MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 48/2000/1

Louis Mercieca

vs

Emanuel Spiteri

Il-Qorti,

Fit-2 ta' Mejju, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors;

Illi l-esponenti Louis Mercieca kera lill-intimat il-fond numru 156, The Strand, Gzira u dan versu l-kera ta' tmien mitt Lira Maltija (Lm800) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem u dan skond skrittura ta' lokazzjoni tal-ewwel ta'

Lulju 1990 li kopja taghha qieghda tigi unita mla-prezenti bhala Dok A.

Illi l-esponent qieghed moruz fil-hlas ta' tlett (3) skadenzi ta' kera u cioe' ghall-perjodu mill-ewwel ta' Lulju 1997 sat-30 ta' Gunju 2000. Ammontanti komplessivament ghas-somma ta' elfrejn u erba' mitt Lira Maltija (Lm2400) u dan nonostante illi gie ripetutament interpellat jhallas l-istess skond il-ligi.

Illi inoltre, l-intimat halla lill-fond imsemmi jiddeterjora vizibilment matul il-perjodu ta' kiri u naqqas ghal kollox mill-obbligi tieghu skond il-Ligi illi jezegwixxi dawk l-atti ta' manutenzjoni gravanti lill-kerrej.

Illi ghalhekk hemm lok illi dan il-Bord tawtorizza r-ripresa tal-fond mill-rikorrent.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed ghar-ragunijiet fuq premessi bil-qima jitlob illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-imsmmi fond numru 156, The Strand, Gzira u jipprefiggi zmien qasir u perentorju lill-istess intimat biex jizgombra mill-imsemmi fond;

Bl-ispejjez.

Ra <u>r-risposta</u>;

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nforndata fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi l-esponenti huwa moruz u mhux minnu illi l-fond qieghed jiddeterjora kif qed jallega l-istess rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Ra d-digriet tieghu tat-8 ta' Novembru 2000 li bih gew nominat periti teknici l-AIC Joseph Briffa u l-AIC Anthony Fenech Vella.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsmmija periti.

Ra l-verbal tal-11 ta' Marzu 2002.

Ikkonsidra,

1. Bi skrittura ta' l-1 ta' Lulju 1990 ir-rikorrenti kera lill-intimat ghal sena l-fond 156, Ix-Xatt, il-Gzira bil-kera ta' Lm800 fis-sena. Kellha tithallas 'consideration' ta' Lm400 fuq il-ftheim u l-Lm400 ohra fl-24 ta' Dicembru 1990.

2. Gie miftiehem ukoll

"The lessee shall have the option of renewing this agreement for a further period of one year at the rental of ten thousand Maltese Liri (Lm10,000) payable in advance, unless a new agreement is signed by both parties by not later than six (6) weeks prior to the expiration of this Agreement." (Dok A – fol 2).

3. Skond ir-rikorrent qabel dan il-ftehim kien sar iehor fl-1987. Il-kera kienet l-istess u baqghet l-istess sallum. Mid-dokument mmarkat LM4 (Fol26) jirrizulta li l-kera minn Lulju 1988 thallas b'mod irregolari. Isfelnett ta' dan id-dokuemnt hemm miktub:

"There may be some payment registered on rent book which are not incleduded as Mr. Spiteri ………" Il-bqija tal-kitba ma tingharafx

4. Il-bord talab lir-rikorrent biex jixhed dwar x'hemm miktub fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2002. Il-kliem nieqes ifisser li l-intimat ma riedx juri l-ktieb tal-kera lir-rikorrent. (fol 80)

5. Gew prezentati tlett ittri ufficjali ghall-hlas ta' avukati ta' kera ghall-iskadenzi

a. 1/7/96 – 30/6/97
1/7/97 – 30/6/98
1/7/98 – 30/6/99
permezz ta' ittra ufficjali tad-29 ta' Ottubru 1998 notifikata fl-24 ta' Novembru 1998 (fol 24-25)

b. 1/7/97 – 30/6/98
1/7/98 – 30/6/99
1/7/99 – 30/6/00
Fl-ittra ufficjal ic-cifra f'numri ma taqbilx mac-cifra fi kliem. L-ittra ufficjali ghanda data tad-19 ta' Jannar 1999 u ghalhekk l-ahhar skadenza mitluba ma kienetx dovuta. (fol 20-21)

c. 1/7/97 – 30/6/98
1/7/98 – 30/6/99
1/7/99 – 30/6/00
permezz ta' ittra ufficjali tal-14 ta' Ottubru 1999 notifikata fit-22 ta' Novembru 1999 (fol 17-18)

6. Il-partijiet jaqblu li xi kera giet depozitata l-Qorti. Billi kif jigri f'xi kawzi l-provi jsiru bl-addocc, il-Bord permezz tar-Registratur tal-Qrati sab ic-cedola numru 1138/97 minn fejn jirriuzlta li fis-16 ta' Gunju 1997 l-intimat ddepozita s-somma ta' Lm830, "billi l-intimat (fir-rikors ta' llum ir-rikorrent) rrifjuta li jacceta l-kera fuq l-imsemmi fond <u>sad-29 ta' Gunju 1997</u>" Fic-cedola jinghad li l-kera hi ta' Lm80 fix-xahar mentri fil-fatt il-kera hi ta' Lm880 fis-sena. <u>Ic-cedola giet zbankata mill-intimat f'dan ir-rikors fl-24 ta' Jannar 2001. Dan l-intimat ma semmiehx fix-xhieda tieghu u juri li nuqqas kbir ta' bona fede jekk mhux xi haga aghar.</u>

7. Ukoll jekk it-tieni ittra ufficjali mhux valida, dak li jinghad fir-rikors gie pruvat. Ma thallasx kera ghall-tlett skadenzi. Saru zewg interpellazzjonijiet permezz ta' ittra ufficjali tad-29 ta' Ottubru 1998 u ohra tal-14 ta' Ottubru 1999. L-ahhar ittra ufficjali zzied skadenza ohra u l-

ammonti ghadhom ma thallsux. Ghalhekk l-intimat huwa moruz skond il-ligi fil-hlas tal-kera.

8. Billi ser jilqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali, il-Bord mhux ser jidhol fit-tieni.

Il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent imsejsa fuq l-ewwel kawzali u jawtorizzah jerga jiehu f'idejh il-fond 156, The Strand, Gzira, ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi it-terminu ta' xahar millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat."

Minn din is-sentenza appella l-intimat b'zewg aggravji: wahda koncernanti l-fatt tal-morozita` u l-ohra riferibilment ghall-istat dannuz tal-fond.

Jirrizulta illi fid-decizjoni tieghu l-Bord okkupa ruhu limitatment mill-kawzali tal-morozita` u ghalhekk din il-Qorti ma tistax tinoltra ruha fuq il-kawzali l-ohra tal-hsarat u tan-nuqqas ta' manutenzjoni gjaladarba fis-sentenza tieghu l-Bord ma ssoffermax ruhu fuq din il-kawzali wkoll. Dan ifisser illi jekk din il-Qorti ma taqbelx mal-Bord u tirrevoka s-sentenza kif bazata fuq dik il-kawzali unika, jkun hemm lok imbaghad li l-atti jigu rinvjati sabiex il-kawza tigi ritrattata u deciza fuq il-kawzali l-ohra li l-Bord ma jkunx dahal fiha. Ara f'dan is-sens decizjoni fl-ismijiet "**Nazzareno Ciantar –vs- Avukat Dr. Victor Frendo noe**", Appell, 16 ta' Novembru 1953.

Fil-kaz de quo dan lanqas ma jidher li hu hekk necessitat in kwantu din il-Qorti ma tarax raguni biex ma taqbelx mal-konkluzjoni tal-Bord.

Il-versjoni tal-appellat hi preferibbli ghal dik tal-appellant. Dan tal-ahhar jibbaza ruhu fuq l-atteggjament tas-sid li dan ried il-post lura. Hu jghid li l-appellat qallu li ried il-post mikri ghax ried iwaqqghu u jtella' blokka flats imbaghad li riedu ghat-tifel.

Mistoqsi fl-ezami principali jekk kienx regolari fil-hlas tal-kera, l-appellanti jiddkjara li hu kien ihallas il-kera pero' izid jghid li mill-librett tal-kera gieli tqattghu xi karti jew gieli

tnizzlu ricevuti mod u gieli mod iehor. Eppure allavolja l-ktieb tal-kera kien f'idjeh, ciononostante baqa' ma ghamel xejn biex igieghel lil sid il-kera jikkonforma ruhu, anke okkorrendo permezz ta' azzjoni appozita, ghad-dettami tal-ligi u jirrilaxxjalu ricevuti idonei f'kull rispett.

Mill-kumpless tal-provi l-Qorti hi konvinta li ma kien hemm l-ebda manuvrar da parte tal-appellat biex jissorprendi l-buona fede tal-appellant u jgibu moruz. Anzi l-Qorti tara tentattiv da parte tal-istess appellanti biex dan jehles mill-effetti tal-morozita`. Fl-ahhar mill-ahhar il-kwestjoni tirrivolvi ruhha ghall-wahda ta' kredibilita`, u meta, kif jirrizulta, l-appellanti deliberatament heba mill-Bord il-fatt li hu stess kien irtira d-depozitu li kien ghamel inizjalment fis-16 ta' Gunju 1997, qajla jista' jinghata affidament.

Issa l-Artikolu 9 (a)(i) tal-Kap 69 jipprospetta li s-sid tal-fond mikri ghandu jinghata l-permess li jiehu lura l-pussess tal-fond mikri u jillibera l-fond tieghu mill-kirja u konsegwentement mill-applikazzjoni tal-istess Kap 69 meta "l-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti. Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda miz-zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax il-jum minn dakinhar illi s-sid jitolbu l-hlas".

Dan ifisser illi "l-morozita` fil-hlas tal-kera hu fatt materjali li jigi kostatat bl-okkorrenza ta' l-element taz-zmien li jkun iddekorra u tan-non-pagament tal-kera dovut" ("**Maria mart l-Avukat Dr. Emmanuel Buttigieg et –vs- John Dacoutros nomine**", Appell, 20 ta' Novembru 1998).

Ghall-finijiet tal-Artikolu tal-ligi precitat "il-morozita` allura ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas "sic et sempliciter" imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni" ("**Giovanni Spiteri et –vs- Reverendissimu Monsinjur Kanonku Kapitolari Don Giorgio Cefai**", Appell, 20 ta' Mejju 1963).

Fil-kaz in ezami l-Qorti hi sodisfatta, bhal Bord qabilha, illi f'dan il-kaz saru aktar minn zewg intimi (fol 17, 20 u 24) li

trid il-ligi. Hi sodisfatta wkoll illi l-appellanti baqa' ma hallasx nonostante l-interpellazzjonijiet li sarulu. Effettivament jirrizulta illi f'bosta okkazzjonijiet fil-kors tal-lokazzjoni huwa waqa' lura fil-hlas tal-kera.

Issa huwa minnu li kif jinsab ritenut "f'materja ta' morozita` fil-hlas tal-kera il-gudikant ma ghandux jiehu atteggjament assolut fis-sens illi, meta jivverifika ruhu l-fatt li l-inkwilin ma hallasx puntwalment il-kera dovut ghal zewg skadenzi ghandu bilfors jilqa' t-talba tal-lokatur biex ma jgeddidx il-kera" ("**Frank Camilleri nomine –vs- Wing Commander Philip Morgan**", Appell, 28 ta' Jannar 1949).

Dan ghaliex "meta jkun hemm cirkostanzi li jiggustifikaw l-atteggjament tal-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni" (**Giuseppe Chetcuti Bonavia –vs- Joseph W. Naudi**", Appell, 22 ta' Ottubru 1956).

Fil-kaz de quo l-Qorti ma tista' tirravisa l-ebda cirkostanza gustifikatorja li kapaci ssalva lill-appellant mid-dekandenza tad-drittijiet tieghu. Ma giet ippruvata l-ebda offerta tal-hlas tal-kera li tista' titqies ukoll valida, u lanqas li tali offerta giet ingustament rifjutata. Anzi, ghal kuntrarju, l-appellat kategorikament jinnega li sarulu offerti ta' hlas (fol 33). Kif manifest aktar il-fuq il-Qorti takkorda aktar kredibilita` lix-xhieda tas-sid milli dik tal-kerrej appellanti.

Oggettivament u bhala fatt tirrizulta provata l-morozita`. Kien allura jispetta lill-appellanti li jipprova kemm il-buona fede tieghu kif ukoll ir-ragunijiet gjustifikattivi ghall-inadempjenza kontrattwali tieghu. L-oneru tal-prova ghalhekk kien jinkombi fuqu. Din il-prova l-appellanti mhux biss ma pproducithiex imma r-rizultanzi processwali jipprovaw se mai il-kontra u jiskreditawha. F'dan is-sens id-decizjoni fl-ismijiet "**Prim Imhallef Dottor Hugh Harding –vs- Carmen Curmi**", Appell, 24 ta' Jannar 1997.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell interpost u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez kontra tieghu. Ghall-fini

tal-izgumbrament it-terminu ta’ xahar prefiss mill-Bord jibda jiddekorri mil-lum.

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