QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. EDWINA GRIMA LL.D.

Seduta tat-30 ta' Settembru 2015

Appell Numru: 148/2010

Leslie Astarita (ID406074M), Arnold Paris (ID407669M), Mario Schembri (ID735649M) u Peter Schembri (ID383754M)

Vs

Richard Gauci (ID853749M)

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tas-27 ta' Gunju, 2013, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord;

Ra r-rikors promutur;

Illi huma jikru lill-intimat il-hanut uzat bhala bazaar f'Haz-Zabbar, numru hamsa u tletin (35) Misrah is-Sliem, bil-kera originali ta' €53.48,

fis-sena, jithallas kull sena bil-quddiem. L-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Jannar 2011;

Illi l-intimat ilu snin ma jhallas il-kera u dana ghalkemm gie interpellat kemm bl-ittra ufficjali tat-3 ta' Frar 2010, (412/10), debitament notifikata fis-6 ta' Frar 2010, Dok A, kif ukoll bl-ittra ufficjali tas-16 ta' Gunju 2010, (1508/10) debitament notifikata fid-29 ta' Lulju 2010, kopja Dok B; Illi ghalhekk hemm raguni valida ghal ripreza ta' pussess a tenur tal-Artiklu 9(a) tal-Kap 69;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu, illi dan il-Bord jawtorizza lill-esponenti ma jgeddux il-lokazzjoni tal-istess hanut numru 36 Misrah is-Sliema, Zabbar, u konsegwentement jordna l-izgumbrament tieghu minnu fi zmien qasir u perentorju;

Ra r-risposta tal-intimata:

1. Preliminarjament l-atturi jridu jaghmlu prova tat-titolu;

2. Bla hsara ghas-susport [recte. suespost], t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt, stante illi l-esponenti rigorozament dejjem hallas il-kera meta gie mitlub jaghmel dan minn sid il-post, ossija r-Reverendu Luigi Ellul. Meta r-Reverendu Luigi Ellul gie nieqes fl-1971, hadd mill-werrieta ma avvicina lill-esponenti biex wara li japprovaw it-titolu jigbru l-kera de quo;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fil-mertu wara li l-Bord kien pprolata decizjoni fl-4 t'Ottubru 2012 dwar l-eccezzjoni preliminari rigwardanti t-titolu tar-rikorrenti bhala sidien tal-fond in kwistjoni. F'dik id-decizjoni, l-Bord kien ipprefiga terminu ta' xahar sabiex l-intimat iressaq proceduri idonei quddiem il-Qorti kompetenti ghar-rizoluzzjoni tal-pretensjoni tat-titolu tieghu bhala sid il-fond. L-istess intimat kien talab estenjoni tat-terminu minnu koncess u wara li ma kienx ressaq tali proceduri, kien rega talab ghal estensjoni ohra izda kien kienet michuda mill-Bord. Ghalhekk il-Bord iqis l-intimat irrinunzja ghall-pretensjoni tieghu u b'hekk tista' tinghata decizjoni fil-mertu;

Illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord bi premessa singolari ta' nuqqas ta' hlas ta' kera mill-inkwilin u dan ghal diversi snin,liema kawzali hija ravvizata fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Kawzali din li tista' twassal ghar-ripreza tal-fond kif mitlub mir-rikorrenti.

Illi, kif ritenut fil-ligi u l-gurisprudenza in rigward, sabiex tirnexxi din it-talba jehtieg li jkunu saru zewg interpellanzi ghal hlas ghal zewg skadenzi ta' kera u dan sabiex l-kerrej jitqies li huwa impuntwali jekk ma jhallasx fi zmien hmistax-il jum minn meta hekk ***mitlub****. Dawn it-talbiet mhux mehtiega li jsiru in iskritt sabiex tissodisfa r-rekwizit tal-ligi (ara in rigward* ***Mary Borg et vs John Muscat App 9.3.1994*** *fost ohrjan). Certament ghalhekk isegwi illi fil-kaz li ssir in iskritt mhix mehtiega xi forma partikolari. Ara ukoll in rigward il-kawza* ***Maggur Hanibbal Scicluna noe vs Chev. Joseph G. Coleiro noe*** *App 17 ta' Frar 1995 riportata Vol LXXIX PII p835,* ***Kollez. Vol XXVI PI p199*** *u* ***XXXVII PI p377*** *kif ukoll il-kawza* ***Camilleri vs Rutter Giappone noe*** *App 25 ta' Marzu 1985;*

Mid-deposizzjoni tar-rikorrenti jemergi illi ommha kienet tghidilha illi l-intimat kien jigi jhallas il-kera izda waqaf jaghmel dan minn snin ilu. Ir-registru tal-hlas tal-kera minnha esebit juri li l-intimat kien ihallas il-kera ta' kull sena u meta ma kienx ihallas hi kienet twassal lill-ommha fil-hanut tal-intimat izda kienet tispicca mkeccija ghaliex l-intimat kien jghid li huwa s-sid tal-hanut. Ezaminat dan ir-registru, jidher illi missier l-intimat, Joseph Gauci kien ihallas il-kera sa Dicembru 1979 u li l-intimat hallas l-ewwel skadenza minn Dicembru tal-istess sena u l-ahhar li hallas kien fil-15 ta' Jannar 1987 ghall-iskadenza mit-18 ta' Dicembru 1986 sat 18 ta' Dicembru 1987;

L-intimat jirribatti dan kollu meta jghid illi, bhala inkwilin, l-ahhar kera li hallas missieru kienet fis-sena 1978 ghaliex imbaghad hareg bil-pensjoni u l-kera inqaleb ghal fuqu fl-1979 meta missieru kien hallaslu l-ewwel skadenza. Dan hu rifless sew fil-kopja taz-zewg ricevuti esebiti a fol 38 mill-intimat kif ukoll mill-kopja tar-registru esebit a fol 24 mir-rikorrenti. Issa, l-intimat jghid li dik kienet l-unika darba li hallas il-kera u minn dakinhar 'l hawn qatt ma rega hallas ghar-raguni illi kull meta kien imur ihallas ghand Dun Alwig Ellul, ma kien jiftahlu hadd u wara li kien infurmat li dan tal-ahhar kien miet, hadd ma resaq biex jiddomanda l-kera u b'hekk assuma li missieru kien xtara l-hanut qabel miet fis-sena 1994. Jispjega ukoll illi mill-1979 sal-2010 qatt ma kien intalab ihallas il-kera sakemm ircieva zewg ittra interpellatorji domandanti arretrati ta' kera ta' seba snin. L-intimat jichad li qatt hallas il-kera kif tidher senjalata fid-dokument LA4. In kontro-ezami l-intimat kien mistoqsi

ghaliex qal li missieru mar ghand Dun Alwig fis-sena 1979 meta dan miet fis-sena 1971 u wiegeb li fl-ufficcju kien ikun hemm hutu. Minn meta l-kera inqaleb ghal fuqu fl-1979 sa ma miet missieru fl-1994 qatt ma hallas kera ghaliex ma kienx jaf lil min kellu jhallas, pero' qatt ma saret ricerka tal-beni ta' missieru ghal fini ta' successjoni;

Ezaminati d-dokumenti esebiti jemergi illi r-rikorrenti kienu interpellaw lill-intimat sabiex ihallas arretrati ta' seba snin kera permezz ta' ittra ufficcjali prezentata fit- 3 ta' Frar 2010. Ghal din l-ittra iffirma l-istess intimat fis- 6 ta' Frar skond kif tiddemostra l-kopja tar-riferta fuq 'l wara tal-istess ittra ufficcjali. Fis-16 t' Gunju 2010 r-rikorrenti regghu baghatu ittra ufficcjali lill-intimat ukoll domandanti seba snin arretrati ta' kera b'liema ittra l-intimat kien ukoll debitament notifikat. Issa dwar dan, l-intimat jghid li kien jistenna ittra minghand is-sidien biex jinfurmawh bit-titolu taghhom u mhux biss ittra domandanti l-kera. Inoltre kien dejjem tal-fehma illi missieru kien xtara l-fond u din l-konvinzjoni kienet assodata minhabba l-fatt li hadd ma kien talbu jhallas kera wara l-mewt tas-sid Dun Alwig. L-istess intimat jikkonferma illi minkejja l-ittri ufficcjali huwa xorta wahda ma hallasx il-kera dovuta u ghalhekk ghandu jitqies bhala moruz;

Huwa principju assodat fil-gurisprudenza, izda, illi l-Bord m'ghandux jikkontenta ruhu bir-rizultanza teknika biss ta' l-impuntwalita'. Fil-kawza fl-ismijiet ***Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005*** *li ghaliha ukoll gustament saret referenza mill-intimata kien ritenut illi "Opportunement, pero', tajjeb li jigi registrati illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidhirx li jikkuntentaw ruhhom 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 tabilhaqq 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-decizzjonijiet 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;*

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz hawn devolut, jokkorri konsiderazzjoni dwar jekk r-ragunijiet vantati mill-intimat humiex validi sal-punt li jkun skansat l-estrem tal-izgumbrament. L-intimat jghid illi qatt ma kien infurmat min kien wiret il-fond de quo. Pero, z-zewg ittri ufficcjali jiddomandaw ammont rapprezentanti arretrati ta' seba snin kera ghall-hanut 35, Misrah is-Sliem, Haz-Zabbar. L-intimat ma ghamel xejn biex jistharreg mill-mittenti ghaliex kienu huma li qed jitolbu l-hlas tal-kera meta kien jaf li Dun Alwig kien miet fl-1971. F'kull wahda miz-zewg ittra imbaghad kien infurmat illi fin-nuqqas ta' hlas kienu ser jinbdew proceduri biex ikun zgumbrat izda dan xejn ma inkwieta lill-intimat. Huwa jghid ukoll illi ma kienx hallas ghaliex la darba hadd ma avvicinah wara l-mewt ta' Dun Alwig, kien ikkonkluda li missieru kien xtara l-fond. Jekk dan kellu jitwemmen, jehtieg lill-intimat jispjega ghaliex ma pprezentax proceduri dwar titolu kif ordnat minn dan il-Bord fid-decizzjoni preliminari tal-4 t'Ottubru 2012, ghaliex bhala persuna li tqis lilha nfisha bhala sid kienet rinfaccjata b'talba ghal hlas ta' kera u baqa' trankwill u kompost minghajr ebda reazzjoni biex jiddefendi t-titolu minnu pretiz u ghaliex jidher li hallas il-kera sal-1987 u minkejja dan baqa' jsostni li hu s-sid;

Ir-ragunijiet vantati mill-intimat huma biss ragunijiet kapriccuzi u fil-fehma tal-Bord mhumiex tali li jistghu jkunu konsiderati bhala ragunijiet genwini biex jevitaw l-estrem tal-izgumbrament.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgomberu qed jipprefigi zmien sittin (60) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat".

Illi l-appellanti Richard Gauci appella kemm mid-decizjoni preliminari moghtija fl-04 ta' Ottubru 2012 kif ukoll minn dik finali surriferita fit-termini tas-segwenti aggravji:

1. Illi fl-ewwel decizjoni moghtija mill-Bord fejn gie moghti terminu lill-appellanti sabiex iressaq azzjoni gudizzjarja quddiem il-qorti kompetenti ghad-determinazzjoni tal-jedd ta' proprjeta allegat minnu in konnessjoni mal-fond mertu tal-kirja, l-appellanti jilmenta

illi l-prova dwar it-titolu kien jispetta lir-rikorrenti appellati u mhux lilu, kif iddecieda, il-Bord fejn l-oneru tal-prova gie sovvertit kontrieh b'tali mod illi huwa kien ikollu jaghmel ghas-spejjez tieghu indagini dwar it-titolu o meno ta' terzi persuni mhux maghrufa ghalih. Illi din in-nuqqas ta' prova minn naha tar-rikorrenti kellu iwassal lil-Bord sabiex jiddikjara ir-rikors null ghaliex il-gudizzju ma huwiex wiehed integru u imbaghad ighaddi sabiex jirrigetta t-talba attrici.

2. Illi c-cirkostanzi partikolari tal-kaz ma kenux jimmeritaw l-estremi ta'l-izgumbrament u dan billi il-morozita fil-hlas tal-kera ma kenitx sehhet b'tortijiet imputabbli lill-appellanti, izda ghaliex ghal aktar minn tletin sena hadd mis-sidien ma kien avvicinah sabiex jirreklama l-kera dovuta. Illi huwa kien naqas ukoll milli ihallas il-kera meta kien gie interpellat dan l-ahhar permezz ta' zewg ittri ufficjali ghaliex huwa ma kienx jaf min kienu il-persuni li allegatament kienu qed jirreklamaw l-arretrati dovuti. Illi l-Bord messu qabel irrikorra ghall-izgumbrament akkorda terminu lill-appellanti sabiex ihallas il-kera dovuta.

Illi mill-atti probatorji jemergi illi l-intimat, illum appellanti, kien ressaq bhala difiza, kontestazzjoni dwar it-titolu vantat mir-rikorrenti. Allega ukoll illi l-gudizzju ma kienx wiehed integru stante illi Joseph Paris, missier ir-rikorrenti Leslie Astarita u Arnold Paris ma kienx parti fil-kawza bhala ir-ragel ta' ommhom Josephine Paris li kienet wahda mill-werrieta tal-fond mertu tal-kawza. Illi l-Bord fid-decizjoni tieghu tal-4 ta' Ottubru 2012 kien tal-fehma illi r-rikorrenti kien irnexxielhom jippruvaw illi huma kienu is-sidien tal-fond mertu tal-kawza. Izda imbaghad dehrlu li kellu jimxi pass oltre r-rimedju imfittex mill-intimat u dan fid-dawl tal-fatt illi tul it-trattazzjoni tal-kaz, l-intimat beda jallega illi huwa kellu

titolu ta' proprjeta fuq il-fond soggett ghal kirja billi sahaq illi l-fond li kien originarjament mikri lil missieru, liema kirja bil-permess tas-sid, kienet giet assenjata lilu, kien sussegwentement gie akkwistat minn missieru. Inoltre jallega ukoll illi huwa kellu titolu *animo domini* fuq il-fond u dan bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena. Illi fid-dawl ta' dawn l-allegazzjonijiet, ghalhekk, il-Bord ikkonceda terminu ta' tletin jum mid-data tas-sentenza sabiex l-intimat appellanti iressaq azzjoni gudizzjarja appozita quddiem il-qorti kompetenti bil-ghan illi jigi determinat darba ghal dejjem jekk kienx jezisti dan it-titolu vantat minnu. Illi l-Bord fil-fatt shaq fid-decizjoni tieghu illi:

"*Illi minkejja li huwa deciz dan il-punt* (u dan b'referenza ghal prova dwar it-titolu ta' proprjeta appartenenti lis-sidien rikorrenti), *jehtieg li jkun determinat punt iehor qabel il-mertu u dan ghaliex minkejja li fl-eccezzjonijiet tieghu, l-intimat jirrikonoxxi li t-titolu tieghu huwa wiehed ta' inkwilin, sia fix-xhieda tieghu kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jghid illi ilu zmien twil jokkupa l-fond animo domini.*"

Kwindi l-aggravvju imressaq mill-appellanti dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti ma ghandu xejn x'jaqsam mad-decizjoni preliminari moghtija mill-Bord billi din ma kenitx titratta dwar it-titolu tar-rikorrenti izda dwar dak vantat mill-appellanti tul il-kors tal-kawza. Illi l-Bord kien sodisfatt illi ir-rikorrenti kien irnexxielhom jilhqu l-grad tal-prova mehtiega minnhom sabiex imexxu 'il quddiem l-azzjoni ghall-isfratt ta'l-inkwilin u dan meta iddecieda illi kien hemm provi sufficjenti fl-atti li jindika illi r-rikorrenti kellhom l-interess guridiku mehtiega sabiex imexxu 'l quddiem dina l-azzjoni. Lanqas ma jidher illi kien hemm xi dubbju dwar l-integrita tal-gudizzju billi r-rikorrenti kienu ressqu provi dokumentarji li jindikaw kif il-proprjeta wasslet f'idejhom meta din ghaddiet b'wirt minn ghand is-sid li kien kera il-fond originarjament lil missier l-intimat, certu Dun Alwig Vella lil certu Tereza Zammit u dan bhala kumpens ghas-servigi

rezi minnha tul hajjtu. Illi wara l-mewt ta' Zammit, il-fond kien ghadda f'idejn bintha Paolina Zammit li tigi omm ir-rikorrenti Mario Rosario Schembri u Peter Schembri u in-nanna materna taz-zewg rikorrenti l-ohra Leslie Astarita u Arnold Paris ulied il-mejta Josephine Paris li kienet ukoll bint Paolina Zammit u oht Mario Rosario u Peter Schembri. Illi l-allegazzjoni dwar in-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju stante illi ir-ragel ta' Josephine Paris, certu Joseph Paris ma kienx parti fil-kawza, ukoll ma ghandha l-ebda sahha legali stante illi dan ippreceda il-mewt ta' martu Josephine u allura qatt ma seta wiret xi interess minn ghandha in konnessjoni mal-proprjeta mertu tal-kaz. Illi allura l-ewwel aggravvju imressaq mill-intimat ma jista' qatt jigi akkolt u qed jigi rigettat bhala infondat.

Illi jifdal ghalhekk biex jigi determinat it-tieni aggravvju li jolqot il-mertu tad-decizjoni finali tal-Bord. Illi mill-lanjanza imressqa 'il quddiem mill-appellanti, ma jidhirx illi huwa qieghed jikkontesta l-fatt illi kien moruz fil-hlas tal-kera, izda jipprova jaghti gustifikazzjoni ghal tali morozita meta iqies illi l-Bord kellu jikkoncedielu zmien ghal purgazzjoni tal-mora minflok ighaddi minnufih ghall-isfratt tieghu mill-fond lilu mikri. Dan ghaliex jallega illi huwa baqa' moruza fil-hlas tal-kera ghaliex ma kienx jaf min kienu is-sidien u hadd ma kien avvicinah ghal zmien twil sabiex ihallas dak dovut minnu. Illi l-Qorti ma tara l-ebda raguni 'il ghala hija ghandha tissufraga dina l-inattivita da parti ta'l-inkwilin li ghal snin twal baqa' igawdi okkupazzjoni ta' fond minghajr ebda hlas. Ma jidhirx illi l-Bord dehrlu li kellu jemmen il-verzjoni tieghu dwar l-fatt illi huwa qatt ma kien hallas kera meta kien hemm provi dokumentarji imressqa mir-rikorrenti li jindikaw illi ghal diversi snin wara li il-kirja kienet ghaddiet fuq ismu huwa kien ihallas il-kera regolarment. Dan ifisser illi l-intimat appellanti kien jaf min kienu is-sidien izda ghogbu ma jibqax ihallas il-

kera minghajr ma jindenja ruhu joffri tali hlas. Illi anke li kieku *gratia argomenti* l-appellanti kellu jitwemmen illi huwa ma kienx jaf min kienu is-sidien tal-fond, xejn ma kien izommu milli jiddepozita l-kera taht l-awtorita tal-qorti kontra sidien mhux maghrufa sabiex jezmini ruhu minn kull responsabbilta'. Fuq kollox il-Qorti iktar u iktar ma tara l-ebda raguni 'il ghala ghandha takkorda iktar zmien lill-appellanti sabiex ihallas il-kera meta il-ligi stess ikkoncedietlu terminu ghal hlas ta' hmistax-il jum minn meta huwa gie debitament interpellat f'zewg interpellazzjonijiet successivi u naqas milli jaghmel dan. Ghaldaqstant il-fehma raggunta mill-Bord illi ir-ragunijiet vantati mill-appellanti huma biss ragunijiet kapriccuzi u xejn gewnini izda intizi biss biex jigu evitati l-estremi tal-izgumbrament hija wahda gusta. Illi finalment ir-rimedju mitlub mill-appellanti illi jigi koncess terminu lilu ghal hlas minflok jigi zgumbrat u dan kif previst fl-artikolu 1570 tal-Kodici Civili ma huwiex ir-rimedju moghti ghal kaz in dizamina billi l-azzjoni intentata mir-rikorrenti hija wahda prevista fl-artikoli 8 u 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' azzjoni sabiex s-sid jikseb lura il-pussess tal-fond mikri u dan billi l-kirja, li hija wahda li saret qabel l-1 ta' Gunju 1995, ghandha tibqa' tigi regolata bid-disposizzjonijiet tal-ligi vigenti f'dak iz-zmien u dan kif stipulat fl-artikolu 1531B tal-Kodici Civili.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

(ft) Edwina Grima

Imhallef

VERA KOPJA

Franklin Calleja

Deputat Registratur