MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2004

Appell Civili - Ghawdex Numru. 5/2001/1

Hilda Debrincat

vs

Mario u Rose Mary konjugi Farrugia

Il-Qorti,

Fl-4 ta' Frar, 2004 il-Bord li Jirregola l-Kera ghal Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettiet illi r-rikorrenti tikri lill-intimati l-fond ossia hanut

minghajr l-arja tieghu, bla numru u maghruf bl-isem ta' "Video Rack", fi Triq Fortunato Mizzi, Victoria, konfinanti mil-lvant ma' beni ta' Joseph Caruana, tramuntana ma' Triq Fortunato Mizzi, punent ma' Triq Ninu Cremona, nofsinhar ma' beni ohra tar-rikorrenti u sottopost ghall-beni ohra ta' l-istess rikorrenti, versu l-kera ta' elf erba' mija u sitta u disghin liri Maltin (Lm1496) fis-sena li jithalsu kull sitt xhur fit-18 ta' Marzu u fit-18 ta' Settembru ta' kull sena u bil-quddiem;

Illi l-fond kien originarjament gie mikri lill-intimati ghall-perjodu ta' hames snin bi skrittura tat-tmintax (18) ta' Marzu elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988), u kien gie sussegwentment imgedded ghall-perjodu iehor ta' hames snin fit-18 ta' Marzu 1993, sat-18 ta' Marzu 1998, u wara baqa' jigi mgedded kull sena bis-sahha tal-ligi specjali tal-Kera taht il-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-intimati naqqsu ripetutament li jhallsu puntwalment il-kera minnhom dovut u in partikolari naqsu li jhalsu fiz-zmien preskritt mil-ligi l-iskadenzi tal-kera li saru dovuti fit-18 ta' Settembru 2000 u fit-18 ta' Marzu 2001, nonostante li gew interpellati ghall-hlas permezz ta' zewg ittri b'post rregistrata, wahda tad-19 ta' Settembru 2000 u l-ohra tas-17 ta' Marzu 2001, kif ser jigi pruvat dettaljatament fil-kors tal-kawza.

Illi t-terminu korrenti tal-lokazzjoni jaghlaq fis-17 ta' Settembru 2001.

Talbet li dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha ghar-ragunijiet premessi li tirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi hanut u li ma ggeddidx il-kirja tieghu fl-gheluq tal-perjodu korrenti u cioe' fis-17 ta' Settembru 2001.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali spedita kotnra l-intimati fit-18 ta' April 2001.

Bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsabu mharkin.

Ra r-Risposta ta' l-Intimati fis-sens illi:

1. illi huma jichdu bhala infondata fid-dritt u fil-fatt it-talba tar-rikorrenti.

Salvi twegibiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tar-Rikors, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ra wkoll in-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet dwar dan il-kaz.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti bhala s-sid qed titlob li tigi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-fond mikri lill-intimati ghar-raguni ta' morozita' fil-hlas tal-kera. Din it-talba hija bbazata fuq l-Art. 9(a) tal-Kap. 69, fejn wahda mir-ragunijiet ghaliex il-Bord jista' jawtorizza lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri, hija appuntu "**jekk il-kerrej, fil-kors tal-kirja ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti**", u s-sub-inciz (i) ta' l-istess artikolu li jispecifika illi: "**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.**"

Ir-rikorrenti ressqet bizzejjed provi sabiex turi illi l-intimati gew debitament interpellati sabiex ihallsu l-kera dovuta fuq il-hanut mikri lilhom ghaz-zewg skadenzi konsekuttivi ndikati fir-Rikors taghha.[1] Lanqas ma gie michud mill-intimati illi l-pagamenti dovuti ma gewx imhallsa fiz-zmien stipulat mil-ligi, ghalkemm jirrizulta illi sussegwentement saret offerta ghall-hlas permezz tal-legali taghhom, imma din giet rifjutata.

L-intimati jikkontendu pero' illi f'dan il-kaz ma kellux japplika l-perijodu ndikat fl-artikolu 9(a)(i) fuq imsemmi, sabiex jigi determinat jekk huma kienux moruzi fil-hlas tal-

[1] Ara dokti. E,E1 u E2, u F,F1 uF2 u G esebiti fl-atti a fol.16 -23 tal-process

kera, imma kien jghodd il-perijodu ta' tlett skadenzi konsekuttivi, stipulat mill-istess partijiet fl-iskittura tal-kera li permezz taghha l-intimati kienu hadu pussess tal-hanut in kwistjoni.[2] Dana peress illi din il-kundizzjoni hija aktar vantaggjuza ghalihom, u l-ligi li tirregola r-rilokazzjoni wara li jiskadi z-zmien tal-kirja miftiehem, bhal ma ghandna fil-kaz in ezami, tistipula *inter alia* li fit-tigdid tal-kirja is-sid ma jistax "**jaghmel kundizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord**."[3] Ic-Chairman jaqbel ma' l-intimati illi fil-kaz in ezami, gialadarba fil-ftehim kien gie stipulat perijodu itwal ghall-morozita', ghandu japplika dak il-perijodu ta' tliet skadenzi konsekuttivi u mhux il-perijodu msemmi fil-ligi, li fil-konfront taghhom ikun qed jimponi kundizzjoni gdida ta' inqas benficcju ghalihom.

Ir-rikorrenti fil-fatt issemmi indirettament illi l-intimati kienu moruzi fil-hlas tal-kera anke dwar skadenzi precedenti u l-legali taghha l-avukat Dottor Mario Scerri jikkonferma dan fid-deposizzjoni tieghu.[4] Imma apparti l-fatt illi dawn l-iskadenzi ma gewx specifikati fir-Rikors, u ghalhekk strettament lanqas jistghu jigu kkunsidrati, jirrizulta illi z-zewg pagamenti precedenti, u cioe' dik ta' Settembru 1999 u Marzu 2000, ghalkemm allegatament tardivi, gew accettati mir-rikorrenti u giet anke rilaxxjata ircevuta minghajr ebda riserva dwar morozita' .[5]

Inoltre jirrizulta mid-deposizzjoni ta' George Farrugia, hu l-intimat,[6] kif konfermat ukoll mill-istess Dottor Mario Scerri illi matul is-sena ta' qabel ma gie ntavolat ir-Rikors prezenti, il-partijiet kienu ghaddejjin bi trattattivi sabiex l-intimati jirilaxxjaw il-pussess tal-hanut *de quo* in konsiderazzjoni ta' kumpens adegwat da parti tar-rikorrenti. Fost il-kundizzjonijiet li kienu qed jissemmew kien hemm ukoll li jinhafru l-iskadenzi dovuti tal-kera. L-intimat issostni illi din kienet proprjament ir-raguni ghaliex ma kienx qed ikun puntwali fil-pagamenti, u nfatti malli gie

[2] ara klawsola 11 ta' l-iskrittra Dok.MF.11 69 -70
[3] art.3 Kap.69
[4] a. fol.7 tal-process
[5] ara dokti.MS1 u Ms2 a fol.38,39
[6] a fol.41 -51

nterpellat ghall-hlas kien ghadda l-flus lill-legali tieghu biex jibghathom lir-rikorrenti. F'dan ir-rigward huwa rilevanti dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sens illi:

"*F'materja ta' morozita' ta' l-inkwilin fil-hlas tal-kera l-gudikant m'ghandux jiehu atteggjament assolut,fis-sens li meta jivverifika ruhu l-fatt li l-inkwilin ma hallasx puntwalment il-kera ta' zewg skadenzi,ghandu ta' bilfors jilqa' t-talba tal-lokatur biex ma jgeddidx il-kirja.*

Il-ligi tal-kera mhix intiza biex taghti pretest lil-lokatur biex jista' jirrexxindi kuntratt,imma biss biex tissalvagwardjah fil-hlas tal-kera.

*Fil-kaz that ezami…. l-intimat kien qieghed ihallas bhala kera Lm30 fix-xahar ta' dar 'furnished'; u peress li huwa kien dehrlu li dan il-kera, vwoldiri Lm360 fis-sena,kien esagerat,huwa kien ha passi necessarji quddiem il-Board ghar-riduzzjoni tal-kera. Matul ix-xahrejn li huwa ma kienx puntwli huwa deherlu, kif prima facie jidher, li l-ammont kollu ta' Lm30 ma kienx dovut,specjalment meta huwa kien immanifesta dan il-hsieb permezz ta' proceduri li huwa kien inizja quddiem il-Bord. Lanqas ma jidher mit-trattattivi maghmula bejn id-difensuri tal-kontendenti ghal transazzjoni, li l-intimat ma kienx anzjuz li jhallas, partikolarment meta jigi kunsidrat il-fatt li huwa persuna solvibbl*i."[7]

F'cirkostanzi xi ftit jew wisq simili c-Chairman huwa tal-fehma illi dak li inghad f'din is-sentenza huwa applikabbli wkoll ghall-kaz in ezami. Ghalkemm l-intimati ma kienux qed ikunu puntwalissimi fil-hlas tal-kera f'dawn l-ahhar skadenzi, ma kienx il-kaz li ma riedux jew ma setghux ihallsu, imma biss li kull darba kienu qed jittamaw li jintlaqah xi ftehim bonarju mar-rikorrenti, fejn allura ma kienx ikun hemm ghalfejn isir il-hlas. Anke ghal din ir-raguni ghalhekk it-talba ma tistax tintlaqa'.

Ghal dawn il-motivi, u peress illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-hanut mikri lill-intimati ma tirrizultx gustifikata.

---

7 Appell:Camilleri vs Morgan:28.1.1949 kollez.vol.XXXIII.I.(i) 385

Jichad l-istess talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Ir-rikorrenti Hilda Debrincat appellat minn din is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Essenzjalment, l-aggravji taghha huma arginati f'dawn it-termini:-

1. Il-Bord ma ghamilx sew li ma ppermettilhiex tipproduci lil Mario Tabone biex jixhed. Hi tikkontendi li la kienet taf u lanqas setghet tkun taf b'dak li xehed George Farrugia qabel ma dan xehed u hi allura setghet tressaq it-talba taghha fl-istadju wara li l-persuna msemmija kienet giet implikata l-ewwel darba minn hu l-intimat;

2. Ghall-iskop tal-Kap 69 jibbasta li ghal darbtejn il-kera ma tkunx thallset skond l-Art. 9 (a)(i). F'dan il-kuntest issostni illi wara Marzu 1998 kien hemm rilokazzjoni tal-kera u bdew japplikaw il-provvedimenti tal-ligi specjali, u allura dak li ftehmu bejniethom il-partijiet kellu jigi nterpretat fid-dawl tal-istess ligi specjali. Skond l-appellanti l-provi kienu juru li ma sarx hlas puntwali f'aktar minn tliet skadenzi;

3. Il-Bord ghamel apprezzament zbaljat tal-provi. L-intimati appellanti ressqu prova fabbrikata li kienu ghaddejjin trattativi biex jiggustifikaw in-nuqqas jew it-traskuragni taghhom meta fil-fatt ma kien minnu xejn li kien hemm trattattivi.

Forsi jkun opportun ghall-ahjar istruzzjoni tal-aggravji sollevati illi jigu brevement replikati l-fatti li jghoddu u li jidhru l-aktar saljenti:

1. Skond skrittura tal-kera tat-18 ta' Marzu 1988 (kopja esebita a fol 69), ir-rikorrenti qua sid il-fond kriet l-istess lill-intimat appellat ghal perijodu ta' hames snin rinovabbli ghal perijodu iehor ta' hames snin a xelta tal-intimat kerrej.

2. Fih ma jinghadx espressament ghal liema uzu nkera. B'danakollu l-appellat jistqarr illi hu krieh biex minnu jbiegh Hi-Fi equipment, home appliances u video

rental (Ara Affidavit tieghu a fol 55). Wiehed jifhem li dan l-uzu kien miftiehem bejn il-kontraenti in kwantu klawsola 6 tal-ftehim lokatizju kienet tipprojbixxi d-daqq ta' muzika wara certu hin.

3. Ghal dak li jghodd ghall-fini tal-kawza jinghad ukoll fl-istess skrittura ta' ftehim illi l-kerrej jitqies moruz jekk jonqos mill-hlas tal-kera ghal tlett (3) skadenzi konsekuttivi (klawsola 11).

4. Meta l-kirja kienet ghadha fil-perijodu originali taghha l-intimat ghamel il-hsieb li jibdel il-generu. Dan kien, skond l-appellat, fil-bidu tal-1997. Sar diskors mas-sid dwar daqshekk u ghalkemm kien apparentement jidher li kien hemm qbil tant li l-appellat iddispona permezz ta' 'clearance sale' mill-istokk li kellu, eventwalment sfratta kollox ghaliex, skond l-appellat, sid il-fond riedet li jsiru pattijiet u kondizzjonijiet godda. Huwa ghalhekk ghadda biex jiftah azzjoni ghad-danni.

5. Aktar il-quddiem, bl-isperanza li tigi rizolta l-kwestjoni, l-intimat intriga lil huh George Farrugia. Kemm dan ix-xhud (fol 41) kif ukoll l-intimat jghidu li bdew isiru trattattivi biex jintlahaq kompromess tant li jsemmu l-proposti li saru minnhom u l-kontroproposti li rcevew. F'dawn it-trattativi jinghad li kienu ko-involti kemm Mario Tabone, n-neputi tal-appellanti, kif ukoll l-Avukat Mario Scerri, konsulent legali taghha.

6. Dan tal-ahhar xehed (fol 6) dwar l-interpellazzjonijiet li saru lill-intimati ghall-hlas tal-kera u n-nuqqas ta' puntwalita` tal-pagament fit-termini tal-ligi.

7. F'dan il-kaz la xehdet ir-rikorrenti appellanti u lanqas in-neputi taghha. Pero` wara li nghalqu l-provi tal-intimat intalbet il-produzzjoni bhala xhud ta' Mario Tabone li giet michuda mill-Bord b'digriet tat-30 ta' Ottubru 2002.

Premessi dawn il-fatti jibda biex jinghad illi kif gie drabi ohra deciz, f'materji ta' rilevanza jew superfluwita` ta' xhieda, Qorti tat-tieni grad bhala regola ma tiddisturbax ir-regolament tal-ewwel tribunal, jekk mhux ghal motivi

gravi, dak li fil-fehma ta' din il-Qorti certament hawn mhuwiex il-kaz (Ara **Kollezz. Vol. XXVII pI p344**; **Vol XXXVIII pI p230**). Kif rifless fil-provvedimenti tal-Kap 12 il-principju generali hu illi t-tribunal jew qorti adita kellu jkollhom diskrezzjoni mill-aktar wiesgha fil-kondotta tal-kawzi u fil-produzzjoni tax-xhieda. Ara Art. 560 (1) tal-Kodici ta' Procedura.

Il-Qorti, imbaghad, f'dan il-kaz ma tistax ma tinnotax illi r-rikorrenti appellanti kienet certament ben konsapevoli mill-fatt illi n-neputi taghha, li presumibilment kien jiehu kura tal-interessi taghha, kien imdahhal fit-trattattivi mal-kerrej. Dan jirrizulta b'mod evidenti mid-deposizzjoni tal-Avukat Mario Scerri li a propozitu semma' lil Mario Tabone bhala l-persuna li kien irceva telefonata minghand l-intimat dwar is-somma ta' kumpens pretiza minnu biex jirrilaxxja l-hanut (fol 10). Mhux il-kaz allura li din il-Qorti tiddisturba d-digriet moghti mill-Bord u f'dan is-sens tichad it-talba tal-appellanti ghar-revoka tieghu.

Huwa principju tad-dritt komuni kif stabbilit fl-Artikolu 1536 tal-Kodici Civili illi "jekk, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghad li l-kiri gie mgedded taht <u>l-istess kondizzjonijiet</u> u bl-<u>istess jeddijet u obbligi</u>, ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532 … …"

Minn dan il-provvediment huwa desumibbli illi l-ligi stess trid li meta l-kirja tkompli, anke tacitament, oltre l-perijodu stipulat, din tibqa' regolata mill-istess kondizzjoniiet tal-lokazzjoni li, skond il-ftehim, kienu jimperaw. Li jfisser li l-kondizzjonijiet u modalitajiet tal-kirja ghandhom jigu konsiderati li jibqghu validi u veljanti. Ara "**Monica Ellul et –vs- Perit Ludovico Micallef et**", Appell, Sede Inferjuri, 11 ta' Gunju 1993.

Jekk dan hu hekk il-kaz skond il-ligi civili maggorment, imbaghad, l-istess principju huwa tutelat bil-ligi specjali, fl-artikolu 3 tal-Kap 69 li a propozitu jipprovdi li "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skond il-ftehim legali, skond l-uzu, jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta

li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonjiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord”. F’dan il-kuntest l-istess Kap 69 jipprovdi l-procedura li trid tigi segwita skond l-Artikolu 14 ghal tibdil tal-kondizzjonijiet ezistenti jew ghall-imposizzjoni ta’ kondizzjonijiet godda.

Fil-kaz taht konsiderazzjoni ma jirrizultax li qatt saret xi talba lill-Bord ghal varjazzjoni tal-kondizzjonijiet appattwiti bejn il-kontraenti u ghalhekk il-kondizzjonijiet preskritti fl-iskrittura ta’ ftehim baqghu jghoddu bejn il-kontendenti. Kompriz allura l-kondizzjoni dwar il-morozita` espressa fi klawsola 11 tal-istess skrittura. Naturalment, anke jekk ghal fini tal-morozita` hu rikjest li jigi stabbilit nuqqas ta’ hlas tal-kera ghal tliet skadenzi konsekuttivi, l-ezistenza innifisha tal-morozita` trid tircievi interpretazzjoni skond il-ligi specjali ossija dik il-parti tal-Artikolu 9(a)(i) tal-Kap 69 li tirreferi ghan-nuqqas ta’ hlas puntwali fit-terminu preskritt dekorribbli mill-interpellazzjoni.

Huwa pacifikament akkolt fil-gurisprudenza in linea ta’ principju illi obbligu primarju tal-kerrej li jkun qed igawdi fond lokat lilu huwa l-hlas tal-kera lis-sid, u f’kull kaz dan mhux aktar tard miz-zmien prefiss mil-ligi. Xort’ohra jkun hemm morozita` fis-sens tal-ligi. Hekk, per ezempju, l-kerrej ma jistghax izomm il-kera ghax jippretendi li kellu jeddijiet kontra s-sid (“**Carmel Bellia et –vs- Joseph Frendo**”, Appell, 14 ta’ Dicembru 2001). Dan ghaliex il-kerrej m’ghandux dritt jirrifjuta li jhallas il-kera (“**Joseph Borg noe -vs- Edgar Galea**”, Appell, 7 ta’ Ottubru 1996).

Tajjeb pero` li jigi sottolinejat ukoll illi meta jkun hemm cirkostanzi li jiggustifikaw l-atteggjament tal-inkwilin tan-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadiex mid-dritt tieghu biex tigi mgedda l-lokazzjoni (**Kollez. Vol. XXXIII pI p385**; **Vol XL pI p269**; **Vol XXXIX pI p306**).

Intqal fis-sentenza fl-ismijiet “**Nutar Dottor Joseph Sciberras -vs- Edward Borg**”, Appell, 21 ta’ Mejju 1997, illi “din il-Qorti ma tistax taccetta l-interpretazzjoni klinika u distakkata tal-Bord li rrenda l-interpellazzjoni ghal semplici fatt provat li din tkun saret u ghal konsegwenzjali fatt li l-

pagament tal-kera ma jkunx sar fi zmien statutorju. Interpretazzjoni ta' din ix-xorta taghti lok verament ghal sorprizi u maniggi – anke voluti u ntenzjonali da parte tas-sid biex jaqbad lill-inkwilin fuq sieq wahda u jipprovoka l-izgumbrament. Dan zgur ma kienx u ma hux il-hsieb tal-legislatur li jrid fuq kollox li jassigura l-hlas tal-kera dovut lis-sid fil-hin, imma ma jridx illi s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament tigi konsidrata l-barra mill-kuntest tar-relazzjonijiet ezistenti bejn is-sid u l-inkwilin".

Stabbilit dan il-principju ta' bon sens u tal-ekwita`, l-appellanti tippretendi li hi ghamlet il-prova illi l-appellati nkwilini taghha kienu moruzi fil-hlas ta' aktar minn tliet skadenzi. Ma' dan il-Bord ma qabelx. Dan it-Tribunal irrileva illi r-rikorrenti appellanti kienet fir-rikors promotur taghha espressament stipulat illi l-appellat kien moruz fil-hlas taz-zewg skadenzi tat-18 ta' Settembru 2000 u tat-18 ta' Marzu 2001, u li ghalhekk dan ma kienx jibbasta biex jiggustifika t-talba tas-sid gjaladarba l-kundizzjoni miftehma kienet tirrikjedi l-morozita` fi tliet skadenzi. Ma' dan l-appellanti ma qabletx fuq zewg livelli. Fl-ewwel lok illi ghall-finijiet tal-Kap 69 kien bizzejjed li l-kera ma jithallasx ghal darbtejn u inoltre li r-rikors promotur taghha kien ukoll b'mod generali jirreferi ghal skadenzi ohra li ma thallsux fiz-zmien utili. Skadenzi dawn li l-hlas taghhom gie accettat izda b'rizerva, kif ghal din il-Qorti jidher ben ovvju mill-kontenut tar-ricevuti a fol 38 u fol 39.

B'danakollu, din il-Qorti ma taqbelx mal-appellanti illi, gjaladarba affermat li kienet rikjesta morozita` fi tliet skadenzi, hi stess kienet qed tikkontempla dan. Hi stess titlaq mill-premessa illi, tghid x'tghid l-iskrittura ta' ftehim, kellu jipprevali d-dispost ta' l-Artikolu 9(a)(i) li jispecifika morozita` f'zewg skadenzi biss. Li jfisser li hi stess ma kienetx qed tinkludi bhala bazi tat-talba taghha aktar miz-zewg skadenzi minnha espressament riferiti. Dan kien il-binarju maghzul minnha u la l-Bord u lanqas issa din il-Qorti ma jistghu jesorbitaw mill-parametri tieghu. L-aggravju allura f'dan il-kuntest ma jistax jigi accettat billi l-Qorti ma tarax li kienet tezisti morozita` teknika fil-hlas tal-kera meta vizwalizzata bl-ambitu tal-ftehim lokatizju.

Kwantu ghat-trattativi li jinghad li saru bejn il-partijiet ma jistghax ragonevolment jinghad li dawn ma kienux jezistu. Dan hu anke accetat minn Dr. Mario Scerri, ghalkemm skond dan ix-xhud, dawn bdew wara li l-appellati gew notifikati bl-ittra tieghu tat-18 ta’ April 2001 (fol 30). Ara wkoll ittra tieghu datata 1 ta’ Gunju 2001 (fol 64).

Issa apparti l-fatt li l-intimat u huh George Farrugia jikkontendu li dawn it-trattattivi bdew zmien qabel id-data appena msemmija mix-xhud Dr. Scerri, jinsab generalment enuncjat illi t-trattattivi bl-ebda mod ma setghu jiggustifikaw lill-inkwilin milli jissodisfa l-obbligu primarju tieghu taht il-kuntratt tal-kiri u, cjoe, li puntwalment ihallas il-kera skadut u dovut. Vide “**Maria Concetta Vella -vs- Federico Galea noe**”, Appell, 24 ta’ Jannar 1997 fejn din l-enuncjazzjoni giet propunjata ‘obiter’.

Indubbjament din l-enuncjazzjoni hi guridikament valida pero` ghandu jigi osservat ukoll illi kull kaz ghandu l-fattispeci partikolari tieghu. U, allura, jekk ghandu jitwemmen dak sostenut mill-appellat illi f’dawn l-istess trattattivi kienu involuti l-arretrati tal-kera fis-sens li dawn jitnaqqsu mis-somma ta’ kumpens jigi allura li din kellha tkun cirkostanza li kellha tittiehed in konsiderazzjoni biex jigi determinat jekk l-atteggjament tieghu li ma jhallasx fiz-zmien debitu kienx jew le gustifikat.

Din il-Qorti hi tal-fehma illi din il-materja kienet in ballo fil-kors tat-trattattivi una volta kienu qed isiru negozjati dwar l-ammont tal-kumpens, u allura l-interpellazzjonijiet iridu jigu rigwardati anke f’dan il-kuntest. Dan anke ghaliex “malitiis non est indulgendum” (“**Doris Attard -vs- Julian Borg et**”, Appell, 28 ta’ Gunju 2001).

Finalment, premessi s-suesposti riflessjonijiet tal-materja agitata, ma jkunx inopportun jekk b’rijassunt jigi ribadit is-segwenti insenjament kaptat mis-sentenza fl-ismijiet “**AIC Joseph Barbara -vs- Antonia Anastasi**”, Appell, 28 ta’ Frar 1997:

"F'materja fejn il-ligi trid li tissalvagwardja d-dritt tas-sid ghall-hlas tal-kera li hu wiehed mill-obbligi principali ta' l-inkwilin, is-sanzjoni ultima ta' l-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 ristrettiva, anke jekk korretta. Dan ghaliex is-sanzjoni ta' l-izgombru 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-obbligu tieghu li jhallas il-kera. Hu ghalhekk li l-gurisprudenza hi konkordi li ma timponix is-sanzjoni ta' l-izgumbrament f'dawk il-kazijiet fejn id-dispost tal-ligi ma jkunx gie osservat bi precizjoni jew fejn ic-cirkustanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment gustifikat fl-inosservanza ta' l-obbligi kontrattwali tieghu".

Ghal din il-Qorti l-kaz prezenti hu wiehed minn dawn u allura mhux il-kaz li din il-Qorti tiddissenti mill-konkluzjoni tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi, l-appell interpost mir-rikorrenti appellanti qed jigi rigettat u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez anke tal-prezenti istanza jibqghu sopportati mill-appellanti.

Onor. Imhallef Philip Sciberras LL.D.

Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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