MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2014

Appell Civili Numru. 122/2011/1

Stanislaw Borg

Vs

Borg & Aquilina Ltd.

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tat-30 ta' Mejju, 2013, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord:-

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi huwa jikri lis-socjeta' intimata l-fond kummercjali (mahzen) Nru 12 (gja Nru 80), Triq Pinto, Qormi bil-kera ta' seba' mija u sittax il-Euro u tnax il-centezmu (€716.12) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fit-30 ta' Dicembru, 2011;

2. Illi s-socjeta' intimata hija moruza fil-hlas tal-kera billi naqset li thallas zewg skadenzi trimestrali kera li saru dovuti fit-30 ta' Gunju u fit-30 ta' Settembru, 2011 ta' €154.03 il-wahda, b'kollox €308.06;

3. Illi minkejja li s-socjeta' intimata giet interpellata mill-esponenti permezz ta' ittra ufficjali pprezentata fl-20 t'Ottubru, 2011 (u notifikata lis-socjeta' intimata fis-26 t'Ottubru, 2011) – (Dok A) biex thallas il-kera dovuta, hija baqghet inadempjenti anki wara li ghaddew hmistax il-jum min-notifika – kif kontemplat fl-Art. 1570 tal-Kodici Civili.

4. Illi fil-fehma tal-esponenti, s-socjeta' intimata m'ghandiex difiza x'taghti kontra t-talbiet tal-esponenti mressqa f'dan ir-rikors.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett illi dan il-Bord, bid-dispensa tas-smiegh kif provdut fl-Art tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

1. Jordna il-hlas tal-kirja kurrenti tal-fond kummercjali (mahzen) numru 12 (gja numru 80), Triq Pinto, Qormi u jordna lis-socjeta' intimata tizgombra mill-istess fond f'terminu perentorju li jiffissa dan il-Bord; u

2. Jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas is-somma ta' tlett mija u tmien Euro u sitt centezmi (€308.06), kera ta' zewg skadenzi trimestrali li saru dovuti fit-30 ta' Gunju u 30 ta' Settembru, 2011

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Illi fl-ewwel lok hemm raguni valida ghalfejn il-kera pretiza mir-rikorrenti ma thallsitx. Qabel gew intavolati dawn il-proceduri, l-esponenti ripetutament infurmat lir-rikorrenti bin-necessita li jsiru diversi tiswijiet ta' natura strutturali u straordinarja fil-fond. Fiz-zmien meta nfethu l-proceduri odjerni, il-perit tal-fiducja tal-esponenti kien ghadu kif hejja rapport dwar ix-xogholijiet necessarji (rapport datat 10 ta' Novembru, 2011 anness bhala Dok BAX), liema rapport gie anness ma' ittra ufficjali li l-esponenti baghtet lir-rikorrenti fid-29 ta' Novembru, 2011 (Dok BAY) li ghadha s'issa bla risposta. Fir-rigward, l-intimata tinvoka l-Artikoli 1541 u 1543 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghadha tinsisti illi, ai termini tal-artikli msemmija, dawn ix-xogholijiet isiru mir-rikorrent jew inkella a spejjez tieghu billi l-ispejjez jitnaqqsu mill-kera dovuta. Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi meta l-esponenti irrealizzat illi propju fl-istess zmien meta kienet qed thejji u tipprezenta l-ittra ufficjali taghha, ir-rikorrent kien intavola dawn il-proceduri (kif jista' jigi konfermat meta wiehed iqabbel id-dati tar-rapport peritali, tal-ittra ufficjali u tar-rikors promutur) hija iddecidiet illi tagixxi b'mod kawt u thallas l-ammont pretiz. Fil-fatt, fil-mori ta' dawn il-proceduri l-intimata baghtet lir-rikorrent il-hlas mitlub minnu ta' €308.06, li jkopri l-kera ghall-perjodu mit-30 ta' Gunju, 2011 sad-29 ta' Dicembru, 2011 [cekk u covering letter annessi bhala Dok BAZ]. Ghalhekk il-mertu tat-talbiet huwa ezawrit.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti teccepixxi illi, fi kwalunkwe kaz, b'applikazzjoni tal-Artiklu 1068 tal-kap 16 u l-artiklu 117 tal-Kap 13, l-allegat nuqqas ta' hlas ta' kera ma jwassalx ghat-terminazzjoni ipso jure tal-kirja izda tista' tigi koncessa l-purgazzjoni tal-mora. Stante illi l-kera pretiza ta' €308.06 gja thallset, it-talba ghal zgumbrament ghandha tigi michuda.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond mikri lis-socjeta' intimata fuq il-premessa li din tal-ahhar naqset milli thallas puntwalment zewg skadenzi ta' kera wara li hekk mitluba mis-sid. Ir-rikorrenti ghazel li jiprevalixxi ruhu mill-procedura specjali ravvizata fl-artikolu 16A tal-Kap 69 u talab sentenza bid-dispensa tas-smiegha fit-termini tal-istess artikolu. Dan il-Bord, izda kien awtorizza lis-socjeta' intimata tirregistra risposta u ghalhekk il-kawza hadet il-kors normali taghha;

Illi mill-provi mressqa, jidher illi huwa pacifiku li s-socjeta' intimata naqset milli tivversa jew toffri hlas tal-kera tal-ahhar zewg skadenzi kif ritenut mis-sid rikorrenti izda tghid li ghamlet

dan fit-termini tal-artikolu 1543 tal-Kap 16 tal-Lgijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi li l-kerrej jista' jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet ta' natura urgenti fil-fond minghajr ebda proceduri a spejjez tas-sid u jista', f'dan il-kaz, izomm il-kera biex jithallas lura. Dan l-artikolu tal-Kapitolu 16 kien introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 li emenda estensivament l-ligijiet tal-kera li jinsabu fil-Kap 16 kif ukoll il-Kap 69. L-artikolu 1543 tal-Kap 16 jista' jitqies li huwa eccezzjoni ghall-artikolu 9(a) tal-Kap 69. Dan tal-ahhar jipprovdi li s-sid jista' jitlob ir-ripreza tal-fond mikri jekk il-kerrej jonqos milli jhallas puntwalment fi zmien hmistax-il jum zewg skadenzi tal-kera meta hekk mitlub. Dan l-artikolu ma jaghti lok ghal ebda eccezzjoni u kif inhu maghruf, kienet biss il-gurisprudenza li holqot l-eccezzjoni ta' raguni valida f'kaz ta' morozita fejn kien ritenut illi l-Bord m'ghandux jakkontenta ruhu biss bl-aspett tekniku tal-akkampata morozita' izda jehtieg jaghmel apprezzament ukoll tar-ragunijiet li taw lok ghal dak in-nuqqas;

Issa s-socjeta' ressqet provi biex turi mhux biss illi fil-mahzen de quo hemm hsara fis-soqfa li tehtieg riparazzjoni immedjata, izda ukoll illi oltre rapprezentazzjonijiet verbali f'dan is-sens, kienet appena kemm imkarigat perit arkitett biex jaghmel rapport dwar il-hsarat, liema rapport tlesta fl-10 ta' Novembru 2011, kienet hejjiet ittra ufficcjali titlob lis-sid jersaq ghat-tiswijiet tal-istess hsara. Ir-riparazzjonijiet kienu stmati fis-somma ta' €10,000. Is-socjeta' intimata ezebiet rapport dettaljat tal-perit arkitett taghha li kien tal-opinjoni li s-sitwazzjoni kienet tippresta periklu ghall-utenti tal-mahzen u tar-residenti sovrastanti. Din il-hsara, kif tirritjeni s-socjeta' intimata, kienet kawzata minn ilma li pperkola mill-fond sovrastanti. Il-Perit arkitett tar-rikorrenti kkonferma l-entita' ta' din il-hsara bid-deposizzjoni tieghu stess kif ukoll ritratti fejn ikkonkluda li kien jehtieg li jinbidel parti mis-saqaf;

Rapprezentant tas-socjeta' intimata xehed illi minkejja li r-rapport tal-perit arkitett tlesta fl-10 ta' Novembru 2011 r-rikorrenti kien infurmat bil-hsarat ferm qabel Gunju tant li kien sar inkontru bejn ir-rikorrenti u l-istess perit;

Issa, fis-sottomissjonijeit tieghu r-rikorrenti jargomenta illi huwa ma kienx konsapevoli tal-ilmenti tas-socjeta' intimata u li r-rapport peritali u l-ittra ufficcjali ntbaghtu wara li kienet intavolata l-kawza odjerna. Dwar dan, huwa minnu li l-gurisprudenza tghallem illi l-kwistjoni mressqa ghar-rizoluzzjoni mill-Bord ghandha dejjem tirrigwarda l-posizzjoni vigenti qabel ma jkun intavolat ir-rikors, pero' b'dana ma jfissirx illi dan l-istess Bord ghandu jiddeciedi, almenu f'dan il-kaz, b'mod kliniku fuq kwistjoni ta' meta ntbaghtet l-ittra ufficcjali tas-socjeta' intimata lamentanti l-hsarat. Din il-hsara kienet rizultat ta' zmien ta' penetrazzjoni ta' ilma mhix dovuta lis-socjeta' intimata u dan il-Bord certament ma jara ebda tentattiv ta' strategema da parti taghha sabiex tiskansa l-estremi tal-izgombru minhabba morozita' fil-hlas tal-kera.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu."

Illi l-appellanti appella mill-imsemmija sentenza essenzjalment fit-termini tal-aggravji li jikkoncernaw:

1. interpretazzjoni zbaljata maghmula ill-Bord ta’l-kuncett ta’ morozita fil-hlas tal-kera kif stabbilit l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta billi l-ligi ma taghmel l-ebda eccezzjoni kuntrarju ghal dak li stabbilixxa l-Bord fil-kaz in dizamina fejn gie applikat dak dispost fl-artikolu 1543 tal-Kapitolu 16 li jaghti id-dritt lill-inkwilin li ma ihallasx il-kera dovuta lis-sid jekk huwa jigi kostrett isewwi hsarat li ghandu fil-fond u ma jigix ikkunpensat ghaldaqstant mis-sid.

2. applikazzjoni hazina tal-artikolu 1543 tal-Kodici Civili billi dina id-disposizzjoni tal-ligi tikkontempla is-sitwazzjoni fejn l-inkwilin ikun ghamel ir-riparazzjonijiet mehtiega u is-sid ma ikunx ikkumpensah ghaldaqstant. L-appellanti jishaq illi f’dana il-kaz it-tiswijiet ma sarux mill-inkwilin ghalkemm allega li kien hemm hsarat fil-fond lilu mikri u kwindi huwa ma setax jonqos milli ihallas il-kera sabiex jaghmel tajjeb ghall-ispejjez billi dawn kienu ghadhom ma gewx inkorsi minnu.

Illi mill-atti processwali jemergi bhala fatt mhux ikkontestat l-morzita fil-hlas tal-kera ghal zewg skadenzi u cioe’ ghal dawk tat-30 ta’ Gunju 2011 u it-30 ta’ Settembru 2011 fl-ammont komplessiv ta’ €308.06. Interpellata biex thallas dawn l-arretrati permezz ta’ ittra ufficjali wahda tal-20 ta’ Ottubru 2011, is-socjeta intimata xortawahda baqghet moruza fil-hlas tal-kera. Wara li gew intavolati l-proceduri odjerni mill-appellanti, jidher illi s-socjeta intimata lmentat mill-fatt illi kien hemm hsarat fil-fond u li kien minhabba f’dina ir-raguni illi l-kera ma thallsitx u ghalhekk invokat a favur taghha l-applikazzjoni ta’l-artikolu 1543 tal-Kodici Civili u dana sabiex tiggustifika dana in-nuqqas da parti taghha u tevita l-estremi ta’l-izgumbrament.

Illi s-socjeta appellata twiegeb ghal dawn il-lanjanzi u terga’ iggib ‘il quddiem l-argument imressaq minnha quddiem il-Bord illi il-fond lilha mikri lill-appellanti kien fih hsarat konsiderevoli u strutturali tant illi kienet anke waqghet bicca mis-saqaf u l-perit minnhom inkarigat kien iccertifika illi l-uzu tal-fond seta’ ikun wiehed perikolanti. Jidher illi l-hsara kienet ilha issir ghal snin twal tant illi mill-atti jemergi illi sahansitra l-ewwel darba li giet osservata l-hsara kien fl-2004 meta l-appellanti kien jirrisjedi fil-fond sovrastanti. Il-kawza ta’ din il-hsara jidher illi kienet perkolazzjoni ta’ ilma minn dan il-fond sovrastanti u ghalkemm jidher illi f’dak iz-zmien kienu saru xi xogholijiet rimedjali, madankollu xi snin wara dina il-hsara regghet tfaccat. Ghalkemm is-socjeta appellata tishaq illi hija kienet avzat lis-sid b’dan f’Gunju tal-2011, madanakollu l-ebda prova dwar dina l-interpellazzjoni ma tezisti. Kien biss wara li gew interpellati biex ihallsu l-arretrati tal-kera mill-appellanti illi gie inkarigat il-perit Stephen Farrugia sabiex jiccertifika il-hsarat li kien hemm u jaghmel stima ta’l-istess.[1]

Dak illi trid tgharbel ghalhekk dina l-Qorti huwa jekk ir-rekwiziti stabbiliti fl-artikolu 1543 tal-Kap.16, li qed tinvoka is-socjeta appellanti bhala difiza ghal morozita’ il-hlas tal-kera, humiex sodisatti meta wiehed ihares lejn l-fattispecje ta’ dana il-kaz u ukoll jekk dina d-disposizzjoni tal-ligi tippostula eccezzjoni ghar-regola tal-morozita stabbilita fil-ligi specjali u cioe’ fl-artikolu 9 tal-Kapitolu 69.

[1] Ara rapport a fol.14 tal-process.

Illi l-Att X tal-2009 introduca emendi ghar-rigward ta' hsarat fil-fond mikri, liema hsarat iridu bil-ligi jigu riparati mis-sid. B'dawn l-emendi l-inkwilin gie moghti il-jedd illi jaghmel ir-riparazzjonijiet necessarji li hu obbligat jaghmel is-sid, jekk is-sid jonqos milli jaghmel dan. L-inkwilin ghandu jinterpella lis-sid ghaldaqshekk permezz ta' att gudizzjarju u jekk is-sid jibqa' ma jaghmilx dawn it-tiswijiet, l-inkwilin ghandu il-jedd jibda' proceduri quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera sabiex jikseb l-awtorizazzjoni biex jaghmel it-tiswijiet huwa stess u dana ghas-spejjez ta' sid il-kera. Il-ligi fis-subartikolu 2, imbaghad, taghti ukoll il-jedd lill-inkwilin illi inaqqas l-ammont li huwa igarrab sabiex jeffettwa it-tiswijiet, mill-kera dovuta lis-sid. F'kaz ta' dewmien sid il-kera jista' ukoll ikun responsabbli ghad-danni sofferti mill-kerrej minhabba dan in-nuqqas da parti tieghu.

L-**artikolu 1543** izda imur pass oltre u jistabilixxi fir-rigward ta' hsarat ta' natura urgenti illi:

"Il-kerrej jista', mingħajr ma jkunu jinħtieġu ebda proċeduri jagħmel bi spejjeż ta' sid il-kera, dawk it-tiswijiet urġenti; u, f'dan il-każ, jista', biex jitħallas lura, iżomm il-kera bħal ma jingħad fl-artikolu 1541:

Iżda l-kerrej għandu, mill-aktar fis li jista' jkun, jgħarraf b'dan lil sid il-kera u jagħtih rapport ta' perit dwar il-ħtieġa tal-ghazla ta' dawk it-tiswijiet u l-valur stmat taghhom u l-hsara li jista' jgib id-dewmien.

Iżda wkoll sid il-kera għandu jkun responsabbli li jkompli dawk it-tiswijiet li jkunu bdew taħt id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

Il-ligi izda tesigi illi l-inkwilin, sabiex ikollu il-jedd illi izomm il-kera u dana sabiex jitnaqssu l-ispejjez ta’ dawn it-tiswijiet urgenti, irid josserva certu kundizzjonijiet;

1. irrid igharraf lis-sid mill-iktar fis dwar dawn it-tiswijiet ta’ natura urgenti.

2. ghandu ighaddi lis-sid rapport ta’ perit li ghandu jikkontenji ir-raguni ‘il ghala it-tiswijiet kienu ta’ natura urgenti u ir-raguni ‘il ghandhom isiru dawn it-tiswijiet u mhux ohrajn.

3. irrid jipprezentalu stima ta’ dawn il-hsarat.

4. irrid jindikalu il-hsara irreparabbli li tista’ issehh jekk it-tiswijiet idumu ma isiru.

Illi mill-provi devoluti in atti jirrizulta illi l-kera inzammet mill-inkwilin u dana is-somma ta’ €308.06 u dana rapprezentanti il-hlas ta’zewg skadenzi tal-kera. Illi l-Bord kien tal-fehma illi s-socjeta appellanti kienet gustifikata li izzomm dina il-kera billi fil-fond kien hemm hsarat konsiderevoli, issostni illi l-istess socjeta kienet ghamlet rapport peritali bi stima dwar il-hsarat u kienet anke interpellat lill-appellanti sabiex jersaq ghat-tiswijiet necessarji u urgenti, madanakollu jidher illi dan kollu sar wara li s-socjeta appellata kienet giet intimata biex ma tibqax moruza fil-hlas tal-kera. Illi gie ritenut:

"F' materja ta' adempiment kontrattwali ta' kera hu provvediment esplicitu tal-ligi illi obbligazzjoni principali tal-kerrej hu dak li jhallas il-kanoni tal-kera fit-termini miftehma jew kif stabblit mil-ligi. Ara Artikolu 1554 (b), Kodici Civili.

Meta, imbaghad, dan il-kuntratt ikun qieghed fil-fazi tar-rilokazzjoni l-adempiment, jew inadempiment, tieghu mill-kerrej ghal dak li huwa hlas ta' kera trid obbjettivament tkun inkwadrata fil-parametri u skond il-kriterji dettati fl-Artikolu 9 (a) u (b) tal-Kapitolu 69. Kif drabi ohra ritenut, "il-morozita ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas *sic et sempliciter* imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni." ("Giovanni Spiteri *et* -vs- Rev. Monsinjur Kanonku Kapitolari Dun Giorgio Cefai", Appell, 20 ta' Mejju, 1963)."[2]

Izda il-gurisprudenza matul is-snin ma imxietx b'mod rigidu fl-applikazzjoni tas-sanzjoni ghall-izgumbrament fl-eventwalita ta' morozita':

"f'materja fejn il-ligi trid tissalvagwarda d-dritt tas-sid ghal hlas tal-kera li hu wiehed mill-obbligi principali ta' l-inkwilin, is-sanzjoni ultima tal-izgumbrament hi naturalment mehtiega u ghandha tigi applikata, imma dan biss f'dawk il-kazijiet fejn il-ligi strettament timponiha. Id-dicitura tal-ligi ghandha tigi allura applikata, imma l-interpretazzjoni li ghandha tinghata ghandha tkun restrittiva, anke jekk korretta. Dan ghaliex is-sanzjoni ta' l-izgumbrament ma hijiex mahsuba fil-ligi bhala xi <u>vantagg</u> li jista' jakkwista s-sid bhala konsegwenza tan-non pagament tal-kera fit-terminu stabbilit, imma bhala <u>deterrent</u> biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligi tieghu li jhallas il-kera. Hu ghalhekk li l-gurisprudenza hi konkordi u ma timponix is-sanzjoni ta' l-izgumbrament f'dawk il-kazijiet fejn id-dispost tal-ligi ma jkunx gie osservat bi precizjoni jew fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment gustifikat fl-inosservanza ta' l-obbligi kontrattwali tieghu" ('Vella vs Galea', Appell 24 ta' Jannar 1997).

Ukoll:

"Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta' l-impuntwalita` ghall-finijiet ta' talba ghar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta' lok ghall-istess impuntwalita`" (Kollez. Vol. L P I p 79);

---

[2] Loris Bianchi vs Sliema Wanderers Football Club App.In. 09/04/2008

"Dejjem tajjeb pero` li jinzamm in mira illi "trattandosi ta' kondizzjoni espressament imposta mil-ligi ghall-finijiet tad-dekadenza minn dritt importanti li l-ligi in generali saret biex tipprotegi, wiehed ghandu jkun ferm rigoruz fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni taghha" ("Anthony Calleja *et* -vs- Carmelo Debono", Appell, 10 ta' Frar 1961). Anke kieku stess kien "hemm dubju fl-interpretazzjoni dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej li minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond" (Kollez. Vol. XXXI P I p 110)";

Illi mix-xhieda ta' Stephen Borg, rapprezentant tas-socjeta appellata, jirrizulta illi dina l-inadempienza da parti taghhom sehhet unikament minhabba l-hsarat li kien hemm fil-fond mikri. Ighid ix-xhud illi kien fuq parir ta'l-avukat taghhom illi il-kera ma thallsitx u ghalhekk bdew ihejju t-triq sabiex jottemperaw rwiehom mal-vot tal-ligi kif stabbilit fl-artikolu 1543. Illi l-appellanti jargumenta illi l-ligi tezigi illi l-inkwilin izomm il-kera biss wara li ikun ghamel it-tiswijiet u dana sabiex jithallas ghall-istess. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' dina l-argumentazzjoni stante illi fl-ewwel *proviso,* il-legislatur impona certu kundizzjonijiet li ghandhom isehhu qabel ma isiru dawn it-tiswijiet u cioe' ic-certifikat ta' perit u stima haga li tindika illi it-tiswijiet mhux necessarjament ikunu diga saru sabiex l-inkwilin jista' izomm mill-hlas tal-kera. Di piu' sid-il-kera jista' jaghzel li ikompli bix-xogholijiet huwa stess, implikazzjoni cara illi x-xogholijiet jistghu ikunu inbdew izda mhux kompletati. Dana kollu ghalhekk jindika illi il-legislatur ma kellux f'mohhu interpretazzjoni tant stretta li twassal ghall-estremi ta'l-izgumbrament meta inkwilin ma ihallasx il-kera sabiex ikun jista' jaffettwa riparazzjonijiet tant urgenti li qed jipprivawh mit-tgawdija tal-fond lilu mikri.

Stabbilit ghalhekk illi mill-vot tal-ligi u mill-gurisprudenza illi l-morozita hija rimedju estrem li ghandu jigi applikat b'rigorozita u dana wara zewg interpellazzjonijiet maghmula ghal zewg skadenzi ta' kera, u stabbilit ukoll illi fil-kaz in dizamina kien hemm raguni valida u legalment sostennibbli ghal tali inadempjenza da parti ta'l-inkwilin u dana bl-applikazzjoni ta'l-artikolu 1543 tal-Kodici Civili, il-Qorti tqies illi is-sentenza impunjata hija wahda gusta u valida. F'dana il-kaz certament ma hemmx il-morozita li trid il-ligi li twassal ghall-estrem ta'l-izgumbrament. Ikun ferm ingust illi inkwilin li ma jistax igawdi il-fond lilu mikri minhabba hsarat sostanzjali li s-sid ma irrimedjax ghalihom illi jispicca sfrattat minhabba li s-sid ikun ivvantagga ruhu mill-inadempjenza tieghu stess.

Il-Qorti ma tistax ma tosservax, ghalkemm dina l-eccezzjoni qatt ma giet sollevata mis-socjeta appellata u lanqas ma hemm aggravvji f'dan ir-rigward, illi saret interpellazzjoni wahda mill-appellanti ghal zewg skadenzi ta' kera u mhux zewg interpellazzjonijiet kif trid il-ligi. Gie kemm il-darba ritenut illi:

"Biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa' moruz fil-hlas ta' zewg rati ta' kera, u illi ghal kull rata huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu 15-il gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma jhallas, u mhux bizzejjed li ssir interpellazzjoni wahda ghal zewg rati jew anke aktar". ("Farrugia pro et noe vs Bonnici et", Vol XXX IA -1-106).

"Jekk iz-zewg skadenzi jkunu maqghudin flimkien u ssir interpelazzjoni wahda, allura jigi maqtul l-iskop tad-disposizzjoni li barra mill-iskadenzi ghandu jkun hemm interpellazzjoni fil-kaz almenu ta' <u>zewg skadenzi</u> (sottolinear tal-Qorti ta' l-Appell)"[3]

[3] Gasan Properties Limited vs Avukat Dr. Joseph P. Bonello – 10 ta' Jannar 2000

Ghaldaqstant ghal motivi hawn fuq migjuba l-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma is-sentenza appellata.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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