QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta’ nhar il-Hamis 28 ta’ Gunju, 2001

Numru 9

Rikors Nru. 131/98 JC

Doris Attard

vs

Julian u Grace mizzewgin Borg

Is-sentenza appellata

Fl-20 ta’ Gunju, 2000, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza f’din il-kawza li biha r-rikorrenti, l-appellanti Doris Attard, talbet li l-intimati appellati konjugi Borg jigu zgumbrati mill-fond lilhom mikri.

“Il-Bord,

Ra r-rikors;

Illi l-esponenti wara li qalet li

1. hija tikri lill-intimati l-fond urban bl-isem 'Mary' Triq il-Labour, Zabbar bil-kera ta' disgha u disghin lira Maltija (Lm99) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

2. l-imsemmi fond huwa dekontrollat.

3. l-intimati naqsu milli jhallsu l-kera fit-terminu ta' hmistax il-jum minn meta talbithom ir-rikorrenti, u dan ghal zewg skadenzi konsekuttivi.

Talbet li tigi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond 'de quo' bla numru, bl-isem 'Mary', Triq il-Labour, Zabbar u b'hekk jipprefiggi terminu qasir u perentorju lill-intimati ghall-izgumbrament taghhom; bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimati illi qalu li

1. qabel xejn dan ir-rikors huwa vessatorju peress illi l-istess Doris Attard kienet ghamlet rikors simili (Rikors numru 25B/95)

2. minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni huma dejjem hallsu l-kera fil-waqt u meta l-intimata jew rapprezentant taghha irrifjutaw tali hlas, dan gie debitament depozitat il-Qorti;

U talbu li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Il-Bord,

Ra l-atti tal-kawza, ra d-dokumenti esebiti; sema' x-xhieda u sema' t-trattazzjoni bil-fomm dwar l-ewwel eccezzjoni.

Ra l-verbal tat-28 ta' April, 1999.

Ikkunsidra;

1. Illi r-rikorrenti qeghda titlob li l-intimati jizgumbraw mill-fond 'Mary', Triq il-Labour, Zabbar minhabba morozita fil-hlas tal-kera ghal zewg skadenzi konsekuttivi. Fir-rikors ma jissemmewx liema huma l-iskadenzi.

2. Illi r-rikorrenti qed jeccepixxu l-res indicata minhabba 'rikors simili' li gie deciz mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell. Kopja tas-sentenza giet esebita fis-seduta tat-28 ta' April; barra dan jghidu li huma dejjem hallsu l-kera fil-waqt u meta l-intimata jew

rapprezentanti taghha irrifjutaw tali hlas dan gie debitament depozitat il-Qorti.

3. Illi s-sentenza imsemmija inghatat fid-19 ta' Mejju fuq rikors li ghamlet Doris Attard, rikorrenti ukoll f'dan ir-rikors, kontra Julian u Grace mizzewgin Borg, intimati wkoll f'dan ir-rikors minhabba morozita fil-hlas tal-kera ghall-fond Mary, Triq tal-Labour, Zabbar, li f'dan ir-rikors il-kwistjoni hi dwaru.

4. Illi fir-rikors deciz mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell l-intimati kienu eccepew illi;

"l-azzjoni tar-rikorrenti hija wahda bla bazi kemm fil-fatt u fid-dritt peress illi l-intimati dejjem hallsu l-kera; illi kienet ir-rikorrenti li riedet tgholli l-kera kif jigi pruvat waqt din il-kawza u peress li l-intimati ma ridux bdiet tohloq hafna kwistjonijiet dwar anke' ghamara li kienet fil-fond; illi r-rikorrenti ilha tipprova tiehu l-fond lura wara l-mewt ta' zewgha; illi meta sar ir-rifjut tal-kera mill-intimata l-flus gew depozitati l-Qorti nkella ntbaghtu lilha jew lil biha tramite l-avukat taghhom fuq struzzjonijiet ta' l-avukat tar-rikorrenti; u ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

5. Illi s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell moghtija fid-19 ta' Mejju 1997 kienet kif gej:

Wara li rat l-atti kollha tal-kawza u semghet it-trattazzjoni ta' dan l-appell, il-Qorti issa sejra tghaddi ghad-deliberazzjoni decizjoni taghha.

L-azzjoni tar-rikorrenti hija intiza biex hija tirriprendi l-pussess tal-fond, propjeta' taghha, li jinsab fi Triq tal-Labour, Zabbar, bl-isem ta' "Mary", bla numru mikri lill-appellati konjugi Borg u dan naturalment bl-izgumbrament ta' l-istess inkwilin. L-azzjoni hija msejsa fuq morozita' fil-hlas tal-kera ghal zewg skadenzi konsekuttivi u wara li skond l-appellanti saritilhom interpellazzjoni ghall-hlas skond il-ligi u dan a tenur ta' l-art. 9 (a) (i) tal-Kap. 69.

Il-Bord li Jirregola l-Kera ghalkemm ikkostata li morozita' kien hemm f'dik li hija puntwalita' fil-hlas pero' fl-istess waqt irrizultalu li l-ewwel interpellazzjoni li saret permezz ta' ittra ufficjali mahruga fis-7 ta' April 1994 ma kenitx applikabbli ghall-fini ta' interpellazzjoni ghax din kienet saret premutarament u kwindi kienet hemm intempestiva kif ukoll inidonea ghall-finijiet u effetti tal-ligi. Din il-Qorti ezaminat mill-gdid il-provi kollha fir-rigward u

tikkondividi pjenament dak li gie ritenut mill-Bord. Bizzejjed jinghad li l-ewwel skadenza kienet taghlaq fl-1 ta' Mejju, 1994. Minbarrra dan, din l-ittra ufficjali proprjament kienet mirata ukoll biex tavza lill-inkwilini li oltre l-kera miftiehem, huma (i.e. l-inkwilini) kellhom ihallsu addizzjonalment is-somma ta' Lm250 per annum ghall-kera ta' ghamara - ara dok. DA1, a fol 17 tal-process - liema pretensjoni l-inkwilini baqghu jikkontestaw u m'accettawhiex.

In verita' l-appellant lanqas tikkontesta din il-parti tad-decizjoni imma, minflok, tilmenta li l-Bord naqas li jikkonsidra u jaghti debitu piz ghall-fatt li s-sid u binha kienu infurmaw lill-inkwilini li l-kera kellha tithallas lil David Attard ghan-nom ta' ommhom u li dan iben ir-rikorrenti kien talab li l-kera dovut minghand l-inkwilini fit-13 ta' Mejju 1994, u li din it-talba bil-fomm kienet allura tekwivali ghal interpellazzjoni. Issa meta wiehed jgharbel sew ix-xhieda jsib li mhux minn li l-inkwilini qatt riedu jqeghdu lilhom, infushom fil-pozizzjoni ta' moruzi fil-hlas tal-kera. Il-kontestazzjoni taghhom kienet dejjem minhabba l-awment unilaterali li r-rikorrenti riedet timponi fuqhom li huma m'accettawx. Minbarra dan, fil-waqt li r-rikorrenti appellanti ssemmi li kienet hi li gharrfet lill-inkwilin biex jirrangaw mat-tifel dwar hlas tal-kera, l-istess binha jghid li qalilhom hu. Pero' f'kull kaz qatt ma kien hemm in dubbju l-hlas tal-kera da parti tal-inkwilin. Kemm dan huwa minnu johrog car mix-xhieda moghtija mill-appellanti nfisha (ara deposizzjoni a fol. 7 moghtija fit-23 ta' Mejju, 1995 fejn qalet <u>inter alia</u> hekk,

"Wara din l-ahhar darba li hallsu lili, <u>l-intimat gie ihallas il-kera</u> u jiena ghidtlu biex ifittex isib lit-tifel tieghu".

L-appellanti tghid li dan sar ghax hija kienet ma tiflahx. Fil-verzjoni ta' binha dan jghid li r-raguni kienet ghax ommu hadet zball fil-ktieb tar-ricevuti. Jidher ovvju li l-appellanti xtaqet il-post lura - dan qalitu espressament waqt it-trattazzjoni orali - biex tiehdu ghal binha. Billi l-inkwilini ma riedux johorgu allura jidher li hija bdiet taghmel l-affarijiet difficli ghalihom fi sforz biex tintrappolahom u; wara tesigi l-izgumbrament. Fil-fatt, meta l-inkwilini appellati indunaw li ma kienux ser jaslu biex ihallsu l-kera dovut kif xtaqu ghaliex is-sid riedet tiggancja l-hlas mal-awment li riedet timponilhom, huwa allura ghaddew biex jiddepiztaw l-kera dovut li kien ikopri z-zewg skadenza. U bl-istess mod ma jirrizultax ippruvat li l-inkwilini ma kenux qabel ma ghaddew id-depozitu ma offrux l-istess kera lis-sid - dan. Kif inghad, jemergi anki mix-xhieda tar-rikorrenti stess. Waqt it-trattazzjoni orali ssemmew wkoll fatti mill-appellanti bhal ma hija

li l-inkwilini kellhom post taghhom f'idejhom u bieghuh u fatti ohrajn li pero' m'humiex parti mill-provi u ma jistghux jigu kwindi mistharrga mill-bqija s-sentenza appellata tidher gusta u korretta u timmerita konferma";

Ikkunsidra:

"Biex ikun hemm il-gudikat, jehtieg il-konkors ta' tliet elementi, l-istess persuni, l-istess oggett u l-istess kawzali, jigifieri s-sentenza ta' qabel kienet giet maqtugha f'kawza bejn l-istess persuni, fuq l-istess oggetti u ghall-istess kawzali (eadem personoe, eadem res, eadem causa petendi) bhal f'kawza gdida jew kif jghid ahjar id-Dritt Ruamn "cum quaeritur haec exchetio noceat nec ne respiciendum est an idem corrus sit, quantitas eadem, idem jus et an eadem causa petendi et eadem conditio personarum; quae nisi omnia concurrunt alia res est (LL 12, 13, 14, Dig, De Exceptions Rei Judicatae (Qorti ta' l-Appell 'Michele Tabone vs Maria Vincenza Mifsud et, 15/2/54, Vol XXXVIII-1-51)".

"Ghalhekk ghall-okkoljiment ta' l-eccezzjoni tal-gudikat irid jigi stabbilit li d-decizjoni ta' qabel giet moghtija f'kawza bejn l-istess persuni li huma partijiet fil-kawza li ssir wahda, u hi kellha bhala oggetti l-kawzali dawk stess dedotti fl-ewwel kawza (Qorti Civili Prim'Awla Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia 13/2/58, Vol. XLII 2-917) ara wkoll (Qorti ta' l-Appell Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius et 2/7/96, Vol XXX- et 2, Sez 1, P.804) u (Montaldo Insurance Services Limited vs Stephen Sant Fournier App. Inf. 11/3/99).

Il-Bord jaghmel referenza shiha ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998 fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Camilleri vs Lilian Mallia", li barra li dahhlet fl-gheruq tat-tifsira tal-'res judicata' gabret il-gurisprudenza l-aktar importanti fuq l-istess suggett.

Ikkunsidra.

Illi -partijiet f'dan ir-rikors huma l-istess. Il-fond li minnu r-rikorrenti qed titlob l-izgumbrament ta' l-intimati huwa l-istess - St Mary, Triq il-Labour, Zabbar. L-izgumbrament qed jintalab bhad-darba l-ohra minhabba morozita' fil-hlas tal-kera imma l-iskadenzi m'humiex dawk li tirreferi ghalihom is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell. Barra dan dik il-Qorti iddecidiet jekk l-interpellanzi sarux skond il-ligi. Semmiet ukoll li

kien hemm kontestazzjoni dwar awment ta' kera li r-rikorrenti riedet timponi fuq l-intimati.

Huwa minnu li dik il-Qorti qalet ukoll "li l-inkwilini qatt (ma) riedu jqeghdu lilhom infushom fil-posizzjoni ta' moruzi fil-kera"; imma l-Qorti kienet qed tiddeciedi fuq dak li gara skond il-fatti quddiemha dak in-nhar waqt li l-Bord illum jista' s'issa jghid biss li bejn il-partijiet qamet xi kwistjoni ohra gdida ghalkemm dejjem dwar hlas tal-kera kif jidher mid-dokumenti esebiti u x-xhieda s'issa moghtija ma jistax jinghad li b'xi mod is-sentenza tad-19 ta' Mejju 1997 iddeciediet il-vertenza ta' llum.

Ghalhekk il-Bord jichad l-eccezzjoni tar-res judicata; spejjez riservati u jiddiferixxi l-kawza ghall-provi ghall-24 ta' Novembru fl-10.00a.m."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Ir-rikorrenti, sid il-kera, appellat minn din is-sentenza u din il-Qorti sejra tikkonsidra l-aggravju taghha. Hi tissottometti fl-ewwel lok illi l-Bord ma kienx korrett meta qal li l-kera ghall-iskadenza fl-1 ta' Mejju, 1998, sal-31 ta' Ottubru, 1998, thallas regolarment qabel l-interpellanza ta' l-4 ta' Mejju, 1998. Din l-iskadenza thallset fid-29 ta' April, 1998, u cioe' qabel ma kienet dovuta, u meta l-kera ghall-iskadenza precedenti – fl-1 ta' Novembru, 1997 sat-30 a' April, 1998 – ma kienetx thallset. Il-fatt imbaghad li l-Bord ikkonkluda li l-intimati zbaljaw meta qabdu u ddepozitaw fil-qorti l-kera ghal din l-iskadenza, kien ifisser li dak id-depozitu ma kellux validita' legali.

Ghalhekk meta fid-29 ta' April, 1998, l-intimat mar ihallas il-kera, hu ma kellu l-ebda dritt li jitlob li dan il-hlas kellu jkun ghall-perjodu ta' l-1 ta'

Mejju, 1998 sa t-30 ta' Novembru, 1998, billi tali talba kienet tmur kontra dak li jiddisponi s-subinciz (3) ta' l-artikolu 1168 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jiddisponi li d-debitur li jkollu izjed minn dejn wiehed, kellu l-jedd li jiddikjara, filwaqt tal-hlas, liema kien id-dejn li ried ihallas, pero' ma setghax jimputa l-hlas ghar-renti u ghall-imghaxijiet tas-snin ta' wara minflok li ghar-renti jew imghaxijiet tas-snin ta' qabel. Dan ifisser li l-hlas ta' kera li sar fid-29 ta' April, 1998, kellu skond il-ligi, necessarjament jigi mputat ghall-iskadenza tal-kera li ghalqet qabel u mhux ghal dik l-iskadenza. Dan bir-rizultat li kellha bilfors tirrizulta l-morozita' minnha allegata li fuqha qed tibbaza t-talba ghall-izgumbrament.

Din il-Qorti ma teskludix illi bl-applikazzjoni tar-regoli stretti tal-provvedimenti tal-ligi fir-rigward ta' l-imputazzjoni tal-pagament ghad-dejn li jkun dovut mid-debitur, f'dan il-kaz l-inkwilin, wiehed seta' jasal ghall-konkluzzjoni li kienet tezisti morozita' teknika fil-hlas tal-kera. Il-Bord fis-sentenza tieghu accenna ghal din ic-cirkostanza, pero' deherlu li ma kellux htiega li japprofondixxi dan l-aspett tal-kwistjoni. Ghazel, fil-fehma ta' din il-Qorti korrettement, li jenfasizza t-tifsira vera tal-koncett ta' morozita' ghall-fini tal-ligi tal-kera. Dana wkoll kif gie abbondantement elaborat fil-gurisprudenza ta' l-istess Bord u ta' dawn il-qrati. Hu gust ukoll li l-ezami ta' jekk kenitx jew le tezisti l-morozita' tax-xorta li kellha twassal ghas-sanzjoni ultima ta' l-izgumbrament mill-

fond lokat, il-Bord ha in konsiderazzjoni l-antecedenti fir-relazzjonijiet bejn sid u inkwilin, b'mod partikolari d-disponibilita' ta' dak ta' l-ewwel illi jaccetta l-kera minghand l-inkwilin tieghu. Ghal din il-Qorti kellha ssir distinzjoni bejn cirkostanzi ta' normalita' fejn ir-relazzjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin ikunu tali li ma jkunx hemm kontestazzjoni dwar l-okkupazzjoni kontinwata ta' l-inkwlin da parti tas-sid, li allura jkun dispost u lest li jaccetta l-kera lilu dovut u li kellu allura jigi puntwalment imhallas, u sitwazzjoni fejn is-sid ikun qed jikkontesta l-okkupazzjoni kontinwata ta' l-inkwilin tieghu. Ikun qieghed jaghmel minn kollox biex jipprova jizgumbrah minnu u dan sal-punt li jkun qieghed attwalment jirrifjuta li jaccetta l-hlas tal-kera. F'tali sitwazzjoni fejn is-sid ikun qieghed jirripudja l-inkwilin tieghu billi f'xi zmien jirrifjuta li jaccetta l-kera dovut, ma setghax issa s-sid jippretendi li seta' jibbaza talba ghall-izgumbrament fuq il-morozita' fil-hlas ta' dak li huwa ma riedx jaccetta, semplicement billi jallega li d-depozitu legali ma sarx korrettement jew fil-hin. Argumentazzjoni diversa ma tkunx taghmel sens f'cirkostanzi fattwali bhal dawn. Il-morozita' fil-kera allura ma kellhiex titqies fl-astratt, imma fir-realta' tas-sitwazzjoni fejn l-inkwilin jonqos li jhallas dak li hu minnu dovut versu s-sid li jkun preparat li jaccettah.

Hu fuq dan il-kuncett rudimentali li hi stabbilita' l-gurisprudenza in materja. "Kif gie deciz minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-19 ta' Novembru, 1951, in re Schembri vs. Camilleri, ma hemmx morozita'

meta l-adempiment ta' l-obbligazzjoni jkun gie ostakolat u impedut mill-istess kreditur…… U din l-istess Qorti b'sentenza ohra ("Camilleri vs Morgan", Vol. XXXIII, P.I., p.395) qalet li l-ligi mhix intiza biex taghti pretest lill-lokatur biex jirrexindi l-kuntratt tal-kirja imma biss biex tissalvagwardjah fil-hlas tal-kera. Hu ghalhekk meta jkun hemm cirkostanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligu tieghu skond il-ligi, ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni. Fuq dan it-taghlim u principju ta' gustizzja u ekwita', din il-Qorti ma tistax taghti ragun lill-appellati, ghaliex *malitiis non est indulgendum*". (Testaferrata Bonici vs. Moakes, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Novembru, 1955 – Vol. XXXIX, P.I., p.306).

Fil-kaz ta' morozita' fil-pagament tal-kera il-gudikant allura ma kellux jiehu attitudini assolutista fis-sens li appena jkun cert illi l-inkwilin ma jkunx hallas puntwalment ghal darbtejn, kellu bilfors u necessarjament jaccetta t-talba tas-sid ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin. Hu kellu jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz biex jistabilixxi jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostnuta biex jiggustifika l-morozita" (Vol. XXXIII, P.I., p.395).

Fil-kaz taht ezami jokkorru propju dawn ic-cirkostanzi u dan hu evidenti, mhux biss mis-sentenza appellata, imma wkoll mill-kontenut tar-risposta ta' l-appellati ghar-rikors ta' l-appell. Bizzejjed jinghad li hu stabbilit u

mhux kontestat illi l-appellanti ilha tirrifjuta l-kera mill-1994 u kien minn dak iz-zmien illi l-konjugi Borg ilhom jiddepozitaw il-kera l-Qorti. Tant hu hekk li b'kollox kienu gew depozitati aktar minn tlettax-il skadenza fil-Qorti. Din ic-cirkostanza wahedha mhux biss turi n-nuqqas ta' disponibilita' tar-rikorrenti appellanti li taccetta l-kera minghand l-intimati, tant li kull darba li gie lilha offert hi kienet iffirjutatu, imma wkoll li, una volta hi ma kienetx preparata li tircievi dak li kien lilha dovut, certament ma kellha l-ebda jedd li tipprocedi b'talba ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin, propju ghaliex dan kien naqas li jiddepozita puntwalment fil-Qorti dak li hi dikjaratament ma riedetx taccetta. Mhux il-kaz li din il-Qorti tinoltra ruhha ulterjorment fl-aspett fattwali tal-kawza kif elaborat mill-kontendenti, u kif sewwa analizzat fis-sentenza appellata, ghax dan ikun ezercizzju ghal kollox inutili.

Ghal dawn il-motivi s-sentenza appellata qed tigi konfermata u l-appell michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti.

Dep/Reg

mm