QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

IMHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 14 ta' Dicembru, 2001

Numru

Avviz Nru. 167/98 JC

Carmel u Grace konjugi Bellia

vs

Joseph Frendo

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Ir-Rikors Promotorju

1. B'rikors intavolat quddiem il-Bord li jirregola l-Kera r-rikorrenti appellati kienu talbu lill-imsemmi Bord illi peress illi huma jikru lill-intimat l-appartament numru 2, "Flora Heights", Parish Street, Mosta versu l-kera ta' Lm45 fix-xahar pagabbli bil-quddiem fis-16 il-gurnata ta' kull xahar, l-ahhar skadenza ghalqet fis-16 ta' Settembru 1998.

Illi r-rikorrent naqas li jhallas zewg skadenzi li ghalqu fis-16 ta' Awissu 1998 u fis-16 ta' Settembru 1998 nonostante li huwa gie interpellat biex jaghmel tali hlas diversi drabi permezz ta' tlett ittri datati 9 ta' Settembru, 16 ta' Settembru u 29 ta' Settembru kollha tas-sena 1998;

Illi minflok li l-intimat hallas kif interpellat, huwa qabad u ddepozita l-kera l-Qorti minghajr ma' offriha l-ewwel lilhom;

Illi l-appellati talbu li l-intimat jigi ordnat jizgombra u huma jigu awtorizzati jirreprendu l-fond fi zmien qasir u perentorju bl-ispejjez kontra l-intimat.

<u>Ir-Risposta ta' l-Intimat</u>

2. L-intimat appellant ssottometta illi huwa dejjem hallas il-kera tieghu ghal fond numru 2, "Flora Heights", Parish Street, Mosta, liema kera hija ta' Lm45 pagabbli fix-xahar bil-quddiem u li qed tigi puntwalment depositata l-Qorti kif tippermetti l-ligi;

Illi fit-tieni lok ghar-rigward l-iskadenzi tas-16 ta' Awissu u ta' Settembru 1998, l-esponent wara li interpella lir-rikorrenti appellati li ma' kienux qed jesegwixxu l-kundizzjonijiet tal-kera offra l-imsemmija kera liema kera ma' gietx accettata minghand ir-rikorrenti Bellia u li ghalhekk dina kellha tigi depozitata fil-Qorti minn l-esponent;

Ghalhekk kif kellu jirrizulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors, l-appellant kien dejjem hallas il-kera li kellu jaghti u wkoll li kienu propju r-rikorrenti li ma esegwewx il-kundizzjonijet tal-kera u li ghalhekk ma' jezisti l-ebda kaz validu fil-ligi li fuqu it-talba ghall-pussess lura tal-fond ghandha tigi milqugha.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

3. B'sentenza datata 30 ta' Jannar 2001, il-Bord li Jirregola l-Kera cahad l-eccezzjonijiet tal-appellant u laqa' t-talba tar-rikorrenti appellati, b'mod illi l-appellant gie ordnat jizgombra mill-fond lilu mikri u dana wara terminu ta' tlett xhur (3) mid-data tal-istess sentenza.

<u>L-Appell ta' l-Intimat</u>

4. L-intimat hass ruhu aggravat mis-sentenza fuq indikata u ghalhekk jinterpona appell mill-istess ghas-segwenti ragunijiet:-

(i) Illi f'dina l-kwistjoni l-intimat appellant kien kera xi zmien ilu appartament mghammar bl-ghamara minghand ir-rikorrenti appellati u dana versu hlas ta' kera ta' hamsa u erbghin lira (Lm45) pagabbli kull xahar bil-quddiem. Gara pero li l-appellanti bdew b'mod sistematiku jaghmlu azzjonijiet sabiex jurtaw lill-appellant, persuna anzjana ta' tlieta u tmenin sena (83) li giet mill-Ingilterra u tghix wehidha fl-appartament imsemmi. L-azzjonijiet tar-rikorrenti kienu jvarjaw minn gheluq tal-viti

tal-ilma li jinzel mit-tank u wara gie msakkar il-bieb tal-bejt b'mod illi l-esponent ilu snin minghajr ilma fil-kamra tal-banju, "skonnettjar" tal-qanpiena tal-bieb principali, tbghabis fil-posta u hafna incidenti ohra mhux denji li jsiru lil persuna anzjana li tghix wahedha. Illi dan kollu kien isir bl-iskop li l-appellant jiddejjaq u jivvaka mill-post lilu mikri.

Illi l-kwistjoni kompliet hraxet meta l-fridge li kienet parti mill-kirja tkissret u l-appellati ma' riedux jibdluha. L-esponent xtara fridge iehor.

Illi dwar il-morozita tal-pagamenti ta' zewg skadenzi, l-intimat jissottometti illi bejn il-partijiet kien hemm animozita dwar kif kellha tispicca l-kwistjoni tal-fridge. Illi l-intimat irrizulta li kien offra l-kera u dan anke sar fl-ghassa tal-pulizija li qeghdha biswit l-appartament in kwistjoni. Illi dan il-fatt li sar diskors fuq kera kkonfermah is-surgent li ta' x-xhieda tieghu.

Illi ghaldaqstant il-kwistjoni kollha ma'hijiex wahda ta' morozita, izda hija sitwazzjoni fejn l-appellant, ragel ta' certu eta' meta sab ruhu f'sitwazzjoni fejn l-appellat ma' bdewx jircievu l-flus hass li kellu jmur ghand il-pulizija u dana anke sabiex jirrapporta l-fatt li l-fridge tieghu kienet tkissret. L-appellati approfittaw rwiehom mis-sitwazzjoni u fl-isfond tal-azzjonijiet hziena kollha li kienu ghamlu lill-esponent raw kif ghamlu sabiex jghidu li huwa ma' riedx ihallas il-kera.

Illi hawn si tratta ta' hlasijiet li ghandhom skadenza frekwenti, darba fix-xahar. Illi jekk wiehed jara n-nuqqas ta' qbil kien limitatament ghal zewg skadenzi u dana minhabba fil-mod xejn korrett li bih mxew is-sidien mal-esponent. Illi anke c-cedoli tal-Qorti huma puntwali u jirrispekkjaw l-iskadenza tal-kera.

(ii) Illi ghalhekk jinghad bir-rispett illi hawn mhux si tratta ta' morozita' minhabba filli l-esponent ma' riedx ihallas il-kera. Huwa sahansitra offra l-kera fl-ghassa tal-pulizija, izda si tratta ta' sitwazzjoni fejn is-sidien li kienu ilhom ifittxu ix-xaghra fl-ghagina sabiex jizgumbraw lill-esponent raw kif ghamlu u holqu 'incident' iehor fuq il-fridge, b'mod li wara jinghad li l-esponent ma' riedx ihallas ghaliex huma naqsu mill-obbligazzjonijiet naxxenti mill-kirja, ossia li joffru ghamara u appliances ghal fond mikri. Illi f'sitwazzjoni hekk kif ghandek anzjan imqarraq mis-sidien ma' huwiex desiderabbli li l-istess jispicca zgumbrat mir-residenza tieghu u dana meta kemm il-ligi taghna kif ukoll gurisprudenza wriet li l-ligijiet tal-kera dejjem kienu aktar tolleranti mal-inkwilini f'sitwazzjonijiet similil.

Ghaldaqstant, l-intimat appellant, talab li s-sentenza moghtija mill-Bord Li Jirregola l-Kera datata 30 ta' Jannar 2001 fuq riferita tigi, minn dina l-Qorti, revokata, imhassra u annullata u tilqa' r-risposta tal-intimat bl-ispejjez kontra l-appellati.

Ir-Rispost tar-Rikorrenti Konjugi Bellia

5. L-appellati wiegbu hekk:-

Illi is-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi konfermata in vista tal-fatt li l-Bord ghamel apprezzament tajjeb kemm legali kif ukoll fattwali tal-provi migjuba quddiemu;

Illi b'mod partikolari u b'risposta ghal diversi argumenti mressqa fir-rikors ta' l-appell, il-konjugi Bellia jixtiequ jirrelevaw is-segwenti:-

(i) Illi l-argumenti kollha li qajjem l-intimat dwar il-kwistjoni li kienet tezisti bejn il-kontendenti (Jekk kien hemm) dwar il-fridge u l-ilma huma ghal kollox irrelevanti ghal kaz odjern; Illi dan qed jinghad peress li kuntrarjament ghal dak li ntqal fir-rikors ta' l-appell, il-meritu kollu tal-kaz kien jittratta biss fuq il-morozita' o meno ta' l-intimat. Fil-fatt din kienet l-unika premessa fuq hiex ir-rikorrenti bbazaw it-talba taghhom ghal zgumbrament.

(ii) Illi l-Bord irrimarka ben tajjeb li anke jekk ghas-sahha ta' l-argument l-intimat kellu xi lment fuq xi fridge jew ilma jew fuq xi oggett iehor marbut mal-kirja, huwa ma setax legalment izomm lura mill-hlas tal-kera bhala tpattija ghal tali pretenzjoni tieghu. Il-kera trid u kellha tithallas dejjem u se mai kien jispetta lill-istess intimat li jintavola l-proceduri kontra r-rikorrenti biex javvanza l-ilmenti tieghu kontra taghhom;

(iii) Illi ma hemmx dubbju li r-rikorrenti rnexxielhom bl-aktar mod ampju li jipprovaw il-morozita' u dana mhux biss permezz tax-xhieda taghhom izda aktar importanti minn hekk bix-xhieda ta' l-istess intimat fejn a fol 37 jghid "billi baqghu ma gewx u tawni l-ebda fridge minnflok il-wiehed imkisser, jiena zammejt il-kera ta' xahrejn fis-sens li ma hallasthiex"; u inoltre anke bl-ittri esebiti minnhom, liema dokumenti zgur li ma jistghux jigu kontestati; Mhux talli l-intimat gie avzat biex ihallas il-kera dovuta permezz tat-tlett ittri lilu mibghuta izda anke gie avzat jaghmel dan minn PS John Grech meta kien sar xi rapport fl-ghassa fil-31 ta' Awissu 1998; Difatti a fol 30 jirrizulta li dan is-surgent kien avza lill-inkwilin biex jiehu hsieb il-kera;

(iv) Illi dwar l-incident tal-offerta tal-flus tal-kera fl-ghassa tal-pulizija, ghandu jinghad li rrizulta li (a) l-intimat ma setax jaghmel tali offerta b'mod specifiku u fisiku stante li ex admissis ma kellux flus fuqu "jiena flus fuqi dak il-hin ma kellhiex"; u (b) l-istess incident sehh quddiem PS 1381 fl-10 ta' Ottubru 1998 meta kien irrizulta li l-intimat kien diga ddeposita l-kera l-Qorti fit-2 ta' Ottubru 1998 u dana wara it-tlett ittri li rcieva minghand ir-rikorrenti fejn talbu specifikament il-hlas ta' l-istess kera;

(v) Illi l-istess intimat jikkonferma li qabel ma huwa ghadda l-flus lill-avukat biex il-kera tigi ddepositata l-Qorti kif fil-fatt sehh fit-2 ta' Ottubru, huwa kien diga rcieva l-ahhar ittra tar-rikorrenti fejn wissewh li

qabel ma jiddeposita l-kera l-Qorti, huwa kellu l-ewwel joffrilhom dawn il-flus dovuta lilhom; Anzi in kontro ezami l-intimat jghid li meta ghadda l-flus lil Dr Farrugia biex jiddeposithom il-Qorti, l-odjerna kawza kienet gia nfethet;

(vi) Illi in vista tal-premess ghalhekk u oltre ghal kostatazzjonijiet u kunsiderazzjonijiet maghmula mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza taghha rrizulta minghajr l-icken dubbju li r-rikorrenti rnexxilhom jipprovaw l-elementi kollha rikjesti mill-ligi ghat-talba taghhom ghar-ripresa tal-fond in kwistjoni fuq il-premessa ta' morozita;

Ghaldaqstant l-intimati appellati talbu li dina l-Qorti ghandha tirrespingi l-odjern appell ta' l-intimat u konsegwentement tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera datata 30 ta' Jannar 2001 bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellant.

<u>Is-sentenza ta' din il-Qorti</u>

6. Mill-atti tal-kawza jirrizulta li r-rikorrenti appellati konjugi Bellia qeghdin jitolbu r-ripreza tal-fond numru 2, Flora Heights", Parish Street, Mosta, lokat lill-intimat appellant fuq il-kawzali ta' morozita' fil-hlas tal-kera dovut, liema kera tithallas mensilment bir-rata ta' Lm45 fix-xahar. Il-fatt li <u>din u din biss hija l-kawzali sollevata mill-appellati</u> jemergi bl-aktar mod evidenti u inekwivoku kemm mir-rikors promotorju ta' l-appellati kif ukoll mix-xhieda prodotta mill-appellati. L-appellati

jipprecizaw, difatti, li l-morozita' sehhet riferibbilment ghaz-zewg skadenzi tas-16 ta' Awissu, 1998 u dik sussegwenti tas-16 ta' Settembru, 1998 – b'ittri interpellatorji mibghutin skond il-ligi li jgibu d-dati – tlett ittri b'kollox – tad-9 ta' Settembru, 1998, 16 ta' Settembru, 1998 u 29 ta' Settembru, 1998. Dan qieghed jinghad ghar-raguni li fir-rikors ta' appell tieghu, l-intimat appellat jissottometti "illi .... l-kwistjoni kollha ma hijiex wahda ta' morozita', izda hija sitwazzjoni fejn l-appellant, ragel ta' certa eta' meta sab ruhu f'sitwazzjoni fejn l-appellat(i) ma bdewx jircievu flus hass li kellu jmur ghand il-pulizija............". Huwa minnu li jirrizulta mill-provi li l-appellant, bhala inkwilin ta' fond "furnished", ressaq ilment dwar 'refrigerator' allegatament difettuza u avanza allegazzjonjiet ohra (li pero' ma jirrizultawx ippruvati) li s-sidien bdew jivvessawh billi fost ohrajn jimblokkawlu s-servizz ta' l-ilma niezel mit-tank u li bdew inehhulu ismu li kien jidher fuq il-bieb ta' barra – imma dawn se mai kienu jammontaw ghal molestji u cirkostanzi li certament ma kienux jiggustifikaw l-agir ta' l-inkwilin li arbitrarjament jieqaf mill-hlas tal-kera dovut billi jinsisti ghal rimedju dwar il"fridge", jew billi jmur jirrapporta il-kwistjoni ta' l-ilma lill-Pulizija – u jinjora fl-istess waqt l-interpellazzjonijiet legali biex ihallas il-kera biex imbaghad – meta allura jirrizulta li kien gia tard wisq – ghadda biex jiddepozita l-istess kera taht l-awtorita' tal-Qorti. Jekk tassew is-sidien kellhom certu ansja biex ifitxu jizgombraw lill-inkwilin mill-fond de

quo, l-inkwilin waqa' fi trappola li taghha hu stess kien l-awtur u gabitu f'konsegwenzi estremi ghalih.

7. Hemm imbaghad il-punt l-iehor dwar l-evalwazzjoni tal-fatti li jemergu mill-provi, kif cioe' l-istess evalwazzjoni saret min-naha tal-Bord li Jirregola l-Kera. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tirrileva li hija prassi ormai ben stabbilita li hija ma tiddisturbax leggerment dak l-apprezzament hekk maghmul mill-Qorti, jew Tribunal ta' l-ewwel grad – li tkun fl-ahjar qaghda li taghmel tali apprezzament peress li l-kontroll tal-provi jkun sar u gie kondott quddiemha. Dan maghdud, din il-Qorti lanqas hija tal-fehma li hemm lok ghal xi tibdil f'dak li gie kkostatat u deciz mill-Bord li Jiregola l-Kera fis-sentenza li ta.

8. Ghalkemm l-appellant ghadu sa issa jattribwixxi certi fatti ta' molestja jew ta' vessazzjoni fil-konfront tal-konjugi Bellia, il-provi m'humiex daqstant konkluzivi dwar dawn l-allegazzjonjiet. F'kull kaz, dawn il-fatti ma kienux jiggustifikaw iz-zamma tal-hlas tal-kera dovut. L-intimat ma ssodisfax lill-Bord u lanqas lil din il-Qorti li huwa – qabel ma ddepozita l-kera – kien tassew offrih lis-sid. L-intimat inoltre jikkontradici lilu nnifsu meta fl-istess nofs li jghid li kellu l-kera lest biex ihallsu fl-Ghassa tal-Pulizija jghid ukoll li l-flus kien hallihom ghal-lest fl-appartament tieghu. L-appellati ressqu provi sufficjenti min-naha taghhom biex juru li t-tlett ittri interpellatorji minnhom msemmija gew spediti lill-inkwilin ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. L-argument ta' l-

appellant li l-iskadenzi kienu fuq xulxin m'ghandux jittiehed bhala xi pretest jew skuzant li minnu l-inkwilin kellu jinghata xi koncessjoni, lanqas il-fatt li huwa persuna anzjana. Kollox invece jindika li meta sar id-depozitu tal-kera, u dan bla ma qabel gew offruti lis-sidien, l-inkwilin kien gia rcieva l-ahhar ittra bl-intimazzjoni li jhallas il-kera kollu dovut minnu. Kif gustament gie irritenut fis-sentenza appellata.

> "........L-intimat jekk deherlu li kellu xi jeddijiet seta' mexxa proceduri kontra s-sidien imma mhux izomm il-kera u zmien wara li jaghlaq jaqbad u jiddepozitah il-Qorti. Certament mhux dover pjacevoli ghall-Qorti li tordna l-izgumbrament ta' inkwilin mill-fond lokat lilu specjalment meta si tratta ta' persuna anzjana bhal ma huwa l-inkwilin, imma l-istess dover jinkombi fuq il-Qorti li tapplika l-ligijiet tal-pajjiz kif suppost. Jekk l-inkwiln ser jispicca zgumbrat dan hu attribwibbli ghall-mod zbaljat u inkonsult li hu stess addotta f'din il-vicenza penuza u ghalhekk hu kaz ta' "imputat sibi".

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-intimat appellant bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu u b'dana li ghall-fini ta' zgumbrament mill-fond numru 2, Flora Heights, Parish Street, Mosta, qeghda tipprefiggilu terminu perentorju ta' xahrejn zmien mil-lum.

Dep/Reg mm