MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH GALEA DEBONO

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2006

Appell Civili Numru. 70/1997/1

JOSEPH CALLEJA.

VS

ALFRED ZAHRA.

Il-Qorti,

Dan hu appell minn sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fejn ir-rikorrent Joseph Calleja agixxa biex jirriprendi l-pussess tal-fond Casa Maria, Triq Anglu Gatt, Mosta minnghand il-kerrej, l-intimat appellant Alfred Zahra, minhabba morozita' fil-hlas tal-kera ghal diversi skadenzi, uzu hazin tal-fond mikri lilu, w diportament hazin fil-konfront tas-sid u tal-inkwilini l-ohra tal-blokk tal-appartament.

L-intimat appellant fir-risposta tieghu ghar-rikors kien eccepixxa illi ;-

Fl-ewwel lok mhuwiex minnu illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera kif trid il-ligi ghaliex il-kera giet iddepozitata taht l-Awtorita' tal-Qorti.

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti irid jipprova illi huwa ghamel l-interpellazzjonijiet skond il-ligi ghall-hlas tal-kera u dana 'ai termini' ta' l-artikolu 9 (a) (i) tal-Kap.69.

Illi m'huwiex minnu illi l-intimat qed juza l-fond hazin. Illi l-fond mertu tar-rikors gie mikri lill-intimat bhala dar ghall-abitazzjoni w ilu juza l-fond bhala residenza tieghu mil-bidu tal-kirja. Illi inoltre il-fatt illi l-intimat iddeporta ruhu hazin fil-konfront tar-rikorrenti w l-inkwilini l-ohra tal-blokk ta' l-appartamenti, certament ma hijiex wahda mill-kawzali li abbazi taghhom tista' tintalab ir-ripreza tal-pussess tal-fond lokat.

Il-Bord Li jirregola l-Kera, bis-sentenza tieghu tas-6 t' April, 2005, li qed tigi hawn appellata, wara li ppremetta li jirrizulta li saru interpellazzjonijiet validi li taghhom ma sarx hlas u li, minkejja li l-appellant odjern kellu sussidji qawwija socjali ghall-hlas, hu baqa' mhux puntwali fil-hlas tal-kera, u wara li ppremetta ukoll li fl-ahhar seduta l-appellant odjern ammetta kollox, laqa' t-talba ghat-tkeccija fuq l-ewwel kawzali w ghalhekk iddikjara li ma kienx hemm ghalfejn jidhol fuq il-kawzali l-ohra. Il-Bord ghalhekk awtorizza lir-rikorrenti jiehdu f' idejhom (Sic!) il-fond de quo w ghal ghan tat-tkeccija, ta erba xhur zmien minn dak in-nhar, spejjez jithallsu mill-intimat, l-appellant odjern.

Rat ir-rikors tal-appell tal-intimat appellant Alfred Zahra li bih talab li din il-Qorti joghogobha tirrevoka s-sentenza tas-6 t' April, 2005, billi tichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez taz-zewg istanzi.

Rat illi l-aggravji tal-appellant huma s-segwenti w cioe' :-

a) illi l-ewwel u qabel kollox din hi ir-residenza permanenti tal-esponent intimat flimkien tal-familja tieghu li ilhom jghixu hemm snin : “*over nineteen years*” (a. fol.16);
b) illi mix-xhieda tal-intimat gie indikat, liema haga ma kienetx kontestata li kien ihallsu, jidher b’ mod erratiku : “*ghax is-sinjur kien jghidli hallasha kif trid , don’t worry.”* (fol. 64) Illi din fiha nnifisha m’hix irregolari la jkun hemm accettazzjoni da parti tas-sid. Illi pero’ li s-sid wara certu zmien beda jbiddel l-ideja tieghu, kien b’ hekk li l-flus bdew jigu depozitati l-Qorti, liema haga tiggustifika r-raguni meta gie indikat : *“….hu kien baghtli ittra kien qalli ma rridx naccetta l-kera iktar minnghandek f’ daqqa wahda.”* (a fol. 64)
c) Illi l-accettazzjoni da parti tas-sid li : *“…..hu kien jghidli halliha issa umbaghad hallasni….m’hux dejjem hallastu.”* (a fol.65)
d) Illi apparti mis-suespost il-fond in kwistjoni hu fond residenzjali liema haga tista’ tigi ikkunsidrata bhala aspett importanti. Illi hu f’ dan l-ispirtu li ix-xhieda tieghu hu kredibbli u verosimili stante li la kien hemm involut id-dar residenzjali, ma setghax jaffordja jmur kontra l-kondizzjonijiet tal-kirja.
e) Illi din apparti, ma kien hemm xejn irregolari billi l-intimat kellu mieghu l-familja tieghu. Illi ma tezisti ebda projbizzjoni da parti tal-ligi li membru tal-familja jirrisjedi fil-fond.”

Din il-Qorti rriproduciet testwalment dawn l-aggravji ghaliex minnhom jidher il-mod mghaggel u xejn koerenti li bih gie mharbex ir-rikors tal-appell. Apparti zbalji ta’ grammatika w ta’ punteggjatura, r-rikors igib il quddiem konsiderazzjonijiet li huma legalment u guridikament ghal kollox irrilevanti ghall-kwistjoni in dizamina. Barra minn hekk wiehed irid jaghmel sforz kbir biex isegwi il-fil tal-hsieb – jekk jezisti – li jimmotiva r-rikors. Jidher li dar-rikors gie abbozzat bla ebda konsiderazzjoni ghall-Qorti li trid taqrah, tifhmhu w tagixxi fuqu. Fil-waqt li wiehed jifhem li l-Avukat li rredigieh, bhala Avukat tal-Ghajnuna Legali, seta’ gie mitlub li jabbozza w jipprezenta r-rikors tal-appell fl-ahhar zmien disponbbli, mill-banda l-ohra ma

jistax jigi kondonat qatt il-mod konfuzjonarju w ftit li xejn guridiku li bih gie abbozzat l-istess rikors.

Semghet it-trattazzjoni fis-seduta tas-27 t’ April, 2006;

Rat il-verbal tal-istess seduta li bih, Dr. Mark Busuttil, ghall-appellant, interpellat mill-Qorti biex jghid jekk fil-fatt kienx hemm jew ma kienx hemm l-ammissjoni tal-intimat, kif intqal fis-sentenza appellata, jghid li skond hu kien hemm din l-ammissjoni u li b’ dan kollu l-intimat baqa’ jinsisti li jrid jappella xorta wahda w li hu, bhala avukat tal-ghajnuna legali, ma setghax jirrifjuta.

Ikkonsidrat dwar il-mertu;

Li kollox iholl u jorbot f’dan il-kaz jekk fil-fatt l-appellant kienx moruz fil-hlas tal-kera wara li sarulu interpellazzjonijiet validi skond il-ligi. Il-Bord ikkonkluda li hekk kien il-kaz u sahansitra qal li l-appellant fil-kors tal-ahhar seduta kien “*ammetta kollox”.*

Illi l-kera pattwit kien ta’ hamsa w ghoxrin lira (LM25) fix-xahar li kellu jithallas bix-xahar bil-quddiem fil-21 ta’ kull xahar, kif jidher mir-rikors promotur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera w kif ukoll konfermat bil-gurament mill-Avukat (illum Imhallef) Philip Sciberras fix-xhieda tieghu (fol. 19 u 20). Dan ix-xhud ikkonferma wkoll li sa mill-1994, ir-rikorrent Joseph Calleja kien qed imur ghandu biex jikteb ittra kull xahar biex ifakkar lill-intimat illi skadietlu l-kera. Ikkonferma li baghat diversi ittra interpellatorji w ufficjali lill-intimat. Wara dawn l-ittri l-intimat kien generalment imur l-ufficcju tieghu w jatih xi somma flus u hu kien jaghmillu ricevuta daqs kemm kienet tkun tkopri dik is-somma. Fl-ahhar ittra interpellatorja tal-25 ta’ Novembru, 1996, fejn kien interpellah ihallas l-iskadenzi li kienu ghalqu sa minn Lulju, 1996, kien indikalu li dik it-talba kienet qed issir minghajr pregudizzju billi huwa kien dejjem moruz fil-pagament tal-kera. Lanqas ma kien qed ikun puntwali fil-pagament minn meta kien isejjahlu biex ihallas. Meta kien jigi jhallas l-intimat kien igib mieghu l-ittri li hu kien ikun baghtlu. Wara mbaghad ir-rikorrent kien tah istruzzjonijiet

biex jipprezenta r-rikors quddiem il-Bord u ma accettax aktar kera w l-intimat iddepozita xi kera l-Qorti. Imma anki d-depoziti li kien qed jaghmel l-intimat il-Qorti ma kienux qed isiru puntwalment, infatti f' wahda mic-cedoli tal-1998, iddepozita f' daqqa ta' xi hames xhur.

Illi b' nota (a fol. 33) gew esebiti mir-rikorrenti diversi kopji ta' ittri legali interpellatorji w ittri ufficjali, fejn l-intimat gie mitlub ihallas arretrati tal-kera.(fols. 34 sa 43). Fis-7 ta' Novembru, 1994, giet prezentata ittra ufficjali (Fol. 40) fejn l-intimat gie interpellat ihallas LM75 arretrati ta' tlitt xhur bir-rata ta' LM25 kull xahar, ghall-iskadenzi tal-21 t' Awwissu, Settembru u Ottubru, 1994. Din pero' ma jirrizultax li giet notifikata lill-appellant (Fol. 41). Fit-23 ta' Frar, 1995, inkitbet ittra fejn l-intimat gie interpellat ihallas LM75 tat-tlitt xhur kera ghall-iskadenza li ghalqet fil-21 ta' Frar, 1995.(Dok. PS 2 a fol. 36). Fit-2 ta' Mejju, 1995 saret ittra ufficjali ohra fejn l-intimat gie interpellat ihallas LM50 ghaz-zewg skadenzi tax-xhur ta' Marzu w April, 1995 li skadew fil-21 ta' kull xahar. (fol. 42) Din pero' ukoll ma jirrizultax li giet notifikata lill-appellant (Fol. 43). Fit-8 ta' Jannar, 1996, giet prezentata ittra ufficjali fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili fejn l-intimat gie interpellat ihallas LM125 arretrati ta' kera ta' hames xhur mill-21 t' Awwissu, sal-21 ta' Dicembru, 1995. (Fol. 38) Din giet debitament notifikata lill-intimat fit-22 ta' Jannar, 1996. (ara kopja tar-riferta pozittiva a fol.39) Inkitbet ittra interpellatorja li ggib id-data tat-3 t' April, 1996, li tirrigwarda arretrati ta' skadenzi ta' kera li skadew fil-21 ta' Jannar, 21 ta' Frar, u 21 ta' Marzu, 1996. (Dok. PS 1 a fol. 34). Ittra ohra nkitbet fil-25 ta' Novembru, 1996 fejn l-intimat gie interpellat biex ihallas l-arretrati kollha ta' kera mill-21 ta' Lulju, 1996 sad-data meta nkitbet l-ittra. (Dok. PS 4 a fol. 37).

Illi meta xehed ir-rikorrent fis-27 ta' Lulju, 1999, hu qal li l-intimat appellant qatt ma tah il-kera fi zmienu. Hu gieli mar ghand l-Avukat biex igiblu l-kera w l-Avukat tieghu kien kitiblu lill-intimat w l-Avukat gieli gablu l-kera d-dar huwa stess. L-intimat gab ghandu kemm il-darba lill-uliedu biex jghid li jaghmlu tajjeb ghall-kera imma qatt ma gara xejn. (Fol. 47).

Meta xehed fis-seduta tat-18 t’ April, 2000, (fols. 61 sa 68) l-appellant odjern, mistoqsi “*Il-kirja inti dejjem hallastha fil-hin?”* wiegeb : *“Le.”* U aktar ‘l isfel: *“Le. Jiena kont inhallsu dejjem kull tlitt xhur, kull erba xhur, kull hames xhur, kull xaharejn, ghax is-sinjur kien jghidli ‘hallasha kif trid, don’t worry.”* (fol. 64) Ghad-domanda : *“Nghid sew illi gieli qbizt anke hames skadenzi biex thallas jew le, tiftakar?”* wiegeb *“Iva.”* (Fol. 65). Qal ukoll li jaf li rceva ittri w meta rcevihom, dejjem mar ghand l-avukat biex ihallas.

Ikkonsidrat;

Illi l-unika interpellazzjoni li gie pruvat li giet notifikata lill-appellant hija dik li saret bl-ittra ufficjali tat-8 ta’ Jannar, 1996. Din tirriferi ghall-iskadenzi mensili tal-kera li ghalqu rispettivament fil-21 tax-xhur ta’ Awwissu, Settembru, Ottubru, Novembru w Dicembru , 1995. Illi mir-ricevuti esebiti mill-istess intimat proprju fl-ahhar stadju tal-process quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, ma jirrizultax li dawn l-iskadenzi gew imhallsa fi zmien hmistax il-jum minn-notifika tal-istess ittra ufficjali li saret fit-22 ta’ Jannar, 1996. Lanqas jidher li fl-imsemmi periodu utili ta’ hmistax il-jum sar xi depozitu tal-istess skadenzi fil-Qorti ghaliex mill-kopji tar-ricevuti tac-cedoli esebiti (Fol. 162) jidher li l-ewwel depozitu ghas-somma ta’ LM161.50c sar BISS fid-9 t’ Ottubru, 1997, u cioe’ sena w disa’ xhur wara din in-notifika. Inoltre mill-kopji tac-cedoli li suppost iddepozita l-intimat il-Qorti, jidher li l-ewwel depozitu li sar kien ghall-kera dovut mill-21 ta’ Gunju, 1996 sal-21 ta’ Frar, 1997. (fol. 130). Ic-cedoli l-ohra li kopji informi taghhom gew esebiti jirriferu ghall-skadenzi sussegwenti ghall-kumplament tas-sena 1997 u 1998. Ghalhekk ma saret ebda prova tal-hlas tal-iskadenzi li ghalihom saret l-interpellazzjoni fl-ittra ufficjali tat-8 ta’ Jannar, 1996 .

Konsegwentement din il-Qorti, bhall-Bord li Jirregola l-Kera, hija altru milli sodisfatta li gie pruvat ai termini tal-ligi li l-intimat kien baqa’ moruz fil-hlas tal-kera ghal zewg skadenzi w aktar ghall-aktar minn hmistax il-jum wara li

gie notifikat bl-ittra ufficjali tat-8 ta' Jannar, 1996, u li giet debitamnent notifikata lilu kif fuq intqal.

Ghalhekk l-ewwel kawzali dedotta fir-rikors promotur hija altru milli pruvata w konsegwentement is-sentenza appellata hija gusta w timmerita konferma.

Jidher ukoll li dan l-appell sar kontra l-parir tal-istess avukat tal-ghajnuna legali li gie assenjat lill-appellant u li sar biss ghax l-appellant baqa' jinsisti li jsir u l-avukat tal-ghajnuna legali, fic-cirkostanzi, ma setax jirrifjuta li jaghmlu. Dan l-appell manifestament sar inutilment x' aktarx biex jintrebah iz-zmien u huwa appell frivolu w, li kieku ma kienx ghal fatt li l-appellant qed jibbenefika mill-ghajnuna legali, kien ikun jimmerita l-kundanna ghall-hlas tad-"*doppie spese*" kontra tieghu.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma is-sentenza appellata fl-intier taghha bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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