MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2015

Appell Civili Numru. 829/2009/1

Joseph u Jane Pisani

vs

Mario u Mary Edith Role'

Il-Qorti,

Rat is-sentenza moghtija fit-23 ta' Jannar 2013 mit-Tribunal Ghal Talbiet Żgħar li ippronunzja s-segwenti decizjoni:

"It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-30 ta' Settembru, 2009 fejn l-atturi talbu illi l-konvenuti jhallsuhom is-somma ta' tmien miija u sittax-il Ewro u sebgha centezmi (€816.07) olte l-imghax legali mis-7 ta' Novembru, 2008 rapprezentanti erbgha mija u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin centezmu (€466.66) kera dovuta mis-7 ta' Novembru, 2008 sas-6 ta' Novembru 2009 tal-fond 252 Zerafa Str Marsa u dan skond skrittura

tas-7 ta' Novembru, 1982 immarkata Dokument A fil-process liema kera giet bonarjament awmentata ghas-somma fuq imsemmija wara ittra tat-30 ta' Ottubru, 2007 immarkata bhala Dokument B bi ftehim bejn il-partijiet, oltre tlett mija u disgha u erbghin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41) spejjez ta' sehmu tat-tiswijiet tas-sistema tad-dranagg maghmula fi blokk ta' appartamenti Pisani Court mikri lil konvenut liema manutenzjoni u riparazzjoni kellha tkun a karigu tieghu ai termini tal-klawsola numru 11 ta' l-iskrittura privata.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra legali tas-7 ta' Mejju, 2008, tat-18 ta' Frar, 2009 u bl-ingunzjoni tal-konvenuta ghas-subizzjoni.

Giet ipprezentata risposta fis-16 ta' Ottubru, 2009 fejn il-konvenuti eccepew illi ma kien hemm ebda ftehim ghal awment bonarju tal-kera l-awment li l-konvenuti kienu lesti jaccettaw u fil-fatt ittentaw li jhallsu permezz ta' cekk kien dak permess mill-ligi, il-kera ta' tlett mija u sebgha Ewro u tmienja u sittinn centezmu (€307.68) fis-sena. Illi inoltre ebda ammont iehor ma huwa dovut ghall-allegat hsara fid-dranagg li l-konvenut kien sewwa flimkien ma ohrajn.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Illi inoltre l-ispejjez tat-tiswijiet qed jigu kkontestati anki fil-kwantum u ghandha tingieb prova anki permezz ta' ricevuti fiskali. Illi l-fatt li f'xi pagament il-konvenut hallas izjed milli suppost ma jfissirx illi hu accetta zieda aktar milli taghti l-ligi.

It-tribunal ra x-xhieda tal-attur Joseph Pisani li spjega li din il-proprjeta tinsab ghandu b'titolu gej minn wirt. Huwa qal li problema tad-dranagg kien hemm dejjem u sahansitra kien dahhal lid-Dipartiment tas-Sanita fuq il-kwistjoni. Huwa esbixxa Dokument JP1 li jinsab a fol 18 tal-process li juri illi din hija kirja tas-7 ta' Novembru, 1982 bejn Mary Pisani u Mario Role b'kirja ta' mitt Lira Maltin (Lm100) u cioe' ekkwivalenti ghal mitejn tnejn u tletin Ewro erbgha u disghin centezmu (€232.94) fis-sena. Joseph Pisani qal illi sabiex isolvi l-problema tad-dranagg huwa kellu jaqla l-btiehi u biddel il-medda tad-dranagg tal-appartamenti kollha taz-zewg nahat. Huwa

spjega li l-konvenut kien biddel il-medda tad-dranagg madwar sentejn qabel pero x-xoghol ma sarx sew u l-problema baqghet. Ikkonferma wkoll illi sehem il-konvenut mill-ispiza kien ta' mija u hamsin lira Maltin (Lm150) u cioe' ekkwivalnti ghal tlett mija disgha u erbghin Ewro wiehed u erbghin centezmu (€349.41) u ta dan hemm ricevuta. Qal ukoll illi fit-30 ta' ta' Ottubru, 2007 huwa kien talab zieda fil-kera.

Dan ix-xhud qal illi kien hemm qbil bonarju li l-kera tirdoppja kif intqal fid-dokument minnu stessipprezentat u mmarkat Dokument JP2 a fol 19 tal-process u f'dokument iehor ipprezentat minnu stess a fol 20 tal-process u mmarkat bhala Dokument JP3 juri li l-konvenut offrielu l-ammont ta' mitejn u tlieta u tletin lira Maltija (Lm233) u cioe' ekkwivalenti ghal hames mija tnejn u erbghin Ewro erbgha u sebghin Ewro (€542.74) ghal sitt xhur kera. Dokument iehor ipprezentat mill-attur huwa dak a fol 7 tal-process li juri ittra legali datata 1 ta' Settembru 2009 fejn il-konvenut baghat cheque ta' tlett mija u seba' Ewro u tmienja u sittin centezmu (€307.68) li jirraprezenta sena kera flimkien mal-gholi tal-hajja.

Xehed ukoll il-konvenut Mario Role li kkonferma li din hija kirja tas-7 ta' Novembru 1982 u l-ftehim kien ta' mitt Lira Maltin (Lm100) u cioe' ekkwivalenti ghal mitejn tnejn u tletin Ewro erbgha u disghin centezmu (€232.94) fis-sena. Fix-xhieda tieghu tas-16 ta' Dicembru, 2010 huwa spjega kif filwaqt illi huwa ma jopponix li jhallas il-kera skond il-ligi pero dwar il-manutenzjoni jghid illi huwa kien ghamel it-tibdiliet tal-katusi sentejn u ma ghandux jerga jehel l-ispejjez. Dan ix-xhud spjega illi fl-ittra tieghu permezz tal-avukat fejn kien accetta li l-kera tirdoppja kien ghamel hekk mhux biex tirdoppja l-kera imma jhallas l-ammont ta' mitejn tlieta u tletin (€233) ghal sitt xhur sabiex jaghmlu tajjeb ghal-ispejjez ukoll minghajr ma jkun hallas l-ispejjez kollha. In kontro ezami dan ix-xhud jghid illi kieku kien jaf illi kien ser ikollu johrog sehem mill-ispiza, meta l-attur kien offrielu li jbiddilu c-ceramika tal-bitha kien jaccetta u mhux jibqa b'li kellu. Dan ix-xhud rega kkonferma li kien lest li jirdoppja l-kera ghad-dati li kiteb fl-ittra u dawn ipacu ghal ispejjez.

It-Tribunal ikkunsidra illi dan it-tribunal mhux il-lok fejn sid il-kera jitlob sabiex jgholli l-kera ta' post mikri fis-sena 1982 u dan stante illi minkejja li l-attur jghid illi hemm qbil bonarju l-konvenut ma jaqbilx ma dan u spjega li huwa kien lest li jirdoppja l-kera ghad-dati bejn 7 ta' Frar, 2008 sas-6 ta' Awissu, 2008 u kif qal fl-ittra stess tinghalaq il-vertenza.

Fir-rigward tal-hlas tal-kera zejda li setghet thallset din allura ghandha tmur lura f'kera u tkopri perjodu iehor ghaliex meta persuna thallas izjed ma jfissirx illi tkun accettat gholi fil-kera. Dan gie rifless anki fil-kawza bin-numru 233/2007 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet AnnaMaria Gauci ghan-nom u in rapprezentanza tal-Partnership en nom collettif Farrugia & Co. vs Salvino Farrugia u A & JP Limited fejn il-Qorti ordnat illi wara li kienet spiccat il-kirja s-sidien jhallsu lura kera li kienet thallset zejda. F'dan il-kaz imsemmi l-kirja kienet spiccat mentri fil-kaz in ezami l-kirja ghadha ghaddejja u ghalhekk kwalunkwe kera mhallsa zejda ghandha titqies bhala kera ta' zmien iehor.

Huwa ghalhekk illi wara li t-Tribunal ikkunsidra, semgha l-provi u ra d-dokumenti kollha pprezentati jilqa t-talbiet attrici limitatament ghat-talba dwar l-ispejjez u ghalhekk jikkundanna l-konvenut jhallas l-ammont ta' tlett mija u disgha u erbghin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41) lil attur bl-imghax ikun dekorribli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez tal-kawza ghandhom jkunu tlett kwarti a karigu tal-konvenut u kwart a karigu tal attur."

Illi minn din is-sentenza appellaw Joseph u Jane Pisani bl-aggravju illi t-Tribunal malament iddecieda illi l-kwistjoni dwar l-awment tal-kera ma setatx tigi deciza minnha, izda biss mill-Bord li Jirregola l-Kera li kellu jiddetermina x'kienet il-kera gusta gjaldarba kien hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet. Dan ghaliex fil-fehma taghhom, l-awment fil-kera hija moghtija *ex lege* mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi l-fond mikri lill-appellati kienet ir-

residenza taghhom u kien dekontrollat. Kwindi jishqu illi it-Tribunal ma kellux dritt jiddeciedi illi l-kera li thallset mill-intimati in eccess ghall-ammont ta' kera originarjament miftiehem ta' Lm100 kienet thallset zejda, iktar u iktar meta l-appellati kienu accettaw li ihallsu awment fil-kera u dan ghal zewg skadenzi ta' kera. It-Tribunal ghalhekk ma kienx korrett meta ma applikax dak dispost fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ikkundanna lill-appellati ihallsuhom biss l-ispejjez inkorsi minnhom *qua* sidien ghat-tiswija tas-sistema tad-drenagg.

Illi l-appellanti isostnu illi huma qed jinterponu dana l-appell bis-sahha ta' dak dispost fl-artikolu 8(2)(c) u (d) tal-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta u dana billi t-talba minnhom imressqa quddiem it-Tribunal ma kenitx teccedi l-valur ta' €1164.69. Jinsab dispost:

Appell jista' jsir fil-każijiet li ġejjin: ...

(ċ) fuq kull nuqqas ta' tħaris tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 7(2);
(d) meta t-Tribunal ikun b'mod gravi mar kontra d-dettami tal-imparzjalità u tal-ekwità skont il-liġi u dik l-azzjoni tkun ippreġudikat il-jeddijiet ta' min jappella.

"***Dan premess bhala konsiderazzjoni ta' indoli generali ghal kazijiet kollha, fil-kaz ta' appelli minn decizjonijijiet tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tinsorgi problema ohra dettata mill-istess ligi li kkrejat dan it-tribunal specjali. Dan ghaliex ma jidherx li hu possibbli li jsir minn din il-Qorti ezercizzju ta' revizjoni tal-fatti jew li tissindika l-apprezzament dwarhom mit-Tribunal adit. Ghalhekk isegwi li l-kompitu ta' din il-Qorti ghandu jkun ristrett ghall-ezami akkurat tas-sustanza ta' l-appell biex jigi konsiderat l-ewwel u qabel kollox jekk l-istess appell jinkwadrax ruhu fil-parametri tal-limiti ta' l-appellabilita`***

previsti mil-ligi, ghaliex jekk ma jinkwadrax ruhu f'dawn il-parametri, allura d-dover ta' din il-Qorti huwa li tiddkjara l-istess appell bhala irritu u null[1]"

Gie deciz fl-istess vena:

"***hu car li kull rikors ta' appell li ma jkunx jaqa' fil-parametri ta' xi wahda minn dawn is-subincizi jkun irritu u null u ghandu jigi skartat minn dina l-Qorti. Inoltre ghandu jkun ukoll car mill-istess rikors tal-appell illi l-appellant kellu jhossu aggravat bid-decizjoni tat-Tribunal in kwantu kienet tivvjola xi wahda mis-subincizi fuq elenkati kif dispost fl-artikolu 8 ta' l-istess Att Nru. V ta' l-1995***"[2].

Fil-fehma ta' din il-Qorti huwa mportanti illi d-disposizzjonijiet ta' l-Att V ta' l-1995 li jillimitaw id-dritt ta' appell ma jigux estizi indebitament kontra l-volonta' tal-legislatur. Ghalhekk isegwi li l-kompitu ta' din il-Qorti ghandu jkun ristrett ghal ezami akkurat tas-sustanza ta' l-appell biex jigi konsidrat l-ewwel u qabel kollox jekk l-istess appell jinkwadrax ruhu fil-parametri tal-limiti ta' appellabilita' previsti mil-ligi u indikati mill-appellanti u cioe jekk huwiex ibbazat fuq allegat nuqqas ta' tharis ta' disposizzjonijiet ta' l-artikolu 7(2) ta' l-istess Att, jew inkella jekk it-Tribunal, b'mod gravi, marx kontra d-dettami tal-imparzjalita' u tal-ekwita' skond il-ligi u dik l-azzjoni ppregudikatx il-jeddijiet ta' min appella.

Illi l-artikolu 7(2) ta'l-Att jitkellem dwar zewg cirkostanzi li jistghu jinsorgu quddiem it-Tribunal u cioe' l-kaz meta tigi issollevata difiza li tezorbita l-kompetenza tat-Tribunal u meta ikun hemm talba pendenti quddiem qorti, l-

[1] John Attard –vs- Charles Agius, Appell, 14 ta' Gunju 2001.

[2] Gasan Insurance Agency Limited noe –vs- The Cargo Handling Company Limited", Appell, 13 ta' Jannar 1999

ezitu ta' liema kawza, tista taffettwa id-decizjoni tat-Tribunal u f'dawn iz-zewg cirkostanzi it-Tribunal ikun naqas milli jissosspendi il-proceduri pendenti quddiemu. Dawn iz-zewg cirkostanzi kjarament ma jiffigurawx f'dan il-kaz u lanqas jifformaw l-bazi ta' l-aggravvji sollevati. Dan ghaliex ma giet imressqa l-ebda difiza li tezorbita l-kompetenza tat-Tribunal, izda kienet it-talba stess li fil-fehma ta' din il-Qorti, u kif ukoll gustament deciz mit-Tribunal kienet tezorbita l-kompetenza taghha billi t-talba ghal fisazzjoni ta' kera gusta certament kienet taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u mhux tal-qarti ordinarji, iktar u iktar meta bhal fil-kaz in dizamina il-kirja kienet ghadha wahda vigenti. Illi inoltre ghalkemm fil-kors tat-trattazzjoni *viva voce* ta' dan l-appell gie allegat mill-appellati illi hemm proceduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, madanakollu l-ebda prova f'dan ir-rigward ma tressqet in prim'istanza u lanqas dan il-fatt ma ingieb a konjizzjoni tat-Tribunal.

Illi ma jirrizultax lanqas mid-decizjoni impunjata illi t-Tribunal, fl-apprezzament minnu maghmul mar kontra id-dettami tal-imparzjalita jew ivvjola il-principju ta'l-ekwita', maggorment, imbaghad, fejn fil-gudizzju impunjat it-Tribunal ma jkun esprima ruhu minn ebda vizjoni tad-dritt ekwitattiv imma jkun semplicement ezercita l-evalwazzjoni diskrezzjonali tieghu tal-fatti. Dak illi jilmentaw minnu l-appellanti fil-fatt, mhuwiex in-nuqqas ta' applikazzjoni tad-dritt ekwitattiv minn naha tat-Tribunal, izda *a contrario* in-nuqqas ta' applikazzjoni ta' dritt kif stabbilit fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghal kaz in dizamina. Kwindi lanqas taht dan il-kappell tal-ligi ma jista' jinkwadra ruhu dana l-appell. Maghdud dan allura hija l-fehma ta' din il-Qorti li ghalkemm l-appellannti jippremettu illi l-appell taghhom huwa imsejjes fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 8(2)(c) u (d) tal-Kapitolu 380, madanakollu imbaghad dan ma huwiex rifless fl-aggravvji minnhom mressqa sabiex jimpunjaw is-sentenza appellata.

Il-Qorti ghalhekk, hija tal-fehma illi l-ebda wahda mic-cirkostanzi indikati mill-appellati bhala is-sisien ta’l-appell minnhom intavolat ma hi ravvizzata fis-sentenza tat- Tribunal.

F’dawn ic-cirkostanzi ghalhekk din il-Qorti m’ghandhiex alternattiva hlief li tiddikjara dana l-appell bhala irritu u null u ghalhekk tghaddi biex tichad l-istess.

L-ispejjez ikunu ghak-karigu ta’l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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