MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2012

Appell Civili Numru. 80/2007/1

Rikors Numru : 80/2007GG
B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817)

vs

Martin Caruana

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fit-28 ta' Marzu 2011 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"Il-Bord,

Ra r-rikors promutur:

Illi s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond bl-isem ta' 'Salvia', Annunciation Street, Balzan;

Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimat versu l-kera annwali ta' mitt lira Maltin (Lm100.00) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

Illi l-intimat ilu ma jhallas kera ghal diversi skadenzi, precizament dwak tat-3 ta' Dicembru 2005, tat-3 ta' Gunju 2006, tat-3 ta' Dicembru 2006, u tat-3 ta' Gunju 2007, bil-konsegwenza li sallum l-intimat ghandu jhallas arrettrati ta' mitejn lira Maltin (Lm200.00) minkejja li gie debitament interpellat diversi drabi, anke permezz ta' ittra ufficjali tal-25 ta' Settembru 2007, notifikata lilu fit-28 tal-istess xahar;

Illi ghalhekk jissusistu ragunijiet validi ghar-ripresa tal-fond lokat lill-intimat;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, l-esponenti titlob umilment l-awtorizazzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord sabiex fl-iskadenza li jmiss, jew data ohra skont il-kaz, hija ma ggedditx il-lokazzjoni tal-fond 'Salvia' Annunciation Street, Balzan a favur tal-intimat, u konsegwentement tordna lill-istess intimat jivvaka mill-fond u jirritornah bil-pussess battal lill-esponenti, fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa, bl-ispejjes kontra l-intimat;

Ra r-risposta tal-intimat:

Illi t-talba tar-rikorrenti sabiex l-esponent jivvaka l-fond u jirritornah bil-pussess battal ghandha tigi michuda stante li hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza;

"Illi l-esponent nonostante li ma giex interpellat fl-ewwel skadenzi msemmija minn jeddu mar jispjega kif u ghala kien qed jitlob zmien sabiex isir il-hlas tal-kera, dan abbazi ta' ragunijiet umanitarji, rizultanti problemi ta' natura finanzjarja li affetwat il-familja tal-esponent;

Illi l-fond imsemmi huwa r-residenza tal-familja tal-esponent ghal bosta snin u l-familja tinkludi l-mara u zzewgt itfal tieghu Brian u Clint;

Illi l-esponent jinsab pront sabiex jirregola ruhu mas-socjeta` rikorrenti, fid-dawl ta' zviluppi recenti;

Illi l-esponent flimkien mal-familja tieghu ma ghandhomx residenza alternattiva fejn jistghu jabitaw f'kaz li l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond bazata fuq il-premessa unika li l-intimat naqas milli jhallas il-kera dovut.

Kif konordament ricevut fil-gurisprudenza in materja, ghalhekk huwa mehtieg l-ewwel li jkun accertat jekk tirrizultax il-morozita skont il-ligi u fit-tieni lok jekk, minkejja dik il-morozita, kienx hemm xi raguni valida li setghet tiggustifika lill-inkwilin ghal dak in-nuqqas ta' adempiment fl-obbligu principali tieghi li jhallas tal-haga mikrija;

*L-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 jipprovdi rimedju lis-sid meta dan ma jkunx thallas il-kera dovut mill-inkwilin "jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti". "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 il-hlas". Huwa pacifiku illi kull ma titlob il-ligi huwa zewg interpellanzi ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVII P I p 87**) u nuqqas ta' adempiment fi zmien hmistax minn kull talba. Dwar il-modalita' li bih kellu jithallas dan il-kera, jirrizulta pacifiku illi dan si tratta ta' lokazzjoni bil-korrispettiv ta' kera annwali pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Mill-provi akkwiziti, dan il-kera kien dovut kull 3 ta' Dicembru u 3 ta' Gunju. Rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti xehed illi l-ahhar hlas maghmul mill-intimat, kien ghall-iskadenza ta' Gunju 2005 sat-2 ta'*

Dicembru 2005 u li kienu intbaghtu erba "reminders" fl-2006 izda ma kienx hemm hlas tal-kera kif mitlub u ghalhekk fid-9 ta' Mejju 2007 intbaghat "reminder iehor" u f'Gunju tal-2007 intbaghtu zewg ittri legali u ohra f'Settembru 2007. Id-dokument esebiti minn rapprezentant iehor tas-socjeta' rikorrenti huma irrelevanti ghall-kaz odjern stante li dawn jirreferu ghal korrispondenza tas-sena 2004 dwar vertenza bejn l-istess partijiet ukoll dwar nuqqas ta' hlas tal-kera, izda dik il-vertenza kienet sorvolata stante li kien dikjarat bl-istess xhieda tal-ewwel rapprezentant illi l-kera dovuta hija dik bejn it-3 ta' Dicembru 2005 sat-3 ta' Decimbru 2007. Fl-20 ta' Gunju 2007, intbaghtu zewg ittri lill-intimat mill-avukat tas-socjeta' rikorrenti li ddomandat, f'ewwel ittra, hlas tal-kera "ghall-perjodu 3 ta' Dicembru 2006 sat-2 ta' Dicembru 2007, jigifieri ghaz-zewg skadenzi ta' 3 Dicembru 2006 u 3 Gunju 2006 (sottolinear tal-Bord). Fit-tieni ittra mibghuta fl-istess data, intalbet il-kera "ghall-perjodu 3 ta' Dicembru 2005 sat-2 ta' Dicembru 2006, jigifieri ghaz-zewg skadenzi ta 3 Dicembru 2005 u 3 Gunju 2005 (sottolinear tal-Bord), Dawn iz-zewg ittri kienu mibghuta permezz ta' posta registrata u kienu wkoll debitament ricevuti mill-intimat kif juru d-dokumenti esebiti konsistenti fil-konferma rilaxxjata mill-Ufficju Postali. Permezz ta' ittra risponsiva l-intimat wieghed, bla kundizzjoni li fi hsiebu ihallas ghall-arretrati kollha izda ma setax jaghmel dan qabel minhabba problemi finanzjarji. Teknikament ghalhekk, is-socjeta' rikorrenti ippruvat dak rikjest mil-ligi kif ravvizat fl-artikolu 9 tal-Kapitolu 69;

Mill-korrispondenza esebita, b'mod specjali l-ittra risponsiva tal-5 t'Ottubru, 2007 (fol 51), l-intimat jaghti ragun lir-rikorrenti u jghid li jaf li qieghed moruz izda talab ftit aktar zmien ghaliex ghandu xi kontijiet tad-dawl u tat-taxxa oltre problemi ohra xejn sbieh, "halli f'idi u sal-bidu ta' Dicembru nirrangaw". Quddiem dan il-Bord, l-intimat jghid li hu ma kienx ihallas il-kera ghaliex kien dejjem fehem li kien ser jixtri l-fond minghand is-socjeta' rikorrenti, anzi jghid li kien sfurzat li jixtri l-istess. Hu kien accetta li jixtri l-fond fil-valur ta' tlett elef liri maltin ta' dak iz-zmien izda wara ftit intalab is-somma ta' ghaxart elef lira u dan bejn l-2003 u l-2004. Is-socjeta' rikorrenti tichad

li qatt offriet il-fond in vendita lir-rikorrenti u wisq anqas b'dak il-prezz "this is a beautiful maisonette Balzan, mhux xi kerrejja" (fol. 24). Ezaminata l-korrispondenza kollha esebita kompriza dik tal-2003 u 2004, jemergi illi l-intimat kien dejjem iwieghed li jhallas, jiddikjara li jaf li ghandu jhallas anke jekk jintlahaq xi ftehim ghax-xiri tal-fond. Oltre dan, s-socjeta' rikorrenti kienet ghamiltha cara li dan il-fond ma kienx ghal-bejgh. Fl-ittra tad-9 ta' Frar 2004 (fol 31), is-socjeta' rikorrenti ttemm l-istess ittra bis-segwenti: "The company is not interested in selling this property to you or anyone.. Therefore please do not waste your time and money in futile attempts with the .. This was made clear to you sometime ago". Jista' jkun li l-intimat fehem li kien ser jixtri dan il-fond u ghalhekk zgwida ruhu li ma kellux ihallas il-kera dovut u l-Bord hu propens li jisma' xhieda f'dan ir-rigward, pero' jirrizulta illi l-intimat kien konsapevoli tal-fatt illi jixtri jew le, xorta wahda kien tenut ihallas il-kera dovuta. Minn dan kollu jidher li l-offerta ta' xiri hija biss invenzjoni da parti tal-intimat. Fl-2004 qal li kellu kollox lest mal-bank izda kien fl-ahhar seduta li esebixxa ittra mill-Bank of Valletta plc bid-data tat-18 t'Ottubru 2010 li tghid li hu jikkwalifika ghal finanzjament mill-bank ghax-xiri tal-proprjeta' tieghu. Naturalment din mhix letter of intent da parti tal-bank u ma tghid xejn dwar il-prezz tal-fond izda biss konferma li hu jikkwalifika ghal finanzjament mil-bank ghax-xiri tal-fond bil-prezz minnu indikat. Jazzarda jistaqsi dan il-Bord, jekk il-qaghda finanzjarja tal-intimat giet ghall-ahjar sal-punt li jikkonvinci lill-bank tieghu jiffinanzjah ghax-xiri tal-fond, u tajjeb li hu jekk, kif allura ma ssaldax il-pendenzi tieghu mas-socjeta' rikorrenti li dejjem uriet ruhha disposta li tistenna pagamenti tardivi.

Il-Bord hu tal-fehma illi wara li s-socjeta' rikorrenti ppruvat fil-grad rikjest mil-ligi l-akkampata morozita'. Oltre dan, kien id-dover tal-Bord li jaccerta "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita' (ara ***Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine App 24.1.1997*** *u* ***Doris Attard vs Julian bord App 28 Gunju 2001****), izda mit-tigbid kollu permessibbli sabiex tkun skansata ssanzjoni ta' zgumbrament, dan il-Bord ma jara ebda raguni valida*

fil-komportament tal-intimat li tista' tikwalifika bhala gustifikazzjoni ghall-morozita' tieghu.

Ghal dawn il-motivi, tilqa' t-talba u tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti tirrprendi l-fond deskritt fir-rikors promutur wara sitt (6) xhur millum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Martin Caruana datat 14 ta' April 2011 fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnu mressqa tilqa' l-appell tieghu u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-12 ta' Ottubru 2011.

Rat ir-risposta tal-appell tas-socjeta` appellata B Tagliaferro & Sons Limited datata 2 ta' Mejju 2011 a fol. 8 tal-process fejn sostniet ghar-ragunjiet hemm indikati li d-decizjoni tal-Bord li Jiregola l-Kera hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-12 ta' Ottubru 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Simon Galea Testaterrata ghas-socjeta` appellata. L-appellant u d-difensur tieghu msejhin diversi drabi ma dehrux. Dr. Galea Testaferrata irrimetta ruhu ghall-atti. L-appell gie differit ghas-sentenza ghad-29 ta' Marzu 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tal-Bord li Jiregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata 28 ta' Marzu 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens f'kaz ta' nuqqas ta' morozita' ta' hlas ta' kera, minkejja dik il-morizita' l-Bord irid jezamina jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament, ragonevolment u legalment sostnuta sabiex tiggustifika l-morizita' u skond l-appellant fir-relazzjoni antecedenti bejn is-sid u l-inkwilin kien hemm tali gustifikazzjonijiet u dan konsistenti (i) li sid kienet geghlet lill-appellant jahseb li seta` ma jhallasx kera ghaliex kienu ser jbieghlu l-fond; (ii) kien tollerat mis-sid li jhallas tard jew disponibilita' tas-sid sabiex jissalda l-bilanc (iii) kien impedut li jhallas il-kera u b'hekk l-gudikant ha attitudini assolutista fis-sens li kull ma ra kien li ma thallsitx il-kera u kien hemm l-interpellazzjoni u xejn izjed u ghalhekk ma ezaminax ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, li kieku ghamel dan allura kien iwassal lill-Bord sabiex isib li kien hemm gustifikazzjoni valida ghaliex tali kera ma thallsitx.

Illi din il-Qorti fl-ewwel lok tirrileva li l-ligi hija cara dwar dan l-aspett fis-sens li l-**artikolu 9 (a) u (i) tal-Kap. 69** kull ma jirrikjedi morozita` fil-hlas ta' kera u interpellazzjonijiet hemm indikati u li ovvjament ma jsirx hlas fit-terminu ndikat mill-ligi, u ma hemm xejn dwar gustifikazzjoni ghall-morizita` fil-hlas ta' kera. Il-Ligi hija cara dwar dan il-punt u din il-Qorti ma thossx li ghandha jew fuq kollox tista' tipprovdi xi element iehor mal-istess, ghaliex l-intenzjoni tal-Ligi ma thalli l-ebda dubju dwar dak li qed tghid u l-kwistjoni ta' gustifikazzjoni ma tidhol imkien fl-istess dispizzjonijiet (**"Carmel Bellia et vs Joseph Frendo"** A.I.C. (JAF) – 14 ta' Dicembru 2001).

Illi jekk ghall-grazzja tal-argument jigi kkunsidrat ghall-mument li jista' jkun hemm fattwalment xi raguni xi gustifikazzjoni oggettivament, ragonevolment u legalment sostnuta sabiex tiggustifika l-morizita' skond kif indikat fis-sentenza **"B. Tagliaferro & Sons Limited vs Albert Mizzi et"** (A.I.C. (PS) – 27 ta' Novembru 2009), jirrizulta li anke jekk dan huwa applikabbli din kienet qed tirreferi ghal fejn ikun l-istess sid li jkun ghamel tali hlas impossibbli u mbaghad isir il-hlas jew isir depositu u allura

certament li hawn il-gurisprudenza qed tirriferixxi principalment ghall- ingann da parte tas-sid sabiex iwaqqa' lill-kerrej f'morozita' fil-hlas sabiex imbaghad jivvantagga minnha u jitlob l-izgumbrament tal-inkwlin mill-istess fond (**"Baruni Lino Testaferrata Bonici et vs Emily Moakes"** (A.C. – 14 ta' Novembru 1955; **"Doris Attard vs Julian Borg et"** (A.C. – 28 ta' Gunju 2001). Dan l-argument din il-Qorti tista' tifhmu ghaliex hawn jista' jigi kkunsidrat li hemm mala fede u allura ma jkunx hemm verament l-element ta' nuqqas ta' hlas ghaliex ikun ostakolat mill-appellant li jadempjixxi l-obbligazzjonijiet tieghu.

Illi izda fil-kaz in ezami dan assolutament ma jirrizultax b'dan li ma hemm ebda prova li s-socjeta' appellata b'xi mod dahlet f'xi trattativi sabiex tbiegh il-post lill-inkwilin, ghalkemm anke kieku hekk kien il-kaz (li ma kienx) xorta wahda ma jfissirx li l-appellant ma kellux ihallas il-kera, u lanqas jirrizulta li s-sid b'xi mod indikatlu li ma ghandux ihallas il-kera, jew b'xi mod iehor impeditu milli jaghmel dan; anzi l-provi kollha huma tali li juri u jipprovaw li s-socjeta' appellata dejjem interpellat lill-appellant sabiex ihallas il-kera, izda huwa baqa' inadempjenti; mhux biss izda huwa bil-miktub wieghed li kien ser jirregola ruhu u jhallas l-arretrati u dan ma ghamlux addirittura lanqas fil-mori tal-kawza. Dwar il-punt li gie impedut li jhallas il-kera, din hija sitwazzjoni li f'dan il-kaz zgur ma tezistix, ghaliex ma kien hemm xejn x'izomm lill-appellanti li jekk verament ried li jhallas il-kera jiddeposita l-istess taht l-Awtorita' tal-Qorti wara li joffri l-hlas, izda minn dan f'dan iz-zmien kollhu ma ghamel xejn.

Illi dwar l-allegati cirkostanzi li semma l-appellant fir-rikors tieghu l-ebda wahda ma giet ippruvata u fuq kollox l-ebda wahda ma setghet twassal sabiex t-talba tas-socjeta' rikorrenti, la darba giet ippruvata l-morozita' u n-nuqqas ta' hlas wara interpellazzjoni, ma tigix milqugha; dan forsi bl-eccezzjoni ta' l-element ta' ingann allegat, li fil-verita' dan lanqas hemm biss il-minimu ta' prova tieghu.

Illi din il-Qorti thoss li attwalment dan huwa appell minn l-apprezzament ta' provi li ghamel il-Bord li Jirregola l-Kera,

li lanqas biss jaghti lok ta' appell quddiem din il-Qorti skond l-artikolu 24 tal-Kap. 69, ghaliex minn appell fuq talba ghar-ripresa a bazi ta' morozita' hemm biss appell fuq punt ta' ligi maqtugh mill-Bord, u ma hemm verament l-ebda punt ta' dritt f'dan l-appell, anke ghaliex tali gustifikazzjoni ghall- morozita' lanqas hija biss formanti mill-parti mill-ligi. B'hekk l-appell qed jigi respint.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appell tas-socjeta' appellata datata 2 ta' Mejju 2011, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Martin Caruana datat 18 ta' April 2011 ghaliex infondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, b'dan li din il-Qorti qed tikkonferma d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "B. Tagliaferro & Sons Limited vs Martin Caruana" datata 28 ta' Marzu 2011 (Rikors Numru 80/2007/GG) ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi, b'dan li t-terminu ta' sitt xhur indikat fl-istess decizjoni sabiex is-socjeta' appellata rikorrenti tirriprendi l-fond deskritt fir-rikors promutur, jibda' jghaddi mid-data ta' din is-sentenza.**

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Martin Caruana.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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