QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. EDWINA GRIMA LL.D.

Seduta tat-30 ta' Settembru 2015

Rikors Numru: 86/2007

L-Avukat Dr. Francis Lanfranco (ID381250M), Francis Xavier Cutajar (ID316366M)

Vs

Tonio Caruana fl-interess ta' Messrs G. Caruana sive G. Caruana &Bros.

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tal-04 ta' Ottubru, 2012, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma jikru lill-intimati il-hanut numru sitta u tletin (36) Triq id-Dejqa Valletta kantuniera ma Triq Santa Lucija Valletta bil-bieb sekondarju tieghu fl-istess triq maghruf bhala 'Buttons' u dana bil-kera annwali ta' mitejn u hamsin Lira Maltija (Lm250) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem bl-ahhar skadenza li ghalqet fil-15 ta' Lulju 2007 u liema kera hija dovuta nofs lir-rikorrenti Dottor Lanfranco u nofs lir-rikorrenti l-ohra (amminstrat minn Henry Caruana Gatto);

Illi l-intimat huwa debitur lejn ir-rikorrenti Dottor Francis Lanfranco ghall-ammonti dovuti lilu mill-15 ta' Lulju 2006, filwaqt li huwa debitur lejn ir-rikorrenti Francis Xavier Cutajar u Agatha Formosa Gauci ghall-ammonti dovuti lilhom mill-15 ta' Lulju 2005;

Illi r-rikorrenti talbu lill-intimat sabiex ihallas ripetutament u f'okkazzjonijiet u b'manjieri diversi, izda dan baqa' inadempjenti u l-ahhar talba ghall-hlas saret permezz ta' ittra tal-24 t'Ottubru 2007 li kopja fotostatika taghha tinsab hawn annessa bhala dokument A;

Ghaldaqstant in forza tal-premess, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-hanut numru sitta u tletin (36) Triq id-Dejqa Valletta kantuniera ma Triq Santa Lucija bil-bieb sekondarju tieghu jaghti fl-istess triq maghruf bhala 'Buttons' u jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi hanut u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord, liema talba qeghda jsir in forza ta' l-artikolu 9 (a) (i) tal Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimat jibqa' mharrek ghas-subizzjoni;
Bl-ispejjez u minghajr pregudizzju ghad-dritt tar-rikorrenti li jitolbu r-ripreza tal-pussess tal-hanut in kwistjoni taht artikoli ohra tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u minghajr pregudizzju ghad-dritt taghhom ghall-arretrati kollha dovuti;

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

1. Illi preliminarjament l-eccipjent jecepixxi illi s-socjeta' intimata bhala socjeta' 'en nom collectif' giet imharrka hazin u mhux skond il-ligi. Ghalhekk hemm in-nullita' tar-rikors promotorju tar-rikorrenti;

2. Illi, fil-mertu, l-eccipjent jecepixxi illi l-pretenzjoni tar-rikorrenti hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi l-eccipjent jecepixxi illi l-interpellanzi da parti tar-rikorrenti ma jissodisfawx il-vot tal-ligi u dana hekk kif se jipprova l-istess eccipjent waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi ma hemm l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn ir-rikorrenti ghandhom jigu awtorizzati li jirriprendu l-fond inkwistjoni;

5. Salv eccezzjonijiet hekk kif permessi mill-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi kif jemergi mir-rikors promutur, l-eccezzjonijiet tal-inkwilin u l-provi mressqa, din hija kawza istitwita inizzjalment mis-sidien u uzufruttwarja ta' fond mikri lill-intimat sabiex l-Bord jawtorizza r-ripreza tal-fond kawza ta' morizita' fil-hlas tal-kera u ghalhekk skond id-dispost tal-artikolu 9(a) u paragrafu et seq tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
L-eccezzjoni ta' nullita' tar-rikors sollevata mill-intimat kienet sorvolata biz-zieda tal-isem "sive G. Caruana & Bros" wara isem tas-socjeta' intimata "Messrs G. Caruana" u ghalhekk ma ghadx hemm htiega ta' decizjoni fuq din l-eccezzjoni;

Fil-mertu, din il-kawza hija proposta minn l-Avukat Dr. Francis Lanfranco bhala sid tan-nofs indiviz tal-hanut de quo u minn Francis Xavier Cutajar u Agatha Formosa Gauci. Dawn tal-ahhar flimkien mhumiex is-sidien tan-nofs indiviz rimarrenti ghaliex Agatha Formosa Gauci hija biss l-uzufruttwarja li mal-mewt taghha fil-mori tal-kawza kien intalab li titnehha mill-okkju bhala rikorrenti. B'hekk Francis Xavier Cutajar wahdu huwa s-sid tan-nofs indiviz l-iehor.

Dr. Francis Lanfranco xehed illi minkejja li huwa s-sid tan-nofs indiviz, huwa kien ilu amministratur tan-nofs indiviz mill-1990. L-amministratur tan-nofs indiviz l-iehor kien Henry Deguara Caruana Gatto li jixhed ukoll aktar 'l quddiem. Iz-zewg amministraturi kien ikollhom ikellmu u jfakkru lill-intimat bl-arrettrati tal-kera fejn gieli ghaddew tlett snin biex hallas Finalment iddecieda li jinterpella lill-intimat bil-miktub (Dok A fol 2) liema ittra kienet iffirma ghaliha wiehed mis-socji kif jixhed hu stess f'din il-kawza. Hafna zmien wara din l-ittra, Tonio Caruana avvicina lir-rikorrenti xhud sabiex ihallas li da parti tieghu irrifjuta li jaccetta l-pagament;

Henry Deguara Caruana Gatto xehed illi kien l-amministratur ta' Agatha Formosa Gauci li kellha nofs is-sehem tal-hanut in kwistjoni u li mietet f'Dicembru 2007. Fil-perjodu bejn is-sena 2001 u 2007, l-intimati

hallasu l-kera dovuta b'zewg pagamenti wara diversi sejhiet tieghu f'Novembru 2003 ghal tlett snin u f'Mejju tal-2005 bhala l-ahhar pagament. B'hekk kien hemm arretrati ta' tlett snin dovuti lil Formosa Gauci meta intavola l-kawza odjerna u li dwarha kien accertat minn Dr. Lanfranco li ma kienx ircieva kera. Precedentement ghall-ittra Dok A, s-Sur Caruana Gatto kien talab bill-fomm lill-intimat Caruana diversi drabi l-kera dovuta;

L-intimat Tonio Caruana, xehed li r-rikorrenti Francis Xavier Cutajar qatt ma talbu jhallas kera minkejja li kien tkellmu diversi drabi. Meta sar jaf li s-sidien l-godda kienu r-rikorrenti odjerni, l-intimat kien hallas il-kera lil Dr. Lanfranco u minn dakinhar kien intwera l-interess li jbiegh il-fond lill-intimat jew li jizdied il-kera. Kull darba li kien imur ihallas il-kera kien jerga jqum dan id-diskors u donnu kull parti baqghet tistenna proposta mill-parti l-ohra. Wara ftit kien tfacca r-rikorrenti Cutajar u wera li kien sid tan-nofs indiviz u ghalhekk beda jsir hlas tal-kera liz-zewg sidien. Ix-xhud jghid illi kien ttenta jhallas il-kera diversi drabi lil Dr. Franco li ghandu l-ufficcju fl-istess triq izda dejjem deher imhabbat pero ma jiftakarx jekk kienx wara l-ittra interpellatorja Dok A jew qabel. Pero' minn meta Cutajar sar sid tan-nofs indiviz, qatt ma talbu kera, la bil-fomm u anqas bil-miktub ghaliex kullma talab kien li l-intimat jixtri l-hanut;

Geroge Caruana, socju tas-socjeta' intimata jghid li jaf lil Dr. Lanfranco di vista u darba gie l-hanut sabiex jiddepozita l-ittra Dok A. Lir-rikorrenti Cutajar qatt ma kien kellmu u lanqas jaf lil Henry Caruana Gatto;

Ivan Caruana, socju iehor xehed li jaf lis-Sur Caruana Gatto di vista fil-hanut tal-kafe' ta' faccata filwaqt li jikkonferma li r-rikorrent Cutajar gie fil-hanut de quo madwar erba darbiet. Meta offra l-kera lil Cutajar wiegbu li ma kienx interessat fil-kera izda li ried l-fond lura jew li jixtruh l-intimati. Hemmhekk infurmah li l-kugin tieghu Tonio Caruana kien qed jinnegozja mal-Avukat Lanfranco izda Cutajar wissieh li ma kienx interessat f'dak li qed jaghmel haddiehor izda kien interessat biss fis-sehem tieghu. Is-sur Cutajar lanqas kien jaf li infethet il-kawza odjerna u kull darba li tkellmu, anke fil-fabbrika taghhom, kien dwar il-bejgh tal-hanut. Dan ix-xhud li hu responsabbli mill-hlasijiet, jikkonferma li Dr. Lanfranco gie darbtejn jitlob il-kera dovuta;

Ir-rikorrenti Frans Cutajar tressaq bhala xhud mill-intimati u qal illi sar sid tan-nofs indiviz tal-hanut mill-2004 u li minkejja li kien talab il-kera lil Tonio Caruana kull sena, qatt ma nghata flus. Kien Tonio Caruana

f'inkontru flimkien ma' Dr. Lanfranco, kien wera x-xewqa li jixtri l-fond izda ma kienx sar ftehim. In kontro-ezami ix-xhud jghid li d-dritt tieghu li jircievi l-kera beda f'Dicembru 2008 ghaliex minkejja li sar sid tan-nofs indiviz fl-2004 id-dritt tal-kera kien jaqa' fuq Agatha Formosa Gauci;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kwistjoni hu opportun li jsiru is-segwenti riflessjonijiet qabel kull kull konsiderazzjoni ohra. Id-Dok A a fol 2 jidher li qed jippreokkupa lill-intimati ghaliex fuq hemm il-firma ta' wiehed mis-socji Geroge Caruana. Dan id-dokument inghata lil George Caruana mill-Avukat Lanfranco di persona u talbu jiffirma fuq l-istess. Il-preokuppazzjoni tal-intimat izda mhix kondiviza minn dan il-Bord stante li George Caruana iffirma bhala "Received the original of this letter today from Dr. Francis Lanfranco at 10.10am". Dan ifisser illi George Caruana iffirma bhala ricevitur tal-ittra u xejn aktar u dan ghandu l-istess effett ta' firma fuq ittra registrata li tixhed li persuna tkun irceviet dik l-ittra f'dak l-indirizz. Ghalhekk il-firma ta' George Caruana bl-ebda mod m'hi ser titqies bhala akweixenza tal-ammont ta' kera mitlub f'dik l-ittra;

Din il-kawza infethet fuq l-istanza taz-zewg sidien u Agatha Formosa Gauci ghal dak dovut qabel Novembru 2007. Fil-mori tal-kawza irrizulta illi Agatha Formosa Gauci kienet uzufruttwarja tan-nofs indiviz. Mal-mewt taghha f'Dicembru 2007, ir-rikorrenti talbu u ottjenew digriet tal-Bord sabiex isem Gauci jkun kancellat mill-okkju tal-kawza. Jemergi pero' illi Francis Xavier Cutajar qatt ma kellu dritt ghall-kera minn meta sar sid tan-nofs indiviz fl-2004 ghaliex dan id-dritt dahal fis-sehh fis-sena 2008;

Din il-kawza tippernja fuq id-dispost tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 li jipprovdi illi l-Bord jaghti l-permess ghar-ripresa tal-fond jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti. Fil-paragrafu sussegwenti, "l-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed jekk ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitlob l-hlas". Kif sorrett mill-gurisprudenza in rigward, jokkorri li s-sid jehtieg li jkun ghamel zewg interpellanzi ghall-hlas tal-kera dovuta jigifieri interpellanza segwita b'nuqqas ta' hlas jew hlas tardiv, segwita b'interpellanza ghall-kera li jkun imiss ukoll b'ezitu tardiv jew impuntwali.

Fil-kaz odjern, ir-rikorrenti jistriehu fuq il-fatt illi kienu interpellaw lill-intimat diversi drabi bil-fomm qabel ma rrikorrew ghall-ittra Dok A. In

rigward jekk talba ghall-hlas tal-kera ghandhiex tassumi xi forma partikolari, hija univoka meta tirritjeni illi mhix mehtiega talba in iskritt sabiex tissodisfa r-rekwizit tal-ligi (ara in rigward ***Mary Borg et vs John Muscat App 9.3.1994*** *fost ohrajn). Fil-kaz imbaghad li ssir in iskritt mhix mehtiega xi forma partikolari. Fil-kawza* ***Maggur Hanibbal Scicluna noe vs Chev. Joseph G. Coleiro noe*** *App 17 ta' Frar 1995 riportata Vol LXXIX PII p835 kienet michuda lanjanza tal-kerrej li l-ittri interpellatorji ma kienux tali li qeghdu lill-kerrej in mora billi kif redatti iservu aktar bhala reminders ghall-pagament u ma kienx fihom l-intimazzjoni li jekk l-intimat jonqos kien ser isir rikors ghall-estrem tal-izgumbrament. "Gie ritenut ukoll illi t-talba ghall-hlas tista' ssir anke permezz ta' l-ispedizzjoni ta' semplici formola li tavza lill-inkwilin li kien hemm kera skaduta. Inoltre, ma kienx mehtieg li t-talba ghall-hlas tkun redatta b'mod li timminaccja s-sanzjonijiet tal-ligi f'kaz ta' nuqqas ta' hlas. Dawn il-principji jinsabu fis-sentenza Delia vs Lauri deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru 1953 (Kollez. Vol XXXII-I-377). Tista' ssir referenza ukoll ghad-decizjonijiet* ***Kollez. Vol XXVI PI p199*** *u* ***XXXVII PI p377*** *kif ukoll ghall-kawza* ***Camilleri vs Rutter Giappone noe*** *App 25 ta' Marzu 1985, fejn kien ritenut illi ghall-finijiet ta' morozita' kull ma titlob il-ligi hija talba ghall-hlas bla l-htiega li jissemma ukoll l-izgumbrament. L-ittra tar-rikorrenti, ghalhekk sservi sew ta' statement jew invoice kif ukoll talba ghall-hlas tal-kera dovuta. Pero' dik mhix l-unika interpellanza li saret mir-rikorrenti ghaliex mill assjem tal-provi jidher car illi kienu saru diversi talbiet verbali ghall-hlas da parti tar-rikorrenti Avukat Lanfranco;*

Id-depozitu tal-kera mis-socjeta' intimata imbaghad ma jbiddel xejn mill-fatt illi l-kera ma tkunx thallset fi zmien hmistax minn meta saret is-sejha. L-ewwel cedola ta' depozitu tal-kera saret fit-28 ta' Lulju 2008 skond dok a fol 102 u 146 et seq. Fl-ewwel lok dan huwa prova li l-hlas ma sarx entro il-hmistax-il jum stabbilit mil-ligi. Fit-tieni lok, dak id-depozitu huwa intuili skond il-kawza fl-ismijiet ***Lewis Salerna vs Agatha Vella*** *deciza 15.6.1955 PA.. Ara ukoll in rigward* ***John M. Nicholas vs Gaetano Pace et*** *8.11.1993 PA. u b'mod partikolari sentenza aktar ricenti fl-ismijiet* ***Doris Mallia vs Paul Briffa*** *App 22.11.2002. Ghalhekk huwa inutili li s-socjeta' intimata tinsisti li ddepozitat il-kera wara li kien rifjutat mir-rikorrenti in segwitu ghat-trapass ta' 15-il jum mit-talbiet ghall-hlas tal-kera dovuta.;*

Issa, r-rikorrenti qed jistrieh fuq interpretazzjoni rigida tad-dispost tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 u ccita diversi sentenzi in sostenn tat-tezi tieghu illi la darba ma sarx hlas puntwali kif mitlub l-intimat ghandu jitqies moruz u ghandha tkun applikata s-sanzjoni tal-izgumbrament skond il-

ligi. Ir-rikorrenti ccita gurisprudenza li tmur lura hafna fiz-zmien. Ma dawn il-Bord jista' ukoll izid l-appell deciz fid-29 ta' Settembru 2000 fl-ismijiet Loris Bianci pro et noe vs albert Degiorgio fejn il-Qorti kienet awtorizzat ripreza ta' fond fuq il-premessa ta' morozita' fil-hlas tal-kera meta rriteniet illi "il-ligi specjali tal-kera relativa toffri bizzejjed protezzjoni lil min huma inkwilini u ghalhekk wiehed ikun qieghed jistenna wisq jekk jippretendi li l-parametri komminati mill-Kap 69 jitwessa aktar milli hu konsentit. Bid-dovut rigward, izda, l-interpretazzjoni ta' l-artikolu de quo kif abbraccjat fil-gurisprudenza aktar ricenti, hija anqas rigida minn dik citata mir-rikorrenti. Id-decizjonijiet tal-Qrati taghna llum itennu illi l-Bord m'ghandux jikkontenta ruhu bir-rizultanza teknika biss ta' l-impuntwalita' kif ser jinghad;

Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005** *kien ritenut illi "Opportunement, pero', tajjeb li jigi registrati illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidhirx li jikkuntentaw ruhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'kaz ta' morozita'. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita' ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-mertu tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhqq ikun jidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita'". Ara f'dan is-sens id-decizjonijiet fl-ismijiet "***Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine***" *Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "***Doris Attard vs Julian Borg***"*, Appell, 28 ta' Gunju 2001. Indubjament anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, "meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni".* ***Ara Kollez Vol XL PI p269*** *u* ***Vol XXXIII PI p385****, fost bosta ohrajn. Kawza dik fejn il-kerrej jallega problemi u ostakoli bhala pretest biex igib lill-kerrej in mora. Issa, r-rikorrenti ma ressqu ebda raguni ghaliex dan il-Bord m'ghandux josserva l-insenjament aktar ricenti tal-Qrati taghna u ghalhekk ser jghaddi sabiex jezamina l-fatti fl-isfond ta' dak appena citat;*

Fil-kaz odjern, irid jinszamm fil-mira illi hemm sensiela ta' istanzi fejn il-kera kien jithallas tardivament. Ghalkemm dan ma jippregudikax lis-sid fid-dritt tieghu meta fl-ahhar jiddeciedi illi mhux ser jaccetta aktar dewmien. Fis-sentenza **Tereza Testaferrata Moroni Viani et vs J.J.L. Co Ltd** *App 12/10/2001 l-Qorti rriteniet hekk dwar pagamenti abitwalment*

tardivi: "Tali stat ta' fatt certament ma kien johloq l-ebda precedent ghaf-favur l-inkwilin, aktar u aktar meta bl-agir tieghu huwa kien qieghed imur kontra dak li trid u tesigi l-ligi. Dan l-agir kien u baqa' dejjem riskjuz ghaliex ma kien bl-ebda mod isib xi riflessjoni ta' natura "protettiva" fil-Kap 69." . Jokkorri izda li jkun preciz illi jidher li l-Avukat Lanfranco kien jaccetta pagamenti tardivi meta kien amministratur tal-hanut de quo. Meta sar sid tan-nofs indiviz, kien hemm sitwazzjoni fejn nofs il-kera kienet dovuta lill-Avukat Lanfranco u n-nofs l-iehor lill-uzuzfruttwarja u cioe lill-amministratur taghha Caruana Gatto. Is-sid tan-nofs indiviz l-iehor jghid li mar jitlob ghall-kera meta dan qatt ma seta kien possibbli stante li qatt ma kien intitolat ghall-kera hlief wara l-mewt tal-uzufruttwarja, ossia sena wara l-mewt taghha jigifieri fl-2008. wiehed mis-sidien jidher li kien qed jaghmel minn kollox sabiex jew ibigh il-hanut lill-intimati jew jirriprendih anke f'rigal filwaqt illi s-sid l-iehor kien interessat biss fil-bejgh tieghu. Iz-zewg sidien urew bic-car li ma kienux interessati fil-kera "mizera" gravanti dan il-hanut u Tonio Caruana jidher inqabad f'din l-ambjent ta' incertezza tant li meta mar ihallas il-kera Dr. Lanfranco ma kellux hin jarah minhabba impenji ohra. Fil-verita' irid jinghad ukoll illi s-sid l-iehor Francis Xavier Cutajar anqas biss kellu interess fl-azzjoni tant li ttella bhala xhud mill-intimati meta ma tressaqx mir-rikorrenti. Dan ir-rikorrenti, wara li jghid li talab il-kera lill-intimat sussegwentement jghid li ma setghax jaghmel hekk qabel l-2008 wara l-mewt tal-uzufruttwarja.

*Fl-isfond ta' dan kollu, dan il-Bord hu tal-fehma li hemm dubji serji kemm l-intimat ghandu jitqies moruz b'mod kapriccuz jew bla ebda raguni gustifikata. Kif hekk ukoll ritenut, "anke jekk hemm dubju fl-nterpretazzjoni, dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej, illi minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond". (**Vol XXXI pI p110**; **Vol XLVI pI p366)** .*

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jichad it-talba.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti."

Illi l-appellanti appellaw mill-imsemmija sentenza fit-termini tal-aggravji li jikkoncernaw l-apprezzament zbaljat tal-provi tal-intimat maghmul mill-Bord li Jirregola l-Kera b'mod specjali l-affermazzjoni maghmula mill-intimat Tonio Caruana, u li fuqha strah il-Bord, illi huwa kien intenta ihallas il-kera diversi drabi lil-appellanti Dr. Francis Lanfranco li kellu l-

ufficcju tieghu fl-istess triq tal-hanut, izda dan dejjem kien imhabbat u ghalhekk qatt ma irnexxielu ighaddielu il-kera. Dina l-affermazzjoni, fil-fehma ta'l-appellanti setghet facilment tigi ivverifikata mill-Bord billi kellu jirrizulta anke mill-ittra interpellatorja innifisha illi l-ufficcju ta'l-appellanti jinsab fi triq ohra fuq in-naha l-ohra tal-Belt Valletta minn fejn jinsab il-hanut. Anke kieku stess kellha titwemmen dina l-affermazzjoni illi l-kera kienet qed tigi irrifjutata l-inkwilin kellu id-dmir jiddepozita il-kera that l-awtorita tal-qorti u mhux irrikorra ghal dina l-procedura biss wara li kienu gew intavolati il-proceduri odjerni kontra tieghu.

Illi l-intimat appellat jissolleva il-pregudizzjali bi twegiba ghall-appell interpost dwar in-nullita ta'l-istess billi fil-fehma tieghu tezisti vjolazzjoni ta'l-artikolu 143(2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex ma hemmx indikazzjoni mill-appellanti fl-ewwel parti tar-rikors tas-sentenza li minnha kien qed jigi interpost l-appell u x'kien il-kontenut ta' tali decizjoni. Oltre dan ma hemmx indikazzjoni cara tal-persuna jew persuni li qed jinterponu l-appell, meta jigi indikat fl-att promotur illi l-appell huwa ta'l-"Avukat Dr. Francis Lanfranco et."

Illi l-artikolu 143 tal-Kapitolu 12 jistipula illi:

(1) Ir-rikors għat-tħassir tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qegħda tiġi appellata flimkien ma' raġunijiet dettaljati li għalihom ikun qiegħed isir l-appell u fih għandu jintalab li dik it-talba tiġi milqugħa jew miċħuda

(2) Ir-rikors għat-tibdil tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qegħda tiġi appellata u għandu jfisser, wieħed wieħed għalih, il-kapi tas-sentenza li jsir ilment minnhom flimkien ma' raġunijiet dettaljati għaliex ikun qiegħed isir l-appell u, fl-għeluq tiegħu,

għandu jingħad, speċifikatament, it-tibdil tas-sentenza li jintalab dwar kull kap

Illi minn ezami tal-kontenut tal-att promotur ta' dan l-appell ma jirrizultax illi hemm nuqqas ta' osservanza ta' dina id-disposizzjoni tal-ligi u il-fatt wahdu illi meta issir ir-referenza ghad-decizjoni impunjata fl-ewwel parti tar-rikors ma hijiex indikata id-data tas-sentenza, per konsegwenza ma ghandhiex iggib in-nullita, billi din hija indikata bl-iktar mod car fl-ahhar parti fejn qed issir it-talba ghal-varjazzjoni taghha. Ukoll il-fatt illi l-ismijiet tal-appellanti ma humiex indikati b'mod car izda biss bl-isem ta' wiehed mill-appellanti segwiet bl-ittri "et", ma ghandhiex hlief tfisser illi l-appell qed jigi interpost ukoll mill-persuna l-ohra tar-rikorrenti u cioe' minn Francis Xavier Cutajar billi ma hemmx persuni ohra involuti. Illi anke jekk *gratia argomenti* il-Qorti kellha tqies illi l-pregudizzjali sollevat mill-intimat huwa gustifikat, xortawahda dan ma iwassalx ghan-nullita mitluba billi l-artikolu 143(5) jiddisponi bl-iktar mod car illi:

"In-nuqqas ta' tħaris ta' dak li hu meħtieġ skont is-subartikolu (1), (2) u (3), ma jagħmilx null ir-rikors;", kif donnu qed jippretendi l-intimat appellat.

"Ghandu jigi osservat, u dan jinghad maggorment illum wara l-emendi apportati ghal Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili bl-Att XXIV tal-1995, illi in linea ta' massima generali l-formalizmu u r-rigorizmu esagerat fil-proceduri gudizzjarji gie abbandunat bhala "il sistema proprio dell'infanzia del diritto" ("Xuereb –vs- Xuereb", Appell, 2 ta' Jannar 1883).[1]"

Kwindi dan il-pregudizzjali qed jigi skartat.

Illi sorvolat dan l-ostakola pregudizzjali, jirrizulta fil-mertu illi t-talba imressqa 'il quddiem mill-appellanti hija wahda ghall-isfratt ta'l-inkwilin

[1] Mildred Ferando vs Loris Bianchi - App.Inf. dec 12/05/2003 9/2001

taghhom mill-hanut mikri lilu gewwa Triq id-Dejqa il-Belt Valletta u dana minhabba morozita kontinwa fil-hlas puntwali tal-kera da parti tieghu. Illi l-Bord jaghti permess lis-sid biex jerga' jiehu fond f'idejh "*jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti u l-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*[2]".

Illi jinghad minnufih illi fid-decizjoni impunjata gie rikonoxxut illi apparti l-ittra interpellatorja kienu saru diversi interpellazzjonijiet b'mod verbali ghal hlas tal-kera u li kien hemm istanzi anke fejn il-kera thallset tardivament, madanakollu l-Bord wasal ghal konkluzjoni illi l-accettazzjoni da parti tas-sid tal-kera kienet timmilita kontra tieghu. Illi minn dik il-parte tad-*decide* fejn giet determinata l-morozita tal-inkwilin fil-hlas tal-kera dovuta ma hijiex soggetta ghal revizjoni billi hadd mill-partijiet ma ressaq lanjanza fir-rigward u kwindi din il-Qorti hija prekluza milli tinoltra ruhha f'din il-parti tad-decizjoni impunjata.

Ma hemm l-ebda formola sagrosanta ta' kif issir interpellazzjoni: tista' ssir bil-fomm, bil-miktub jew b'mezzi aktar moderni. Il-ligi lanqas issemmi li n-nuqqas ta' hlas irid ikun ghal darbtejn ezatt wara xulxin. Jinghad ukoll li l-ligi timponi terminu definit ta' hmistax-il gurnata mid-data ta' l-interpellazzjonijiet biex jigi gudizzjarjament determinat illi dik l-iskadenza kienet tista' titqies bhala valida ghal fini tal-kawzali ghall-talba ghall-izgumbrament fuq morozita'. Skadut dak it-terminu, ma hemm xejn x'josta jsir halli s-sid fittex ghall-hlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jircievi l-pagament tieghu. Dana bl-ebda mod ma jippregudika d-

[2] Artikolu 9(a)(i) tal-Kapitolu 69

dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita' u fuq dik l-iskadenza li ghaliha jkun ircieva pagament. Zgur li l-inkwilin ma jistax jevadi l-hlas ta' dik l-iskadenza fuq il-pretest li s-sid kien qed jagixxi biex jizgumbrah". ('Harding vs Gauci' Appell 24 ta' Jannar 1997). Dan qed jinghad ghaliex l-appellanti ghandhom ragun meta isostnu illi l-Bord ma setax ippenalizzahom ghall-accettazzjoni tal-kera wara li kienet saret l-interpellazzjoni ghal hlas jekk jirrizulta illi fil-fatt kien hemm l-iskadenza tat-terminu koncess.

Illi fis-sentenza **John Mary Montenbello vs Jessie Borg**, gew mistharrga l-principji regolatrici f'dina l-materja ta' morozita u dana bl-ghajnuna tal-gurisprudenza:

(1) "Il-morozita ghall-finijiet ta' l-Artikolu 10(a) tal-Kapitolu 109 [fil-prezent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas *sic et simpliciter* imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni" (Kollez. Vol. XLVII P I p 287);

(2)"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);

(3) "Jehtieg dejjem li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita" (Kollez. Vol. XLVIII P I p 87);

(4)"Il-ligi tikkontenta bil-morozita fil-kors tal-kiri ta' qabel minghajr ma tirrestringi t-terminu ghall-ahhar kirja precedenti" (Kollez. Vol. XXXVII P I p 328);

(5) Li jfisser li "jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera fis-sens tal-ligi fi skadenza wahda, u in segwitu s-sid jaccetta l-kera ta' dik l-iskadenza u ta' l-iskadenza ta' warajha minghajr ma jaghmel ebda rizerva, b'mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jigi moruz fi skadenza ohra, is-sid ma hux prekluz li jagixxi ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin minhabba morozita f' zewg skadenzi" (Kollez. Vol. XLVI P I p 289)[3];

[3] Deciza 27/06/2007

Premess dan allura, fil-kwistjoni ta' morozita' fil-hlas ta' kera dovut, jehtieg li l-Bord ikun konvint minn zewg rekwiziti u cioe' l-ewwel li l-intimat verament kien inadempenti fl-obbligu tieghu anke jekk tardivament u it-tieni jekk kienx hemm xi fattur li jista' jiggustifika dik l-istess inadempjenza b'mod allura li tista' tiskolpa lill-inkwilin mill-konsegwenzi ta' dik l-inazzjoni. (ara f'dan ir-rigward Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23/11/05). Dan ghaliex:

"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 vantagg li jista' jakkwista s-sid bhala konsegwenza tan-non pagament tal-kera fit-terminu stabbilit, imma bhala deterrent biex l-inkwilin jadempixxi l-obbligi tieghu li jhallas ilkera. 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 precizzjoni 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).

Illi mill-atti jemergi illi l-fond mikri lill-intimat jappartjeni in kwantu ghal nofs indiviz lill-appellanti Dr. Francis Lanfranco u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor lill-Francis Xavier Cutajar li madanakollu meta gie intavolat ir-rikors promotur, kien ghadu mhux intitolat li jirecvi l-hlas tal-kera billi meta il-fond ghadda ghandu b'donazzjoni fl-10 ta' Gunju 2003 minn ghand Agatha Formosa Gauci, din ta'l-ahhar zammet jedd ta' uzufrutt li imbaghad gie konsolidat f'isem is-sid biss mal-mewt ta' Formosa Gauci li sehhet fid-29 ta' Dicembru 2007 u cioe' xahar wara li

gew intavolati l-proceduri odjerni ghall-isfratt ta'l-inkwilin. Illi l-fond kollu kien sas-sena 2000 amministrat kollu mill-appellanti Dr. Francis Lanfranco, izda n-nofs appartenenti lil Formosa Gauci, wara din id-data beda jigi amministrat minn certu Henry Deguara Caruana Gatto. Jidher illi matul is-snin l-inkwilin kien ikun dejjem tardiv fil-hlas tal-kera tant illi kien jigi interpellat kemm il-darba b'mod verbali mis-sidien. Sa fl-ahhar intbaghtet l-ittra interpellatorja tal-24 ta' Ottubru 2007 minn liema interpellazzjoni skattaw il-proceduri odjerni. Illi wara dan l-intimat beda jiddepozita il-kera il-Qorti u dan mill-iskadenza tal-15 ta' Lulju 2005. Illi l-ewwel cedola giet ipprezentata fil-25 ta' Jannar 2008 liema cedola kienet tkopri tlett skadenzi ta' kera u cioe' dik ghas-snin 2005/2006, 2006/2007 u 2007/2008. Dan ifisser allura li meta gew intavolati il-proceduri odjerni l-intimat kien diga tardiv fil-hlas tal-kera bi tlett snin. Mill-fotokopja tal-ktieb tal-ircevuti esebiet in atti jirrizulta illi l-ahhar pagament li sar tal-kera sehh fit-22 ta' Frar 2006 ghal nofs indiviz tal-kera ghall-iskadenza mill-15 ta' Lulju 2005 sal-15 ta' Lulju 2006. Qabel dan, fis-27 ta' Mejju 2005 sar hlas li kien ikopri in-nofs indiviz tal-kera ghall-iskadenzi mill-15 ta' Lulju 2003 sal-15 ta' Lulju 2005. Illi ghar-rigward tan-nofs indiviz l-iehor jidher illi l-ahhar li thallas kien fis-27 ta' Mejju 2005 ghal perijodu bejn il-15 ta' Lulju 2004 sal-14 ta' Lulju 2005 filwaqt li l-hlas precedenti li sar fis-26 ta' Novembru 2003 kien ikopri l-iskadenzi bejn il-15 ta' Lulju 2001 u l-14 ta' Lulju 2004. Qabel is-sena 2000 mir-ricevuti esebieti jidher illi l-inkwilin kien ikun puntwali fil-hlas tal-kera billi din kienet tithallas b'mod regolari. Illi l-ewwel interpellazzjoni in iskritt tidher illi saret bl-ittra tal-24 ta' Ottubru 2007 u wara dan il-kera baqghet ma thallsitx fit-terminu statutorju koncess izda thallset biss wara li inbdew il-proceduri l-Qorti u permezz ta' cedola ta' depozitu. Illi il-Bord irrifletta fid-decizjoni tieghu illi apparti dina l-ittra is-sidien kienu interpellaw lill-inkwilin diversi darbi ghal hlas b'mod

verbali u li l-kera baqghet ma thallsitx mill-inkwilin fi zmien hmistax-il jum. Stabbiliti dawn il-fatti u cioe' illi l-morozita giet ippruvata, izda il-Bord ghadda sabiex iddecieda illi din kienet wahda gustifikabbli u kwindi ma kenitx timmerita l-estremi ta'l-izgumbrament. Dan ghaliex l-appellanti Lanfranco kien accetta l-kera anke meta din kienet tkun tardiva. Isostni ukoll illi kemm il-darba l-inkwilin offra il-hlas, izda din giet rifjutata. Apparti dan is-sid Cutajar talab il-kera biss wara li inbdew il-proceduri billi qabel dan iz-zmien is-sehem tieghu kien amministrat minn Deguara Caruana Gatto

Illi din il-Qorti ma tistax tikkondividi dina l-fehma, billi stabbilita l-morozita ta'l-inkwilin fit-termini tal-ligi, ma jidhirx illi kien hemm xi raguni gustfikabbli 'il ghala l-inkwilin ghazel li jibqa tardiv fil-hlas tal-kera u dan f'iktar minn okkazzjoni wahda u li kieku kien minnu illi kien qed jirriskontra diffikulta biex ihallas is-sidien, ma kien hemm xejn li jostakolah milli jiddepozita il-kera l-qorti. Haga izda li baqa' ma ghamilx, lanqas wara li saret l-interpellazzjoni in iskritt. Illi l-Bord ikkonkluda illi l-inkwilin kien gustifikat li ma ihallasx il-kera ghaliex inqabad f'ambjent ta' incertezza bejn iz-zewg sidien li kienu iktar interessati ibieghlu l-post milli jitolbu il-hlas tal-kera. Illi mill-atti johrog illi dan il-fatt allegatament sehh meta is-sid Francis Cutajar ha il-post f'idejh u mhux qabel meta il-fond kienu ghadu f'idejn l-uzufruttwarja. Sa dan iz-zmien jidher illi l-inkwilin kien jigi avvicinat minn Deguara Caruana Gatto l-amminstratur ghal hlas u li dak il-hlas kien isir tardivament minghajr ebda raguni plawzibbli. Kwindi is-sid Francis Cutajar qatt ma kien involut fil-kwistjoni dwar il-morozita fil-hlas tal-kera billi dan beda juri interess fl-istess biss wara l-mewt ta'l-uzufruttwarja u cioe' wara li kienu gew intavolati dawn il-proceduri. Inoltra jidher illi anke is-sid l-iehor l-appellanti Dr. Francis Lanfranco kien regolarment jinsisti ghal hlas tal-

kera liema hlas madanakollu ma kienx isir puntwalment. Illi il-Qorti ma tarax kif mill-atti kellu jemergi illi n-nuqqas ta' osservanza tad-dmir ta'l-inkwilin fil-hals puntwali tal-kera kellu ikun wiehed gustifikat meta jirrizulta illi din ma kenitx qed tigi offruta minnu lis-sid u lanqas ma kienet qed tigi iddepozitata l-Qorti. Ma jidhirx illi l-kwistjoni dwra l-akkwist tal-post mill-inkwilin kien beda jigi dikuss hlief meta dan ghadda f'idejn Cutajar wara li infethu dawn il-proceduri u kwindi l-affermazzjoni tal-Bord illi l-inkwilin kien jisnab f'posizzjoni ta' incertezza bejn iz-zewg sidien ma tista' bl-ebda mod tkun gustifikazzjoni ghal morozita precdenti tieghu.

Ghaldaqstant l-aggravvji imressqa mill-appellanti jimmeritaw akkoljiment billi ma jidhirx mill-atti illi kien hemm xi raguni plawzibbli li setghet tiggustifika il-morozita ta'l-inkwilin fil-hlas puntwali tal-kera ghalkemm interpellat diversi drabi biex jaghmel dan.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi milqugh u kwindi il-Qorti tghaddi beix tilqa' t-talba ta'l-appellanti u tawtorizza ir-ripreza tal-pussess mis-sidien appellanti tal-fond 36 Triq id-Dejqa Valletta. Ghal fini ta'l-izgumbrament il-Qorti qed tipprefiggi terminu ta' tlett xhur mil-lum. L-ispejjez ikunu ghak-karigu ta'l-appellat.

(ft) Edwina Grima

Imhallef

VERA KOPJA

Franklin Calleja

Deputat Registratur