MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 60/2008

Virgilia Azzopardi Karta ta l-identita' numru 67612(M) u wara l-mewt taghha l-atti kienu trasfuzi f'isem Nancy Camilleri (ID 314052M), Mary Margaret sive Marquita Craig (ID 658245M), Eileen Leone Ganada (ID 543547M) u Peter Azzopardi (ID 95250M)

vs

Raymond Farrugia u ghal kull interess li jista' jkollha martu Anna Farrugia

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond li jgib in-numru disgha u erbghin (49) gia numru tletin (30) maghruf bl-isem "Coatings Paint Centre" f'Mannarino Road, Birkirkara liema fond tikrieh lill-intimat bil-kera ta' tlett elef mitejn u

erbgha u ghoxrin punt tlieta tnejn Ewro (€3224.32) fis-sena, hlas kull tlett xhur bil-quddiem. Bl-iskadenza li jmiss hija dik tal-wiehed u ghoxrin (21) ta’ Novembru 2008;

Illi l-esponenti interpellat biex ihallas kull wahda minn zewg skadenzi ta’ kera li kienu dovuti bejn il-wiehed u ghoxrin (21) ta’ Mejju tas-sena 2008 sal-ghoxrin (20) t’Awissu tas-sena 2008 kif jirrizulta mill-annessi zewg kopji legali tal-ittri ufficjali mmarkati Dok A u Dok B;

Illi ghalkemm l-intimat kien debitament notifikat b’kull wahda mill-ittri ufficjali fuq imsemmija huwa naqas li jhallas il-kera tal-iskadenzi kollha fit-terminu lilu prefiss, ta’ hmistax-il gurnata mid-data tan-notifika;

Illi bl-inadempjanza tieghu, l-intimat kiser id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond li jgib in-numru disgha u erbghin (49) gia numru tletin (30) maghruf bl-isem “Coatings Paint Centre” f’Mannarino Road, Birkirkara, u jipprefigi dak it-terminu li jidhirlu xieraq ghall-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

1) Illi t-talba tal-attrici rikorrenti ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante li t-talba taghha hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2) Illi jigi eccepit illi l-interpellazzjonijiet li saru mill-attrici rikorrenti ghall-hlas, ma sarux kif tirrikjedi l-Ligi stante, illi ghalkemm saru zewg interpellazzjonijiet ghal zewg skadenzi separati permezz ta’ zewg ittri ufficjali, dawn saru fl-istess data kif jirrizulta mill-istess ittri esebiti mar-rikors promutur, u ghalhekk ma ghandhomx jitqiesu bhala zewg interpellazzjonijiet;

3) Fil-fatt l-ewwel interpellazjoni saret ‘l fuq minn erba’ (4) xhur wara l-ewwel skadenza, u l-attrici rikorrenti

accettat il-hlas tal-kera ghal dik l-iskadenza meta l-eccipjenti offrihilha, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, illi ghalhekk l-eccipjenti ma jistax jitqies li huwa moruz fil-hlas ta’ din l-iskadenza;

4) Illi jsegwi ghalhekk illi t-talba tal-attrici m’ghandhiex tigi akkolta, stante illi naqset milli tosserva l-provedimenti kontemplati fl-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

5) Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jigi rilevat illi fiz-zmien relattiv, l-eccipjenti kellu xi problemi relevanti mis-sahha tieghu stess, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

6) Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-premessi u l-eccezzjonijiet mressqa mill-partijiet din il-kawza hija wahda ghar-ripreza ta’ fond mikri lill-intimat sussegwenti nuqqas ta’ hlas tal-kera pattwit u ghalhekk bazata fuq l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. Kif insenjat mill-gurisprudenza kopjuza in materja: “*Kwantu ghall-allegata morozita huwa pacifiku illi biex ikun hemm din il-morozita’ jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**) u li ghal finijiet ta’ l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 irid jirrizulta nuqqas ta’ hlas fit-termini preskritti dekoribbli mill-interpellazzjoni (**Kollez. Vol. XLVIIP I p 287**)*” - **Emanuel Armeni vs Anthony Mangion** App tal-20 t’Ottubru, 2004.

Dan izda mhuwiex l-uniku rekwizit li ghandu jkun osservat mill-gudikant fi kwistjonijiet ta’ morozita’ ghaliex kif ukoll insenjat mill-Qrati taghna, jehtieg illi jkun skrutinat ukoll jekk kienx hemm xi raguni valida ghan-nuqqas ta’ hlas tal-kera li setghet tiskolpa lill-intimat mis-sanzjoni estrema

tal-izgumbrament. Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005** kien ritenut illi "*l-ligi u l-gurisprudenza ma jidhrix li jikkuntentaw ruhhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'materja ta' morozita'* [ghaliex] *biex tabilhaqq tkun tidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli*".

Fuq l-iskorta ta' dawn iz-zewg principji kienu ezaminati l-provi mressqa mill-partijiet fejn jemergu is-segwenti fatti. B'ittra ufficjali tal-1 t'Ottubru 2008, l-intimat kien mitlub ihallas l-iskadenza tal-kera ghall-perjodu 21 ta' Mejju 2008 sal-20 ta' Awissu 2008. B'ittra ufficjali tal-istess data, t-tnejn notifikati lill-intimat, kienet saret talba dwar l-iskadenza sussegwenti jigifieri 21 t'Awissu 2008 sal-20 ta' Novembru 2008. Issa l-intimat ecepixxa illi dawn iz-zewg ittra ma jistghux jitqiesu bhala zewg interpellanzi ghaliex igibu l-istess data u ghalhekk ma sarux kif titlob il-ligi. Dwar dan jinghad illi l-intimat m'ghandux ragun ghaliex l-ligi mkien ma timponi terminu li fih ghandha ssir rikjesta ghall-hlas tal-kera. L-artikolu 9(a)(i) tal-Kap 69 jitkellem biss dwar it-terminu li fih ghandu jsir il-hlas, jigifieri fi zmien hmistax il-jum mit-talba tas-sid. Inoltre tajjeb li jkun senjalat ukoll illi l-ligi ma tirrikjedi l-ebda forma partikolari ghal din it-talba li allura tista' ssir sew bil-fomm kif ukoll bil-miktub. Dan kien deciz fil-kawza **Mary Borg et vs John Muscat (**App Civ 9 ta' Marzu 1994). Inoltre, r-rikorrenti kienet interpellat lill-intimat permezz ta' ittra bonarja bid-data tat-23 ta' Lulju 2008 (Dok RB6 fol 35) fejn kien avzat illi minkejja d-diversi promessi tieghu huwa kien ghandu ma hallasx u li fin-nuqqas kienu ser jittiehdu passi kontra tieghu biex ikun zgumbrat mill-fond. Jemergi illi l-intimat qatt ma hallas il-kera fil-hin u kien dejjem tardiv. Kien hemm drabi meta c-*cheque* ma ssarrafx mill-Bank tal-intimat u kellu jissostitwixxi dan bi flus kontanti. L-ittra bonarja Dok 6 u l-ittri ufficjali kienu spediti lill-intimat wara diversi talbiet verbali maghmula minn bint ir-rikorrenti Nancy Camilleri;

Jidher li bejn il-partijiet kien hemm il-prassi illi l-ktieb tar-ricevuti tal-kera jinzamm mir-rikorrenti u meta jkun wasal iz-zmien ghall-hlas, is-sidien jghaddu dan il-ktieb lill-

intimat li kien jirritorna l-ktieb flimkien mal-kera dovuta. Din ix-xhud, li kienet tiehu hsieb hwejjeg ommha, qalet li l-ahhar ammont li hallas l-intimat kien fil-25 ta’ Lulju 2008 ghall-kera li kien dovut fl-20 ta’ Frar 2008 ghall-perjodu 21 ta’ Frar sal-20 ta’ Mejju 2008. L-intimat kien iddepozita permezz ta’ cedola taht l-awtorita’ tal-Qorti l-iskadenza tal-kera 21 t’Awissu 2008 sa l-20 ta’ Novembru 2009. Id-data tac-cedola hija 12 ta’ Dicembru 2008. B’cedola ohra tat-2009 (data mhix legibbli) dok RB8 fol 37, l-intimat iddepozita l-kera dovuta ghall-perjodu 21 ta’ Novembru 2008 sal-20 ta’ Frar 2009 u fiz-zewg okkazzjonijiet jghid li offra l-kera izda din kienet rifjutata minghajr raguni valida fil-ligi. F’dan ir-rigward, r-rifjut ta’ accetazzjoni tal-kera ta’ Novembru-Jannar 2009 kien wiehed legali ghaliex il-kawza kienet gia intavolata u l-accettazzjoni tal-kera kien jippregudika lir-rikorrenti. Fil-kaz tad-depozitu l-iehor, dan sar ferm wara l-hmistax-il jum li fih kien interpellat biex ihallas u jekk *gratia argomenti* jitqies li kien hekk interpellat bl-ittra ufficcjal tal-1 t’Ottubru, 2008 huwa kien notifikat fl-4 t’Ottubru u ghalhekk id-depozitu sar xaharejn u tmint ijiem wara li kienet ufficjalment notifikat u dan dejjem jekk id-depozitu verament jirreferi ghal dik l-iskadenza. Opportunement izda, jehtieg li jinzamm fil-mira illi d-depozitu wahdu ma jissostitwix l-effett ta’ l-obbligu ta’ hlas. Kif ritenut fil-kawza **Doris Mallia vs Paul Briffa App 22.11.2002**: *Kuntrarjament ghal dak ritenut mill-appellanti l-fatt li hu ddepozita l-kera hu gie b’daqshekk ezegwixxa l-obbligu tieghu ma jsib l-ebda riskontru mil-ligi li hu stess jinvoka. Dan ghaliex ai termini tal-Artikolu 1174 (1) tal-Kodici Civili, id-depozitu m’ghandux l-effett li “jiswa daqs il-hlas” (Art 1173 (2) tal-Kap 16) jekk il-kreditur (intiz f’sens lat) “ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida”. Fost il-kondizzjonijiet ghall-validita’ ta’ din l-offerta hemm dik li din “tkun saret fil-Kopja lok skond il-ftehim, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond il-ligi, il-hlas ghandu jsir” (Art 1175 (f) tal-Kodici Civili). Huwa sintomatiku minn dawn id-disposizzjonijiet illi jekk ma tkunx saret offerta, u din trid tkun wahda valida, ghal kull wahda mill-iskadenzi tal-kera skadut, id-depozitu ta’ l-ammont mhux maghmul validament. Dwar x’jikkostitwixxi offerta valida vide “Grazia Pulis –vs- Antonio Cutajar”, Prim’Awla, Qorti Civili, 26 ta’ Ottubru 1957.* Kien jispetta

lill-inkwilin ghalhekk li jipprova li ghamel din l-offerta, fi zmien hmistax mit-talba u li dik l-offerta kienet ingustament rijfutata;

Fl-eccezzjoni tieghu enumerata (3) l-intimat jghid illi wara li r-rikorrenti kienet interpellatu jhallas permezz tal-ittra ufficjali [tal-1 t’Ottubu 2008] hija kienet accettat il-hlas tal-kera ghall-iskadenza ta’ Mejju – Awissu 2008 minnu offert u ghalhekk ma jistax jitqies li hu moruz. Minkejja din l-eccezzjoni huwa ma ressaq ebda prova dwarha fil-mori tal-kawzi u jikkonsegwi b’mod naturali illi dan il-Bord ikollu jiskarta dik l-allegazzjoni;

Illi minn dan kollu jemergi illi tirrizulta l-akkampata morozita’. Issa, u kif gia spjegat, jehtieg li jkun ezaminat jekk hemmx raguni li tista’ tiskolpa lill-intimat mill-estremi tal-ligi.

L-istess intimat jecepixxi fl-eccezzjoni tieghu enumerata (5) illi fiz-zmien relattiv [ghall-allegata morozita’] kellu xi problemi relatati mas-sahha tieghu stess – haga din li tirrientra fil-mansjoni ta’ l-ezami li ghandu jsir mill-Bord kif spjegat fis-sentenzi citati *supra* jekk tavvera ruhha. Izda, ezaminati l-provi, l-intimat mkien ma jsemmi jew mod iehor jipprova illi huwa kellu problemi ta’ sahha li b’xi mod kien kostrett jaqa’ fil-morozita’ u ghalhekk anke hawn, il-Bord ser ikollu jiskarta din l-allegazzjoni;

Fix-xhieda tieghu, l-intimat jghid illi hu ma kienx hallas il-kera dovuta ghaliex ma kienx jaf fejn ghandu jhallas il-kera wara li r-rikorrenti ttiehdet tghix band’ohra. Precedenti ghal dan, ir-rikorrenti kien tghix ma’ genb l-intimat u kienet tigi hi ghall-kera billi thalli l-ktieb ghandu. Hu kien jitlobha ftit granet u hi kienet tikkoncedilu. Wara li dahlet fix-xena bint r-rikorrenti, l-affarijiet tbiddlu fis-sens illi xorta wahda kienet thalli l-ktieb tal-kera ghandu biex turih li wasal iz-zmien tal-hlas izda hu ma kienx jaf fejn toqghod. Dwar dan, l-intimat kien kontrarjat minn bint ir-rikorrenti li tghid li mhux biss li l-intimat stess kien kiteb l-indirizz taghha fuq il-ktieb tal-kera, talli kitbitulu hi stess b’mod aktar car fuq talba tieghu tant li kien baghatilha ittra bil-ktieb u *cheque* indirizzat lilha u kienet zammet ukoll l-

envelope li ipprezentat kopja tieghu f'dawn l-atti. Tajjeb li jinghad ukoll illi meta l-avukat tar-rikorrenti kitbet lill-intimat bonarjament fit-23 t' Lulju 2008 (Dok RB6 fol 35), kienet indikat l-indirizz l-gdid tar-rikorrenti li huwa l-istess indirizz miktub mill-intimat fuq l-*envelope.* Kostrett minn dan il-Bord biex jghid il-verita', l-intimat jghid hekk a fol 81: *Jien qatt m'ghidt li ma kontx naf fejn toqghod. Jiena ghidt li s-sinjura Virgilia ma kontx naf fejn qeghda*. Tidwir bil-kliem dan li ma jghin xejn lill-intimat;

Il-kerrej invoka ukoll in difeza ghall-inazzjoni tieghu l-fatt f'li xi zmien kien hemm diskussjoni bejnu u bejn ulied ir-rikorrenti ghat-trasferiment ta' dan il-fond u dak sottostanti. Bid-dovut rigward, izda, ma ghandu l-ebda rilevanza min avvicina lil min bil-proposta u ghall-kwantum tal-konsiderazzjoni ghaliex dan ma jsolvix il-kwistjoni devoluta quddiem dan il-Bord. Dak li jara l-Bord huwa tentattiv tal-intimat biex jappilja ma kull cirkostanza biex jehles mill-effetti tal-morozita' izda, sfortunatament, ma ressaq ebda raguni accettabbli fil-ligi li tista' tehles lill-intimat minn dan l-effett. Huwa pjuttost evidenti illi l-intimat abbuza sistematikament mill-pacenzja tar-rikorrenti sid billi kien ihallas il-kera tardivament izda dan ma jikkrejax varjanza fil-ftehim ta' lokazzjoni u huwa pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi din ma hi ta' ebda solljev ghall-kerrej. Il-minimu li setgha jaghmel il-kerrej kien li jhallas fil-hin meta hekk mitlub, izda huwa apparenti li ma kienx dispost joqghod ghal dan l-obbligu;

Il-Bord ghalhekk qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-fond *de quo* wara tlett (3) xhur mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportanti mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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