QORTI TA' L-APPELL
(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 28 ta' Dicembru 2001

Numru 3

Rikors numru: 203/98

Joseph Mercieca A & CE, Anthony Mercieca CPA, Marita Rubei u Catherine Bonello

vs

Christopher Engerer

Il-Qorti,

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

Illi fl-24 ta' April 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza li biha laqa' t-talba tar-rikorrenti appellati biex jirriprendu pussess ta' fond mikri lill-intimat appellant.

“Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalu li;

1. huma jikru lill-intimat l-appartament numru tlieta (3) Canada Flats, Triq Ganni Bencini, Gzira, bil-kera ta’ mija u erbgha u erbghin lira Maltija (Lm144) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem; bl-iskadenza li jmiss dik ta’ l-1 ta’ April 1999.
2. l-intimat waqa’ moruz fil-hlas tal-kera fi tlett skadenzi u cioe’ dik ta’ Ottubru 1997, ta’ April 1998 u ta’ Ottubru 1998.

3. l-intimat issulloka l-fond ‘de quo’ lli terzi jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress tas-sidien;

4. huma ghandhorn bzonn l-istess fond.

Talbu li

(i) jigu awtorizzati jitterminaw il-lokazzjoni li hemm favur l-intimat tal-fond u li kellhom jigu awtorizzati jirrispondu pussess tal-fond ghar-ragunijiet imsemmija.

(ii) igi prefiss terminu qasir u perentorju lill-intimat biex johrog u jizgombra mill-fond bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta’ l-intimat li qal li:

1. mhux minnu illi l-intimat issulloka l-fond “de quo” lill-tenzi jew ittrasferixxa l-bini minghajr il-kunsens espress tas-sidien.

2. l-intimat ma jistax jigi zgumbrat mill-fond ‘de quo’ fuq morozita u dana stante li l-istess intimat ma giex interpellat skond il-ligi.

Sema’ x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokurnenti esebiti u l-atti kollha

Ra l-verbal tal-10 ta' Jannar 2001

Ikkunsidra,

1. Ilii l-ewwel kawzali tar-rikorrenti li msejsa fuq nuqqas ta' hlas ta' kera ghal tlett skadenzi Ottubru 1997, April 1998, Ottubru 1998.

2. a. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li r-rikorrent fis-6 ta' Jannar 1998 baghtet ittra lill-intimat fejn talbu biex ihallas il-kera ghall-perjodu I ta' Ottubru 1997 - 31 ta' Marzu 1998. Ghalkemrn din l-ittra issemmi l-flat numru 2 u rnhix numru 3, billi l-intimat jikri fond wiehed minghand ir-rikorrent, il-Bond jidhirlu li din l-ittra ma tistax tigi skartata kif sottomess mill-intimat.

b. Fis-17 ta' Novembru 1998 r-rikornent permezz tal-avukat tieghu baghtet ittra interpellatorja ghal tlett skadenzi, mill-1 ta' Ottubru 1997 - 30 ta' April 1998. F'din l-ittra hemm zball billi flok tnizzel l-ammont ta' kera ta' mitejn u sittax il-lira (Lin216) tnizzel l-ammont ta' tlett mija u sittax-il-lira (Lm316). Lanqas hawn, il-Bord ma jidhirlu, li din l-interpellanza hi invalida billi jsemmi <u>tlett</u> skadenzi u tghid ghall-liema <u>perjodu</u> qed tintalab il-kera (Lm72x3 = Lm216).

c. Jista' jkun li r-rikorrent baghat ittra ohra, anki ghall-istess skadenzi f'indirizzi ohra biex l-intimat jircevihom zgur. Xi darba l-intirnat u r-rikorrenti intaqghu u tkellrnu dwar il-kera li kien dovut meta intaqghu. Ir-rikorrent mhux cert meta iltaqghu, l-intimat mhux cert meta Itaqghu. Ma jirrizultax ghall-liema skadenza/skadenzi irreferew meta Itaqghu. L-intimat ighid (fol 24)

> "Aktarx li minhabba l-istat li kont qieghed fih qbist xi pagament tal-kera li kelli naghti lill-Perit Mercieca. Dana nafu ghaliex darba kien gie jfittixni, ghalkemm ma niftakarx fejn u meta, u qalli li kont qbist xi pagament u wara li spjegajtlu s-sitwazzjoni

> finanzjarja tieghi ghidtlu li kif ikolli l-flus naghdihomlu."

3. L-intimat fin-naha ta' sottomissjonijiet jghid li l-ittri ma ircevihomx. L-affidavit tieghi stqarr (fol 24)

> "Il-Pent qatt ma kitibli, jew ahjar, jiena qatt ma rcevejt ittri
> minghandu jew minghand l-avukat tieghu sabiex inhallas il-kera li qbist. Jista' jkun li haduhom in-nies li kienu jahdmu mieghi ic-Civil jew il-Misch-Mash u jista' jkun li l-ittri ntbaghtuli meta kont diga' tlaqt mill-postijiet li semmejt."

4. Il-Bord ma jhossx li jista' joqghod fuq xhieda msejsa fuq "li jista' jkun". L-ewwel ittra (fol *15)* intbaghtet 'c/o Misch Mach Restaurant' u t-tieni wahda 'Civil Service Sports Club'. Il-partijiet tkellmu skond ir-rikorrent fic-Civil Service Sports Club, l-intimat la jiftakar fejn u meta tkelmu. L-intimat gie personalment notifikat f'37, Triq Merino, Hal Lija, bir-rikors. L-intimat almenu jmissu indika f'liema zmien kien jinsab f post, u f'liema ohra.

5. L-intimat gie interpellat darbtejn zgur, l-ewwel ghall-skadenza wahda u wara ghal tlett skadenzi, jigifieri ghall-iskadenza li ghaliha kien gie interpellat u zewg skadenzi ohra. Il-Gurisprudenza tghallem li ghall-fini ta' interpellanzi jistghu jitqieghdu flimkien skadenzi. Dan qed jinghad minhabba dak li ntqal fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat.

6. L-intimat naqas li jhallas u offra l-kera dovuta waqt dawn il-proceduri, meta kien ghadda z-zmien imsemmi mil-ligi. Jista' jkun li l-intimat sab ruhhu daru mal-hajt. Izda fl-istess hin xtara dan (forsi mhux ghalih imma ghal martu) u l-ammont ta' kera li kien dovut kien zghir.

Billi l-Bord ser jilqa' t-talba fuq l-ewwel kawzali m'hemmx htiega li jidhol fuq it-tieni u t-tielet.

Billi l-intimat hu moruz fil-hlas tal-kera skond il-ligi, l-Bord jilqa' t-talba imsemmija fuq din il-kawzali u jawtorizza lir-

rikorrent jirriprendi pussess tal-fond/appartament numru tlieta (3), Canada Flats, Triq Ganni Bencini, Gzira; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett xhur millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

L-intimat appella minn din is-sentenza u sostna illi l-appellat ma rnexxilux jaghmel il-prova mehtiega biex isostni t-talba tieghu ghal zgumbrament a bazi tal-morozita' fil-hlas tal-kera li setghet tigi milqugha biss "*jekk ghal kull wahda miz-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*." Ma hemmx kontestazzjoni illi l-intimat kien moruz fi hlas ta' tlett skadenzi w aktar, li certament kienu dovuti sal-mument meta gie ntavolat ir-rikors u mkien mill-atti ma jirrizulta illi l-kera arretrat kien thallas wara jew kien gie depozitat fir-Registru tal-Qorti biex jittiehed liberament mis-sid.

L-unika kontestazzjoni rejali allura ta' l-appellant hi illi r-rikorrent naqas milli jipprova illi sid il-kera kien ghamel iz-zewg interpellazzjonijiet kif titlob il-ligi, li jfisser illi jekk dan jigi adegwatament pruvat a sodisfazzjon tal-Bord l-ebda ndagini ohra ma kienet mehtiega biex tigi milqugha t-talba ta' sid il-

kera ghar-ripreza tal-fond. Infatti r-rikors ta' l-appell hu kollu analizi tal-ftit provi prodotti biex l-appellant jipprova jiskredita l-affermazzjoni ta' sid il-kera li hu kien debitament interpella lill-inkwilin tieghu biex ihallas il-kera dovut izda dan kien baqa' inadempjenti.

Il-Qorti tibda biex tghid illi din l-analizi ta' prova hi essenzjalment materja ta' fatt u mhux ta' ligi. Il-Bord fis-sentenza fuq riportata jaghmel ezami elaborat tal-provi prodotti biex jillustra kif wasal ghall-konvincement illi l-interpellazzjonijiet li l-ligi tesigi effettivament saru u li dawn gew injorati mill-inkwilin. Hu ormai pacifiku li din il-Qorti ta' revizjoni bhala regola ma tiddisturbax l-apprezzament ta' l-Ewwel Qorti fir-rigward ta' l-aspett fattwali tal-kawza jekk mhux ghal raguni gravi fejn altrimenti jkun manifest li ser tigi kommessa ingustizzja. Din ir-regola giet adottata proprju minhabba l-fatt illi l-ewwel gudikant kellu l-opportunita' illi jisma' x-xhieda *viva voce* u jivvaluta l-komportament taghhom anke taht kontro-ezami. Opportunita' din li qorti ta' revizjoni bhala regola ma jkollhiex. Inoltre s-smiegh tal-provi qabel it-trattazzjoni jipprezenta lill-Ewwel Qorti bil-kwadru shih tal-verzjonijiet tal-kontendenti li ma jkunx semplicement il-frott ta' trattazzjoni orali jew skritta fuq provi gia' minn haddiehor

mismugha kif jigri bhala regola fit-trattazzjonijiet quddiem din il-Qorti.

Hu car li fil-kaz taht ezami l-Bord ghazel li jikkonsidra l-verzjoni ta' l-appellat bhala li kienet aktar kredibbli w attendibbli minn dik ta' l-intimat. Ix-xhieda tieghu infatti hi korroborata f'aktar minn punt wiehed kemm minn dokumenti esebiti kif ukoll mid-deposizzjoni ta' l-istess intimat. Il-konvincement tal-Bord allura illi effettivament saru zewg interpellazzjonijiet ghal skadenzi differenti tal-kera dovut hu wiehed ben ragunat, motivat u mhux semplicement imsejjes fuq impressjoni. Mill-banda l-ohra d-difiza ta' l-appellant kontra dawn il-provi tikkonsisti principalment f'cahda u tali li hu qatt ircieva xi ittra minn ghand sid il-kera. Jinghad illi l-Kap. 69 jesigi illi sid il-kera "*jitlob il-hlas*" tal-kera minn ghand l-inkwilin. Il-ligi bl-ebda mod ma tispecifika kif kellha ssir din it-talba u ghalkemm hu rakkomandat anke mill-gurisprudenza illi jkun sewwa illi l-interpellazzjoni ssir permezz ta' ittra registrata, dan kien jinghad biss ghall-fini tac-certezza tal-prova u bhala salvagwardja kontra l-ambigwita' u l-incertezza taghha mhux ghaliex il-ligi hekk kienet tirrikjedi. Kien bizzejjed illi jigi pruvat illi t-talba ghall-hlas saret anke jekk bil-fomm biss u anke jekk is-sid jaghmilha permezz ta' terzi

persuni li jagixxu f'ismu jew b'mod iehor. Hekk per ezempju mhux eskluz illi t-talba tas-sid ghal kera ssir permezz ta' mezz elettroniku bhal *e-mail* jew *chat talk.* L-importanti hu illi s-sid ikun f'posizzjoni illi posittivament jipprova illi l-interpellazzjoni saret li tfisser illi hu jkun talab il-hlas u l-inkwilin ikun ircieva dik it-talba. Mhux allura eskluz illi l-Bord jasal ghall-konvincement illi l-vot tal-ligi f'dan ir-rigward jkun gie sodisfatt proprju mir-rejazzjoni ta' l-inkwilin ghad-domandi fl-ezami u kontro-ezami biex jigi stabbilit jekk l-interpellazzjoni kenitx effettivament saret.

Huma dawn il-principji li animaw lil-Bord fil-motivazzjoni tieghu ghas-sentenza appellata. Jidher car illi milll-assjem tal-provi hu kien sodisfatt illi l-interpellazzjonijiet verament kienu saru u illi l-intimat ghal xi raguni injorahom. Fil-verita' zgur ma hemm l-ebda kontestazzjoni sostenibbli fir-rigward tat-tieni interpellazzjoni meta l-appellat mhux biss hu pruvat kien permezz tal-konsulent legali tieghu nterpella lill-inkwilin biex ihallsu tlett skadenzi dovuti izda wkoll hu pruvat illi huwa kien personalment kellmu u talbu l-kera dovut. L-appellant stess ma jichadx illi inkontru bhal dan sehh anke jekk ma kienx f'posizzjoni jghid jekk it-talba kenitx saret fl-okkazzjoni msemmija mill-appellat.

L-appellant in effetti jammetti anke jekk b'nofs qalb l-validita' ta' din it-tieni interpellazzjoni. Jibqa' allura x'wiehed jezamina biss jekk l-appellat, sid il-kera, kienx adegwatament issodisfa l-prova fir-rigward ta' l-ewwel interpellazzjoni

Il-Bord wasal ghal-konkluzzjoni illi din it-talba ghall-hlas kienet effettivament saret. Hu mhux biss ikkonvinca ruhu bil-kopja ta' l-ittra tas-6 ta' Jannar 1998 li biha direttament talab il-hlas ta' sitt xhur kera mill-1 ta' Ottubru 1997 sal-31 ta' Marzu 1998 mibghutha "Mirsch Mach Restaurant", 55 Mensija Road, San Giljan li l-appellant kien jiggestixxi imma wkoll mil-mod evasiv kif l-appellant afferma illi hu qatt ma rcieva ittri interpellatorji dwar hlas ta' kera minn ghand sid il-kera. L-appellant in fatti jafferma illi l-ittra setghet intbaghtet fir-restaurant wara li kien spicca mill-gestjoni tieghu jew li setghet inthadet minn xi impjegat tieghu li ma ghaddihilux. L-appellant pero' ma dehrlux li kellu ghalfejn igib provi f'dan ir-rigward kif seta' facilment gieb per ezempju fir-rigward taz-zmien meta hu spicca mill-gestjoni tar-restaurant. Seta' wkoll ipproduca bhala xhieda l-impjegati li jghid li kellu li kienu jahdmu fin-negozju mieghu. Minn dan kollu ma ghamel xejn u fin-nuqqas ta' din il-prova u mil-mod kif iddepona quddiem l-appellant il-

Bord kien gustifikat jassumi li ittra li intbaghtet regolarment kellha tasal fid-destinazzjoni taghha salv prova kuntrarja.

L-appellant isostni wkoll illi kien baghat aktar minn ittra wahda interpellatorja ghall-ewwel skadenza. Jidher mill-provi infatti, allavolja dan mhux rilevat fis-sentenza appellata, illi l-appellant kien baghat ittra ohra simili ghal dik tas-6 ta' Jannar 1998, fl-4 ta' Frar 1998. Din l-ittra baghtha fl-indirizz 37, Triq Merino, Lija li huwa l-indirizz fejn kien joqghod f'xi zmien l-appellant u fejn kien gie lilu notifikat ir-rikors promotur ta' dawn il-proceduri. Dan kien ukoll l-indirizz moghti mill-istess appellant ghall-fini ta' notifika meta pprezenta r-rikors tal-prezenti appell. Din it-tieni interpellazzjoni ta' l-ewwel skadenza hi ppruvata b'notament maghmul mill-appellat *di proprio pugno* fuq il-kopja ta' l-ittra tas-6 ta' Jannar 1998 li jghid: "*4/2/98 Letter to 37, Triq Merino, Lija*". Ghandu wkoll jigi notat, kif appena ndikat, illi nonostante illi l-intimat appellant jafferma illi hu jirrisjedi fil-fond li tieghu l-appellat qed jitlob ir-ripreza u cioe' l-appartament numru 3 "Canada Flats" Triq Ganni Bencini, Gzira, hu gie notifikat bir-rikors promotur ta' din l-istanza fil-fond 37 Merino Street, Lija. Dan l-indirizz baqa' jigi utilizzat tul il-proceduri kollha ghall-fini ta' notifika nkluz allura kif inghad li gie moghti mill-appellant innifsu bhala

l-lok fejn seta' jigi notifikat bl-atti tal-Qorti. Wiehed jifhem, ghax hemm kien jirrisjedi. Difficilment allura f'dawn ic-cirkostanzi wiehed jista' jemmen lill-appellant meta jafferma illi hu kien, u ghadu, joqghod fil-fond lilu mikri mill-appellat. Inoltre il-kredibilita tieghu bhala xhud giet ghal kollox distrutta.

Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti allura ma tarax kif tista' tasal ghall-konkluzzjoni diversa minn dik li wasal ghaliha l-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant. Ghall-fini ta' zgumbrament it-terminu ta' tlett xhur akkordat bis-sentenza appellata kellu jibda jiddekorri millum.

Dep. Reg.

rf.