MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI)
BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF
FILLETTI JOSEPH A.

Seduta ta' 30 ta' Settembru, 2002

Appell Civili Numru. 172/1998/1

Mary Camilleri u Paolina Calafato

vs

Dottor Thomas Abela L.P., LL.D

Il-Qorti,

PRELIMINARI

IR-RIKORS PROMOTORJU

1. B'rikors pprezentat fil-15 ta' Ottubru 1998, l-appellati kienu talbu r-ripreza tal-fond de quo, 183 fi Triq Melita, l-Belt Valletta, u l-izgumbrament minnu ta' l-esponenti, abbazi tal-morozita fil-hlas ta' zewg pagamenti tal-kera tal-fond, fit-termini ta' l-artiklu 9 (a) (I) tal-Kap. 69, u dana meta kienu qed jippremettu li huma jikru bil-kera ta' Lm164 fis-sena.

IT-TWEGIBA TA' L-INTIMAT

2. L-appellant kien eccepixxa:-

a) Illi huma ma ghandu l-ebda relazzjoni kontrattwali mar-rakorrenti Paolina Calafato.

b) Illi l-istess Paolina Calafato ghandha qabel xejn tipprova t-titolu taghha biex taghmel din l-azzjoni.

c) Illi l-esponenti mhux minnu li huwa dovut jhallas lir-rikkorrenti l-ammont minnha mitlub.

d) Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet ga msemmija, huwa qed jeccepixxi wkoll li dana l-Onorabbli Bord ma ghandux gurisdizzjoni li jitratta u jisma' din il-kawza peress li dina t-talba taqa' taht il-gurisdizzjoni tal-Qrati Ordinarji.

e) Illi l-esponenti ma kiser l-ebda obbligazzjoni kuntrattwali jew legali li timmerita l-izgumbrament tieghu mill-fond imsemmi, anzi kienu r-rikorrenti li naqsu lejh billi ma ppermettewlux t-tgawdija tal-fond lilu mikri.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. Il-"Bord li Jirregola l-Kera" wara li kien ra r-rikors, ir-risposta, sema' x-xhieda, ra d-dokumenti ezibiti, ra l-atti tal-kawza, ra n-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-partijiet u ra l-verbal ta' l-24 ta' Mejju 2001, kien kkunsidra kollox u eventwalment fis-27 ta' Settembru tas-sena 2001, kien ddecieda fuq ir-rikors billi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond imsemmi u pprefigga terminu ta' xahar ghall-izgumbrament.

L-APPELL TA' L-INTIMAT

4. L-intimat hassu aggravat minn dina s-sentenza u interpona minna fuq l-aggravji segwenti:
(i) Illi l-ewwel aggravju huwa fir-rigward ta' l-Ammont tal-Kera mitlub li l-esponenti qed jghid li mhux dovut. Kif jirrizulta mill-atti, l-esponenti kien dahal f'kuntratt ta' kera

ghall-perijodu originali ta’ ghaxar snin mar-rikorrenti Mary Camilleri, ara l-kuntratt Dok “A”, ezebita mill-esponenti. Fl-istess kuntratt kien gie stipulat fl-artiklu numru 3, illi l-kera relattiva kellha tizdied wara kull erba’ snin skond ir-rata ta’ l-inflazzjoni maghrufa mill-Gvern fl-Ordinanza tad-Dekontroll.

(ii) Illi tali awment fil-hlas tal-kera qatt ma sar la mill-esponenti u lanqas qatt ma kien pretiz mir-rikorrenti, hlief ricentament meta l-esponenti kien waqaf jhallas il-kera u meta kien allegatament ghadda l-perijodu tal-kirja ta’ ghaxar snin. Dana jfisser, jissottometti l-esponenti, li qatt ma kien hemm qbil dwar l-ammont tal-kera kif allura saret, kieku ma kienx hemm impedimenti ohra, dovuta lir-rikorrenti, skond il-kuntratt. L-esponenti kien qed joggezzjona li kien dovut il-hlas u li kien dovut fl-ammont pretiz llum mir-rikorrenti. Ghaldaqstant l-esponenti jissottometti li qatt ma setghet allura ssir is-sejha ghall-hlas previst mill-Kap. 69 tal-ligijiet ta’ Malta fl-artiklu 9(a) (I):

(i) il-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;

(iii) Illi biex jkun gara dak li qed jipprevedi l-artiklu indikat fuq u allura l-Bord seta’ jghaddi, wara l-verifika tal-fatti kif premessi mir-rikorrenti, jiddeciedi jekk ghandux jilqa’ t-talba ghar-ripreza, allura huwa sine qua non li l-kera dovuta tkun certa likwida u hekk dovuta kif mitluba. Mill-provi pprezentati mir-rikorrenti jidher biss li kien hemm sejhiet ghall-hlas ta’ dak li kienu qed jippretendu r-rikorrenti. L-esponenti qed jissottometti li huwa qatt ma accetta li tali kera fl-ammont kif mitluba kienet minnu dovuta, anzi l-hlasijiet li saru mill-esponenti kif jirrizulta mill-kopji tar-ricevuti minnu ezibiti, juru li kien qed jsir hlas u kien qed jigi accettat fl-ammont mhux kif llum pretiz mir-rikorrenti.

(iv) Illi ghalhekk l-esponenti kien eccepixxa li, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, ma jokkorrux dawk

il-kondizzjonijiet previsti mil-ligi, biex il-Bord jikkonsidra r-ripreza mitluba. L-Onorabbli Bord li Jirregola l-kera kien qed jonqos meta minkejja l-konsiderazzjonijiet kollha li ghamel bl-ebda mod ma ttratta u ddispona mill-punt imqajjem f'dina l-eccezzjoni ghax il-kwistjoni allura ma baqghetx in-nuqqas ta' hlas tal-jera imma il-kwantum tal-kera li kellha tkun dovuta u jekk dan nuqqas fixkilx lir-rikorrenti fit-talbiet taghha.

(v) Illi t-tieni aggravju huwa dak relata man-Nuqqas ta' Gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera.

L-appellant kien spjega lill-Onorabbli Bord li l-kirja de quo kienet wahda kostitwita permezz ta' skrittura privata li kienet inghatat terminu ta' ghaxar snin u fejn kien hemm ukoll certi kondizzjonijiet li huma rilevanti ghall-vertenza odjerna. L-esponenti kif jirrizulta mill-provi minnu prodotti kien fiehem lill-Bord ic-cirkustanzi partikolari li kien ghadda minnu kif msemmija fl-affidavit tieghu w li wasslu biex jimpeduh milli jaghmel uzu mill-fond lilu mikri, kif lilu mikri mir-rikorrenti cioe bhala Ufficju Legali.

Illi mill-provi prodotti, l-esponenti jissottometti li rrizulta li l-fatti wrew li huwa ha hsieb ifittex rimedju hekk kif sab ruhu fl-impediment imsemmi. Dana huwa ghamlu minghajr l-assistenza tar-rikorrenti, anzi eventwalment minkejja t-tfixkil minnha stess. L-esponenti minkejja kollox jigifieri minkejja li fi Frar ta' l-1987 kien beda jmexxi bil-Pulizija kontra t-terzi li kienu qed jippermettu li jidhol l-ilma fil-fond tieghu, cioe' is-sidien tal-fond numru 185 u l-kerrejja ta' l-istess fond minnhom abbandunat, kien baqa' jhallas il-kera lis-sid. Il-kopji tar-ricevuti fil-fatt juru li kien sar hlas sa l-iskadenza li ghalqet fl-1 ta' April 1990. Huwa waqaf jhallas biss meta s-sid kienet fixklet is-soluzzjoni li huwa kien bena mal-partijiet interessati kollha biex kif kien id-dover tas-sid li twettaq, huwa jkun f'pozizzjoni li jgawdi l-fond mikri lilu.

Illi l-punt principalif'dina l-eccezzjoni kien li f'April ta' l-1990, l-esponenti kien waqaf jhallas ghall-kirja tal-fond lis-sid, mhux ghax il-fond kien gie meqrud, u allura l-kirja kienet spiccat, imma ghax huwa ma setghax jaghmel uzu

mill-istess skond il-kuntratt mas-sid, u dina ma kienetx qed tadempixxi l-obbligi legali taghha li tara li l-esponenti bhala kerrej jkun fil-posizzjoni li jgawdi l-fond lilu mikri kif originarjament miftiehem.
1526. (1) Il-kiri ta’ haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta’ haga, ghal zmien miftiehem u b’kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha.

L-appellant kien ssotometta li l-ligi tipprevedi wkoll li sid il-kera ghandu l-obbligu li huwa jara li jekk jikri lil terzi tali terzi jridu jithallew fil-pozizzjoni li jgawdu l-haga lilhom mikrija. Difatti l-artiklu 1539 tal-Kodici Civili huwa car u minghajr htiega ta’ interpretazzjoni jew spjega.

1539. Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u minghajr ma jinhtieg ebda ftehim specjali, li
(a) jikkunsinna lill-kerrej il-haga mikrija;
(b) izomm din il-haga fi stat li wiehed jista’ jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija;
(c) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga, ghaz-zmien kollu tal-kiri.

L-appellant xehed u pprova li dan mhux talli ma sarx mis-sid, r-rikorrenti llum, talli hija ghamlet il-mqalub tad-dover taghha legali kif dikjarat fuq. Minkejja l-isforzi kollha ta’ l-esponenti fixklet l-uniku arrangament li seta’ jwassal biex waqt li hija tehles mill-piz ta’ l-obbligu legali li tirrimedja ghac-cirkustanzi sfavorevoli li kienu zviluppaw, is-sid halliet lill-esponenti fid-diffikultajiet kollha li sab ruhu fihom u baqghet tippretendi li minkejja kollox l-esponenti kellu jibqa’ jhallas il-kera pattwita, dik il-kera li llum hija qed titlob il-Bord biex jawtorizza r-ripreza tal-fond peress li l-esponenti naqas li jhallas.

L-appellant kien ssottometta lill-Bord li f’dawn ic-cirkustanzi fattwali u legali, u peress li r-rikorrenti kienu stipulaw ma’ l-espnenti kuntratt ghal perijodu ta’ ghaxar snin, li minnhom l-esponenti ma gawdiex skond kif pattwit u ma hallasx il-kera, ghal madwar tlett snin u nofs. L-esponenti ghadu jsostni li fiz-zmien imsemmi, meta s-sid naqset li tissalvagwardja l-interessi ta’ l-esponenti

minkejja l-obbligu taghha u z-zmien stipulat, u minkejja li skond l-artiklu 1565 huwa kien avzaha bid-danni li kien qed jsofri l-fond, il-moghdija taz-zmien tal-kirja miftehma giet awtomatikament sospiza. Dana kollu peress li minkejja li hija kienet taf bic-cirkustanzi li kien fihom l-esponenti, peress li huwa kien qed jzomm li huwa nfurmat bil-problemi li kellu u kif kien qed jipprova jirrimedja, hija qatt ma ressqet xi pretensjoni ohra, la kontra tieghu w lanqas kontra t-terzi interessati, biex tirrimedja.

Illi fuq dawn il-fatti u l-ligi l-esponenti qed jibbaza dina l-eccezzjoni tieghu. Dana minkejja li l-Bord ghamel referenza ghall-artiklu 1541 (1). L-esponenti jissottometti li dan l-artiklu ma japplikax ghall-kaz in kwistjoni peress li fil-kaz de quo ma kienx hemm simpliciment tiswijiet limitati fil-fond tar-rikorrenti imma kien kollox marbut ma' bini iehor sovrapost u sottopost li kellu jitwaqqa u jerga jittella' biex jinstab rimedju.

Ghalhekk galadarba l-perijodu kuntrattwali tal-kirja jsostni l-esponenti kien ghadu ma wasalx ghat-terminu legali tieghu, kif pattwit, il-Bord Li Jirregola l-Kera ma kellux il-gurisdizzjoni specjali li tippermettilu l-ligi f'certu cirkustanzi specjali, kif sewwa minnu jinghad meta jikkwota gurisprudenza li met jispicca t-term,inu kuntrattwali ta' kirja allura fi zmien ir-rinnova skond il-ligi specjali tal-kera jkollu gurisdizzjoni l-Bord. Dana qed jisottometti l-esponenti peress li l-kuntratt bejn il-partijiet qed jirregola ic-cirkustanzi kollha li fuqhom qed jibbazaw l-azzjoni r-rikorrenti.

(vi) Illi l-aggravju l-iehor huwa li l-appellant kien eccepixxa li ma kien hemm l-ebda ksur ta' obbligazzjoni kuntrattwali jew legali.

Illi l-artiklu 9 ta' l-iskrittura tal-kirja jitkellem fuq l-okkazjonijiet ossija c-cirkustanzi meta barra l-ligi, sid il-kera kellha d-dritt li tittermina l-kirja. Wahda minnhom hija specifikament jekk ma jkunx hemm il-hlas tal-kera. Jsegwi allura, qed jigi umilment sottomess li galadarba l-hlas li r-rikorrenti qed tallega li kien dovut u ma thallasx, kien ghall-perijodu ta' meta kien ghadu ghaddej it-terminu ta' l-

ghaxar snin pattwit, dan il-Bord ma kellux il-Gurisdizzjoni biex jikkonsidra w jaqta' dil-vertenza. Galadarba qed nitkellmu fuq nuqqas fit-terminu tal-kirja kontrattwali huwa jesponi bir-rispett, li dan huwa allegat ksur tal-kuntratt u huma l-Qrati tal-Gustizzja Ordinarji li ghandhom il-Kompetenza li jittrattaw tali kaz. Ghalhekk l-esponenti jhossu aggravat meta dak l-Bord ma kkonsidrax dina l-eccezzjoni sufficjentament meta l-argumenti relattivi jaghmlu wkoll sens u jsostnu r-raba' eccezzjoni, kif ga spjegat.

Ghaldaqstant l-appellant talab li dina l-Qorti joghgobha tbiddel is-sentenza u waqt li tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-esponenti tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez taz-zewg isanzi kontra taghhom.

<u>RISPOSTA TA' L-APPELL TA' L-IMSEMMIJA MARY CAMILLERI U PAOLINA CALAFATO</u>

5. L-appelati wiegbu hekk:

Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma.

Minn ezami tar-rikors ta' l-appell jirrizulta li l-appellant mhux qieghed jiddeduci xi aggravji godda imma qieghed jirrepeti xi uhud mill-eccezzjonijiet li kien issottometta quddiem il-Bord li jirregola l-Kera. Ghal dawn l-eccezzjonijiet ta' l-appellant l-esponenti kienu irrispondew permezz ta' nota ta' osservazzjonijiet dettaljata (Dok. A) u s-sottomissjonijiet taghhom kienu gew approvati fis-sentenza appellata li cahdet l-istess eccezzjonijiet. Ghal dawn ir-ragunijiet l-esponenti jaghmlu umili riferenza ghall-imsemmija nota ta' osservazzjonijiet taghhom li turi bl-aktar mod lampanti l-infondatezza ta' l-istess eccezjonijiet (illum aggravji) ta' l-appellant bl-ispejjez kontra l-appellant.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

6. L-appell in ezami hu dwar procedura ta' zgumbrament bazata fuq morozita' fil-hlas tal-kera riferibbilment ghall-fond numru 183, Triq Melita, Valletta mikri lill-appellant. Il-

Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tas-sidien rikorrenti ghall-fini ta' ripreza u konsegwenti zgumbrament.

7. L-aggravji ta' l-intimat appellant huma dawn li gejjin:

(i) li l-ammont tal-kera mitlub ma kienx dovut minnu;
(ii) li l-Bord li Jirregola l-Kera ma kellux gurisdizzjoni;
(iii) it-tielet aggravju hu li ma kien hemm l-ebda ksur ta' obbligazzjoni kuntrattwali jew legali min-naha tieghu.

8. Wara li semghet it-trattazzjoni, din il-Qorti sejra tikkunsidra l-imsemmija aggravji, u dan ukoll fid-dawl tar-risposta tal-kontroparti appellata. Minhabba n-natura tat-tieni aggravju, din il-Qorti jidhrilha li ghandha qabel xejn tibda billi tiddelibera dwaru.

DWAR IL-GURISDIZZJONI O MENO TAL-BORD TAL-KERA

9. Skond l-appellant, il-kirja de quo sfat awtomatikament sospiza u kwindi kienu l-Qrati ordinarji u mhux it-Tribunal specjali li kellu gurisdizzjoni li jiehu konjizzjoni tal-meritu in kawza.

Fil-fehma tal-Qorti, stabbilit li l-kirja kienet giet miftehma u ffissata ghal zmien ghaxar snin b'effett mid-data ta' l-iskrittura – 12 ta' Ottubru 1983 – kien allura jsegwi li fid-data li gie intavolat ir-rikors promotorju (igifieri fil-15 ta' Ottubru 1998), l-appellant kien ghadu fil-pussess tal-fond lokat per via ta' rilokazzjoni tacita, igifieri bis-sahha tal-ligi specjali (Kap. 69) u mhux bis-sahha tal-ligi civili ordinarja.

Il-posizzjoni kienet tkun differenti li kieku l-mertu tal-vertenza ma kienx jimplika li skond l-appellant huwa kien ghadu kerrej tal-fond de quo. Il-pretensjoni ta' l-appellant hija li l-perijodu originali lokatizju gie sospiz u li allura huwa kellu jitqies li ghadu fil-perijodu originali u mhux f'dak ta' rilokazzjoni. Huwa jiccita in sostenn sentenza moghtija fl-14 ta' Mejju 1995 fil-kawza fl-ismijiet: "Bezzina - vs - Schembri et". Din il-Qorti jidhrilha li l-imsemmija decizjoni ma ghandha ebda valur ghall-vertenza in ezami l-ghaliex hemmhekk si trattava ta' kawza dwar promessa

ta’ bejgh fuq konvenju u fejn allura l-fattispecji tal-kaz kienu ghal kollox differenti minn dawk prezenti. Huwa minnu li kull parti ta’ ftehim trid iggorr obbligi imma dawn l-obbligi m’humiex dejjem l-istess, multo magis meta dawn ikunu qeghdin jirreferu ghal fatti u obbligazzjonijiet toto coelo diversi minn xulxin. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk, il-Bord iddecieda korrettement li kellu gurisdizzjoni fuq it-talba ta’ l-appellati kif dedotta fir-rikors promotorju u ghalhekk dan l-aggravju qed jigi respint.

10. Dwar l-aggravju relattiv ghall-ammont ta’ kera dovut mill-inkwirin, l-appellant jissottometti li stante li huwa qatt ma accetta li jhallas kera f’dak l-ammont mitlub mis-sid, ma kien hemm xejn cert x’jithallas u l-ebda awment fuq il-kera ma seta’ allura jigi ffissat, kif pretiz mill-kontroparti.

Illi dwar dana l-aggravju din il-Qorti hija tal-fehma li kif tajjeb irritena l-Bord fis-sentenza appellata, hija ma tifhimx kif tezisti skrittura li tispecifika b’kemm ghandha tizdied il-kera u minkejja dan kollu l-appellant xorta wahda jippretendi li din il-kera kellha tigi assoggettata ghal kalkoli. Kif allura gustament osserva l-ewwel Tribunal,

“l-intimat irid jerfa’ r-responsabilitajiet tieghu bhal kull bniedem iehor. L-affarijiet tieghu jahom. Jaf li l-kera kellha tizdied fl-1987 u fl-1991. Fl-1987 ma kien hemm l-ebda nkwiet...”

Bil-fatt li l-appellant jallega li dahallu l-ilma minn fond ta’ terz, ma kienx jezonerah milli jhallas il-kera bl-awment dovut skond il-ftehim. Lanqas ma hu l-kaz fejn l-appellant ghamel xi xogholijiet rimedjali a spejjez tieghu. Jirrizulta in oltre li lill-appelkant kienu sarulu interpellazzjonijiet skond kif titlob il-ligi u ghalhekk anke fuq dan, l-appellant m’ghandu ebda ilment gustifikat x’joffri “in propria difesa”. Dan l-aggravju ghalhekk hu wkoll michud.

DWAR L-AGGRAVJU LI MA KIEN HEMM EBDA KSUR KONTRATTWALI MIN-NAHA TA’ L-APPELLANTI

11. Dan l-ahhar aggravju fil-fatt huwa l-qofol ta’ dak li wassal ghal din il-procedura. L-appellant isostni li darba li

huwa stabbilixxa li minhabba fond ta’ terz huwa kien qed jigi impedut milli juza l-fond lokat, huwa kien qed jigi pprivat mit-tgawdija tal-kirja u li s-sid ma ghamel xejn biex jirmedja ghal dan in-nuqqas tat-terz, u li dan kien ifisser li l-kera u kull zmien relattiv kellu jitqies bhala sospiz u kull obbligu da parti tieghu jibqa’ hekk sospiz ukoll.

Fil-fehma ta’ din il-Qorti, il-ligi civili taghna tiddisponi bic-car fl-artiklu 1541 u 1543 tal-Kap. 16 u dan fis-sens li biex jiskattaw dak li hemm imnizzel fihom irridu qabel xejn isehhu certi grajjiet. Ma jirrizultax li l-appellant mexa’ kif hemm fil-ligi. Qabad u arbitrarjament assuma li l-kirja sfat awtomatikament sospiza u li ebda kera ma kellha kwindi x’tithallas minnu lis-sid. Hu la pprova jirmedja ghad-difetti allegati minnu, la agixxa b’kawza kontra s-sid, la ghadda biex jiddepozita l-kera dovut u baqa’ invece jippretendi biss, kif ghadu sa issa, li qabel kollox is-sid ghadu jara kif isiblu rimedju hu mat-terz. Fic-cirkostanzi ghalhekk anke dan it-tielet u l-ahhar aggravju ma jirrizultax li hu legalment fondat u qieghed ukoll jigi respint;

Ghal dawn ir-ragunijiet;

Tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta’ l-intimat appellant bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu, b’gimgha zmien mil-lum ghal fini ta’ zgumbrament mill-fond lokat.

Dep/Reg
df