QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 12 ta' Ottubru, 2001.

Numru

Rikors numru 52B/99

Teresa Testaferrata Moroni Viani, Bernardette Bonnici, Lynn Vinceni Kind u Karen Sammut.

vs

J.J.L. Co. Limited.

Il-Qorti;

PRELIMINARI ; IR-RIKORS PROMOTORJU

1. B'rikorsipprezentat fis-26 ta' April 1999, l-appellanti ppremettew illi huma jikru l-fond Astoria Hotel gewwa Point Street, Sliema u dan skond il-pattijiet u kondizzjonijiet li jissemmew fil-kuntratt li jgib id-data tat-28 ta' Novembru 1964, fosthom il-hlas ta' erbgha mija u ghoxrin lira Maltija (Lm420) bhala kera pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u li skadenza li jmiss taghlaq fit-30 ta' Gunju 1999.

Illi l-appellanti komplew jghidu li l-esponenti kienet moruza fil-hlas tal-kera li ghalqu fit-30 ta' Gunju 1998 u fit-30 ta' Settembru 1998 u ghall-kera dovuta fl-1 ta' Dicembru 1998, u li ghalkemm debitament interpellata ma hallsitx fit-terminu preskritt mil-ligi.

Illi in vista tal-premess l-appellanti talbu li l-Qorti tawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond Astoria Hotel, Point Street, Sliema, fi u fl-istess hin talbu l-izgumbrament ta' l-esponenti.

<u>IR-RISPOSTA TAS-SOCJETA' INTIMATA</u>

2. Is-socjeta' intimata eccepiet illi :-

(a) Illi m'huwiex minnu li l-esponenti hija moruza fil-hlas tal-kera ;

(b) Illi l-ittri li ntbaghtu mill-appellanti kienu semplici reminders ghal kera skadut u mhux ittri interpellatorji fis-sens li trid il-ligi. Fil-att l-esponenti qatt ma giet avzata li jekk ma thallasx kienu ser jittiehdu passi sabiex din tigi zgumbrata mill-fond ;

(c) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u f'kull kaz, il-kera ghall-iskadenzi in kwistjoni giet accettata minghajr ebda rizervi da parti tar-rikorrenti. Fil-fatt l-esponenti qatt ma giet mgharrfa li l-kera m'hijiex

qeghda tigi accettata u li kienu ser jittiehdu proceduri sabiex tigi zgumbrata mill-fond in kwistjoni.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-11 ta' Ottubru 2000, it-talba ta' l-appellati giet milqugha u l-Bord ipprefigga terminu ta' tlett xhur sabiex l-esponenti tizgombra mill-fond.

L-APPELL TAS-SOCJETA' INTIMATA

4. Is-socjeta' appellanti hasset ruhha aggravata bis-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera u ghalhekk interponiet appell fuq l-aggravju segwenti :-

(i) Illi mill-provi rrizulta li permezz ta' dikjarazzjoni datata 20 ta' Frar 1992, l-appellanti kienu rrikonoxxew lill-esponenti bhala l-inkwilina tal-fond meritu tal-kawza.

(ii) Illi jekk wiehed jirreferi ghall-iskrittura ta' lokazzjoni jirrizulta li din bdiet tiddekorri mill-1 ta' Ottubru 1964, u li kull sena huma dovuti erbgha skadenzi b'kollox :

- 1 ta' Jannar – 31 ta' Marzu ;

- 1 ta’ April – 30 ta’ Gunju ;
- 1 ta’ Lulju – 30 ta’ Settembru ; u
- 1 ta’ Ottubru sal-31 ta’ Dicembru.

(iii) Illi fir-rikors promotur taghhom l-appellanti jippermettu *“illi s-socjeta’ intimata regghet giet interpellata sabiex thallas il-kera dovut fl-1 ta’ Dicembru 1998”.* Kif rajna, m’hemm ebda kera dovuta f’dik id-data.

(iv) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u semmai, jidher li l-appellanti qeghdin jibbazaw it-talba taghhom fuq l-iskadenzi :

(i) 1/4/98 – 30/6/98 u 1/7/98 – 30/9/98 ;

(ii) 1/10/98 sa 31/12/98.

Kuntrarjament ghal dak li ddikjara l-Bord, mill-provi jirrizulta li l-iskadenza ta’ l-1 ta’ April 1998 sat-30 ta’ Gunju 1998 thallset mill-esponenti. Fil-fatt permezz ta’ ricevuta datata 20 ta’ Lulju 1998 **(Dok. JP2)** u li giet rilaxxata mis-sidien, il-kera thallset ***“up to the 29th June 1998”*** (suppost taqra sat-30 ta’ Gunju 1998 skond l-iskadenzi kif pattwiti fil-kuntratt originali ta’ lokazzjoni, fatt li huwa rikonoxxut mill-appellanti stess meta fir-rikors promotur jippermettu fl-ewwel paragrafu *“illi l-iskadenza li jmiss jaghlaq fit-30 ta’ Gunju 1999”*) Tant l-esponenti kienet fi *buona fede* u agixxiet kif suppost li f’Novembru 1998 baghtet hlas ta’ Lm210 permezz ta’ *bank draft*. F’dak l-istadju, l-iskadenzi li

kienu dovuti kienu dawk ta' l-1 ta' Lulju 1998 u ta' l-1 ta' Ottubru 1998 fl-ammont komplessiv ta' Lm210. Ghalhekk l-ittra tal-4 ta' Jannar 1999 mibghuta mill-avukat Dr. Philip Manduca u li permezz taghha l-esponenti giet interpellata sabiex thallas *"mija u hames liri Maltin (Lm105) rappresentanti **l-kera dovut ghal iskadenza li ghalqet fit-30 ta' Dicembru 1998** in konnessjoni mal-Hotel Astoria"* (igifieri l-iskadenza li tirreferi mill-1 ta' Ottubru) kienet thallset bil-pagament li sar f'Novembru 1998.

L-esponenti jikkontendu li fit-30 ta' Dicembru 1998 ma kien dovut ebda hlas peress li skond il-kuntratt (u li ghalih l-appellanti ghamlu riferenza fir-rikors promotur taghhom) il-kera tithallas **"kull tlett xhur b'sehh mill-1 ta' Ottubru"**, u l-hlas li kien imiss kien dak ta' l-1 ta' Jannar 1999.

Ghalhekk il-Bord ma kienx korrett meta kkonkluda li fit-30 ta' Gunju 1998 u fit-30 ta' Settembru 1998 kellha *"tithallas kera ohra"*. Dan huwa kkonfermat mill-appellanti stess li jghidu li l-ittra datata 14 ta' Novembru 1998 kienet tirreferi *"ghall-iskadenzi li ghalqu fit-30 ta' Gunju 1998 u t-30 ta' Settembru 1998"*. F'kull kaz, anke li kieku s-sitwazzjoni hija dik deskritta mill-Bord fis-sentenza tal-11 ta' Ottubru 2000, lanqas kieku ried il-lokatur, *"il-mod tal-hlas huwa wahda mill-kondizzjonijiet importanti tal-lokazzjoni, u specjalment tar-rilokazzjoni ; u dik il-kundizzjoni ma tistax titbiddel mill-lokatur "marte proprio". Meta l-lokatur jitlob kera ta'*

sitt xhur waqt illi l-kera dovut hu dak ta' tliet xhur, huwa jagixxi arbitrarjament, u dik l-interpellazzjoni ma tistax tittiehed in konsiderazzjoni" (**Anthony Calleja et vs Carmelo Debono** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-10 ta' Frar 1961 – Vol. XLV.i.42).

In vista tal-premess l-ewwel eccezzjoni li giet sollevata mill-intimati kellha tigi milqugha da parti tal-Bord li Jirregola l-Kera.

(v) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, mill-provi rrizulta li :-

(a) L-appellanti baghtu zewg ittri (wahda datata 23 ta' Ottubru 1998 u l-ohra datata 4 ta' Jannar 1999) fejn talbu l-hlas ta' dawn l-iskadenzi.

(b) Fl-ebda wahda minn dawn l-ittri ma jissemma li f'kaz li ma jsirx il-hlas, ser jittiehdu proceduri sabiex l-esponenti tigi zgumbrata mill-fond in kwistjoni.

(c) Is-socjeta' appellanti kienet ghamlet il-pagament ta' l-arretrati ta' kera permezz ta' *bank draft* li jgib id-data tas-17 ta' Novembru 1998, liema hlas sar direttament lill-avukat Dr. Philip Manduca.

(d) B'riferenza ghall-ittra tal-4 ta' Jannar 1999, l-esponenti baghtet avviz lill-avukat tar-rikorrenti li *"please note that I shall come on Monday 25th January to pay the amount of Lm105 due to you".* Min-naha taghhom l-appellanti baqghu siekjta, u fl-ebda hin ma baghtu jinfurmaw

lill-esponenti li jekk il-hlas ta' Lm105 ma jsirx fi zmien il-15-il gurnata li jissemmew fl-ittra, ma kienux ser jaccettaw il-pagament.

(e) Illi l-hlasijiet saru permezz ta' *bank drafts* mahruga mill-Mid Med Bank. Fil-fatt l-avukat Dr. Philip Manduca, fis-seduta tal-20 ta' Gunju 2000, xehed li "*ghandi hawnhekk bank draft datat 17 ta' Novembru 1998*". Il-*bank draft* l-iehor huwa datat25 ta' Jannar 1999, data meta kif imwieghed mill-esponenti sar il-hlas tal-kera u li qatt ma gie ritornat.

(f) Illi l-*bank drafts* baqghu ghand l-appellati li qatt ma ndenjaw ruhhom jibghatu jgharrfu lill-esponenti li ma kienux qeghdin jaccettaw il-hlas. Fil-fatt l-avukat Dr. Philip Manduca meta xehed fis-seduta tal-20 ta' Gunju 2000 iddikjara li ma kienx jiftakar jekk ic-cekkijiet intbaghtux lura lill-esponenti. Pero' fir-rigward tal-*bank draft* tas-17 ta' Novembru 1998, dan kien ghadu fil-pussess tieghu waqt li kien qieghed jixhed (ara xhieda moghtija mill-avukat Dr. Philip Manduca fis-seduta tal-20 ta' Gunju 2000).

(vi) Illi jibda biex jinghad li l-esponenti kellha kull dritt li tipprezumi li l-kera kienet qeghda tigi accettata l-hlas taghha. Fil-fatt rajna kif ir-rikorrenti qatt ma baghtu avviz lill-esponenti li ma kienux qeghdin jaccettaw il-hlas tal-kera. Huwa veru li l-hlas sar permezz ta' *bank draft* (li kif kulhadd jaf ifisser li hemm fondi ghand il-bankier sabiex jigi onorat), pero' wiehed ma jridx jinsa li fil-kaz odjern ninsabu fid-dinja tal-

kummerc. Kawza simili ghal dik odjerna hija **Joseph Pisani vs Victor Eminyan nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' April 1992. Anke f'dan il-kaz, il-kera thallset permezz ta' cekkijiet.

Fil-kawza precitata, il-Qorti kkonkludiet li gialadarba c-cekkijiet ma ntbaghtux lura, dawn gew accettati u ghalhekk is-sid ma kienx ghazel li l-kirja tinhall. Dwar dan ma ntqal assolutament xejn mill-Bord li Jirregola l-Kera hlief li dan il-kaz m'huwiex simili ghal kaz odjern. Is-somiljanza bejn iz-zewg kawzi hija fil-fatt li l-kera kienet tithallas permezz ta' cekkijiet li qatt ma ntbaghtu lura lill-inkwilin.

Fl-ebda stajdu l-esponenti ma setghet tkun taf li c-cekkijiet ma gewx accettati. Jinghad ukoll li fil-fehma ta' l-esponenti d-dicenza kienet titlob li l-appellati jgharrfu b'dan lill-esponenti ghallinqas fl-ittra li ntbaghtet fl-4 ta' Jannar 1999. Huwa car li l-agir ta' l-appellati mhux xejn ghajr tentattiv biex jonsbu lill-esponenti, dan meta huma stess ikkonfermaw fin-nota ta' sottomissjonijiet li *"ir-rikorrenti biddlu l-attegjament".* Ghalkemm wiehed ma jikkontestax il-fatt li s-sid ghandu dritt ghall-hlas tal-kera, l-Qorti m'ghandhiex tippermetti li fl-agir tieghu, is-sid jissorprendi lill-inkwilin.

L-appellanti tikkontendi li bil-fatt li l-intimati zammew il-*bank drafts*, huma gew li accettaw il-kera u ghalhekk ma ghandhomx id-dritt li issa jipprocedu fil-konfront ta' l-esponenti ghall-izgumbrament. Fil-fatt fil-

kawza fl-ismijiet **Maria Assunta Bonavita vs Alda Cherubino** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Novembru 1963 gie kkonfermat li l-accettazzjoni ta' kera minghajr rizerva, jimplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni li hi nkonciljabbli mat-talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond.

(vii) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa fatt risaput li l-Qrati taghna rritenew li l-morozita' tal-inkwilin m'ghandhiex tigi interpretata b'tali mod li taghti pretest lill-lokatur biex jirrixxendi l-kuntratt ta' kera. Mill-provi rrizulta li kien hemm il-prattika bejn is-sidien u l-esponenti li dawn ta' l-ewwel jintbaghtu jgharrfuha permezz ta' avviz li l-kera kienet dovuta u li l-kera ma kienitx tithallas fil-hin min-naha tas-socjeta' intimata. Fil-fehma ta' l-esponenti l-fatt li fl-ahhar darbtejn kiteb l-avukat, ma kienx (kif qal il-Bord li Jirregola l-Kera) jaghti wiehed x'jifhem li wara dawk is-snin kollha kienu issa ser jittiehdu proceduri ta' zgumbrament fil-konfront ta' l-esponenti.

L-appellanti ccitat minn dak li inghad mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Vella vs Federico Galea nomine** deciza fl-24 ta' Jannar 1997.

Iccitat ukoll il-kawza fl-ismijiet **Arkitett u Inginier Civili Joseph Barbara et vs Antonia armla minn Antonio Anastasi,** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Frar 1997.

Iccitat ukoll fil-kawza fl-ismijiet Frank Camilleri nomine vs Wing Comander Philip Morgan deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 1949 (Vol. XXXIII.i.385).

Fil-kaz taghna rrizulta li *"sa mill-bidunett il-kera qatt ma kienet tithallas kull tlett xhur. Fil-fatt il-procedura kienet li kull tant zmien is-sidien kienu jibaghtuli reminder bil-miktub. Jiena wara xi zmien kont nibghat cekk jew bank draft lis-sidien u l-kera qatt ma giet rifjutata"* (ara xhieda moghtija minn John Pisani permezz ta' affidavit). L-esponenti stess ipprezentat kopja ta' xi whud minn dawn l-avvizi (Dok. JP4 – JP7), li jikkonfermaw dak li xehed John Pisani. L-istess jirrizulta mill-kopja tar-ricevuti markati bhala Dok. JP8 sa JP11. Taht dawn ic-cirkostanzi, fejn qatt l-esponenti setghet tipprezumi li ser jittiehdu proceduri gudizzjarji fil-konfront taghha sabiex tigi zgumbrata mill-fond lokat? Fil-fatt dan ukoll jirrizulta mix-xhieda moghtija minn John Pisani, li qatt ma giet kontradetta, meta qal : *"Nghid li diment li s-sidien qatt ma oggezzjonaw, jiena bqajt naghmel il-pagamenti bl-istess mod li kont naghmel matul dawn is-snin kollha li l-lukanda ilha mikrija ghandi.* ***Qatt ma hsibt li wara li konna ilna noperaw b'dan il-mod dawn is-snin kollha, kienu ser jittiehdu proceduri bil-Qorti biex nigi zgumbrat mill-lukanda".*** *Wiehed irid janalizza l-kaz u jzomm quddiem ghajnejh li l-esponenti m'hijiex persuna legali.*

(viii) Illi dan m'huwiex kaz fejn l-esponenti kienet traskurata u giet taqa' u tqum mill-obbligu taghha tal-hlas tal-kera. Fil-fatt, kien hemm *system of conduct* bejn il-kontendenti ghal snin twal. Bizzejjed jinghad li fl-20 ta' Lulju 1998 sar pagament ta' tmintax-il xahar arretrati kera fl-ammont ta' Lm735. Sahansitra, meta l-esponenti rceviet l-ahhar zewg avvizi, hallset l-iskadenzi kif kienet ghamlet fir-rigward ta' l-iskadenzi precedenti. Jekk l-appellati riedu jbiddlu s-sistema li kienet giet adottata matul is-snin, messhom taw avviz lill-esponenti. Hekk per ezempju fir-rigward tal-avviz l-4 ta' Jannar 1999 fejn l-esponenti kienu baghtu jinformaw lill-appellati, tramite l-avukat taghhom, li l-hlas kien ser isir fil-25 ta' Jannar. Wiehed minghajr ma jrid jistaqsi, l-agir tal-appellanti kien wiehed ta' *buona fede* meta ma baghtux jinfurmaw lill-esponenti li ma kienux ser jaccettaw hlas ta' kera li jsir wara l-15-il gurnata mis-sejha ghall-hlas u li kienu ser imexxu ghall-izgumbrament? Kif rajna, il-ligi m'ghandhiex tigi interpretata bil-mod li qeghdin jippruvaw jinterpretawha r-rikorrenti, li qeghdin jibbazaw il-pretenzjoni taghhom fuq **"is-sorprizi"**.

Ghaldaqstant, is-socjeta' appellanti talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Bord Li Jirregola l-Kera fil-11 ta' Ottubru 2000 fil-kawza fl-ismijiet fuq premessi u tichad it-talbiet ta' l-appellanti.

IR-RISPOSTA TA' L-APPELLAT

5. L-appellati wiegbu hekk :-

Illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-11 ta' Ottubru 2000 fil-kawza fuq imsemmija hija gusta fil-fatt u fil-ligi u ghandha tigi kkonfermata.

Illi l-Bord li sema x-xhieda kollha cahad eccezzjonijiet tal-intimat wara li ghamel apprezzament tal-provi kollha.

Illi f'dan l-isfond l-esponent jirreferi ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-AppellSede Inferjuri tat-2 ta' Dicembru 1994 fl-ismijiet Agius vs Agius – "gie konstantament ritenut minn dawn il-Qrati illi apprezzament tal-fatti mill-Qorti tal-ewwel grad m'ghandux normalment jigi disturbat minn Qorti ta' kompetenza superjuri u li dan ghandu jsir biss f'dawk il-kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li jikkonvincu l-Qorti ta' revizjoni illi l-apprezzament ta' l-ewwel Qorti kien tant zbaljat li altrimenti tkun ser tigi kkrejata ngustizzja. Dan ghaliex hu car li l-ewwel Qorti kellha l-opportunita' li tisma x-xhieda viva voce u kienet f'qaghda ferm iktar favorevoli biex tifforma opinjoni objettivament korretta tal-kredibilita' o meno taghhom. Vantagg li l-Qorti tal-Appell generalment m'ghandhiex". Ara wkoll Qorti tal-Appell Civili 11/1/1995 Bezzina vs Falzon.

(i) Illi l-ewwel parti tal-appell tirrigwarda l-iskadenzi.

Illi gie pruvat li s-socjeta' appellanti giet interpellata b'ittra datata 23 ta' Ottubru 1998 sabiex thallas l-iskadenza tat-30 ta' Gunju 1998 u tat-30 ta' Settembru 1998.

Illi l-appellant baghat il-pagament biss fl-14 ta' Novembru 1998 u cioe' wara li ghaddew iktar minn hmistax-il gurnata.

Illi skond il-kuntratt il-kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem. Illi l-intimati ma jichdux li rcivew l-ittra u lanqas li damu iktar minn 15-il gurnata qabel ma baghtu c-cheque.

Illi fit-tieni ittra datata 4 ta' Jannar 1999 l-appellant gie mitlub ihallas il-kera ghal iskadenza li ghalqet fit-30 ta' Dicembru 1998. Illi hawnhekk l-appellant rega ma hallasx fi zmien 15-il gurnata. Hawn ukoll l-appellant ma jichadx li rcieva l-interpellazzjoni u baghat ic-cheque biss wara 15-il gurnata.

Ma kien hemm ebda bdil ta' kondizzjonijiet. L-appellant ircieva l-ittra fejn gie mitlub ihallas il-kera kif suppost u ddecieda li jinjora l-istess ittri sakemm kien tard wisq.

Is-sottomissjoni tal-appellant li b'xi mod hemm zball fid-dati huwa kkunsidrat f'paragrafu numru 8 tas-sentenza appellata. Fit-30 ta' Gunju

1998 kellha tithallas kera. L-appellant ma hallasx. Fit-30 ta' Settembru 1998 rega kellha tithallas kera ohra u wkoll dan ma thallasx fi zmien 15-il gurnata mill-ttra tat-23 ta' Ottubru 1998.

Fit-30 ta' Dicembru 1998 kien hemm skadenza ohra. Giet miktuba ittra fil-4 ta' Jannar 1999 u l-appellant baghat pagament biss wara l-hmistax-il gurnata. Illi l-Bord kien sodisfatt li saret il-prova li l-appellant kien debitament interpellat wara diversi skadenzi u naqas li jhallas skond il-ligi.

(ii) Illi dwar it-tieni parti tal-appell l-esponenti jaghmlu riferenza ghan-noti taghhom pprezentati quddiem il-Bord. Illi ghar-rigward paragrafu 5 (ii) tar-rikors tal-appell l-esponent jaghmel riferenza ghad-decizjonijiet LXXIX.ii. pg.836 ; XXVI.i.199 u XXXVII.i.377 minn fejn jirrizulta li dwar il-forma ta' kif ghandha ssir l-interpellazzjoni, huwa stabbilit li t-talba ghall-hlas tista' ssir anke permezz ta' l-ispedizzjoni ta' semplici formola u ma hemm xejn fil-ligi li jirrikjedi li l-interpellazzjoni ghandha tkun f'termini imperjuzi jew minatorji.

Illi mhux minnu li kien hemm tentattiv biex "jonsbu" lill-appellanti. L-appellanti setghu facilment hallsu l-kera izda ghazlu li ma jhallsux fiz-zmien stipulat mil-ligi.

L-esponenti jaghmlu riferenza ghal kawzi decizi mill-Qorti tal-Appell Dun Pawl Cortis vs Eric Bartoli nomine deciza fis-7 ta' Ottubru 1996 (appell mill-Bord) u Loris Bianchi et vs Albert Degiorgio deciza fid-29 ta' Settembru 2000 (Appell mill-Bord).

Illi fil-kawza Bianchi et vs Degiorgio gie osservat li l-kerrej ghandu jipprova li hallas il-kera dovut fiz-zmien hmistax-il jum mid-datat ta' l-interpellazzjoni. Gie osservat ukoll :-

"Il-ligi specjali tal-kera relattiva toffri bizzejjed protezzjoni lil min huwa inkwilin u ghalhekk wiehed ikun qieghed jistenna wisq jekk jippretendi l-parametri komminati mill-Kap. 69 jitwessa' aktar milli hu konsentit. Zgumbrament minn fond lokat jibqa dejjem avveniment iebes ghal min igarrbu izda meta dan ikun in konsegwenza ta' l-agir stess ta' l-inkwilin alura jkun il-kaz ta' "imputet sibi". Anki jekk l-impuntwalita' tkun dovuta biss ghal xi ftit ta' traskuragni, b'dana kollu taqa taht id-dispost tal-ligi li f'dan ir-rigward ma toffrix diskrezzjoni lit-Tribunal fl-applikazzjoni tal-ligi (Coleiro et vs Demajo 25/2/1996 Appell).

Illi dwar il-paragrafu numru 6 tal-appell l-esponenti jissottomettu li gie pruvat li l-hlas tal-kera min-naha tal-intimat kien wara l-hmistax-il gurnata. Illi l-appellant isostni li hu kellu d-dritt jipprezumi li l-kera kienet qieghda tigi accettata. Illi l-appellant kellu d-dover li jhallas fi zmien hmistax-il gurnata. Jekk ma hallasx f'dak iz-zmien ifisser li mar

kontra l-ligi. Seta' jekk ried insista ghal ricevuta izda anki jekk hareg l-istess ricevuta dan ma jbiddilx il-posizzjoni legali. Il-hlas kellu jsir fi zmien 15-il gurnata u ma sarx f'dak iz-zmien. Illi kif intqal fis-sentenza tal-Bord tal-Kera fil-kawza Bianchi et vs Degiorgio deciza fit-30 ta' Gunju 1999 u konfermata fl-appell – "L-accettazzjoni tal-pagament ma tippregudikax lis-sid fl-ezercizzju tad-dritt kontemplat mill-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69."

Illi f'dan il-kaz ma kien hemm ebda accettazzjoni. Ma intbaghtet ebda ricevuta. L-appellant facilment seta jivverifika dwar dan kemm mar-rikorrenti u kemm mal-Bank tieghu stess. Ma kien hemm ebda accettazzjoni ta' kera minghajr rizerva izda talbiet ghal hlas mill-avukat tar-rikorrenti.

Illi f'paragrafu numru 7 tal-appell l-appellant isostni li kien hemm prattika bejn il-partijiet li l-appellant ihallas tardivament. Illi huwa minnu li l-appellant kien hallas tardivament izda dan ma jfissirx li l-appellati kienu b'xi mod irrinunzjaw ghad-dritt li jipprocedu kontra l-intimat fil-kaz ta' hlas tardiv. F'dan il-kaz is-sidien "allarmaw" lill-inkwilin billi baghtuh zewg ittri tal-avukat fejn kien hemm avviz li jittiehdu proceduri ulterjuri jekk ma jsirx il-hlas.

Illi l-appellant jinsisti li b'xi mod gie accettat il-*bank draft* li baghat wara li ghaddew aktar minn 15-il gurnata mill-ittri tal-avukat tar-rikorrent. Illi kif

intqal fil-kawza Harding vs Gauci (24/1/1997) f'Appell minn Bord jekk il-hlas issir wara l-15-il gurnata sid il-kera jista' jitlob u jzomm il-kera u dan "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".

Illi mhux minnu li jkun hemm xi "system of conduct" li jaghti xi dritt specjali lill-appellant.

Illi l-appellant kien dejjem tardiv fil-pagamenti. Ir-rikorrenti kienu jitolbu l-hlas u kienu jistennew izda qatt ma rrinunzjaw ghal xi dritt li jitolbu zgumbrament f'kaz ta' pagament tardiv. Fl-ahhar ir-rikorrenti ma riedux jistennew il-hlas izjed u permezz taghhom talbu l-hlas. Ma saret ebda prova ta' ezistenza ta' xi ftehim li l-appellant setgha jhallas tardivament. Jekk l-appellanti accettaw il-hlas ta' xi skadenzi tard, dan ma jfissirx li b'daqshekk irrinunzjaw id-dritt li jirriprendu l-fond fic-cirkostanzi kontemplati fil-ligi (LXXIX.Ii.836). Huwa stramb kif l-appellant qieghed jipprova idawwar il-fatt li kien ihallas tard favur tieghu.

Fl-ahhar tal-appell tieghu l-appellant jiddubita mill-buona fede tar-rikorrenti. Ma hemm xejn fil-agir tar-rikorrenti li juri l-icken nuqqas ta' buona fede u din l-allegazzjoni ghandha tigi rtirata. Skond l-appellant kien hemm nuqqas ta' buona fede ghaliex naqsu li jinformaw lill-appellant li se jmexxu ghal zgumbrament jekk ma jhallasx. Illi fl-ittri tal-

avukat hemm car li se jittiehdu proceduri ulterjuri u dan huwa indikazzjoni bizzejjed tal-intenzjoni tal-appellati.

IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI

6. L-ewwel parti ta' l-aggravju tas-socjeta' intimatia appellanti ghandha x'taqsam maggorment fuq id-dati tal-iskadenzi ta' meta kien dovut li jithallas il-kera miftiehem u jekk effettivament dan il-kera hekk dovut thallasx puntwalment jew le.

Illi minn ezami tal-provi akkwiziti ghandu jirrizulta li, bil-maqlub ta' dak li ried jaghti x'jifhem il-legali tal-appellanti, il-kera dovuta dejjem kienet tithallas tardivament u dan wara diversi "reminders' min-naha tas-sid. Tali stat ta' fatt certament ma kien johloq l-ebda precedent ghaf-favur l-inkwilin, aktar u aktar meta bl-agir tieghu huwa kien qieghed imur kontra dak li trid u tesigi l-ligi. Dan l-agir kien u baqa' dejjem riskjuz ghaliex ma kien bl-ebda mod isib xi riflessjoni ta' natura "protettiva" fil-Kap. 69. Dana kollu gie debitament ikkunsidrat mill-Bord li Jirregola l-Kera li, min-naha taghha, ghamlet konstatazzjoni <u>del resto</u> pjenament kondiviza minn din il-Qorti, fejn irriteniet illi,

> "Li kien jigri kien li l-kera ma kienx jithallas u r-rikorrenti kien <u>ikollhom</u> kull darba jiktbu u jergghu jiktbu biex jiehdu dak li kellhom jedd ghalih. Meta hadu pacenzja bizzejjed qabdu avukat li mhux biss talab il-hlas imma qal li fin-nuqqas ta' hlas ser jiehu passi ulterjuri."

Dwar id-dati tal-iskadenzi, il-Bord gustament ukoll osserva li.

> "Dak li jinghad fil-para. 3 li skadenza thallset darbtejn ma jirrizultax. Il-kera thallset sad-29 ta' Gunju 1998. L-ghada 30 ta' Gunju 1998 kellha tithallas kera ohra li thallset flimkien mal-kera li ghalqet fit-30 ta' Settembru 1998 permezz ta' *bank draft* tas-17 ta' Novembru 1998 (fol. 44) wara ittra ta' l-avukat Philip Manduca tat-23 ta' Ottubru 1998."

Il-fatt li s-sid qabbad avukat kien gja' fih innifsu indikazzjoni cara lill-inkwilin li l-kwistjoni dwar nuqqas ta' hlas bdiet tiehu xejra serja. Il-fatt li f'dawn l-ittri legali ma tissemmiex il-mizura estrema ta' zgumbrament ma jfissirx li allura tali mizura li hija espressament kontemplata fil-ligi tal-kera giet b'xi mod rinunzjata jew skartata. Il-ligi tesigi biss interpellazzjonijiet ta' hlas tal-kera dovut. Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza "Camilleri vs Rutter Giappone noe et", deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Marzu 1985 ghall-finijiet ta' morozita' kull ma titlob il-ligi hija talba ghall-hlas bla l-htiega li jissemma' wkoll l-izgumbrament. Dan hu hekk ghaliex l-izgumbrament huwa <u>l-konsegwenza</u> tal-morozita' fil-hlas tal-kera. Ma jiswa xejn li l-inkwilin ma jkunx ittenda li s-sid ma kienx aktar dispost li jaccetta aktar hlasijiet tardivi bla ma jiehu passi. Proprju ghalhekk is-sid inkariga avukat ghal fini ta' interpellazzjoni. Li jrid jirrizulta – u din hija kostatazzjoni ta' fatt li din il-Qorti t'Appell m'ghandhiex ghalfejn tiddisturba bla bzonn l-evalwazzjoni maghmula fir-rigward mill-Bord li Jirregola l-Kera – biex ikun hemm impuntwalita' ghall-finijiet ta' din il-ligi specjali jehtieg li l-kerrej ikun naqas ghal darbtejn jew izjed milli jhallas "the rent due by him" fi zmien hmistax-il

gurnata mill-interpellazzjoni ghall-hlas (ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet Vella vs Galea, Qorti tal-Appell, 24 ta' Jannar 1997).

7. Illi fil-kawza fl-ismijiet "Harding vs Gauci" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar 1997, din il-posizzjoni giet ribadita bl-aktar mod elokwenti u inekwivoku u cioe' li,

> "Il-morozita' fil-pagament li tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreza tal-fond lokat bl-ebda mod ma tiggustifika lill-inkwilin li ma jhallasx il-kera dovut. Il-ligi timponi terminu definit ta' hmistax-il gurnata mid-data tal-interpellazzjoni biex jigi gjudizzjarjament determinat illi dik l-iskadenza kienet tista' titqies bhala valida ghal fini tal-kawzali ghal talba ta' zgumbrament fuq morozita'. Skadut it-terminu, ma hemm xejn x'jista' li s-sid ifittex ghall-hlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jircievi l-paagment 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 rcieva l-pagament."

8. Illi, kif tajjeb wiegeb l-attur appellat, is-sottomissjoni tal-appellant li b'xi mod hemm zball fid-dati gie debitament u akkuratament ikkunsidrat gja' mill-Bord. Jirrizulta illi fit-30 ta' Gunju 1998 kellha tithallas kera u l-appellant ma hallashiex puntwalment. Fit-30 ta' Settembru 1998 rega' kellha tithallas skadenza ohra u mill-gdid din ma thallsitx fi zmien 15-il gurnata mill-ittra interpellatorja datata t-23 ta' Ottubru 1998. Fit-30 ta' Dicembru 1998 rega' kien hemm skadenza ohra. Inkitbet ittra interpellatorja fl-4 ta' Jannar 1999 u l-hlas sar wara hmistax-il gurnata. Quddiem nuqqas ripetut ta' din ix-xorta, l-appellanti jargomentaw inter alia hekk,

> "Illi dan m'huwiex kaz fejn l-esponenti kienet traskurata u giet taqa' u tqum (sic) mill-obbligu taghha tal-hlas ta' kera."

Il-Qorti assolutament ma tikkondividi bl-ebda mod tali ragjonament. Anzi, kif kellha okkazzjoni telabora f'decizjoni taghha precedenti f'kawza b'fatti simili (hekk ara "Bianchi vs Degiorgio", 29 ta' Settembru 2000),

> "Il-ligi specjali tal-kera relativa toffri bizzejjed protezzjoni lil min huwa inkwilin u ghalhekk wiehed ikun qieghed jistenna wisq jekk jippretendi li l-parametri komminati mill-Kap. 69 jitwessghu aktar milli hu kkonsentit. Zgumbrament minn fond lokat jibqa' dejjem avveniment iebes ghal min igarrbu izda meta dan ikun in konsegwenza ta' l-agir stess ta' l-inkwilin allura jkun il-kaz ta' "imputet sibi"."

9. Illi, fl-ahharnett, ghalkemm din il-Qorti tirrikonoxxi li gieli kien hemm decizjonijiet ohra ta' din il-Qorti li kienu kemm xejn anqas rigoruza f'dik li hija applikabilita' tal-ligi kif fuq espressa, madankollu l-posizzjoni legali korretta ghal fini ta' interpretazzjoni gusta tal-ligi fid-dawl tal-protezzjoni li diga' tezisti fil-Kap. 69, hija dik kif giet enuncjata mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza appellata, liema enuncjazzjoni hija wkoll pjenament kondiviza minn din il-Qorti ta' Appell. L-inkwilin messu kien konsapevoli li meta s-sid irrikorra ghand avukat dana m'ghamlux ghax kien illiterat jew ghax ma jafx l-affarijiet tiegu. Illi ghalhekk "is-sorprizi" u "l-malafede" li rriskontra allegatament l-inkwilin meta kien tard wisq ghaliex biex jissalvagwardja l-posizzjoni mweghra tieghu m'ghandhom l-ebda fondatezza. Illi din il-Qorti, filwaqt li apprezzat it-"tour de force" maghmul mill-abili patrocinant legali tal-

appellant biex iwassal lil din il-Qorti ghal konvinciment kuntrarju minn dak milhuq u espress mill-Bord li Jirregola l-Kera, hija tal-fehma li s-sentenza appellata kienet wahda sostanzjalment gusta u korretta u timmerita konferma. Ifisser dan li l-aggravji tas-socjeta' appellanti mhumiex fondati u qeghdin jigu respinti.

Ghal dawn ir-ragunijiet ;

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet premessi fil-11 ta' Ottubru 2001, tichad l-appell tas-socjeta' intimata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontriha, u b'dana li ghal fini ta' zgumbrament qeghda tipprefiggilha terminu perentorju ta' xahrejn zmien mil-lum.

Dep/Reg

mg