MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2005

Appell Civili Numru. 64/2002/1

Marguerite Refalo

vs

J. B. Holdings Limited

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Dicembru, 2003, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi r-rikorrenti tikri lis-socjeta' intimata l-garage imsejjah St. Joseph, f'Qormi Road, Santa Venera versu l-kera ta' elf u

erba' mitt lira Maltin (Lm1,400) fis-sena li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi s-socjeta' intimata ilha zmien twil ma thallas il-kera u hekk baqghet inadempjenti fil-hlas ghall-aktar minn zewg skadenzi kif jirrizulta mill-annessi ittri ufficjali debitament notifikati lis-socjeta' intimata;

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob li dan il-bord jawtorizzha tirriprendi l-pussess tal-fond u kwindi tordna l-izgumbrament tas-socjeta' mittenti mill-fond de quo fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa dan il-bord.

Ra r-risposta

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda stante illi s-socjeta' intimata ghamlet fil-fond in kwistjoni tiswijiet li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom setgha jkun ghaliha ta' hsara kbira u ghalhekk skond il-Ligi, l-istess socjeta' intimata ghandha d-dritt li zzomm il-kera sa l-ammont tan-nefqa biex tithallas lura.

In vista tas-sueccepit, id-domanda tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tas-6 ta' Ottubru 2003.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidra,

1. Dan hu rikors ghal tkeccija minn fond mhabba nuqqas ta' hlas ta' kera. Mix-xhieda u mill-atti jirrizulta li s-socjeta' intimata giet notifikata b'ittra tas-17 ta' April, 2002 ghall-hlas ta' kera li ghalaq f'Settembru 2001 (fol 31 u 34). Barra dan jirrizulta li saru interpellazzjonijiet bil-fomm mir-rikorrenti u l-familja taghha hafna drabi. Gie prezentat cekk tat-18 ta' Lulju 2001 li ma setax jissarraf ghax is-

socjeta’ intimata ma kellhiex flus fil-bank (dok a fol 9). Barra l-iskadenzi msemmija kien hemm skadenzi ohra fejn intbaghtu cekkijiet li ma setghux jissarfu bhal dak fuq imsemmi. Dan jammettih Raymond Borg, direttur tas-socjeta’ intimata kif jammetti ukoll li qraba tar-rikorrenti kienu jmorru isibuh biex ihallas. Dak li trid il-ligi bhala rekwiziti ghal ‘nuqqas puntwali’ ta’ hlas ta’ kera gie sodisfatt. Minn ammissjoni shiha tas-socjeta’ intimata (ara risposta, xhieda ta’ Borg u nota ta’ sottomissjonijiet).

2. Il-kwistjoni bejn il-partijiet hija ohra. Is-socjeta’ intimata tghid li kellha d-dritt izomm il-kera ghax ghalet tajjeb ghal tiswijiet kbar urgenti li s-sid ma rieditx taghmel. Wara li saru t-tiswijiet intbghatet ittra fil-11 ta’ Jannar, 2001 minn Borg lir-rikorrenti (fol 40 u 48). Billi l-kera ghal zmien kien ilu ma jithallas ir-rikorrenti qatt ma riedet taghmel tajjeb ghall-ispejjez.

3. Is-socjeta’ intimata qed tistrieh fuq l-art 1543 tal-Kap 16:

“Il-kerrej jista’ minghajr ma jkunu jehtiegu proceduri bil-qorti, jaghmel bi spejjez ta’ sid il-kera, dawk it-tiswijiet, li n-nuqqas jew id-dewmien taghhom, jista’ jkun ghalih ta’ hsara kbira; u f’dan il-kaz, jista’ biex jithallas kera, izomm il-kera bhal ma jinghad fl-artikolu 1541.

Izda l-kerrej ghandu mill-aktar fiss li jista’ jkun, jgharraf b’dan lil sid il-kera u jaghtih rapport ta’ perit dwar il-htiega tal-ghaggla ta’ dawk it-tiswijiet u l-hsara li jista’ jgieb id-dewmien. Izda ukoll, sid il-kera ghandu l-jedd jissokkta t-tiswijiet illi jkunu nbnew taht dawn id-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu”.

4. L-art 1543 li fuqu qed tistrieh is-socjeta’ intimata gie mfisser kif gej mill-giurisprudenza

“Illi mill-kliem ta’ dan l-artikolu jidher car li l-avviz u l-komunika ta’ rapport ta’ perit, attestanti l-urgenza tar-riparazzjonijiet u tad-dannu li jista’ minnhom jirrizulta, t-tnejn ghandhom isiru mill-aktar fis (as soon as possible) il-ghaliex dawn iz-zewg rekwiziti huma marbuta bil-

konguntiva ‘and’ u ‘u’, il-ghaliex id-dritt ta’ l-esekuzzjoni tax-xogholijiet tal-lokatur hekk jipprezumi. Kikeu kien veru li l-avviz biss irid issir mill-aktar fiss, u r-rapport aktar tard, legittimament il-legislatur ma kienx ikun konstatanti mieghu nnifsu u ma dak li jikri normalment fil-hajja, in kwanto che fl-ordni taz-zmien l-ewwel issir il-kostatazzjoni mitluba mill-ligi permezz ta’ perit, u mbghad l-avviz, il-ghaliex b’dak l-accertament l-avviz jista’ jkun bazat fuq dak li fil-fatt ma jkunx accertat. Barra minn dan, b’dan il-mod biss jista’ l-lokatur jaghzel id-dritt li jassumi x-xogholijiet li jkunu mibdija. Jidher ukoll, skond dan l-artiklu, li l-konduttur, kif jaghti l-avviz lill-lokatur u jikkomunika r-rapport tal-perti kif trid il-ligi, jista’ jibda x-xoghol minnufih imma mhux altrimenti……

Il-lokatur li jkun dahal ghalihom (i.e. it-tiswijiet), ikollu, barra azzjoni ghad-danni dovuti ghad-dewmien u wara l-interpellazzjoni, l-mezz li jithallas ….mill-kera skadut jew li jkun ghad irid jiskadi, b’mod li l-konduttur li jonqos millki jaghmel dak illi jridu z-zewg artikolu (i.e. 1541 u 1543) ma jigiex tilef hlief il-beneficcju li dawk l-istess artikoli jaghtuh u jilqaghlu d-dritt, hi mod iehor, jiltob ir-refuzjoni” *(‘Camilleri vs Zammit’, 21/4/50, Vol XXXIV-2-545; ara ukoll fost ohrajn, App. Mill-Bord ‘Attard vs Fenech et’, 30/1/00; App ‘Buttigieg vs Stagno Navarra App 16/12/44; Vol XXXI-1-108; App. Inf. ‘Mangion vs Micallef et’, App. Inf 25/3/86; App. ‘Scerri vs Gauci’, 13/11/50, Vol XXXIV-1-273; App. Inf ‘Calleja vs Dimech’, 3/12/85; ‘Vella vs Micallef 25/3/86*).

5. F’dan il-kaz dak li titlob il-ligi ma sehhx. Sar xi ftehim bejn il-partijiet. Jista’ jkun li kien hemm bdil ta’ ittri bejn l-avukati tal-partijiet. Borg ma jiftakarx li saret xi stima minn perit, imma nefaq “qrib l-elfejn lira’, l-ebda ricevuta ma giet prezentata. Wara li saru x—xogholijiet Borg, f’isem is-socjeta’ intimata baghat l-ittra tal-11 ta’ Jannar 2001 (fol 40). Is-socjeta’ intimata qabdet u zammet il-kera minghajr ma mxiet skond l-art 1543 li issa qed tistrieh fuqu.

6. Is-sentenzi msemmija fin-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta’ intimata ma ghandhom x’jaqsmu xejn ma’ dan il-kaz. Jirreferu kollha ghal sitwazzjonjiet ohra li ma

ghandhom l-ebda rabta man-nuqqas ta' hlas imsemmi fir-rikors.

7. Fis-sentenza taghha in re *'Camilleri vs Morgan' (28/1/49, Vol XXXIII-1-385*) l-Onorabbli Qorti ta'l-Appell fic-cirkostanzi tassew specjali ta' dak il-kaz qalet li

"Il-ligi mhix intiza biex taghti pretest lill-lokatur biex jirrixindi l-kuntratt tal-kirja, imma biss biex tissalvagwardah fil-hlas tal-kera, u ghalhekk meta jkun hemm cirkostanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi tieghu skond il-ligi, huma ma jiddetadiex mad-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni.

8. F'"Testaferrata Bonici vs Morales" (14/11/55, Vol XXXIX-1-306) intqal li

"Jekk kien l-istess sid li gieb stat ta' fatt li minhabba fih irrenda mpossibbli ghall-inkwilin ghal certu zmien li jkompli jhallas il-kera, u mbghad il-kera jigi mhallas kollu jew depozitat, ma hemmx il-vena morizita' li trid il-ligi, li ghadha bhala skop li tissalvagwarda d-drittijiet tal-lokatur ghall-adempivent ta' l-obbligazzjoni ikun gie ostakolat mill-istess kreditur.

9. Fis-sentenza 'Chetcuti Bonavita vs Naudi' (App 22/10/56, Vol XXXIX-1-373) wara li saret referenza ghas-sentenza 'Micallef et vs Zahra' intqal illi

"il-fatt li l-kera ma jkunx gie fissat mill-Bord tal-kera ma jinfluwixxix fuq il-kwistjoni tal-morozita' fil-hlas tal-kera li fuqha l-lokatur jibbaza d-domanda tieghu dwar ripresa ta' pussess tal-fond, ghar-raguni fost ohrajn, li anki l-inkwilin jista' jitlob quddiem il-Bord li jigi ffissat il-kera xierqa…..Kien hemm fattur specjali li cioe' r-rikorrent tnikker hafna wara li pprezenta r-rikors ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq (fuq sitt snin). L-intimat kien ried ihallas ammont izjed minn dak stabbilit mill-Bord bhala kera xieraq.

10. Fil-kaz ‘Balzan vs Sammut’, (App 30/11/56, Vol XL1-373) kien hemm ftehim li r-ragel ta’ l-intimata izomm il-flus f’idejh biex iservu ghat-tiswija tat-travi tal-post u hekk ma kien hemm l-ebda morozita’.

11. F’kull kaz il-kerrej kellu kull jedd izomm il-kera jew mhabba fixkil mis-sid jew li kien lest li jhallas anki izjed, jew li kien hemm xi ftehim specjali. L’ bqija jibqa’ l-principju lil-aqwa dmir tal-kerrej hu li jhallas il-kera, l-hlas huwa l-aqwa jedd tas-sid. Fil-kaz in ezami l-kerrej, li bosta drabi kien moruz fil-hlas, kif drabi baghat cekkijiet lima setghax jissarfu, zamm il-kera minghajr ma mexa fuq ir-regoli li l-ligi tistabilixxi ghal kaz tieghu.

Billi jirrizulta li l-kerrej ma kienx puntwali fil-hlas tal-kera skond il-ligi l-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzah terga’ tiehu f’idejha l-fond/garage msejjah St. Joseph fi Triq Hal Qormi, Sana Venera; ghall-ghan ta’ tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien millum; l-ispejjez jithallsu mis-socjeta’ intimata.”

Is-socjeta` intimata appellat minn din is-sentenza u talbet ir-revoka taghha fuq l-assunt illi l-Bord ma nterpretax sew il-provi u li kienu jiddemostraw li kienet is-sid li naqset milli taghmel it-tiswijiet necessarji u konsegwentement li kellha dritt tirritjeni l-kera;

Mill-aggravju appena dezunt huwa ovvju illi s-socjeta` appellanti qeghda tippretendi l-kompensazzjoni bejn l-ispiza necessitata ghar-riparazzjonijiet fil-fond lokat u l-hlas tal-kera minnha dovut lis-sid. Din fil-fatt hi d-difiza taghha di fronte ghat-talba tas-sid ghall-izgumbrament taghha mill-fond minhabba allegata morozita fil-hlas tal-kera;

Mhux kontestat illi s-socjeta` appellanti naqset li tghaddi ghall-hlas tal-kera u/jew ghad-depozitu tieghu wara interpellazzjonijiet ufficcjali li sarulha mill-appellata. Ara ittri ufficcjali a fol. 31 u fol. 33 domandanti l-hlas tal-kera

ghall-iskadenzi ta' April 2002 – Settembru 2001. Dan hu accettat minn Raymond Borg, direttur tas-socjeta` intimata (fol. 45);

Lanqas ma huwa kontestat li s-socjeta` appellanti talbet lis-sid taffettwa tiswijiet fuq il-bejt tal-fond. Dan hu hekk ammess mill-appellata fid-deposizzjoni taghha a fol. 37. Tiswijiet dawn li, skond is-socjeta` appellanti, kienu ta' natura urgenti u li ghaddiet biex tesegwixxi fuq il-parir tal-perit taghha;

Hu wkoll pacifiku bejn il-partijiet illi lis-sid ma ntbaghtitilha l-ebda ittra gudizzjarja u lanqas rapport tal-perit manifestanti l-htiega mpellanti li jsiru t-tiswijiet;

Premessi dawn il-fatti, huwa ben assodat illi f' materja ta' morozita "jispetta lis-sid li jipprova b' mod definit u bla dubju ragonevoli mhux biss li jkun ghamel interpellazzjonijiet skond il-ligi u li dawn waslu ghand l-inkwilin imma wkoll li l-inwklin ikun baqa' inadempjenti" – "**Maria Concetta Vella -vs- Federico Galea *nomine***", Appell, 24 ta' Jannar 1997. Dan ghar-raguni illi "il-morozita tal-kera ma kellhiex titqies fl-astratt imma fir-realta` tas-sitwazzjoni fejn l-inkwlin jonqos li jhallas dak li hu minnu dovut versu s-sid li jkun preparat li jaccetta" – "**Doris Attard -vs- Julian Borg**", Appell, 28 ta' Gunju 2001;

Tezisti raguni logika-guridika illi biex l-inkwilin ma jaqax fis-sanzjoni tal-ligi ghax "ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti" [Artikolu 9(a), Kapitolu 69], iridu jirrizultaw cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi tieghu skond il-ligi (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 385; Vol. XL P I p 269**). Jekk tali cirkostanzi ma jkunux jezistu xejn ma jsalva lill-inkwilin milli jiddekadi mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni;

Issa fil-kaz in ispecje s-socjeta` appellanti ggib il-quddiem bhala cirkostanza gustifikattiva tan-nuqqas ta' hlas, nonostante anke l-interpelazzjonijiet li sarulha, il-fatt li hi kienet kostretta taghmel xoghlijiet rimedjali fil-fond lokat in kwantu s-sid naqset li taghmilhom nonostante li skond kif allegat, hi giet imsejha taghmel dan. Effettivament il-kontenzjoni kollha tas-socjeta` appellanti hi bazata fuq il-portata ta' l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili;

Huwa opportun, qabel kull konsiderazzjoni ohra, illi l-precitat dispost tal-ligi jigi riprodott fl-interita` tieghu:

"Il-kerrej jista', minghajr ma jkunu jinhtiegu proceduri bil-qorti, jaghmel bi spejjez ta' sid il-kera, dawk it-tiswijiet, li n-nuqqas jew dewmien taghhom, jista' jkun ghalih ta' hsara kbira; u f' dan il-kaz, jista', biex jithallas lura, izomm il-kera bhal ma jinghad fl-artikolu 1541;

Izda, l-kerrej ghandu mill-aktar fis li jista' jkun, igharraf b' dan lil sid il-kera u jaghtih rapport ta' perit dwar il-htiega tal-ghaggla ta' dawk it-tiswijiet u l-hsara li jista' jgib id-dewmien;

Izda wkoll, sid il-kera ghandu l-jedd jissokta t-tiswijiet illi jkunu nbdew taht id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

Jitnissel minn dan id-dispost illi dak li jintitola lill-kerrej izomm il-kera ghandu konnessjoni diretta man-natura tat-tiswijiet. Tiswijiet dawn li kif jinghad fin-nota marginali "ma jridux dewmien";

Issa f' dan il-kaz ma giet prodotta l-ebda prova teknika illi t-tiswijiet kienu ta' natura urgenti. Fil-fatt la gie mressaq biex jixhed il-perit li allegatament tqabbad mis-socjeta` appellanti, la gie esebit xi rapport tieghu, u lanqas il-kontijiet jew ricevuti raffiguranti l-ispejjez ta' l-istess tiswijiet li jinghad li saru. Jinghad biss mir-rapprezentant tas-socjeta` appellanti illi s-saqaf tal-*garage* kien fi stat hazin hafna u li kien ilu hekk f' dan l-istess stat hazin "snin twal" (fol. 45). Huwa wkoll ammess min dan l-istess xhud

illi ghalkemm inkariga perit rapport bil-miktub ma kellux (fol. 46);

Fic-cirkostanzi din il-Qorti ghandha dubji serji kemm tabilhaqq it-tiswijiet, jekk saru, kienu ta' natura urgenti. Dan ghaliex tonqos dik il-prova dokumentali li ssostni l-versjoni moghtija mir-rapprezentant tas-socjeta` appellanti. Minimament, tonqos il-prova centrali ta' rapport peritali. Rapport dan li hu ghab-bazi tal-proviso ta' l-artikolu precitat u ghalhekk is-socjeta` appellanti ma tistax targomenta, kif ghamlet fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghha, illi n-nuqqas ta' dan ir-rapport u tal-konsenja tieghu lis-sid xorta wahda jintitolaha zzomm il-kera sabiex tithallas tat-tiswijiet minnha mwettqa;

Il-gurisprudenza in materja ma ssostnix dan l-argoment tas-socjeta` appellanti. Hekk jinsab deciz illi "*non essendo le riparazioni ed i migiliorамenti di cui si chiede il compenso di quelle contemplati dagli articoli 1294* (illum Artikolu 1541) *e 1296* (illum Artikolu 1543) *dell' Ordinanza VII del 1868, nè essendo state nel caso osservate le procedure prescritte colle disposizioni suddette, non è accordato all' inquilino il diritto di ritenzione del fitto per il rimborso della spesa erogata in tali migliorie*" – "**Rev. Can. Don Constantino Cilia La Corte -vs- Francesco Medati *et***", Qorti Civili, Prim' Awla, 2 ta' Ottubru 1913;

Konduttur li jaghmel riparazzjonijiet fil-fond mikri ghandu jsegwi l-procedura preskritta ghall-kaz mil-ligi (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 273**);

Huwa biss fejn il-konduttur ikun segwa l-procedura li huwa jkollu dirtt izomm il-kera biex jithallas ta' l-ispejjez li jkun ghamel. Ghalhekk tant l-avviz kemm ir-rapport tal-perit iridu jsiru t-tnejn mill-aktar fis. Jekk allura l-inkwilin jezegwixxi dawk ir-riparazzjonijiet minghajr ma jsegwi l-procedura jitlef il-beneficcju li jithallas l-ispejjez billi jzommhom mill-kera (**Kollez. Vol. XXXIV P II p 545**);

F’ cirkostanzi konsimili “jekk hu (il-kerrej) jibqa’ jippersisti li ghandu dritt jikkompensa dak il-kera ma’ dak li jippretendi li ghandu jiehu, u ntant ma jhallasx ghal zewg skadenzi sa 15-il gurnata wara li jigi mitlub biex ihallas, huwa jinkorri f’ dik il-morozita li taghti dritt lil-lokatur li jirrikorri quddiem il-Bord tal-Kera biex jiehu taht idejh il-fond minghand dak il-kerrej” – “**A.I.C. Luigi Sansone -vs- Maria Giuseppina Philips**”, Appell, 28 ta’ Mejju 1948 (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 268**);

Dan il-principju ghadu sal-prezenti jircievi favur mill-Qrati taghna kif hekk illustrat fis-sentenza ta’ din il-Qorti ta’ l-14 ta’ Dicembru 2001 fil-kawza fl-ismijiet “**Carmel Bellia -vs- Joseph Frendo**”;

In vista tal-konsiderazzjonijiet kollha maghmula u tal-principji tal-ligi li japplikaw mhux il-kaz li din il-Qorti tiddissenti ruhha mir-ragonament tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell interpost u b’ hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellanti. It-terminu ta’ tliet xhur prefiss mill-Bord ghall-fini ta’ l-izgumbrament jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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