Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 34/09 AE

Rita Abdilla (ID 16562M), Maria Concetta Mangion (ID 322338M), Francis Mangion (ID319963M), Albert Mangion (ID 58268M), Marika Micallef (ID 96174M), Madeline Mangion Galea (ID 228078M) u l-istess Madeline Mangion Galea kuraturi *ad litem* sabiex jirrapreżentaw lil Nathalie Mangion (ID 27382M)

vs

John Mary Gravina

L-Erbgha, 16 ta' Marzu 2016

Permezz ta' rikors preżentat fis-6 ta' Lulju 2009, ir-rikorrenti talbu l-awtorizazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja tal-fond 4, Triq Bur Lanġasa, Żurrieq billi l-intimat huwa moruż fil-pagament tal-kirja ghal dawn l-aħħar hames snin.

Fir-risposta l-intimat qal li:

1. Għandu pensjoni ta' ftit izjed minn €700 fix-xahar, li minnha jridu jghixu erbgha minn nies.

2. L-esponenti ilu jirrisjedi fil-fond de quo mill-1978 u l-kera dejjem thalset lil Joseph (illum mejjet) u martu Concetta Mangion sakemm dawna ma riedux jaccettaw il-kera aktar. Minn dak il-mument, l-esponent ntimat dejjem iddepozita l-kera taht l-awtorita' ta' dina l-Qorti.

3. Il-kera hu mħallas sal-21 ta' Ottubru, 2010, u ghalhekk zgur mhux il-kaz li huwa moruż.

4. Originarjament il-fond *de quo* kien maqjel u kien l-istess intimat li ghamlu abbitabili ghalih u ghall-familja tieghu u minfuq kienu żidulu l-kera.

Sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera.

B'sentenza tas-16 ta' Jannar 2014, il-Bord Li Jirregola l-Kera caħad it-talba. Il-Bord osserva illi:

"Fi kwistjoni ta' morozita' l-Qrati taghna jirritjenu illi mhux mehtieg biss li jirrizulta nuqqas ta' hlas

puntwalment kif ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69, ghaliex huwa xorta wahda doveruz fuq dan il-Bord li jara jekk kienx hemm xi raguni ghal-dak in-nuqqas li tista' tevita l-estremi tal-izgombru. Ara per ezemplari Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23.11.2005. Jokkorri ghalhekk ezami tal-fatti u c-cirkostanzi kollha tal-kwistjoni hawn devoluta;

"Permezz ta' affidavit identiku, tlieta mir-rikorrenti jghidu illi fis-sena 2003/2004 ommhom kienet talbet lill-intimat kerrej awment fil-kera de quo minn €74 ghal-€102 fis- sena. Wara li l-intimat kien oggezzjona ghal-din il-proposta huwa kien sokkombenti ghal-kawza quddiem it- Tribunal ghat-Talbiet iz-Zghar fl-ammont ta' €242. Ir-rikorrenti esebew kopji ta' ittri interpellatorji mibghuta bil-posta registrata lill-intimat li, izda, kienu unclaimed u ghalhekk mibghut bil-posta regolari. Dawn l-ittri huma domandanti l-ammont ta' €855 rapprezentanti kera ghall-perjodu Jannar 2004 sa Jannar 2009 li jakkludu l-kreditu kanonizzat bl-imsemmija sentenza. L-ewwel ittra hija datata 24 ta' Frar 2009 u t-tieni ittra ghall-istess ammont ghandha d-data tat-18 ta' Gunju 2009;

"L-intimat xehed illi dejjem kien regolari fil-hlas tal-kera izda wara l-mewt tal-missier, omm ir-rikorrenti bdiet tirrifjuta l-kera ghaliex riedet timponi awment li ma kienx accettabbli ghalih u kellu jiddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti. Huwa esebixxa kopja ta' cedola ta' depozitu fl-ammont ta' €102.49 [l-kera bl-awment mitlub] ghall-iskadenza 22 t'Ottubru 2008 sal-21 t'Ottubru 2009. Din ic-cedola kienet prezentata fit-28 t'Ottubru 2008. L-intimat iddikjara li qed jesebixxi zewg cedoli biss dawn huma kopja tal-istess wahda u evidentement dan huwa lapsus. Aktar kmieni fil-proceduri, izda, l-intimat esebixxa kopja ta' cedoli u ricevuti tal-Qorti tat-30 t'Ottubru 2008 u tas-16 ta' Marzu 2009. Doris Cachia xehedet illi bhala s-siehba tal-intimat ghal dawn l-ahhar tletin sena, kienet accediet ghand ir-rikorrenti biex thallas il-kera ghaliex l-intimat kien indispost u r-rikorrenti rrifjutaw li jippercepixxu l-kera minghandha;

"Ezaminati dawn id-deposizzjonijiet u d-dokumenti esebiti, l-Bord ma jistghax jirrikoncilja t-talba tar-rikorrenti fl-ittra tal-24 ta' Frar 2009 (fol 32) mal-fatt illi ferm qabel dik id-data, l-intimat kien gia ddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti. Is-somma depozitata tirraprezenta l-kera bl-awment kif mitlub u dan aktar u aktar ma joffri ebda raguni ghaliex r-rikorrenti setghu jirrifjutaw li jaccettaw dak il-pagament. Ir-rikorrenti kellhom kull opportunita` jaghmlu domandi in kontro-ezami lill-intimat u x-xhud tieghu izda naqsu milli jaghmlu dan u l-konsegwenza ta' dan hi li l-verzjoni tal-intimat baghet mhix kontradetta. Issa ghalkemm id- depozitu wahdu m'ghandux l-effett ta' pagament jekk ma jkunx qabel offrut lill-kreditur minnu rifjutat (ara Doris Mallia vs Paul Briffa App 22 ta' Novembru 2002) , fil-kaz hawn skrutinat, r-rikorrenti ma ressqu ebda prova biex jikkontrarjaw lill-intimat u b'hekk ma hemmx mod iehor kif dan il-Bord jista' jikkontrolla jekk precedenti d-depozitu kienx hemm tali rifjut".

<u>Appell tas-sidien tal-kera</u>.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza tal-Bord bl-aggravju li:

1. Il-Bord applika ħażin l-Artiklu 9 Kap 69 billi ċaħad it-talba tagħhom minkejja li (i) l-appellat ma kienx puntwali fil-ħlas tal-kera għal ħames snin sħaħ (ii) ġie nterpellat iħallas l-arretrati bejn Jannar 2004 u Jannar 2009 darbtejn b'ittri tal-24 ta' Frar u 18 ta' Ġunju 2009 rispettivament.

2. Id-depożitu mill-appellat kien ikopri sena waħda biss u njora l-ħames snin precedenti.

3. L-appellanti ma setgħux jaċċettaw il-pagament ippreżentat mill-appellant għax

kien ifisser li rrinunzjaw għall-kera precedenti. Iċ-ċedoli ta' depożitu ma jmorrux iktar lura mit-30 t'Ottubru 2008 u mis-16 ta' Marzu 2009 rispettivament.

4. B'konsegwenza tas-sentenza tal-Bord, kerrej jista' jirrifjuta li jħallas għal ħames snin imbagħad ikun jista' jżomm il-pussess tal-fond mikri billi jimponi fuq is-sid l-aċċettazzjoni tal-ħlasijiet tas-sena li jmiss.

5. Il-morożita` mhux sanabbli. Jekk isiru l-interpellazzjonijiet u d-debitur jibqa' inadempjenti, ma tiġix b'hekk sanata għax isir il-pagament tardiv. F'dan il-każ, il-ħlas hu parzjali.

<u>Twegiba tal-appellat</u>.

L-appellat isostni li s-sentenza tal-Bord hi ġusta u timmerita konferma, u li mhux minnu li l-aċċettazzjoni tal-kera għal-perjodi li fir-rigward tagħhom saru d-depożiti fil-Qorti jfissru rinunzja għall-perjodi precedenti, u lanqas ġie ppruvat li saru żewġ interpellazzjonijiet kif trid il-liġi.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

Din il-Qorti tikkunsidra li:-

Skont Artiklu 8(1) tal-Kap 69:-

"Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk"; u

skont Artiklu 9 tal-istess Kap:-

"Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet: (a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti… (i) il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar ***kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas****"*.

Skond il-verżjoni li taw ir-rikorrenti (illum appellanti), il-problema tan-nuqqas tal-ħlas ta' kera bdiet fis-sena 2003 meta l-intimat (illum appellat) intalab iħallas is-somma ta' Lm44 (illum €102) fis-sena. Qalu wkoll li kienu ppreżentaw kawża kontra l-intimat quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żghar. Proċeduri li l-istess Bord għamel riferenza għalihom fis-sentenza. Jirriżulta li b'sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar tas-17 ta' Gunju 2005, fil-kawża **Joseph Mangion et vs John Mary Gravina** (1174/2004), l-appellat ġie kkundannat ihallas lil Joseph u Maria konjuġi Mangion is-somma ta' Lm104 (€242.25) bhala kera wara li l-atturi rriducew it-talba. F'dik il-kawza l-pretensjoni tal-atturi kienet tkopri l-perjodu

mid-9 ta' Awissu 1999 sat-8 ta' Awissu 2004 u mis-sentenza ma jirriżultax x'kienet ir-raġuni li wasslithom biex jirriduċu l-ammont pretiż. Mill-atti jirriżulta wkoll li l-appellanti bagħatu ittra reġistrata lill-appellat datata:-

i. 24 ta' Frar 2009 (fol. 32) fejn interpellawh iħallas is-somma ta' €855 bhala kera ghall-perjodu minn **Jannar 2004 sa Jannar 2009**. Ittra li ma ġietx notifikata;
ii. 18 ta' Gunju 2009 (fol. 35) fejn reġgħu nterpellawh iħallas is-somma ta' €855 **ghall-istess perjodu**. Ittra li ma ġietx notifikata;

Jidher ukoll li dawn l-ittri reġghu ntbaghatu b'posta normali permezz ta' ittri datati 11 ta' Marzu 2009 (fol. 33) u 29 ta' Mejju 2009 (fol. 39), u 1 ta' Lulju 2009 (fol. 36) rispettivament.

Mill-provi rriżulta wkoll li l-appellat kien iddepożita kera fil-qorti fl-ammont ta' €102.49 (Lm44) kull darba:

i. Fl-24 ta' Ottubru 2007 kera **mit-22 ta' Ottubru 2006 sal-21 ta' Ottubru 2007**;
ii. Fid-29 ta' Ottubru 2008 kera **mit-22 ta' Ottubru 2008 sal-21 ta' Ottubru 2009**;

L-appellanti pprezentaw ir-rikors promotur fis-6 ta' Lulju 2009, u jippretendu li ma jgeddux il-kera minhabba morozita' fil-hlas tal-kera *"... ghal dawn l-ahhar hames snin"*, li jfisser mis-sena 2004. M'hemmx prova li l-appellat hallas jew iddepozita l-kera ghall-perjodu minn Awissu 2004 sa 21 ta' Ottubru 2006. Fir-rigward tal-ittri tal-11 ta' Marzu 2009, 29 ta' Mejju 2009 u l-1 ta' Lulju 2009:-

i. M'hemmx prova li l-appellat irceva dawn l-ittri u li ghalhekk saret is-sejha li trid il-ligi;
ii. Fir-rigward tal-perjodu mit-22 ta' Ottubru 2006 sal-21 ta' Ottubru 2009, zgur li dawk l-ittri ma jistghux iservu ghal finijiet ta' sejha ghall-hlas gialadarba mill-provi rrizulta li l-kera ghal dak il-perjodu kienet diga' giet depozitata fl-24 ta' Ottubru 2007 u 29 ta' Ottubru 2008 rispettivament wara li jidher li s-sidien il-kera m'accettawx il-hlas (ara deposizzjoni tal-appellat);
iii. Fl-ittri registrati tal-24 ta' Frar 2009 (fol. 32) u 18 ta' Gunju 2009 (fol. 37), jinghad li s-somma ta' €855 tirraprezenta kera ghall-perjodu Jannar 2004 sa Jannar 2009 meta:

  (a) Il-kera kull sena hi ta' €102.49 (Lm44), ghalhekk ghall-perjodu ta' 5 snin il-kera hi ta' €512.45.
  (b) Jekk mas-somma ta' €512.45 tghodd l-ammont kanonizzat fis-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar, li kienet titratta dwar il-perjodu mid-9 ta' Awissu 1999 sat-8 ta' Awissu 2004, l-ammont

totali hu ta' €754.70 u mhux €855.

Punt rilevanti iehor hu li wkoll li kieku l-appellat ircieva l-ittri, is-sejha permezz tal-ittri tirreferi **ghall-istess perjodu**. F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza ta' din il-qorti[1] fil-kawza **Profs Ian Refalo et nomine vs Carmel Agius et**, deċiża fl-4 ta' Ottubru 2006:

"…. il-gurisprudenza interpretat id-dispost tal-ligi - Artikolu 9 (a) (i) - fis-sens illi "jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ***ghall-hlas ta' zewg skadenzi diversi*** *biex ikun hemm morozita" ("John Mizzi et -vs- Paul Galea", Appell, 24 ta' Jannar 1964). Issokta jigi spjegat illi "konsegwentement, meta f' dan l-artikolu l-ligi titkellem dwar "kull wahda minn zewg skadenzi" wiehed ghandu jifhem li l-ligi tipprezumi li l-lokatur jintima lill-inkwlin tieghu kull darba li dan jibqa' lura fil-hlas tal-kera.* ***Dan l-inciz kellu allura jigi interpretat illi bejn intima u ohra tkun skadiet ukoll it-tieni skadenza jew aktar, b' mod li l-interpellazzjoni tkun saret f' zewg skadenzi jew izjed****". ("Gasan Properties Limited -vs- Avukat Dottor Joseph P. Bonello nomine", Appell 10, ta' Jannar 2000)".*

F'dan ir-rigward ukoll tfalli l-azzjoni proposta mill-appellanti.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.

---

[1] Imhallef P. Sciberras.