzament li l-Bord akkorda lill-imsemmi artikolu tal-Kodici Civili hu errat in kwantu huma segwew fedelment l-*iter* tieghu wara li gew skoperti hsarat ohra in aggunta ghal dawk koperti bl-ittra tas-16 ta' April, 1997;

Fuq l-ewwel motiv ta' aggravju jibda biex jigi osservat illi l-mument determinanti tal-kompetenza huwa hekk iffissat mhux biss ghall-istat ta' fatt ezistenti fiz-zmien tal-proposizzjoni tad-domanda izda wkoll ghal dik tal-kontenut jew tal-valur ta' l-istess domanda. Ara "**Frankie Refalo *nomine* -vs- Jason Azzopardi *et***", Appell, 7 ta' Ottubru, 1997;

Fil-kaz in ezami, kuntrarjament ghal dak ritenut mill-appellanti s-socjeta` rikorrenti mhix qed titlob ir-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni minhabba inadempjenza

kontrattwali, f'liema kaz kompetenti kienet tkun il-Qorti ordinarja, izda qed titlob li meta jispicca t-terminu tar-rilokazzjoni korrenti hi tkun awtorizzata li tirriprendi lura l-pussess tal-fond. Distingwibilment, id-domanda tas-socjeta` rikorrenti hi artikolata fil-parametri ta' l-Artikolu 8 u wkoll skond l-Formula B fl-Iskeda tal-Kapitolu 69. Huwa imbaghad implicitu f'dik l-istess talba kif proposta b'dawk il-kliem – "tirriprendi l-pussess tal-fond" – illi din kienet wahda intiza "*ad impedire la rilocazione*" u mhux ukoll ghall-iskop tad-deklaratorja ta' "*lo scioglimento del contratto di locazione*". (Ara "**Carmela vedova Galea -vs- Filippo Gatt**", Appell Civili, 1 ta' Gunju, 1931. Minn din l-ottika d-domanda kienet tattira l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u l-Bord ghamel sewwa li cahad l-eccezzjoni relattiva sollevata mill-appellanti;

Qabel ma din il-Qorti taddentra ruhha fl-ezami tat-tieni u tat-tielet motivi ta' aggravji, u li jikkorri li jigu mistharrga flimkien, huwa forsi opportun li jigu ri-epilogati certi principji li jitnisslu mil-ligi u mill-gurisprudenza f'materja tal-hlas, jew tan-nuqqas tal-hlas, tal-kera:-

(1) Bla dubju, l-ewwel principju hu dak li l-pagament tal-kera fit-termini stabbiliti jikkostitwixxi l-obbligu principali ta' kull inkwilin. Ara Artikolu 1554 (b) tal-Kodici Civili. Ghaldaqstant, in-nuqqas ta' hlas fl-iskadenzi pattwiti jikkostitwixxi *in se* vjolazzjoni gravi ta' din l-obbligazzjoni fundamentali tal-kuntratt ta' lokazzjoni u, tali, jista' jaghti lok sew ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt taht il-Kodici Civili, sew ukoll biex is-sid jkun awtorizzat biex ma jgeddidx il-kirja in forza tal-ligi specjali (Kapitolu 69);

(2) Hu kawtelat, pero`, illi f'materja ta' morozita l-gudikant ma ghandux jiehu atteggjament assolut fis-sens li meta jivverifika ruhu l-fatt li l-inkwilin ma hallasx puntwalment il-kera ta' zewg skadenzi ghandu bilfors jilqa' t-talba tal-lokatur biex ma jggeddidx il-kirja. Hi anzi konkordi l-gurisprudenza li tafferma illi "l-ligi mhix intiza biex taghti pretest lil-lokatur biex jirrexindi l-kuntratt tal-kirja, imma biss biex tissalvagwardjah fil-hlas tal-kera, u, ghalhekk meta hemm cirkostanzi li jiggustifikaw l-

atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi tieghu skond il-ligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni". Ara, b'ezemplari s-sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell kolleggjali fl-ismijiet "**Frank Camilleri -vs- Wing Commander Philip Morgan**", 28 ta' Jannar, 1949 u "**Maria Concetta Vella -vs- Federico Galea *nomine***", 24 ta' Jannar, 1997;

(3) Tezisti gurisprudenza li ssostni li l-kerrej ma hu qatt gustifikat li jissospendi l-hlas tal-kera jekk ghandu kwestjoni mas-sid u jinkorri anzi f'morozita jekk jonqos li jhallas. Ara "**Carmel Bellia *et* -vs- Joseph Frendo**", Appell, 14 ta' Dicembru, 2001. Minn naha l-ohra, b'rikollegament ghac-cirkostanzi gustifikativi appena predetti taht punt (2), hu rikonoxxut illi fejn jirrizulta li kien l-istess sid li gab stat ta' fatt li minhabba fih irrenda impossibbli lill-inkwilin ghal certu zmien li jkompli jhallas il-kera, u mbaghad il-kera jigi mhallas jew depozitat, ma hemmx il-vera morozita li trid il-ligi, li ghandha bhala skop li tissalvagwardja d-drittijiet tal-lokatur ghall-adempiment ta' l-obbligi ta' l-inkwilin, ghax ma hemmx morozita meta l-adempiment ta' l-obbligazzjoni jkun gie ostakolat mill-istess kreditur". Ara "**Baruni Lino Testaferrata Bonici *et* -vs- Emily Moakes**", Appell Civili, 14 ta' Novembru, 1955 u "**Doris Attard -vs- Julian Borg *et***" Appell, 28 ta' Gunju, 2001;

Premess dan, jidher mill-atti tal-kawza prezenti illi l-appellanti jirpozaw l-assunt kollu taghhom fil-kontestazzjoni tal-konsiderandi tal-Bord fuq ic-cirkostanza illi, *ex-post* l-ittra tas-16 ta' April, 1997, gew skoperti difetti ohra strutturali, in addizjoni ghal dawk gja stabbiliti qabel dik l-ittra, u la darba dawn id-difetti kienu meqjusa ta' natura urgenti, fil-parametri ta' l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili, huma pprocedew ghall-ezekuzzjoni tar-riparazzjonijiet okkorrenti u zammew lura mill-hlas tal-kera. Dan mhux b'mod arbitrarju kif hekk ghogbu jikkwalifikah il-Bord, imma in sintonija ma' l-artikolu suddett tal-ligi;

Issa, kif jirrizulta mill-korp tas-sentenza appellata, il-Bord irrizolva l-kontroversja bejn il-partijiet, principalment in bazi ghall-interpretazzjoni tieghu ta' l-ittra msemmija tas-16 ta' April, 1997 u dik tat-twegiba responsiva ghaliha tal-24 ta' April, 1997, u, ukoll, ghaliex d-difetti riskontrati mill-Perit Fleur Coleiro Schembri fir-rapport taghha ma kienux tali li jikkwalfikaw ruhhom bhala gravi u ta' htiega ta' xi ghaggla biex jissewwew fis-sens ta' l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili;

In referenza ghall-ittri imsemmija r-ragonament tal-Bord isegwi dan il-perkors:-

(i) Dawk l-ittri kienu jghaqqdu l-ftehim bejn il-partijiet fuq id-disputa ta' bejniethom;

(ii) Una volta l-appellanti accettaw il-proposta tas-socjeta` lokatrici bla ebda rizervi, dawn ma setghux jirrecedu minn dan il-ftehim milhuq biex arbitrarjament u unilateralment jippretendu, anke jekk bil-beneficcju ta' l-Artikolu 1543 Kodici Civili, li l-ispiza ghad-deficjenzi strutturali ohra riskoperti titbata minn sid il-fond bit-tpacija mal-kera dovut;

L-ittra tas-16 ta' April, 1997 (fol. 29) tistabilixxi illi ghad-"*dangerous structures*" specifikati bhala "*dangerous ceiling*" u "*dangerious corner balconies (x 2)*" is-socjeta` appellata kellha taghmel tajjeb bil-kontribut ta' Lm3000. Agguntivament, gie indikat ukoll fiha illi "*any monies exceeding this said Lm3000 to be utilised by Cenmed to carry out further internal improvements to the buildling will be the responsibility of Cenmed Ltd*". Ghas-socjeta` appellata din il-kontribuzzjoni tas-somma ta' Lm3000 kienet meqjusa bhala "*full and final settlement of monies to be utilised to make good repairs as agreed with your goodself*";

Minghajr ma tnaqqas xejn mill-mertu ta' l-interpretazzjoni moghtija mill-Bord, din il-Qorti hi tal-fehma li dik l-ittra u s-sekwelae ghaliha joffru l-possibilita` ta' ri-kostruzzjoni

interpretativa diversa. Dan fis-sens tal-konsiderazzjonijiet infraskritti:-

(1) Ic-cifra mhallsa ghas-saldu kellha rapport mar-riparazzjonijiet necessarji ghal *"dangerous structures"* li kienu sa dakinhar ta' l-ittra a konoxxenza tal-partijiet kif relazzjonat lilhom mill-Periti rispettivi taghhom;

(2) Il-kliem "<u>*further improvements*</u>" f'dik l-istess ittra, u li kellhom ikunu sopportati mis-socjeta` Cenmed, mhux bilfors u necessarjament ghandhom jinftehmu illi jirreferu ghal kull xorta ta' riparazzjonijiet, huma x'inhuma, anke dawk ta' indoli straordinarja, u li jistghu jissucciedu fil-futur. Dan qed jigi rilevat ghaliex mhux car mill-atti jekk fl-intendiment tal-partijiet, b'dik l-ittra u bir-risposta ghaliha, kienx mahsub li l-partijiet kienu qed jaqblu li jidderogaw mid-disposizzjonijiet tal-ligi u dak tal-kuntratt lokatizju tas-27 ta'; Settembru, 1965 (ara kopja a fol. 19) fejn jikkoncerna t-tiswijiet ta' natura straordinarja. Almenu, mid-djalettika processwali ta' naha u ta' ohra hemm dubju dwar dan. Meta ma' din l-osservazzjoni tizdied ir-riflessjoni maghmula mill-kompjant Sir Anthony Mamo fid-decizjoni "**Louis Abela -vs- Joseph M. Briffa**", Appell Inferjuri, 24 ta' Frar, 1967, fis-sens illi klawsola ta' lokazzjoni li tipprovdi li r-riparazzjonijiet kollha ghandhom jigu maghmula mill-inkwilin ghandha tigi interpretata b'mod restrittiv bhala limitata ghal riparazzjonijiet ordinarji, id-dubju jsir aktar serju;

(3) Kif inhu risaput, skond gurisprudenza konkordi, meta jezisti dubju fl-interpretazzjoni dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej illi minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond. Ara l-Artikolu 1009 tal-Kodici Civili u d-decizjonijiet fl-ismijiet "**Nazzareno Farrugia *proprio et nomine* -vs- Lorenzo Bonnici *nomine***", Appell, 10 ta' Novembru, 1941, "**Anthony Calleja *et* -vs- Carmelo Debono**", Appell, 10 ta' Frar, 1961 u "**Carmel Briffa -vs- Vincent Buttigieg**", Appell Inferjuri, 2 ta' Gunju, 2003, ilkoll trattasi minn kwestjoni ta' allegata morozita fil-hlas tal-kera;

(4) Irid jinghad, imbaghad, b’osservazzjoni ghal certu kumment tal-Bord illi, fil-prattika, fil-kors ta’ l-ezekuzzjoni ta’ xoghlijiet riparatrici ma huwa xejn barra mill-ordinarju illi jigu skoperti ambjenti jew strutturi ohra li jirrikjedu tiswijiet jew riparazzjonijiet li wiehed ma jkunx induna bihom qabel. Dan jista’ jissucciedi lil kull arkitett, ukoll wiehed professjonalment diligenti u okulat. Kif drabi ohra nghad, “fi kwestjoni ta’ kredibilita` u apprezzament ta’ provi l-kriterju mhux jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjoni imma jekk din l-ispjegazzjoni hix possibbli u minn lewn id-dinja fic-cirkustanzi zvarjati tal-hajja”. Ara “**Joseph Borg *et* -vs- Joseph A. Bartolo**”, Appell Inferjuri, 25 ta’ Gunju, 1980;

Affermat il-premess, ma jidherx li hu kontestat lanqas fis-sentenza appellata illi l-appellanti ma naqsux milli jsegwu l-passi stabbiliti fir-rimedju akkordat mil-ligi komuni, ex-Artikolu 1532 Kodici Civili, lill-kerrej, u anke fl-interessi tas-sid, u, cjoe “li jaghtu avviz lil-lokatur u jikkomunikaw rapport ta’ perit dwar l-urgenza tar-riparazzjonijiet u dwar il-hsara li tista’ tigi mir-ritard” (ara “**Antonio Buttigieg *nomine* -vs- Nobbli Ignazio dei Conti Stagno Navarra**”, Appell Civili, 16 ta’ Dicembru, 1944 u “**Joseph Camilleri -vs- Mary Zammit *et***”, Prim’ Awla, Qorti Civli, 21 ta’ April, 1950);

Fuq il-punt il-Bord jikkwerela n-natura urgenti ta’ dawn ir-riparazzjonijiet godda, skoperti fil-kors tax-xoghlijiet ta’ tiswija tad-difetti strutturali maqbula, billi jghid li l-uzu tal-kelma “*probably*” mill-Arkitett fir-rapport taghha tas-17 ta’ Lulju, 1997 (fol. 34) ma kellhiex is-sinjifikat u l-portata ta’ xi qaghda gravi li kienet tirrikjedi tiswijiet urgenti. Ma’ din il-fehma din il-Qorti rispettosament ma taqbelx, u, anzi, hi ta’ fehma opposta. L-inferenza li l-Qorti tigbed mill-konkluzjoni tal-Perit f’dak ir-rapport hi li bl-uzu ta’ dik il-kelma hi riedet tifisser illi “*on a balance of probabilities*” is-saqaf kien f’perikolu ta’ kollass. Hu principju legali enuncjat f’numru ta’ decizjonijiet illi c-certezza morali ta’ gudikant f’kawzi civili hija proprju l-effett tal-“*balance of probabilities*”, ossija tal-preponderanza tal-probabilitajiet.

Ara "**Eucaristico Zammit -vs- Eurstrachio Petrococchino *nomine***", Appell Civili, 25 ta' Frar, 1952, "**Diane Harvey *nomine* -vs- Concetta Attard**", Appell Kummercjali, 11 ta' Gunju, 1968, u "**Carmela Borg -vs- Manager ta' l-Intrapriza tal-Halib**", Prim' Awla, Qorti Civili, 17 ta' Lulju, 1981, fost bosta ohrajn. Jinzel minn dan illi l-kelma "*probably*" tikkjarixxi u tirriafferma dan il-kuncett, u mhux bil-kontra;

Taht dan il-profil ta' hsieb u dawk tal-konsiderazzjonijiet l-ohra superjorment esposti din il-Qorti tara li l-appellanti ottemperaw ruhhom ma' l-elementi kollha ta' l-Artikolu 1543 tal-Kapitolu 16 u, in kwantu tali, l-konkluzjoni ghandha tkun illi huma kienu fid-dritt legali li jzommu lura fil-hlas tal-kera ghall-iskop li jpacu l-ispiza anke ta' dik ir-riparazzjoni, certament ta' natura straordinarja.

Ghal motivi kollha predetti din il-Qorti qeghda tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u b'hekk tichad it-talba tas-socjeta` appellata ghar-ripreza tal-pussess tal-fond *de quo* bazata fuq il-premessa tal-morozita. Fic-cirkostanzi l-Qorti jidhrilha li hu gust u xieraq illi l-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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