MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 86/2007/1

L-Avukat Dr. Francis Lanfranco (ID 381250M), Francis Xavier Caruana.
vs

Tonio Caruana fl-interess ta' Messrs G. Caruana sive G. Caruana & Bros.

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma jikru lill-intimati il-hanut numru sitta u tletin (36) Triq id-Dejqa Valletta kantuniera ma Triq Santa Lucija Valletta bil-bieb sekondarju tieghu fl-istess triq maghruf bhala 'Buttons' u dana bil-kera annwali ta' mitejn u hamsin Lira Maltija (Lm250) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem bl-ahhar skadenza li ghalqet fil-15 ta' Lulju 2007 u liema kera hija dovuta nofs lir-rikorrenti Dottor Lanfranco u nofs lir-rikorrenti l-ohra (amminstrat minn Henry Caruana Gatto);

Illi l-intimat huwa debitur lejn ir-rikorrenti Dottor Francis Lanfranco ghall-ammonti dovuti lilu mill-15 ta' Lulju 2006, filwaqt li huwa debitur lejn ir-rikorrenti Francis Xavier Cutajar u Agatha Formosa Gauci ghall-ammonti dovuti lilhom mill-15 ta' Lulju 2005;

Illi r-rikorrenti talbu lill-intimat sabiex ihallas ripetutament u f'okkazzjonijiet u b'manjieri diversi, izda dan baqa' inadempjenti u l-ahhar talba ghall-hlas saret permezz ta' ittra tal-24 t'Ottubru 2007 li kopja fotostatika taghha tinsab hawn annessa bhala dokument A;

Ghaldaqstant in forza tal-premess, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dana l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-hanut numru sitta u tletin (36) Triq id-Dejqa Valletta kantuniera ma Triq Santa Lucija bil-bieb sekondarju tieghu jaghti fl-istess triq maghruf bhala 'Buttons' u jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi hanut u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord, liema talba qeghda jsir in forza ta' l-artikolu 9 (a) (i) tal Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimat jibqa' mharrek ghas-subizzjoni;

Bl-ispejjez u minghajr pregudizzju ghad-dritt tar-rikorrenti li jitolbu r-ripreza tal-pussess tal-hanut in kwistjoni taht artikoli ohra tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u minghajr pregudizzju ghad-dritt taghhom ghall-arretrati kollha dovuti;

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

1. Illi preliminarjament l-eccipjent jecepixxi illi s-socjeta' intimata bhala socjeta' 'en nom collectif' giet imharrka hazin u mhux skond il-ligi. Ghalhekk hemm in-nullita' tar-rikors promotorju tar-rikorrenti;

2. Illi, fil-mertu, l-eccipjent jecepixxi illi l-pretenzjoni tar-rikorrenti hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi l-eccipjent jecepixxi illi l-interpellanzi da parti tar-rikorrenti ma jissodisfawx il-vot tal-ligi u dana

hekk kif se jipprova l-istess eccipjent waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi ma hemm l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn ir-rikorrenti ghandhom jigu awtorizzati li jirriprendu l-fond inkwistjoni;

5. Salv eccezzjonijiet hekk kif permessi mill-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi kif jemergi mir-rikors promutur, l-eccezzjonijiet tal-inkwilin u l-provi mressqa, din hija kawza istitwita inizzjalment mis-sidien u uzufruttwarja ta' fond mikri lill-intimat sabiex l-Bord jawtorizza r-ripreza tal-fond kawza ta' morizita' fil-hlas tal-kera u ghalhekk skond id-dispost tal-artikolu 9(a) u paragrafu *et seq* tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

L-eccezzjoni ta' nullita' tar-rikors sollevata mill-intimat kienet sorvolata biz-zieda tal-isem "sive G. Caruana & Bros" wara isem tas-socjeta' intimata "Messrs G. Caruana" u ghalhekk ma ghadx hemm htiega ta' decizjoni fuq din l-eccezzjoni;

Fil-mertu, din il-kawza hija proposta minn l-Avukat Dr. Francis Lanfranco bhala sid tan-nofs indiviz tal-hanut *de quo* u minn Francis Xavier Cutajar u Agatha Formosa Gauci. Dawn tal-ahhar flimkien mhumiex is-sidien tan-nofs indiviz rimarrenti ghaliex Agatha Formosa Gauci hija biss l-uzufruttwarja li mal-mewt taghha fil-mori tal-kawza kien intalab li titnehha mill-okkju bhala rikorrenti. B'hekk Francis Xavier Cutajar wahdu huwa s-sid tan-nofs indiviz l-iehor.

Dr. Francis Lanfranco xehed illi minkejja li huwa s-sid tan-nofs indiviz, huwa kien ilu amministratur tan-nofs indiviz

mill-1990. L-amministratur tan-nofs indiviz l-iehor kien Henry Deguara Caruana Gatto li jixhed ukoll aktar 'l quddiem. Iz-zewg amministraturi kien ikollhom ikellmu u jfakkru lill-intimat bl-arrettrati tal-kera fejn gieli ghaddew tlett snin biex hallas Finalment iddecieda li jinterpella lill-intimat bil-miktub (Dok A fol 2) liema ittra kienet iffirma ghaliha wiehed mis-socji kif jixhed hu stess f'din il-kawza. Hafna zmien wara din l-ittra, Tonio Caruana avvicina lir-rikorrenti xhud sabiex ihallas li da parti tieghu irrifjuta li jaccetta l-pagament;

Henry Deguara Caruana Gatto xehed illi kien l-amministratur ta' Agatha Formosa Gauci li kellha nofs is-sehem tal-hanut in kwistjoni u li mietet f'Dicembru 2007. Fil-perjodu bejn is-sena 2001 u 2007, l-intimati hallasu l-kera dovuta b'zewg pagamenti wara diversi sejhiet tieghu f'Novembru 2003 ghal tlett snin u f'Mejju tal-2005 bhala l-ahhar pagament. B'hekk kien hemm arretrati ta' tlett snin dovuti lil Formosa Gauci meta intavola l-kawza odjerna u li dwarha kien accertat minn Dr. Lanfranco li ma kienx ircieva kera. Precedentement ghall-ittra Dok A, s-Sur Caruana Gatto kien talab bill-fomm lill-intimat Caruana diversi drabi l-kera dovuta;

L-intimat Tonio Caruana, xehed li r-rikorrenti Francis Xavier Cutajar qatt ma talbu jhallas kera minkejja li kien tkellmu diversi drabi. Meta sar jaf li s-sidien l-godda kienu r-rikorrenti odjerni, l-intimat kien hallas il-kera lil Dr. Lanfranco u minn dakinhar kien intwera l-interess li jbiegh il-fond lill-intimat jew li jizdied il-kera. Kull darba li kien imur ihallas il-kera kien jerga jqum dan id-diskors u donnu kull parti baqghet tistenna proposta mill-parti l-ohra. Wara ftit kien tfacca r-rikorrenti Cutajar u wera li kien sid tan-nofs indiviz u ghalhekk beda jsir hlas tal-kera liz-zewg sidien. Ix-xhud jghid illi kien ttenta jhallas il-kera diversi drabi lil Dr. Franco li ghandu l-ufficcju fl-istess triq izda dejjem deher imhabbat pero ma jiftakarx jekk kienx wara l-ittra interpellatorja Dok A jew qabel. Pero' minn meta Cutajar sar sid tan-nofs indiviz, qatt ma talbu kera, la bil-fomm u anqas bil-miktub ghaliex kullma talab kien li l-intimat jixtri l-hanut;

Geroge Caruana, socju tas-socjeta’ intimata jghid li jaf lil Dr. Lanfranco di vista u darba gie l-hanut sabiex jiddepozita l-ittra Dok A. Lir-rikorrenti Cutajar qatt ma kien kellmu u lanqas jaf lil Henry Caruana Gatto;

Ivan Caruana, socju iehor xehed li jaf lis-Sur Caruana Gatto di vista fil-hanut tal-kafe’ ta’ faccata filwaqt li jikkonferma li r-rikorrent Cutajar gie fil-hanut *de quo* madwar erba darbiet. Meta offra l-kera lil Cutajar wiegbu li ma kienx interessat fil-kera izda li ried l-fond lura jew li jixtruh l-intimati. Hemmhekk infurmah li l-kugin tieghu Tonio Caruana kien qed jinnegozja mal-Avukat Lanfranco izda Cutajar wissieh li ma kienx interessat f’dak li qed jaghmel haddiehor izda kien interessat biss fis-sehem tieghu. Is-sur Cutajar lanqas kien jaf li infethet il-kawza odjerna u kull darba li tkellmu, anke fil-fabbrika taghhom, kien dwar il-bejgh tal-hanut. Dan ix-xhud li hu responsabbli mill-hlasijiet, jikkonferma li Dr. Lanfranco gie darbtejn jitlob il-kera dovuta;

Ir-rikorrenti Frans Cutajar tressaq bhala xhud mill-intimati u qal illi sar sid tan-nofs indiviz tal-hanut mill-2004 u li minkejja li kien talab il-kera lil Tonio Caruana kull sena, qatt ma nghata flus. Kien Tonio Caruana f’inkontru flimkien ma’ Dr. Lanfranco, kien wera x-xewqa li jixtri l-fond izda ma kienx sar ftehim. In kontro-ezami ix-xhud jghid li d-dritt tieghu li jircievi l-kera beda f’Dicembru 2008 ghaliex minkejja li sar sid tan-nofs indiviz fl-2004 id-dritt tal-kera kien jaqa’ fuq Agatha Formosa Gauci;

Ikkonsidra:

Illi f’din il-kwistjoni hu opportun li jsiru is-segwenti riflessjonijiet qabel kull kull konsiderazzjoni ohra. Id-Dok A a fol 2 jidher li qed jippreokkupa lill-intimati ghaliex fuq hemm il-firma ta’ wiehed mis-socji Geroge Caruana. Dan id-dokument inghata lil George Caruana mill-Avukat Lanfranco di persona u talbu jiffirma fuq l-istess. Il-preokuppazzjoni tal-intimat izda mhix kondiviza minn dan il-Bord stante li George Caruana iffirma bhala “Received the original of this letter today from Dr. Francis Lanfranco at 10.10am”. Dan ifisser illi George Caruana iffirma bhala

ricevitur tal-ittra u xejn aktar u dan ghandu l-istess effett ta' firma fuq ittra registrata li tixhed li persuna tkun irceviet dik l-ittra f'dak l-indirizz. Ghalhekk il-firma ta' George Caruana bl-ebda mod m'hi ser titqies bhala akweixenza tal-ammont ta' kera mitlub f'dik l-ittra;

Din il-kawza infethet fuq l-istanza taz-zewg sidien u Agatha Formosa Gauci ghal dak dovut qabel Novembru 2007. Fil-mori tal-kawza irrizulta illi Agatha Formosa Gauci kienet uzufruttwarja tan-nofs indiviz. Mal-mewt taghha f'Dicembru 2007, ir-rikorrenti talbu u ottjenew digriet tal-Bord sabiex isem Gauci jkun kancellat mill-okkju tal-kawza. Jemergi pero' illi Francis Xavier Cutajar qatt ma kellu dritt ghall-kera minn meta sar sid tan-nofs indiviz fl-2004 ghaliex dan id-dritt dahal fis-sehh fis-sena 2008;

Din il-kawza tippernja fuq id-dispost tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 li jipprovdi illi l-Bord jaghti l-permess ghar-ripresa tal-fond jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti. Fil-paragrafu sussegwenti, "l-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed jekk ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitlob l-hlas". Kif sorrett mill-gurisprudenza in rigward, jokkorri li s-sid jehtieg li jkun ghamel zewg interpellanzi ghall-hlas tal-kera dovuta jigifieri interpellanza segwita b'nuqqas ta' hlas jew hlas tardiv, segwita b'interpellanza ghall-kera li jkun imiss ukoll b'ezitu tardiv jew impuntwali.

Fil-kaz odjern, ir-rikorrenti jistriehu fuq il-fatt illi kienu interpellaw lill-intimat diversi drabi bil-fomm qabel ma rrikorrew ghall-ittra Dok A. In rigward jekk talba ghall-hlas tal-kera ghandhiex tassumi xi forma partikolari, hija univoka meta tirritjeni illi mhix mehtiega talba in iskritt sabiex tissodisfa r-rekwizit tal-ligi (ara in rigward **Mary Borg et vs John Muscat App 9.3.1994** fost ohrajn). Fil-kaz imbaghad li ssir in iskritt mhix mehtiega xi forma partikolari. Fil-kawza **Maggur Hanibbal Scicluna noe vs Chev. Joseph G. Coleiro noe** App 17 ta' Frar 1995 riportata Vol LXXIX PII p835 kienet michuda lanjanza tal-kerrej li l-ittri interpellatorji ma kienux tali li qeghdu lill-

kerrej in mora billi kif redatti iservu aktar bhala *reminders* ghall-pagament u ma kienx fihom l-intimazzjoni li jekk l-intimat jonqos kien ser isir rikors ghall-estrem tal-izgumbrament. "*Gie ritenut ukoll illi t-talba ghall-hlas tista' ssir anke permezz ta' l-ispedizzjoni ta' semplici formola li tavza lill-inkwilin li kien hemm kera skaduta. Inoltre, ma kienx mehtieg li t-talba ghall-hlas tkun redatta b'mod li timminaccja s-sanzjonijiet tal-ligi f'kaz ta' nuqqas ta' hlas. Dawn il-principji jinsabu fis-sentenza Delia vs Lauri deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru 1953 (Kollez. Vol XXXII-I-377).* Tista' ssir referenza ukoll ghad-decizjonijiet **Kollez. Vol XXVI PI p199** u **XXXVII PI p377** kif ukoll ghall-kawza **Camilleri vs Rutter Giappone noe** App 25 ta' Marzu 1985, fejn kien ritenut illi ghall-finijiet ta' morozita' kull ma titlob il-ligi hija talba ghall-hlas bla l-htiega li jissemma ukoll l-izgumbrament. L-ittra tar-rikorrenti, ghalhekk sservi sew ta' *statement* jew *invoice* kif ukoll talba ghall-hlas tal-kera dovuta. Pero' dik mhix l-unika interpellanza li saret mir-rikorrenti ghaliex mill assjem tal-provi jidher car illi kienu saru diversi talbiet verbali ghall-hlas da parti tar-rikorrenti Avukat Lanfranco;

Id-depozitu tal-kera mis-socjeta' intimata imbaghad ma jbiddel xejn mill-fatt illi l-kera ma tkunx thallset fi zmien hmistax minn meta saret is-sejha. L-ewwel cedola ta' depozitu tal-kera saret fit-28 ta' Lulju 2008 skond dok a fol 102 u 146 *et seq*. Fl-ewwel lok dan huwa prova li l-hlas ma sarx entro il-hmistax-il jum stabbilit mil-ligi. Fit-tieni lok, dak id-depozitu huwa intuili skond il-kawza fl-ismijiet **Lewis Salerna vs Agatha Vella** deciza 15.6.1955 PA.. Ara ukoll in rigward **John M. Nicholas vs Gaetano Pace et** 8.11.1993 PA. u b'mod partikolari sentenza aktar ricenti fl-ismijiet **Doris Mallia vs Paul Briffa** App 22.11.2002. Ghalhekk huwa inutili li s-socjeta' intimata tinsisti li ddepozitat il-kera wara li kien rifjutat mir-rikorrenti in segwitu ghat-trapass ta' 15-il jum mit-talbiet ghall-hlas tal-kera dovuta.;

Issa, r-rikorrenti qed jistrieh fuq interpretazzjoni rigida tad-dispost tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69 u ccita diversi sentenzi in sostenn tat-tezi tieghu illi la darba ma sarx hlas puntwali kif mitlub l-intimat ghandu jitqies moruz u ghandha tkun

applikata s-sanzjoni tal-izgumbrament skond il-ligi. Ir-rikorrenti ccita gurisprudenza li tmur lura hafna fiz-zmien. Ma dawn il-Bord jista' ukoll izid l-appell deciz fid-29 ta' Settembru 2000 fl-ismijiet Loris Bianci pro et noe vs albert Degiorgio fejn il-Qorti kienet awtorizzat ripreza ta' fond fuq il-premessa ta' morozita' fil-hlas tal-kera meta rriteniet illi "il-ligi specjali tal-kera relativa toffri bizzejjed protezzjoni lil min huma inkwilini u ghalhekk wiehed ikun qieghed jistenna wisq jekk jippretendi li l-parametri komminati mill-Kap 69 jitwessa aktar milli hu konsentit. Bid-dovut rigward, izda, l-interpretazzjoni ta' l-artikolu *de quo* kif abbraccjat fil-gurisprudenza aktar ricenti, hija anqas rigida minn dik citata mir-rikorrenti. Id-decizjonijiet tal-Qrati taghna llum itennu illi l-Bord m'ghandux jikkontenta ruhu bir-rizultanza teknika biss ta' l-impuntwalita' kif ser jinghad;

Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005** kien ritenut illi "*Opportunement, pero', tajjeb li jigi registrati illi l-ligi, u izjed u izjed, il-gurisprudenza ma jidhirx li jikkuntentaw ruhom bis-semplici kostatazzjoni teknika f'kaz ta' morozita'. Effettivament, fil-prattika, huwa konkordament ricevut illi l-morozita' ma kellhiex titkejjel semplicement fuq il-mertu tal-kelma tal-ligi in kwantu dan jitqies ferm boghod mill-ispirtu tal-ligi appozitament promulgata biex tipprotegi lill-kerrej. Biex tabilhqq ikun jidher li qed ssir verament gustizzja kien jokkorri li l-materja tigi ezaminata fir-realta' tac-cirkostanzi kollha attendibbli. Dan bl-iskop li jigi accertat "jekk kienx hemm xi gustifikazzjoni oggettivament ragonevoli u legalment sostenuta biex jiggustifika l-morozita'". Ara f'dan is-sens id-decizjonijiet fl-ismijiet "***Maria Concetta Vella vs Federico Galea nomine***" Appell, 24 ta' Jannar 1997 u "***Doris Attard vs Julian Borg***", Appell, 28 ta' Gunju 2001. Indubjament anke ghaliex dan hu hekk pacifiku, "meta jkun hemm cirkustanzi li jiggustifikaw l-atteggjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tieghu biex tigi lilu mgedda l-lokazzjoni". **Ara Kollez Vol XL PI p269** u **Vol XXXIII PI p385**, fost bosta ohrajn*. Kawza dik fejn il-kerrej jallega problemi u ostakoli bhala pretest biex igib lill-kerrej in mora. Issa, r-rikorrenti

ma ressqu ebda raguni ghaliex dan il-Bord m'ghandux josserva l-insenjament aktar ricenti tal-Qrati taghna u ghalhekk ser jghaddi sabiex jezamina l-fatti fl-isfond ta' dak appena citat;

Fil-kaz odjern, irid jinszamm fil-mira illi hemm sensiela ta' istanzi fejn il-kera kien jithallas tardivament. Ghalkemm dan ma jippregudikax lis-sid fid-dritt tieghu meta fl-ahhar jiddeciedi illi mhux ser jaccetta aktar dewmien. Fis-sentenza **Tereza Testaferrata Moroni Viani et vs J.J.L. Co Ltd** App 12/10/2001 l-Qorti rriteniet hekk dwar pagamenti abitwalment tardivi: "*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*." . Jokkorri izda li jkun preciz illi jidher li l-Avukat Lanfranco kien jaccetta pagamenti tardivi meta kien amministratur tal-hanut *de quo*. Meta sar sid tan-nofs indiviz, kien hemm sitwazzjoni fejn nofs il-kera kienet dovuta lill-Avukat Lanfranco u n-nofs l-iehor lill-uzuzfruttwarja u cioe lill-amministratur taghha Caruana Gatto. Is-sid tan-nofs indiviz l-iehor jghid li mar jitlob ghall-kera meta dan qatt ma seta kien possibbli stante li qatt ma kien intitolat ghall-kera hlief wara l-mewt tal-uzufruttwarja, ossia sena wara l-mewt taghha jigifieri fl-2008. wiehed mis-sidien jidher li kien qed jaghmel minn kollox sabiex jew ibigh il-hanut lill-intimati jew jirriprendih anke f'rigal filwaqt illi s-sid l-iehor kien interessat biss fil-bejgh tieghu. Iz-zewg sidien urew bic-car li ma kienux interessati fil-kera "mizera" gravanti dan il-hanut u Tonio Caruana jidher inqabad f'din l-ambjent ta' incertezza tant li meta mar ihallas il-kera Dr. Lanfranco ma kellux hin jarah minhabba impenji ohra. Fil-verita' irid jinghad ukoll illi s-sid l-iehor Francis Xavier Cutajar anqas biss kellu interess fl-azzjoni tant li ttella bhala xhud mill-intimati meta ma tressaqx mir-rikorrenti. Dan ir-rikorrenti, wara li jghid li talab il-kera lill-intimat sussegwentement jghid li ma setghax jaghmel hekk qabel l-2008 wara l-mewt tal-uzufruttwarja.

Fl-isfond ta' dan kollu, dan il-Bord hu tal-fehma li hemm dubji serji kemm l-intimat ghandu jitqies moruz b'mod kapriccuz jew bla ebda raguni gustifikata. Kif hekk ukoll ritenut, "*anke jekk hemm dubju fl-nterpretazzjoni, dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej, illi minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond*". (**Vol XXXI pI p110**; **Vol XLVI pI p366)** .

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jichad it-talba.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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