QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 28 ta' Dicembru, 2001

Numru 13

Rikors Numru 77B/98 JC

Palmar Limited

vs

Victor Ciantar

Il-Qorti;

<u>Ir-rikors promotur</u>

Is-socjeta' rikorrenti pprocediet kontra l-intimat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bis-segwenti rikors ghar-ripresa tal-fond kummercjali mikri lilu minhabba morozita' fil-hlas tal-kera.

> "Is-socjeta' rikorrenti ppremettiet illi:-
>
> 1. hija s-sid ta' sala maghrufa bhala tal-billiards li tifforma parti mill-Point de Vue Hotel, is-Saqqajja, Rabat.
>
> 2. s-sala hija mikrija lill-intimat bil-kera ta' tmenin lira (Lm80) fis-sena pagabbli kull sitt xhur, skond skrittura privata datata l-1 ta' Settembru 1976, u l-iskadenza li jmiss taghlaq fit-30 ta' Gunju 1998.

> 3. l-intimat waqaf ihallas il-kera dovut fl-1 ta' Lulju 1986 u baqa' inadempjenti minkejja li kien interpellat mill-anqas darbtejn skond il-ligi a terminu tal-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69.
>
> Talbet li tigi awtorizzata tiehu lura l-pussess tal-fond mikri billi ma ggeddidx il-kera u ghalhekk jigi ordnat lill-intimat li jizgombra minhabba morozita'; bl-ispejjez."

Risposta

L-intimat irrisponda illi t-talba kienet infondata fil-fatt u fid-dritt peress li ma kien hemm l-ebda morozita' skond il-ligi u dan seta' jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Decide

B'sentenza tas-7 ta' Dicembru, 2000 il-Bord li Jirregola l-Kera iddecieda r-rikors billi laqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti u awtorizzaha tiehu lura l-pussess tal-fond/sala maghrufa bhala tal-"billiards" li tifforma parti mill-Point de Vue Hotel, is-Saqqajja, Rabat u ghall-fini ta' l-izgumbrament ipprefigga terminu ta' xahar mid-data tas-sentenza. L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Motivazzjoni tas-sentenza appellata

L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha:-

> "1. Illi l-fond kien gie sullokat minn Aurelina Camilleri lil Victor Ciantar permezz ta' skrittura privata ta' l-1 ta' Settembru 1976 fejn 'inter alia' gie miftiehem:

"(1) Bil-kera ta' sittin lira (Lm60) fis-sena dekorribbli mill-ewwel ta' Lulju tas-sena korrenti u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem".

"(2) ghal zmien ghaxar snin dekoribbli mill-istess data (1/7/76), pero' l-istess terminu jista' jigi mgedded mill-imsemmi Victor Ciantar ghall-hames snin ohra u f'dan il-kaz il-kera tigi awmentata awtomatikament ghal tmenin lira (Lm80) fis-sena".

2. Meta ghaddew l-ghaxar snin l-intimat eppretenda li ma kellux ihallas bhala kera Lm80 fis-sena imma Lm60 ghaliex "huwa kontra l-ligi li xi hadd jiftiehem bil-quddiem fuq ammont ta' kera peress illi din ukoll taqa' taht post kummercjali u l-kera hija regolata bil-ligi tal-kera u biex ikun hemm awment irid ikun hemm l-approvazzjoni tal-Bord". (ittra tas-27 ta' Marzu 1996) miktuba mill-avukat tar-rikorrent - fol 20). Dan il-punt huwa mfisser ahjar fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat u huwa l-punt principali li fuqu l-partijiet ma jaqblux.

3. Huwa minnu li f'certu zmien il-gurisprudenza ghallmet illi:

"l-artikolu 4 tal-Orinanza nru XX1 ta' l-1931 (illum art 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) jistabilixxi li "it shall not be harmful for the lessor to refuse the renewal of a lease at the expiration of the period of tenancy (whether such period be conventional, legal or customacy, or consequential on the provisions of this Act 1, or to raise the rent or impose new conditions for the renewal of the tenancy without the permission of the Board hereinafter referred to, u l-artikolu 15 (illum 14) jistabilixxi li l-lokatur li jkun irid jgholli l-kera jew ibiddel il-kundizzjonijiet ghar-renova tal-lokazzjoni ghandu jmur quddiem il-Board a menu xahar qabel ma taghlaq il-lokazzjoni; u jekk ma jaghmilx hekk, il-lokazzjoni ghandha tittiehed bhala mgedda bl-istess kera u bl-istess kondizzjonijiet ta' qabel ghal dak il-perjodu ta' zmien li soltu jithallas il-kera. L-artikolu 16 (illum 15) jistabilixxi li kwalunkwe klawzola jew kondizzjonijiet li biha, l-inkwilin jigi privat mill-vantaggi ta' dik l-Ordinanza ghandha tigi ritenuta nulla u bla ebda effett "u ghalhekk kull sura ta' ftehim bejn is-sid u l-kerrej ta' fondi kummercjali ghal zieda fil-kera kien illegali. (ara PA Cassar vs Vella, 25/3/38 konfermata fl-Appell fis-16 ta' Mejju 1938; PA Galea vs Testaferrata Bonici, 15/3/40; PA Spiteri vs Testaferrata Bonici, 10/2/40;)

4. Izda gurisprudenza aktar qrib fiz-zmien <u>li maghha l-Bord jaqbel</u> tghallem illi:

"Minn ezami tal-artikolu 15 (illum 14) ... fil-kaz ta' fond <u>kummercjali</u> - u l-Qorti tenfasizza dan il-punt billi ..... djar ta' abitazzjoni huma wkoll regolati mill-Ordinanza XVI tal-1944 kif emendat (illum Kap

116) - tista' ssir accettazzjoni da parti tal-kerrej. Infatti dan l-Artikolu, wara li jghid liema procedura ghandu jsegwi s-sid meta jkun jgholli l-kera jew ibiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja, cioe' jaghmel rikors quddiem il-Bord, ikompli jghid li meta l-kera jkun izjed minn erbghin lira Maltija (Lm40) fis-sena, is-sid ghandu jgharraf lill-kerrej bil-hsieb tieghu li jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda u jekk il-kerrej irid jaghmel kondizzjonijiet godda u jekk il-kerrej irid jopponi t-talba tieghu, l-kerrej ghandu jaghmel rikors lill-Bord biex it-talba tas-sid tigi michuda u fin-nuqqas ta' dan ir-rikors, fil-kliem tal-Artikolu 15 (illum 14) fuq imsemmi iz-zieda jew il-kondizzjonijiet proposti jitqiesu li gew accettati mill-kerrej.

Dan kollu, fil-fehma tal-Qorti, jimplika li mhux vjetat illi l-kerrej jaccetta l-kera oghola jew il-kondizzjonijiet godda proposti mis-sid u li kwindi jista' "jsir mill-ewwel ftehim dwar il-kera oghla jew il-kondizzjonijiet godda bejn is-sid u l-kerrej. Jekk il-kerrej, skond il-kliem espressi tal-ligi, jitqies li accetta z-zieda fil-kera u/ jew il-kundizzjonijiet godda proposti mis-sid meta ma jirrispondiex ghall-ittra ufficjali tieghu, dan ifisser li mhux prekluz li jiftiehem dwarhom direttament mas-sid.

Ghalhekk Artikolu 4 tal-Kap. 109 (illum art 3 tal-Kap 69) ghandu jiftiehem fid-dawl ta' dak li ghandu kemm inghad billi huwa principju fondamentali ta' interpretazzjoni legali ormai rikonoxxut mill-gurisprudenza mostrali illi "Statuta in uno eodemque compilata unum ab alio debet recipere interpretationem" u illi 'statuta una pars declaratur et recepit interpretationem ab alia". Kif inghad fil-kawza "Governo vs Said (Vol. Sentenza, Sessione Epifania, anno 1862) 'Le Leggi debbonsi interpretare ed applicare nel' loro complesso e non isolando l'una dall'altra'. U ghalhekk l-imsemmi Artiklu 4 (illum 3) ghandu jiftiehem - dejjem a rigward ta' fondi kummercjali - li s-sid ma jistax jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda minghajr il-permess tal-Bord, ammenoche ma jiftiehemx mal-kerrej billi l-ligi ma tipprojbiex lill-kerrej li jaghmel tali ftehim u anzi tikkontemplah dana l-ftehim fis-sens li inghad fuq .....

Isegwi (minn) dak li intqal fuq li meta l-ligi fl-artikolu 16(1) tal-Kap. 109 (illum art 15 (1) tal-Kap 69) ... qalet li l-pattijiet jew kundizzjonijiet li jeskludu lill-kerrej mill-beneficcji moghtija b'dak il-kap huma nulli u bla effett hija ma kinitx qeghda tinkludi fil-kaz ta' fondi <u>kummercjali</u> l-pattijiet jew kondizzjonijiet godda, inkluza zieda ta' kera, inkorporati fi skritturi godda ta' lokazzjoni stante li l-kerrej ta' fond kummercjali seta' jirrinunzja ghall-beneficcju moghtija lilu bl-Artikolu 4 u 15 (illum 3 u 14) tal-Kap 109 (illum 69) billi jiftiehem dwarhom mas-sid. L-artikolu 16(1) (illum 15(1) kien ikun applikabbli

fil-kaz li l-kerrej ma jirrinunzjax ghall-imsemmija beneficcju". (ara Debrincat vs Borg et, App. Kum. 18/11/85; Stivala vs Mohnani App. 29/10/99 fejn issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet 'Debrincat vs Borg; u Sciberras vs Calleja, App. 19/5/00).

5. Illi fil-kaz in kwistjoni fl-1 ta' Lulju 1986 l-intimat gedded il-kirja ghall-hames snin ohra. Skond il-gurisprudenza l-ahhar imsemmija jghodd il-ftehim bejn il-partijiet. Il-kera gie mgedded ghal hames snin ohra. Wara l-1 ta' Lulju 1991, meta ghaddew il-hmistax il-sena msemmija fl-iskrittura ta' l-1 ta' Lulju 1976 l-kera baqa' jiggedded taht l-istess kundizzjonijiet u pattijiet. Il-kera kien ta' Lm80 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Fin-nota responsiva l-intimat jghid li ma jaqbilx ma' din il-gurisprudenza (isemmi l-kaz "Sciberras vs Calleja" - ara fuq). Din bir-rispett kollu ma hiex xi gurisprudenza gdida imma issa ilha stabbilita ghal dawn l-ahhar hmistax il-sena u l-Bord ihoss li ghandu jimxi fuqha. (ara wkoll barra l-kazi diga' msemmija "Ellul vs Micallef", App. Inf. 11/6/93). Is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti Civili Prim'Awla fid-9 ta' Dicembru 1994 fil-kawza fl-ismijiet 'Zammit vs Briffa' tissokta fl-istess triq u hija kontra dak li qed isostni l-intimat - sentenza msemmija fil-korrispondenza bejn l-avukati tal-partijiet u esebita f'dawn il-proceduri.

6. Fl-20 ta' Marzu 1996 l-intimat gie interpellat biex ihallas il-kera bit-Lm80 fis-sena ghall-perjodu 1 ta' Lulju 1986 - 30 ta' Gunju 1996 (fol 19). Fil-11 ta' Lulju 1997 l-intimat gie interpellat, wara li saret referenza ghall-ittra ta' qabel, biex ihallas il-kera ghall-perjdou 1 ta' Lulju 1986 - 31 ta' Dicembru 1997 (fol 24). Ghall-istess perjodu inkitbet ittra ohra fit-12 ta' Settembru 1997 (fol 36). Fl-istess hin kienet ghaddejja korrispondenza dwar l-ammont ta' kera bejn l-avukati (fol 15 u fol 20). L-intimat baqa' jsostni li l-kera kienet ta' Lm60 u mhux ta' Lm80. L-ittra ta' l-Avukat tieghu tas-16 ta' Lulju 1997 (fol 23) ma tehtieg l-ebda tifsira. L-istess jghid ghac-cekkijiet mibghuta (envelope a fol 8) u ghac-cedola ta' depozitu tal-24 ta' Ottubru 1997 (fol 54).

7. L-intimat "biex jirregolarizza l-pozizzjoni u stante sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell" ghamel cedola ta' depozitu fis-17 ta' Awissu 2000 fil-mori tar-rikors li gie prezentat fis-16 ta' April 1998. Jidher li dan id-depozitu sar imhabba s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Sciberras vs Calleja' - 19/5/00. Kif diga' intqal dik is-sentenza mxiet wara ohrajn li kien ilhom li inghataw.

8. Dak li s-socjeta' rikorrenti tghid fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha - para 1, 'Dwar l-Invalidita' ta' l-Offerta' hu legalment korrett.

Il-kerrej ghandu jhallas il-kera shiha u dovuta u s-sid m'ghandu l-ebda dmir li joqghod jaccetta kera bin-nieqes - Is-sid ghandu jedd ghall-kera shiha meta taghlaq. Il-kwistjoni bejn il-partijiet kienet ilha sejra ghal diversi snin u li kieku s-sid accetta l-kera bin-nieqes, fil-kuntest tal-korrispondenza bejn l-avukati, aktarx li kien isib ma' wiccu u kontrih li la darba accetta ammont ta' kera hu kien ippregudika l-pozizzjoni tieghu.

9. L-argument ta' l-intimat li hu ma kienx moruz ghax ma kienx 'traskurat' u ma hallasx imhabba 'kontestazzjoni' ta' natura legali ma jistax jigi accettat. Il-ligi u l-gurisprudenza huma cari fuq dan. Fl-ahhar mill-ahhar l-argument ta' l-intimat jista' jwassal li kull meta tinqala' kwistjoni bejn is-sid u l-kerrej dan ta' l-ahhar jista' jaqbad ma jhallasx il-kera. L-intimat qed jinsa dak li dejjem inghad: "pacta sunt servanda".

10. Is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Sciberras vs Borg' (21/5/97) li l-intimat isemmi fin-nota tieghu ma ghandha x'taqsam xejn ma' dan il-kaz. Kienet principalment dwar tifsira ta' 'interpellanza ghall-hlas'.

11. Illi skond l-artiklu 9(a) il-Bord jaghti permess lil sid il-kera jiehu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri "jekk il-kerrej fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti...."

imbaghad jissokta hekk:

(1) 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.

12. Illi f'dan il-kaz il-kerrej ma hallasx il-kera ta' diversi skadenzi, gie interpellat darbtejn, moghti hafna zmien biex ihallas, izda'hallas' il-kera dovuta fil-mori tar-rikors. L-imgieba ta' l-intimat ma kinitx gustifikata billi huwa messu kien jaf sewwa x'inhuma l-obbligi tieghu biex ikun f'qaghda li jwettaqhom u dan skond il-massima legali "vigilantibus jura prosunt".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-intimat appella minn din is-sentenza. L-ewwel aggravju ta' l-appellant hu fir-rigward ta' l-interpretazzjoni li taha l-Bord ta' l-artikolu 3 tal-Kap 69 li testwalment hekk jipprovdi:-

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dak iz-zmien ikun skond il-ftehim legali, skond l-uzu jew imnissel minn disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza) jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord".

L-artikolu 14 ta' l-Ordinanza jistabilixxi mbaghad li biex isir tibdil fl-ammont ta' kera kien hemm procedura stabbilita li kellha tigi segwita. L-appellat jissottometti illi l-Kap 69 ma jiddistingwix bejn kirjiet differenti ta' fondi urbani. Jitkellem biss fuq il-fond jekk hux kummercjali jew residenzjali imma certament il-fond taht ezami jibqa' wiehed urban. Jissottometti illi l-Kap 69 jispecifika li kull ftehim li jmur kontra dan l-artikolu kien null u bla effett u l-Bord ma setghax jaccetta illi seta' japplika allura l-principju l-iehor ta' dritt "pacta sunt servanda" billi l-ligi stess tillimita l-liberta' ta' kontrattazzjoni u tiddegreta li awment ta' kera jkun illegali kemm il-darba ma jkunx stabbilit mill-Bord.

L-appellant f'dan l-aggravju jittanta jipperswadi lill-Qorti biex tmur kontra dak li hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza u li jirrifletti l-istat ta' dritt illi in tema ta' kirjiet ta' fondi kummercjali, il-kontraenti kellhom liberta' ta' azzjoni shiha fir-rigward tal-kirja originali. Dan b'mod partikolari fejn si tratta l-ammont ta' kera liberament konvenut u l-mod kif dan seta' jigi awmentat jew varjat fil-kors tat-terminu originali tal-kirja fejn u meta dan ikun espressament definit. Sa hawn kien u ghadu japplika l-principju "pacta sunt servanda". Kien biss fi stadju ta' rilokazzjoni obbligata mil-ligijiet specjali tal-kera illi l-provvedimenti ta' dawn kienu japplikaw fir-rigward ta' l-awmenti tal-kirja stabbilita. L-ammont tal-kera tal-fondi kummercjali allura ma kienx kontrollat fit-terminu tal-kirja originali u sa fejn dak gie bonarjament miftiehem fil-kuntratt ta' kera kien jorbot lill-kontraenti.

L-artikolu 3 tal-Kap 69 jipprovdi illi ma kienx lecitu ghall-kerrej li jirrifjuta li jgedded il-kirja fi tmiem il-perjodu tal-kirja miftiehem jew li jzid il-kera jew li jimponi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja minghajr il-permess tal-Bord. Fil-kaz taht ezami kellu jkun ovvju illi hawn non si tratta ta' xi rifjut tal-lokatur illi jgedded il-kirja ghaliex hawn si tratta ta' kirja li kienet ghadha in corso fit-terminu originarjament miftiehem u li kienet allura ghadha ma ntemmitx. Lanqas kien jittratta l-kaz taht ezami minn xi tentattiv tal-lokatur illi jgholli l-kera jew jimponi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja. Il-lokatur ma kien qieghed jimponi xejn fuq l-inkwilin. Kien qieghed biss jesigi dak li hu tieghu skond il-ftehim. Wisq

anqas kien qed jittanta jimponi xi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja. Fil-verita' il-posizzjoni kienet illi l-inkwilin kien qieghed jinvoka dritt ta' opzjoni li kellu skond il-ftehim originali li jibqa' fl-istess kirja li kellu ghal terminu pre stabbilit kontra korrispettiv espressament miftiehem fl-iskrittura originali.

Mhix korretta l-affermazzjoni ta' l-appellant illi l-ligi tillimita l-liberta' ta' kontrattazzjoni fir-rigward ta' kirjiet ta' fondi kummercjali. L-awment ta' kera hu biss illegali kemm il-darba ma jkunx stabbilit mill-Bord, biss u meta ikun intemm il-perjodu tal-kirja miftiehma bejn il-kontraenti u jasal mument li fih tissubentra l-ligi specjali tal-kera biex timponi fuq is-sid l-obbligu li jgedded il-kirja taht l-istess kundizzjonijiet f'dak il-mument vigenti. Fil-kaz taht ezami dak il-mument jokkorri biss meta jkun iddekorra t-terminu shih li fih il-partijiet kontraenti ikunu kkonvenew illi kellha jew setghet tibqa' tipperdura il-kirja miftiehma anke fejn tali terminu kien jiddependi unilateralment mill-volonta' ta' l-inkwilin. Vantagg dan moghti lilu li hu perfettament lecitu u li bl-ebda mod ma jikkozza mal-provvedimenti tal-Kap 69 jew ta' xi ligi ohra specjali li tirregola l-kera.

Kif gustament tissottometti s-socjeta' appellata l-kuncett ta' "kera xieraq" li effettivament jirregola l-kondizzjonijiet tal-kirja anke fil-perjodu kontrattwali originali u jidderoga mill-awtonomija tal-volonta' tal-kontraenti wkoll ghal dawk li huma kondizzjonijiet u partikolarment

inaqqas il-liberta' tal-partijiet li jiftehmu fuq l-ammont tal-kera anke fil-ftehim originali, kien japplika biss ghall-fondi residenzjali u dan sa certu zmien ma kienx japplika ghal fondi kummercjali u hwienet. Dan johrog car minn ezami tal-provvedimenti ta' l-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap 116). Fil-kaz ta' fondi kummercjali l-ligi tesigi biss illi l-kirja tigi awtomatikament imgedda wara li jiddekorri t-terminu miftiehem bla ma jkun hemm il-possibilita' li sid jimponi xi kondizzjonijiet godda inkluz awment fil-kera minghajr il-permess tal-Bord. Il-ligi allura tesigi li jibqa' jigi osservat l-istatus quo skond il-volonta' tal-partijiet liberament espressa fl-iskrittura jew ftehim tal-kirja. Fil-verita' lanqas hu ezatt li wiehed jitkellem fil-kaz taht ezami dwar varjazzjoni tal-kera waqt il-perjodu kontrattwali. Il-varjazzjoni tal-kera giet stabbilita u miftehma fil-bidu nett tal-kirja. Id-drittijiet kemm ta' l-inkwilin li jaghmel uzu mit-tieni perjodu prestabbilit tal-ftehim u tas-sid li jesigi korrispettiv fil-forma ta' awment fil-kera kienu kondizzjonijiet miftehma extunc u bl-ebda mod ma kienu rizultat ta' xi ftehim li sar bejn il-lokatur u l-inkwilin fil-kors tal-kirja originali.

Stabbilit illi l-ftehim li bih l-appellant qua inkwilin kien obbligat illi jhallas kera mizjud, kif mitlub, mis-socjeta' appellata, l-aggravju jitlef kull sustanza. Dan ghaliex ma jidher li hemm l-ebda kontestazzjoni li effettivament l-interpellazzjonijiet, li tesigi l-ligi bhala prekondizzjoni ghat-talba ghall-izgumbrament a bazi ta' morozita', saru. Dan hu

evidenti mill-atti kif hu car ukoll illi l-inkwilin halla jiddekorri inutilment iz-zmien statutorju li fih hu kien obbligat li jhallas wara tali interpellazzjonijiet. Jezistu allura oggettivament cirkostanzi fejn is-sid kien intitolat jitlob ir-ripresa tal-fond minhabba l-morozita'.

Is-sottomissjoni mbaghad illi fil-kors ta' dawn il-proceduri l-appellant "biex jevita kwalunkwe riskju u minghajr pregudizzju tal-posizzjoni tieghu ghamel id-depozitu ta' kollox qabel il-Qorti (recte il-Bord) ghaddiet biex taghti s-sentenza", hi ghal kollox inutili ghaliex il-morozita' una volta tirrizulta provata ma tistax tigi sanata bil-pagament ta' dak li hu f'kull kaz dovut lis-sid. Hi wkoll 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 li kieku dan kien minnu, l-inkwilin kien obbligat illi jutilizza r-rimedju li ttih il-ligi illi jiddepozita l-kera mitlub (kif del resto kien jidher kjarament miftiehem fl-iskrittura tal-kirja) fir-registru tal-Qorti pendenti l-ezitu ta' proceduri gudizzjarji, kellu jkun car illi l-posizzjoni mehuda mill-appellant kienet ghal kollox insostenibbli ghax kienet twassal ghall-konkluzjoni inikwa illi wiehed seta' jeludi milli jissodisfa l-obbligi kontrattwali tieghu sempliciment billi jikkontestahom gudizzjarjament u b'hekk jippretendi li jeludi mhux biss l-istess obbligazzjonijiet imma wkoll il-konsegwenzi legali inevitabbli taghhom.

Il-fatti ta' dan il-kaz huma ghal kollox differenti minn dawk tal-kawza fl-ismijiet "Nutar Dottor Joseph Sciberras –vs- Edward Borg" deciza b'sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tal-21 ta' Mejju 1997 fejn gew elaborati cirkostanzi fejn setghet tkun gustifikata l-morozita' fil-hlas tal-kera. Dak l-insenjament din il-Qorti tirribadih u ssostnih pero' ma kellu qatt jigi interpretat illi kien jestendi xi licenzja lill-inkwilin biex kapriccozament ma jhallasx il-kera minnu dovuta.

Din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fis-sentenza appellata u tirrizulta gusta u ben fondata fid-dritt. Sentenza li wkoll apprezzat gustament l-insenjament ta' din il-Qorti fil-kawza "Sciberras –vs- Borg" li ghaliha saret appena riferenza.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellant. Ghall-fini ta' l-izgumbrament, it-terminu ta' xahar akkordat mill-Bord fis-sentenza appellata kellu jibda jiddekorri mil-lum.

Dep/Reg

cb