MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 1639/2000/2

Maria Azzopardi

vs

Joseph u Rose konjugi Calleja

Il-Qorti,

Fl-1 ta' Frar, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attrici talbet il-kundanna tal- konvenuti, sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-fond numru 42 A, St. Paul Street, St. Paul's Bay, liema fond hu mikri lilhom mill-attrici verso l-kera ta' mija u ghaxar liri Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm110.79) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, prevja dikjarazzjoni tax-xoljiment ta' l-imsemmija

lokazzjoni stante li huma jinsabu moruzi fil-hlas ta’ zewg (2) skadenzi ta’ sitt (6) xhur kera ghas-sena korrenti li ghalqu u saru dovuti fi Frar 2000 u f’Settembru 2000.

Bl-ispejjez u b’riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-attrici kontra l-konvenuti Calleja li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew illi:

1 Preliminarjament l-inkompetenza ta’ din l-Onorabbli Qorti stante illi kawza ghall-izgumbrament minn fond t’abitazzjoni ghall-morozita fil-hlas fil-perjodu ta’ rilokazzoni hija tal-kompetenza unika tal-bord li jirregola l-kera.
2 Bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u d-dritt u ghandhom jigu mixhuda bl-ispejjes kontra taghha stante illi mhux minnu illi l-konvenuti ma hallsux il-kera skond kif allegat fl-avviz.
3 Salv kull eccezzjoni ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament ;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ l-atturi ;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi bl-ewwel eccezzjoni taghhom, il-konvenuti qedghin jikkontestaw kompetenza ta’ din il-Qorti li tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna billi jsostnu illi kull kawza ghall-izgumbrament minn fond ta’ abitazzjoni, minhabba morozita fil-hlas tal-kera, meta din il-morozita tkun fil-perjodu ta’ rilokazzjoni huwa kompetenti biss il-Bord li Jirregola l-Kera.

Ghalhekk huwa opportun illi wiehed jistabbillixxi t-termini tal-kuntratt ta lokazzjoni korrenti favur il-konvenuti u qed jintalab effettivament mill-atturi minn din il-Qorti.

M'hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti illi l-fond in kwistoni kien koncess in emfitewsi temporanja lill-konvenuti u illi bi ftehim mas-sid ta dakinhar, il-konvenuti kienu kkonkludew lokazzjoni li kellha tibda b'effett mid-data ta' l-iskadenza ta' l-emfitewsi temporanja u in forza ta' liema l-konvenuti kellhom jibqghu fil-pussess tal-fond in kwistjoni u jhallsu bhala korrispettiv kera fl-ammont ta' tmenin lira Maltin (Lm80) fis-sena u li kellha tithallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Settembru, u kull l-1 ta' Marzu, ta' kull sena.

Dan il-ftehim ta lokazzjoni skada fit-28 ta' Frar, tas-sena 2000, wara l-elghuq ta hmistax il-sena, u jirrizulta mill-korrispondenza skambjata bejn id-difensuri tal-kontendenti illi l-istess kontendenti kienu ftehemu illi l-kirja terga' tiggedded u ftehemu li dan it-tigdid ghandu jkun versu l-kera ta' mija u ghaxar liri Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm110.79) fis-sena li kellhom ikunu pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, bl-ewwel (1) skadenza fl-1 ta' Marzu, 2000, fis-somma ta' hamsa u hamsin lira Maltin u erbghin centezmu (Lm55.40) ghas-sitt (6) xhur sal-31 ta' Awissu, 2000.

Infatti in konferma ta' tali ftehim id-difensur tal-konvenuti b'ittra lill-Avukat ta' l-attrici datata 24 ta' Awissu, 2000, u esebita bhala dokument 'JA5' a fol. 19 tal-process kien ikkonferma illi « *skond l-indici l-kera dovut mill-klijent tieghi ghandu jigi awmentat minn tmenin lira Maltin (Lm80) ghal mija u ghaxar liri Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm110, 79)…….. il-klijent tieghi ghandu jhallas lill-klijenta tieghek mija u ghaxar liri Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm110.79) kera ta' sena…...* »

Ghalhekk jirrizulta assodat illi fit-23 ta' Novembru, 2000, meta l-attrici pprezentat il-kawza odjerna fil-konfront tal-konvenuti kienet korrenti favur il-konvenuti lokazzjoni illi kienet miftiehema bis-sena bil-kera pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u li ghalhekk kienet tiggedded minn sitt

(6) xhur ghal sitt (6) xhur u tiskadi kull 28 ta’ Frar u kull 31 ta’ Awissu ta’ kull sena.

Dan tikkoncedieh l-attrici stess fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghha meta ssostni illi « *l-lokazzjoni korrenti kellha zmien originali ta’ sena dekorribbli mill-1984, liema terminu ta’ lokazzjoni baqa’ jiggedded kull sitt (6) xhur ope legis*, » u iktar tard « *din l-istess talba qed issir tul il-kors tal-perjodu ta’ rilokazzjoni u dana jirrizulta bla ebda ombra ta’ dubbju mill-fatti esposti aktar il-fuq. In effetti siccome l-lokazzjoni in kwistjoni tiggedded opelegis kull sitt (6) xhur it-tigdid isehh f’Marzu u f’Settembru ta’ kull sena.* »

Ghalhekk jirrizulta ukoll illi m’hemm lanqas kontestazzjoni bejn il-kontendenti illi t-talba ghall-izgumbrament minhabba morozita fil-hlas tal-kera, qed issir fil-perjodu ta’ rilokazzjoni kif qed jecceppixxu l-istess konvenuti.

Izda l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, li gie mwaqqaf bil-ligi specjali Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, hija limitata ghal talbiet fejn sid il-kera jitlob li jigi awtorizzat li ma jgeddidx il-lokazzjoni f’elghuq it-terminu korrenti, u din il-kompetenza ma tistax tigi mgebbda biex ukoll tinkludi fiha dawk it-talbiet fejn sid il-kera jitlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni anke qabel ma jkun skada t-terminu korrenti originali jew imgedded.

Ghaldaqstant meta t-talba ta’ sid il-kera ma tkunx intiza biex jigi awtorizzat li ma jgeddidx il-lokazzjoni f’elghuq it-terminu korrenti izda tkun tirrigwarda talba ghar-rizoluzzjoni u xoljiment tal-kuntratt ta’ lokazzjoni minhabba xi nuqqas ta’ osservanza ta’ xi kundizzjoni tal-lokazzjoni da parti tal-kerrej u minghajr ma ssir xi riferenza ghad-data ta’ meta ghandha tiskadi l-lokazzjoni korrenti, din it-talba tkun effettivament qed issir ghall-xoljiment tal-lokazzjoni u zgumbrament tal-kerrej b’effett immedjat u anke jekk qed issir fiz-zmien ta’ rilokazzjoni korrenti l-kompetenza esklussiva hija u tibqa tal-Qrati ordinarji.

Ghaldaqstant il-Qorti qieghda tichad l-ewwel (1) eccezzjoni preliminari ta' inkompetenza sollevata mill-konvenuti.

Fil-mertu jirrizulta ampjament illi l-konvenuti ma hallsux l-iskadenzi ta' kera dovuti fl-1 ta' Marzu, 2000, u fl-1 ta' Settembru, 2000, fis-somma totali ta' mija u ghaxar liri Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm110.79).

Infatti huwa ammess mill-istess konvenut Joseph Calleja fid-deposizzjoni tieghu illi huwa ma hallasx dan l-ammont dovut bhala kera ghal zewg skadenzi ta' sitt (6) xhur peress illi kien qed jippretendi illi jikkompensa dan il-kreditu ta' l-attrici ma' kreditu iehor ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180) illi huwa jippretendi li ghandu kontra l-istess attrici minhabba hsarat illi kien sofra f'xi mobbli tieghu minhabba xi nuqqas pretiz ta' l-istess attrici.

Jirrizultaw ukoll inkontestati l-interpellazzjonijiet illi ghamlet l-istess attrici, anke permezz tad-difensur taghha, liema nterpellazzjonijiet jirreferu ghall-istess skadenzi ta' kera li ma gewx imhallsa mill-konvenuti u liema nterpellazzjonijiet gew injorati mill-konvenuti salv l-ittra tad-difensur taghhom ta' l-24 ta' Awissu, 2000, anzi fejn l-konvenut ippretenda illi l-kera ghandha titqies li hija mhallsa ghaliex ippretenda li jikkompensaha ma kreditu allegat ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180).

Apparti illi l-attrici permezz ta' l-ittra ta' l-Avukat taghha tat-23 ta' Marzu, 2000, (dokument 'JA7') kienet cahdet il-pretensjoni tal-konvenuti ghall-hlas ta' xi danni, jirrizulta illi tali pretensjoni la kienet giet dedotta f'xi gudizzju, u lanqas ma kellha x'taqsam ma' xi spejjez in konnessjoni ma' xi riparazzjonijiet essenzjali muniti b'certifikat peritali relattivi ghall-fond mikri u ghalhekk din il-pretensjoni qatt ma tista' titqies bhala tali li tirreferi ghal xi kreditu likwidat, kanonizzat u skadut u kwindi l-konvenut ma seta' qatt jippretendi illi jghaddi ghall-kompensazzjoni awtomatika li setghet topera anke meta qed tigi kkontestata mill-attrici.

Ghaldaqstant jirrizulta ampjament illi l-konvenuti huma moruzi fil-pagament tal-kera fis-somma ta' mija u ghaxar

liri Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm110.79) ghal zewg skadenzi b'effett mill-1 ta' Marzu, 2000, sat-28 ta' Frar, 2001, u konsegwentement ghandhom jitqiesu illi huma naqsu milli jesegwixxu obligazzjoni taghhom bhala inkwilini fil-konfront tas-sid, kif ikkontemplat fl-Artiklu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-istess Artiklu jawtorizza lis-sid li f'tali cirkostanzi jista' jitlob il-hall tal-kuntratt tal-lokazzjoni flimkien mal-hlas tad-danni.

Ghalhekk l-attrici hija gustifikata li effettivament titlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni korrenti favur il-konvenuti minhabba n-nuqqas taghhom illi jhallsu l-kera dovut ghal zewg (2) skadenzi.

Pero' fis-sub inciz tnejn (2) ta' l-istess Artiklu 1570 il-Qorti hija awtorizzat illi fil-kaz fejn il-hall tal-kuntratt ta' lokazzjoni ma jkunx gie miftiehem espressament bhal kif ma giex miftiehem fil-lokazzjoni bejn il-kontendenti, il-Qorti tista' tghati lill-konvenuti zmien moderat skond ic-cirkostanzi ghall-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni taghhom kemm il-darba dan ikun jista' jsir minghajr hsara ta' l-attrici.

Ghalhekk il-Qorti trid tikkunsidra jekk hux il-kaz illi l-Qorti tikkoncedi xi zmien moderat lill-konvenuti biex ihallsu l-kera minnhom dovuta.

Infatti l-konvenuti fil-mori ta' din il-kawza wara li kienu diga' gew notifikati bl-Avviz, kienu ghamlu tentattiv ta' pagament ta' l-ammont dovut lill-attrici liema pagament hia gustament irrifjutat u l-konvenuti ghaddew ghad-depozitu fil-Qorti ta l-ammont dovut minnhom.

Ghalhekk, stante il-gustifikazzjoni ta' l-attrici fir-rifjuta ta l-offerta, dan id-depositu m'ghandux jinfluwixxi fuq id-deliberazzjoni li trid taghmel il-Qorti dwar jekk effettivament f'dan il-kaz il-konvenuti ghandhomx jigu koncessi terminu ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi, apparti l-vertenza odjerna, fil-mori ta' din l-istess kawza, kif jirrizulta mid-deposizzjoni ta' l-istess konvenut, qamu kwistjonijiet ohra bejn il-kontendenti relattivi ghall-manutenzjoni tal-fond fil-pussess tal-konvenuti li ukoll qed jippretendu li jghabbu lis-sid bi spejjes ulterjuri biex jistghu igawdu l-fond taghha. Apparti dan l-Qorti tikkunsidra ukoll illi lanqas il-ligi specjali, l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li jidderoga mill-principji generali u huwa ntiz li jghati protezzjoni vasta lill-inkwilin ghad-detriment tas-sid ma jipprovdi ghal xi purgazzjoni tal-mora meta jigi ppruvat illi l-kerrej ma kienx puntwali fil-hlas zewg (2) skadenzi ghall-kera.

Ghalhekk issib illi l-koncessjoni tal-purgazzjoni tal-mora lill-konvenuti f'dan il-kaz tkun ta' hsara kbira lill-attrici u ghaldaqstant tastjeni milli tipprovdi ghal tali koncessjoni ta' purgazzjoni u konsegwentement tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi issib illi t-talbiet attrici huma gustifikati u filwaqt illi tilqa' l-istess talbiet u tiddikajara illi l-lokazzjoni favur il-konvenuti tal-fond numru 42A, St. Paul's street, St. Paul's Bay hija xolta minhabba li huma moruzi fil-hlas ta' zewg (2) skadenzi ta' sitt (6) xhur kera ghas-sena 2000, u li saru dovuti f'Marzu, 2000 u f'Settembru, 2000, u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi u ghal fini ta' l-izgumbrament tipprefiggi terminu ta' tlett (3) xhur mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

Tnejn jidhru li huma l-aggravji principali tal-konvenuti appellanti fil-kontestazzjoni tas-sentenza appena riprodotta. Fl-ewwel lok, li huma qatt ma naqsu milli pozitivament ihallsu l-kera imma biss ippretendew li jezercitaw id-dritt moghti lilhom mil-ligi li jpacu l-kera dovut mad-danni subiti. Sekondarjament, illi l-ewwel Qorti ma kkunsidratx dawk ic-cirkustanzi li jimmeritaw, a beneficcju taghhom, il-purgazzjoni tal-mora a norma ta' l-Artikolu 1570 (2) tal-Kodici Civili;

Qabel stharrig ta' dawn l-aggravji ghandu jservi ta' introduzzjoni l-hsieb profess mil-ligi illi f' materja ta' lokazzjoni, ex-Artikolu 1554 tal-Kodici Civili, l-obbligi bazici ta' l-inkwilin huma dawk (a) li jinqeda u jiehu kura tal-haga lokata bid-diligenza tal-*bonus paterfamilias* u (b) li jhallas il-korrispettiv tal-kera fit-termini konvenuti jew skond il-ligi. Jekk huwa jonqos minn dawn l-obbligi, jew xi wahda minnhom, dan jitraduci ruhu f' dannu ghalih u jaghti lok biex is-sid jitlob il-hall tal-kuntratt;

Premessa din il-preliminari, il-fatti ewlenin tal-kawza kif johorgu mill-provi jistghu jigu brevement rikapitolati kif gej:-

(1) Il-fond *de quo* kien detenut mill-konvenuti b' titolu ta' enfitewsi temporanju. Skadut it-terminu definittiv ta' dan it-titolu dan ikkonverta ruhu f' kera bl-operat ta' l-Att XXIII ta' l-1979 (Kapitolu 158). Effettivament, il-partijiet issottoskrivew ftehim ta' lokazzjoni (ara kopja a fol. 16). Eghluq il-hmistax-il sena mid-dhul fis-sehh ta' din il-kirja, l-atturi talbu zieda fl-ammont ta' kera skond l-indici ta' l-inflazzjoni. Ara xhieda ta' l-attrici (fol. 14) u ta' binha Joseph Azzopardi (fol. 12);

(2) Irrizulta bhala fatt illi l-konvenuti ma hallsux il-kera dovut ghaz-zewg skadenzi ta' l-1 ta' Marzu 2000 u l-1 ta' Settembru 2000. Dan hu hekk ammess mill-konvenut Joseph Calleja li, pero`, iddikjara li hu ma ghamelx dan il-hlas ghax ippretenda li b' hekk ikun ikkompensat tad-danni li hu allegatament sofra f' sett tat-television u fl-ghamara meta kien waqa' saqaf tal-fond mikri. Ara deposizzjonijiet tieghu a fol. 82 u fol. 86;

(3) Bhala fatt ukoll l-imsemmi konvenut jistqarr ukoll illi l-kera ta' wara Awissu 2001 ma baqax ihallasha ghax ippretenda wkoll li ghandu jigi kkompensat ghal riparazzjonijiet li hu jghid li ghamel fil-paviment u fis-sistema tad-drenagg tal-fond. Ara xhieda tieghu a fol. 87;

Stabbiliti dawn il-fatti, il-Qorti qabel xejn tosserva illi l-konvenuti appellanti ma baqghux jinsistu f' dan l-istadju fuq l-eccezzjoni preliminari ta' l-inkompetenza. Dan forsi mhux ukoll minghajr raguni u, anzi, jidher li huma kkonvincew ruhhom minn dik il-gurisprudenza konkordi li tafferma illi "l-azzjoni ghar-rizoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors taghhom hija ta' kompetenza tat-tribunali ordinarji, u mhux tal-Bord tal-Kera. Dan il-Bord huwa kompetenti meta s-sid iharrek fl-ahhar tal-lokazzjoni u jirrifjuta li jgedded il-lokazzjoni, li jakkonsenti ghar-rilokazzjoni, u jrid jimpedixxi illi r-rilokazzjoni ssir *ope legis*". ("**Antonio Sant -vs- Antonia Mallia**", Appell Kummercjali, 26 ta' Novembru 1948). Dan hu maggorment hekk fil-kaz prezenti gjaladarba l-kirja hi regolata bil-Kapitolu 158 u l-Bord tal-Kera mhux hekk kompetenti li jiehu konjizzjoni ta' talbiet, anke wahda bazata fuq il-morozita, fejn id-detentur tal-fond ikun l-ex-enfitewta. Ara "**Sebastian Brincat *nomine* -vs- Antonio Mifsud**", Appell Civili, 6 ta' Gunju 1994;

Dan premess, mill-korp ta' l-aggravji taghhom l-appellanti ma jikkontestawx il-fatti hawn fuq riprodotti. Il-pretensjoni taghhom hi wahda ben car u esplicita. Huma jidhrilhom li bi dritt moghti lilhom mil-ligi jistghu jpacu l-kera dovut mad-danni minnhom pretizi. Ghal dan l-argoment taghhom, kif minnhom impustat bl-ewwel obbjezzjoni, u sottomess ukoll fid-dibattitu orali quddiem din il-Qorti, jirrispondu sew il-konsiderazzjonijiet zvolti fl-ewwel sentenza. Maghhom din il-Qorti tista' biss izzid l-osservazzjonijiet li ser isegwu;

1. Intqal fis-sentenza fl-ismijiet "**Wisq Nobbli Konti Bernardo Manduca Piscopo Macedonia Zammit -vs- Geltrude Chalmers**", Appell, 13 ta' Novembru 1953, illi "**l-inkwilin ma jistax jippretendi li jzomm il-kera biex jithallas jew jikkompensa kreditu minnu pretiz kontra l-kreditur, jekk ma jkunx wiehed mill-kazi li fihom il-ligi tippermetti lill-inkwilin li jzomm il-kera, jew jekk il-kreditu tieghu ma jkunx likwidu. Jekk il-konduttur jinsisti fir-rifjut tieghu li jhallas il-kera minhabba dik il-**

pretensjoni tieghu, huwa jinkorri fil-morozita kontemplata mil-ligi biex huwa jiddekadi mil-lokazzjoni." Ara f' dan l-istess sens is-sentenza fl-ismijiet "**A.I.C. Luigi Sansone -vs- Maria Giuseppina Philips**", Appell, 28 ta' Mejju 1948, "**Joseph Borg *nomine* -vs- Edgar Galea**", Appell, 7 ta' Ottubru 1996 u "**Carmel Bellia *et* -vs- Joseph Frendo**", Appell, 14 ta' Dicembru 2001;

2. In bazi ghall-gurisprudenza enuncjata, il-kerrej ma jistax jikkuntrasta l-pretiza tal-lokatur ghall-pagament tal-kanoni billi jippretendi, bil-mera volonta` tieghu, il-kompensazzjoni jew is-sospensjoni tal-hlas jew xi awto-riduzzjoni ta' l-ammont tal-kera. Dik is-sospensjoni jew ir-rifjut tal-versament tal-korrispettiv tal-kera ma huwiex ammissibbli hlief fil-kazijiet specifikament kontemplati mill-Kodici Civili. Ad ezempju, l-Artikolu 1541 (1) u (2) tieghu;

3. Minn dan jitnissel illi l-appellanti ma setghux arbitrarjament izommu lura mill-hlas tal-kera biex dan jaghmel tajjeb ghall-pretiza taghhom tad-danni, li, fil-verita` minn imkien mill-provi ma jinsabu suffragati. L-ewwel aggravju qieghed ghalhekk jigi respint;

Tibqa' ghalhekk il-kwestjoni jekk fil-kaz prezenti jirrikorrux cirkustanzi li jintitolaw lill-appellanti ghall-purgazzjoni tal-mora fit-termini ta' l-Artikolu 1570 (2) tal-Kodici Civili;

Gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet "**Gerard Mercieca -vs- Gaetano Spiteri *nomine***", Appell, 14 ta' Mejju 1956 illi "**fuq din it-talba ta' l-appellant hemm bzonn li jigi ezaminat jekk jikkonkorrux il-kondizzjonijiet rijkesti ghall-ezercizzju taghha. Dawk il-kondizzjonijiet huma: (a) li r-rizoluzzjoni tal-kuntratt ma tkunx giet espressament stipulata u (b) li l-ezercizzju ta' dik il-fakolta ma jkunx ta' pregudizzju lill-kreditur. Skond l-imsemmija disposizzjoni tal-ligi, il-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora ma jispettax bi dritt lill-konvenut. Dak il-beneficcju huwa dettat mill-ekwita`, u ma jistax jigi akkordat jekk jista' jkollu hsara l-kreditur**";

Ferma din il-proposizzjoni guridika li tohrog mis-silta appena riportata, il-Qorti trid tara jekk f' dan il-kaz, fuq l-invokazzjoni lilha maghmula, jokkorrux dawk ic-cirkustanzi ta' xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta ghall-indulgenza ta' din il-Qorti li takkorda l-purgazzjoni;

Hi prevalenti l-opinjoni illi ghall-applikabilita` tar-rimedju tar-rizoluzzjoni tal-ftehim tal-kera, fil-kaz ta' morozita`, illi l-inadempiment irid ikun wiehed gravi. Fil-hsieb tal-Qorti n-nuqqas tal-kera fl-iskadenzi pattwiti tikkostitwixxi *in se* ksur gravi ta' l-obbligazzjoni fundamentali tal-kuntratt. Dan hu maggorment hekk taht il-ligi specjali (Kapitolu 69) in kwantu hawnhekk hi l-ligi stess li tistabilixxi prezuntivament il-gravita` ta' l-inadempiment in korrispondenza man-nuqqas ta' hlas, dekorsi hmistax-il jum mill-interpellazzjoni. Fil-kaz in ispecje, l-ingustifikazzjoni jew ir-rifjut ripetut tal-hlas ghall-motiv li l-konvenuti inkwilini jippretendu li ghandhom jithallsu b' idejhom ghal danni jew spejjez ta' riparazzjonijiet li huma jallegaw li batew, jikkonfiguraw bhala inadempiment li jikkostitwixxi kawza ta' rizoluzzjoni in kwantu ta' detriment ghall-interessi tas-sid;

Ma huwa xejn accettabbli l-argoment sottomess mill-appellanti illi "mill-provi prodotti ma hemm l-ebda dubju illi huma bl-ebda mod ma naqsu pozitivament u minghajr gustifikazzjoni milli jhallsu l-kera minnhom dovuti". Ghal kuntrarju, kif gja superjorment manifest, huma ma kellhom ebda dritt li jpacu l-kera dovut mal-pretensjonijiet taghhom u dan minghajr rikors lit-tribunal ghall-otteniment preventiv ta' gudizzju favorevoli li jaghti gustifikazzjoni li dawk l-istess pretensjonijiet;

Ta' min josserva, imbaghad, illi l-appellanti rritenew il-hlas tal-korrispettiv tal-kera mhux biss biex jaghmlu tajjeb ghad-danni pretizi imma, kif konfessat mill-appellant

Joseph Calleja fix-xhieda tieghu, huwa rripeta dan l-istess atteggjament tieghu, anke wara li bdiet il-kawza, billi ghal darba ohra zamm lura mill-versament tal-hlas fuq il-presuppost illi l-kera dovut jaghmel tajjeb ghall-ispejjez tar-riparazzjonijiet. F’ dawn ic-cirkustanzi l-Qorti hi tal-fehma illi tezisti raguni sufficjenti biex il-beneficcju tal-purgazzjoni mitlub mill-appellanti jigi negat. Ghax kif sewwa rritjeniet l-ewwel Qorti l-koncessjoni ta’ din il-fakolta` ggib pregudizzjoni serju lill-atturi sidien.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tirrespingi fil-kapi devoluti lilha l-appell tal-konvenuti u, konsegwentement, fis-sens tar-riflessjonijiet premessi, tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti. Iz-zmien ta’ tliet (3) xhur prefiss mill-ewwel Qorti ghal skop ta’ l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond jibda ghaddej mil-lum.

< Sentenza Finali >

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