MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 97/2003/1

John Mary *sive* Jimmy u Emmanuela *sive* Lily konjugi Montebello

vs

Jessie Borg

Il-Qorti,

Fit-28 ta' Settembru, 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord,
>
> Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fid-9 ta' Ottubru, 2003 fejn esponew:
>
> Illi r-rikorrenti jikru lill-intimata l-fond 115, Triq il-Palma, Paola, u dana versu l-kera ta' Lm60 fis-

sena li tithallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem, f’Gunju u Dicembru ta’ kull sena.

Illi l-intimata naqset milli thallas il-kera ghal aktar minn zewg skadenzi, u dana minkejja li giet interpellata formalment skond il-ligi sabiex titwettaq tali hlas.

Illi ghaldaqstant l-esponenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mill-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u jitolbu lil dana l-Bord jawtorizzahhom jirriprendu l-pussess tal-fond.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet hawn fuq premessi l-esponenti bir-rispett jitolbu lil dana l-Bord jawtorizzahhom jirriprendu l-pussess tal-fond 115, Triq il-Palma, Paola, u dana soggett ghal kwalunkwe kundizzjoni li jidhirlu opportun jimponi.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimata Jessie Borg fit-8 ta’ Jannar 2004 fejn esponiet:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, stante illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi mhux minnu li l-esponenti tinsab moruza fil-hlas tal-kera, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi r-rikorrenti accetta l-kera minghand l-esponenti sa Gunju 2002, u dan kif jirrizulta mill-ktieb tal-kera; illi sussegwentement, ir-rikorrent avza lill-esponenti illi l-kera kien ser jizdied ghad-doppju, u ma accettax il-kera minghand l-esponenti bl-istess rata. Konsegwentement, l-esponenti ddepozitat il-kera taht l-Awtorita’ tal-Qorti, u fil-fatt saru tlett cedoli bin-numru ta’ referenza 344/2003, 345/2003, u l-ahhar cedola saret fid-9 ta’ Lulju, 2003.

3. Ghaldaqstant, it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond imsemmi, ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tat-3 ta' Lulju, 2006.

Ikkunsidra:

1. Dan hu rikors dwar nuqqas ta' hlas puntwali tal-kera ta' dar. Il-Bord jaghti permess lis-sid biex jerga' jiehu fond f'idejh *"jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti u l-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".*

2. In linea generali jinghad li:

> "f'materja fejn il-ligi trid tissalvagwarda d-dritt tas-sid ghal hlas tal-kera li hu wiehed mill-obbligi principali ta' l-inkwilin, is-sanzjoni ultima tal-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 restrittiva, anke jekk korretta. Dan ghaliex is-sanzjoni ta' l-izgumbrament 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-obbligi tieghu li jhallas il-kera. Hu ghalhekk li l-gurisprudenza hi konkordi u ma timponix is-sanzjoni ta' l-izgumbrament f'dawk il-kazijiet fejn id-dispost tal-ligi ma jkunx gie osservat bi precizzjoni jew

fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment gustifikat fl-inosservanza ta' l-obbligi kontrattwali tieghu" ('Vella vs Galea', Appell 24 ta' Jannar 1997).

3. Fin –nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimata gie miktub illi "l-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna tistabilixxi zewg kriterji sabiex talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond taht dan il-provvediment tal-ligi tirnexxi, u cioe' illi s-sejha ghal-hlas ghandha ssir bil-miktub, u bil-mezz ta' att gudizzjarju u li s-sejha ghall-hlas u morozita' fil-hlas ghandhom ikunu fir-rigward ta' zewg skadenzi successivi.

4. Bir-rispett kollu dan mhux korrett. Ma hemm l-ebda formla sagrosanta ta' kif issir interpellazzjoni: tista' ssir bil-fomm, bil-miktub jew b'mezzi aktar moderni. Il-ligi lanqas issemmi li n-nuqqas ta' hlas irid ikun ghal darbtejn <u>ezatt wara xulxin</u> a differenza mill-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta (ara 'Cassar et vs Accarino', 5 ta' Ottubru, 1962 imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti). Jinghad ukoll li 'l-ligi timponi terminu definit ta' hmistax-il gurnata mid-data ta' l-interpellazzjonijiet biex jigi gudizzjarjament determinat illi dik l-iskadenza kienet tista' titqies bhala valida ghal fini tal-kawzali ghall-talba ghall-izgumbrament fuq morozita'. Skadut dak it-terminu, ma hemm xejn x'josta jsir halli s-sid fittex ghall-hlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jircievi l-pagament tieghu. Dana bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita' u fuq dik l-iskadenza li ghaliha jkun ircieva pagament. Zgur li l-inkwilin ma jistax jevadi l-hlas ta' dik l-iskadenza fuq il-pretest li s-sid kien qed jagixxi biex jizgumbrah". ('Harding vs Gauci' Appell 24 ta' Jannar 1997). Din is-silta ticcara xi punti imqajjma mill-intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha.

5. Mix-xhieda moghtija minn naha tar-rikorrenti jirrizulta li ghal bosta snin l-intimata ma kienetx tkun puntwali fil-hlas tal-kera. Kien dejjem reid imur xi hadd biex fl-ahhar isir il-hlas, drabi wkoll, wara li jkun mar. Fix-xhieda taghha l-intimata hi reticenti u trid tahrab mill-mistoqsijiet. Sharon Montebello xehdet

> "kwazi kull darba li konna mmorru din kienet tghidilna biex immorru drabi ohra ghax ma kellhiex biex thallas il-kera. Gieli anke konna mmorru u ma jifthilna hadd wara li tkun infurmata bit-telephone li sejra nigbor il-kera. Il-mama mhux l-ewwel darba li kitbitilha nota u hallitielha fil-letter box biex tinfurmaha li konna morna u li ser nergghu mmorru gurnata ohra. Dan kien jigri spiss, kull darba li kien jasal zmien biex taghlaq il-kera konna nispiccaw immorru nhabbtu lil Jessie Borg numru konsiderevoli ta' drabi qabel finalment thallas il-kera ta' Lm30 kull sitt xhur. Kien hemm zmien fejn Jessie Borg kienet lura numru ta' snin fil-hlas tal-kera" (fol 33). Dan hu konfermat miz-zewg rikorrenti. L-intimata stess tammetti li hi gieli kienet tghaddi gimgha jew ighaddu hmistax minn meta jmur xi hadd mis-sidien/jew jaghlaq il-kera. Tiddefendi ruhha billi tghdi li l-kera kienet qed tqieghda taht l-awtorita' tal-Qorti. Dan mhux il-kaz fejn is-sid derra lill-kerrej li jmur hu ghal kera imma li l-kerrej qed japprofitta ruhu mis-sid li dejjem jiehu pacenzja bih.

6. Billi l-intimata ressqet biss fotokopja ta' ktieb tal-kera b'xi dati 'maqtugha' l-Bord talab lill-partijiet biex jaghtu taghrif dwar dan. Il-partijiet qablu li dawn kienet ghamlithom ir-rikorrenti li fissret li minhabba l-hlas irregolari minn naha ta' l-intimata bdiet tnizzel id-dati meta suppost kellha tithallas il-kera (seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2006).

7. Bejn il-partijiet inqalghet kwistjoni ghall-habta tas-sena 2002 billi kien mehtieg li jigi mbiddel saqaf a spejjez tar-rikorrenti. Sar ftehim li l-kera tizdied. Is-saqaf sar izda l-intimata ma accettatx iz-zieda fil-kera. Jista' jkun li l-partijiet hadu xi pariri legali ghax il-kera ma zdiedx imma baqa' l-istess.

8. Ir-rikorrenti tghid li:

> "bhala ezempju ta' dan il-hlas tardiv wara li tlabtha personalment sabiex thallas nista' per ezempju , insemmi l-iskadenza tal-21 ta' Gunju, 1996 u l-21 ta' Dicembru 1997 (zball tat-tipa -1996). Mort diversi darbi ghandha sabiex thallasni ta' dawn l-iskadenzi u kien biss fi Frar 1997 li kienet hallsitna tat-tnejn li huma. Kien ghalhekk li meta regghet naqset milli thallas l-iskadenza ta' wara kont mort ghand l-avukat biex jiktbilha. Din il-problema tal-hlas tal-kera baqghet ghaddejja biha sa meta bdejna din il-kawza (fol 17).

9. Fit-3 ta' Lulju 1997 saret interpellazzjoni ghal zewg skadenzi li ma jinghadx liema huma. Izda fl-4 ta' Settembru 1997 saret ittra ufficjali ghall-iskadenzi Dicembru 1996 u Gunju 1997. L-ittra ufficjali tirreferi ghall-istess skadenzi fl-ittra rregistrata. Barra dan l-iskadenza ta' Dicembru 1996 kienet diga' thallset *"Biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li jkun baqa' moruz fil-hlas ta' zewg rati ta' kera u illi ghal kull nota huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu 15-il jum mill-interpellazzjoni minghajr ma hallas u mhux bizzejjed li ssir interpellazzjoni wahda ghal zewg rati".* (ara Vol XXXI-1-106, Vol XLV III-I-87; 'Camilleri vs Rutter Giappone noe et, Appell Civili 25 ta' Marzu, 1985; 'Ellul vs Ellul, Appell 22 ta' Ottubru, 1998, Gasan Properties Limited vs Bonello noe, Appell 10 ta' Jannar 2001). Tal- kera ma humiex korretti. Il-hmistax-il jum jibdew ighaddu mill-gheluq minn notifika tal-

interpellazzjoni (Imma dan l-ahhar kumment ma jbiddilx l-ezitu tal-kawza). Skond ir-rikorrent Montebello l-ammont thallas xhur wara.

10. Fit-3 ta’ Gunju 2003 l-intimata giet avzata li ghandha thallas dirett lis-sid. L-ittra waslitilha fid-9 ta’ Gunju. Fl-24 ta’ Gunju giet interpellata biex thallas il-kera li ghalqet fil-21 ta’ Gunju 2003 u notifikata fit-8 ta’ Lulju 2003. Izda din il-kera giet depozitata l-Qorti fid-9 ta’ Lulju, 2003 u ma gietx offruta lis-sid. *“jekk ma tkunx saret offerta, u din trid tkun wahda valida, ghal kull wahda mill-iskadenzi tal-kera skadut, id-depozitu ta’ l-ammont mhux maghmul validament*” (Mallia vs Briffa, Appell 22 ta’ Novembru 2002, ara wkoll ir-referenzi tar-rikorrenti).

11. Jinghad ukoll li l-intimata rceviet l-ittri kollha fuq imsemmija u naqset milli taqdi d-dmir taghha li thallas il-kera. Giet interpellata bil-fomm hafna drabi ghal snin shah. Fl-ahhar saru l-interpellazzjonijiet bil-miktub ukoll (dawn dejjem fil-limiti li zewg interpellazzjonijiet ghall-istess skadenzi jghaddu wahda u li darba ohra skadenza – Dicembru 1996 – kienet diga’ thallset.

12. Il-Bord dahal fil-mod kif saru l-interpellazzjonijiet minkejja li fin-noti ta’ sottomissjonijiet ta’ l-intimata hemm ammissjoni cara (para 10):

> “l-allegata morozita’ fil-hlas ghall-iskadenzi ta’ Dicembru 1996 u ta’ Gunju 1997, u ghal liema zewg (2) skadenzi allegatament intbaghtet ittra wahda datata 3 ta’ Lulju, 1997, it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond ma tistax tregi, stante illi wara dawn iz-zewg skadenzi, l-istess rikorrenti regghu accettaw il-kera, u dan kif jirrizulta mill-ktieb tal-kera. Illi eventwalment, u cioe’ fl-24 ta’ Gunju, 2003, ir-rikorrenti baghtu ittra ufficcjali wahda ghall-iskadenza ta’ kera ta’ Gunju 2003”.

> Ir-ragunijiet migjuba f'din is-silta m'humiex sorretti mill-gurisprudenza fuq imsemmija.
>
> Billi jirrizulta nuqqas puntwali ta' hlas ta' kera ghall-diversi snin wara li saru interpellazzjonijiet b'diversi modi, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f'idejhom il-fond 115, Triq il-Palma, Rahal il-Gdid; ghall-ghan ta' tkeccija jaghti sitt (6) xhur zmien millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimata.**"**

Il-lanjanzi ta' l-intimata fil-konfront tas-sentenza tal-Bord li ordna l-izgumbrament taghha huma mpostati kif gej:-

(1) L-accettazzjoni ta' kera minn sid il-fond tippregudika l-posizzjoni tieghu ghax timplika rinnovazzjoni tal-kirja u dan hu inkonciljabbli mat-talba ghar-ripresa tal-pussess tal-fond;

(2) Ma huwiex minnu li l-ligi u l-gurisprudenza ma jistabbilixxu ebda forma kif ghandha ssir l-interpellazzjoni ghall-hlas tal-kera;

(3) L-ittri ufficcjali ta' l-4 ta' Settembru 1997 u ta' l-24 ta' Gunju 2003 ma jistghux iservu bhala interpellazzjonijiet ghal fini tal-morozita;

Jidher bil-bosta ovvju illi bl-ewwel ilment taghha l-appellanti qed tikkonfondi flimkien l-accettazzjoni tal-kera li tikkolpixxi l-azzjoni u dik konnessa mal-vertenza tal-morozita. Taht l-ewwel ipotesi l-accettazzjoni tal-kera, minghajr rizerva jew kondizzjoni, fil-mori tal-kawza tendenti ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin mill-fond timplika t-tigdid tal-kirja u tarresta l-azzjoni. Ara **Vol. XLVII P I p 455** u "**Alfred Spampinato -vs- Joseph Muscat**", Appell, 11 ta' Frar 1992. Taht it-tieni ipotesi meta l-kera jkun gie accettat u ricevut qabel il-proponiment ta' l-azzjoni, kif inhu l-kaz hawnhekk, dan ma jgibx illi l-kawzali tal-morozita li fuqha tkun bazata t-talba ghar-ripreza ma

tissussistix. B' dik ir-ricezzjoni, is-sid ma ppregudikax l-azzjoni minnu ntentata fuq din il-bazi;

Opportunament, il-Qorti qeghda hawn tirreplika l-principju regolatrici f' materja ta' morozita bl-ghajnuna tal-gurisprudenza affermata:-

(1) "Il-morozita ghall-finijiet ta' l-Artikolu 10 (a) tal-Kapitolu 109 [fil-prezent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas *sic et simpliciter* imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 287**);

(2) "Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta' l-impuntwalita` ghall-finijiet ta' talba ghar-ripresa ta' pussess ta' fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta' lok ghall-istess impuntwalita`" (**Kollez. Vol. L P I p 79**);

(3) "Jehtieg dejjem li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita" (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**);

(4) "Il-ligi tikkontenta bil-morozita fil-kors tal-kiri ta' qabel minghajr ma tirrestringi t-terminu ghall-ahhar kirja precedenti" (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 328**);

(5) Li jfisser li "jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera fis-sens tal-ligi fi skadenza wahda, u in segwitu s-sid jaccetta l-kera ta' dik l-iskadenza u ta' l-iskadenza ta' warajha minghajr ma jaghmel ebda rizerva, b' mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jigi moruz fi skadenza ohra, is-sid ma hux prekluz li jagixxi ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin minhabba morozita f' zewg skadenzi" (**Kollez. Vol. XLVI P I p 289**);

Isegwi minn dawn il-principji illi l-appellanti ma ghandhiex ragun fl-assunt taghha bl-ewwel aggravju ghax dak li trid il-ligi mhux l-accettazzjoni ta' l-iskadenzi tal-kera li fihom

kienet moruza imma n-nuqqas tal-puntwalita` taghha fil-hlas ta' dawk l-iskadenzi mill-interpellazzjoni. Ara "**Maggur Hannibal Scicluna *nomine* -vs- Chev. Joseph G. Coleiro**", Appell, 17 ta' Frar, 1995;

Bit-tieni aggravju l-appellanti tippretendi illi l-interpellazzjoni mis-sid trid necessarjament issir in iskritto. Evidentement, hi tinterpreta b' mod zbaljat, jew ahjar kif jaqbel lilha, il-fehma espressa minn din il-Qorti fis-sentenza taghha in re: "**Joseph Darmanin *et* -vs- Giljan Cutajar**" (23 ta' Novembru 2005). Hi effettivament tiehu spunt mill-osservazzjoni maghmula f' din is-sentenza illi l-interpellazzjonijiet iridu jigu notifikati lill-kerrej u, allura, skond l-interpretazzjoni taghha tali notifika tirrikjedi l-miktub. Dan bir-rispett hu ghal kollox zbaljat. In-notifika ghal liema tirreferi s-sentenza hi intiza fis-sens illi l-interpellazzjoni trid tigi komunikata lil kerrej. B' daqshekk l-ebda kitba ghal skop ta' intima ma kellha tkun sottintiza. Dan ghaliex, kif ben saput, "il-ligi ma tezigi l-ebda formola kif kellha ssir l-intima. Hu llum stabbilit fil-gurisprudenza li interpellazzjoni ta' din ix-xorta tista' ssir anke bil-fomm jew b' semplici ittra bonarja". ("**Gasan Properties Limited -vs- Avukat dottor Joseph P. Bonello *nomine***", Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar 2000). In vista ta' dan, anke dan it-tieni lment qed jigi skartat;

Kwantu ghall-ahhar motiv ta' aggravju l-Qorti sincerament ma tarax is-serjeta tas-sottomissjonijiet ta' l-appellanti fir-rigward. Ibda biex, kif manifest mir-ricevuti (ara fol. 50) l-iskadenzi tal-kera tat-22 ta' Dicembru 1996 u tat-22 ta' Gunju 1997 ghal liema jirreferu l-ittra ufficcjali ta' l-4 ta' Settembru 1997 (fol. 23) jidher li thallsu fl-14 ta' Settembru 1997. Fil-kaz ta' l-iskadenza ta' Gunju 2003 ghal liema tirreferi l-ittra ufficcjali ta' l-24 ta' Gunju 2003 (fol. 20) jirrizulta kjarament illi, ippretendew o meno z-zieda fil-kera qabel din l-iskadenza, l-appellati sidien xorta wahda talbu l-hlas ta' kera bir-rata kif originarjament stabbilita. Sewwa irrileva l-Bord illi d-depozitu li ghamlet l-appellanti ma setax jitqies li jkun maghmul validament jekk preventivament hi ma tkunx offriet il-kera u dan gie

rifjutat. F’ dan il-kaz din l-offerta ma tirrizultax li saret. Anke allura dan l-aggravju qed jigi rigettat.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-intimata appellanti. It-terminu ta’ sitt (6) xhur prefiss mill-Bord ghal skop ta’ l-izgumbrament ta’ l-intimata mill-fond jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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