QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Erbgha, 4 ta' April 2001.

Numru 17

Citaz. numru 38/93 GC

Joseph Schembri bhala Direttur ghan-nom u fl-interess tal-kumpanija Charian Limited

vs

Carmelo sive Charles Brincat

Il-Qorti;

<u>L-ATT TAC-CITAZZJONI</u>

Is-socjeta' attrici pprocediet kontra l-konvenut b'dan l-att ta' citazzjoni :-

"L-attur nomine ppremetta :-

Illi bi skrittura privata tas-27 ta' Novembru 1990, l-attur nomine kkonceda b'titolu ta' kera lill-konvenut, ir-restaurant bl-attrezzi mobbli u l-avvjament, f'Marsaskala, Triq Ghar ix-Xemgha, bla numru jismu "Southern Bliss" gia maghruf bhala "Sabatini" flimkien mal-istore adjacenti, accessibbli minn entratura separata

fi triq gdida minghajr isem li tizbokka fi Triq Ghar ix-Xemgha, bla numru, bil-kera u taht il-pattijiet indikati fl-imsemmija skrittura li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata “Dokument A”;

Illi l-kirja in kwistjoni saret ghall-perjodu ta’ tlett snin li bdew jghoddu mit-12 ta’ Settembru 1990, bil-patt illi l-konvenut inkwilin kellu d-dritt li jittermina l-imsemmija lokazzjoni f’gheluq l-ewwel sena billi jaghti pre-avviz bil-miktub tal-intenzjoni tieghu li jirrilaxxja l-imsemmija fondi almenu tlett xhur qabel l-eghluq tas-sena, u kellu d-dritt li jittermina l-istess lokazzjoni f’eghluq it-tieni sena billi jaghti pre-avviz bil-miktub tal-intenzjoni tieghu li jirrilaxxja l-imsemmija fondi, almenu erba’ xhur qabel l-gheluq tas-sena;

Illi l-konvenut naqas milli jaghti l-imsemmi pre-avviz kif miftiehem u ghalhekk l-imsemmija lokazzjoni llum ghadha vigenti;

Illi l-istess konvenut, interpellat biex ihallas l-iskadenza tal-kera li ghalqet fit-12 ta’ Settembru 1992, ikkontenda illi huwa kien ittermina l-istess lokazzjoni b’ittra datata 11 ta’ Mejju 1992;

Illi l-attur nomine qatt ma rceva tali avviz bil-miktub u ghalhekk iqis li l-imsemmija lokazzjoni ghadha sa llum vigenti billi l-konvenut naqas milli jaghti l-pre-avviz stipulat fl-imsemmija skrittura;

Ghalhekk l-attur nomine talab li l-konvenut jghid ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti tiddikjara illi l-kirja soprandikata, maghmula mill-attur nomine lill-konvenut, bl-iskrittura tas-27 ta’ Novembru 1990, ghadha vigenti u ma gietx terminata kif jikkontendi l-konvenut, u konsegwentement ir-restaurant bl-attrezzi mobbli u l-avvjament, f’Marsaskala, Triq Ghar ix-Xemgha, bla numru jismu “Southern Bliss” gja maghruf bhala “Sabatini” flimkien mal-istore adjacenti, accessibbli minn entratura separata fi triq gdida minghajr isem li tizbokka fi Triq Ghar ix-Xemgha, bla numru, ghadu mikri lill-istess konvenut, bil-kera u taht il-pattijiet indikati fl-imsemmija skrittura li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata “Dokument A”;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-27 ta’ Novembru 1992.”

<u>ECCEZZJONIJIET</u>

Il-konvenut eccepixxa ghat-talbiet attrici illi dawn kienu fondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-lokazzjoni in kwistjoni kienet giet effettivament terminata b'avviz bil-miktub datat 11 ta' Mejju 1992, konsenjat lill-attur nomine fl-istess gurnata u kwindi a tenur tal-paragrafu (a) tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 27 ta' Novembru 1990.

DECIDE

B'sentenza tal-15 ta' Marzu 1999, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi fl-ewwel lok laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u konsegwentement fit-tieni lok cahdet it-talbiet kollha attrici. L-ispejjez kontra l-attur nomine.

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha :-

> "Fic-citazzjoni l-attur nomine ghamel referenza ghal skrittura privata tas-27 ta' Novembru 1990, li permezz taghha huwa kkonceda b'titolu ta' kera lill-konvenut, ir-restaurant f'Marsaskala maghruf bhala "Southern Bliss" u dana bil-kera u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kif kontenuti fl-istess skrittura ("Dokument A" – Fol. 5);
>
> Minn din l-iskrittura jirrizulta illi l-kirja in kwistjoni saret ghall-perjodu ta' tlett snin li bdew jghoddu mit-12 ta' Settembru 1990. Il-konvenut bhala l-inkwilin kellu d-dritt li jittermina din il-lokazzjoni fl-eghluq tat-tieni sena billi jaghti pre-avviz bil-miktub ta' almenu erba' xhur.

L-attur nomine qed isostni illi l-konvenut naqas milli jaghti dan il-pre-avviz u ghalhekk skond huwa l-imsemmija lokazzjoni ghadha fis-sehh. Huwa, ghalhekk, qed jitlob li jigi dikjarat illi l-imsemmija kirja ghadha vigenti u li l-fond in kwistjoni ghadu mikri lill-konvenut.

Il-konvenut da parti tieghu qed jeccepixxi li l-lokazzjoni in kwistjoni giet effettivament terminata b'avviz bil-miktub datat 11 ta' Mejju 1992, konsenjat lill-attur fl-istess gurnata;

L-attur nomine da parti tieghu jsostni illi huwa qatt ma rcieva tali avviz bil-miktub;

Il-kwistjoni kollha ghalhekk f'din il-kawza hi jekk il-konvenut tax il-pre-avviz in kwistjoni lill-attur nomine. Mill-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni jirrizulta illi kull ma kellu jaghmel il-konvenut biex jittermina l-lokazzjoni in kwistjoni kien li jaghti pre-avviz bil-miktub almenu erba' xhur qabel ma taghlaq it-tieni sena tal-kirja. Ghar-rigward ta' dan il-pre-avviz il-partijiet ma ftehmu xejn aktar u ma specifikawx kif kellu jinghata dan il-pre-avviz hlief li kellu jinghata bil-miktub. Ma specifikawx li dan l-avviz kellu jsir b'xi att gudizzjarju u lanqas ma specifikaw li dan l-avviz kellu jasal ghand l-attur bil-posta registrata;

Il-konvenut ikkonferma illi huwa, entro t-terminu stipulat, ha dan l-avviz b'idejh fir-residenza tal-attur u hallih fil-kaxxa ta' l-ittri li hemm fl-istess residenza. F'dan il-konvenut ma giex kontradett, anzi l-konvenut sostanzjalment hu korroborat minn dak li qal il-konsulent legali tieghu. Ghalhekk jirrizulta sufficjentement li l-konvenut ghad ghal dak li ftehmu l-partijiet fl-iskrittura in kwistjoni. Kull ma kellu juri l-konvenut kien li huwa fiz-zmien stipulat ta' avviz miktub lill-attur li bih ried jittermina l-kirja. Skond il-ftehim in kwistjoni l-konvenut ma jistax jigi ritenut li ghandu jipprova li l-attur effettivament ircieva l-avviz u effettivament qara' l-avviz.

Jekk l-attur qed isostni li huwa ma rcevix l-avviz in kwistjoni, jinkombi fuqu li jipprova dan. L-attur ikkonferma li huwa dan l-avviz ma rcevihx. Dan pero' mhux bizzejjed. Huwa naqas li jipproduci l-membri l-ohra tal-familja tieghu li jabitaw mieghu fir-residenza in kwistjoni biex jikkonfermaw li ma gabrux l-avviz in kwistjoni mill-kaxxa tal-ittri. Barra minn hekk dan il-ftehim ta' lokazzjoni u intrinsikament u intimament relatat ma' konvenju li gie ffirmat bejn l-istess partijiet fl-istess hin li giet iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni F'dan ir-rigward jirrizulta illi n-negozjati bejn il-partijiet, li wasslu ghall-iffirmar ta' dawn iz-zewg skritturi, kienu principalment jittrattaw il-bejgh ta' parti tal-attur u l-akkwist da parti tal-konvenut tal-fond in kwistjoni.

> In effett jirrizulta li fil-mori ta' dawn il-proceduri l-konvenut akkwista minghand l-attur l-istess fond in kwistjoni. Dan hu indikattiv illi l-konvenut ghad ghall-kondizzjonijiet kollha miftehmin bejn il-partijiet u cioe' li l-kirja kellha tieqaf wara sentejn u l-konvenut jibqa' jokkupa l-fond b'mera tolleranza sakemm isir il-kuntratt definittiv ta' bejgh (Vide konvenju – Dokument CB1 – Fol 16);
>
> In vista ta' dan kollu ma giex pruvat sufficjentement illi l-attur ma rcevitx l-avviz in kwistjoni u konsegwentement it-talbiet attrici ma jistghux jigi akkolti."

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

Il-qofol ta' dan l-appell jiddependi unikament mir-risposta ghad-domanda jekk kienx jew le minnu illi l-konvenut interpellat biex ihallas l-iskadenza tal-kera li ghalqet fit-12 ta' Settembru 1999 kienx jew le antecedentement ittermina l-kirja kif jippretendi hu b'ittra datata 11 ta' Mejju 1992 u dana kif indubjament kellu dritt jaghmel skond il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-kirja kontratta permezz tal-iskrittura tas-27 ta' Novembru 1990.

Din l-iskrittura hekk tistipula fl-ewwel kondizzjoni paragrafu a :-

> "Ghall-perjodu ta' tlett snin (3) li bdew jghaddu mit-tnax ta' Settembru ta' dina is-sena korrenti 1990, l-inkwilin pero' jkun jista' jittermina l-presenti lokazzjoni f'gheluq l-ewwel sena billi jaghti pre-avviz bil-miktub tal-intenzjoni tieghu li jirrilaxxja l-imsemmija fondi almenu tlett xhur qabel l-gheluq tas-sena u jkun jista' jittermina l-istess lokazzjoni f'gheluq it-tieni sena billi jaghti pre-avviz bil-miktub tal-intenzjoni tieghu li jirrilaxxja l-imsemmija fondi almenu erba' xhur qabel l-gheluq tas-sena."

Dan l-artikolu jfisser illi :-

(a) L-inkwilin, il-konvenut, kellu dritt li uniliteralment jittermina l-kirja fl-gheluq ta' kull sena taghha.

(b) Li dan seta' jaghmlu sempliciment billi jaghti avviz bil-miktub tal-intenzjoni tieghu li jirrilaxxja l-fond.

(c) Li meta u hekk jaghzel li jezercita dan id-dritt tieghu hu kellu jirrispetta t-termini stabbiliti fl-istess skrittura u cioe' li l-pre-avviz kellu jinghata almenu tlett xhur qabel l-gheluq tal-ewwel sena u erba' xhur qabel l-gheluq tat-tieni sena.

(d) Li l-partijiet ma ftehmux dwar il-modiltajiet kif kellu jsir dan l-avviz bil-miktub u cioe' x'forma ta' skrittura kellha ssir u b'liema mod kellha tigi mwassla lis-sid lokatur. Ma kien hemm allura l-ebda rekwizit li l-avviz jinghata permezz ta' att gudizzjarju jew permezz ta' ittra registrata jew xort'oha.

(e) Ma kien hemm l-ebda provvediment ghall-kwalita' ta' prova mehtiega biex jigi stabbilit jekk il-pre-avviz ghat-terminazzjoni tal-kirja jkunx jew le wasal ghand il-lokatur.

Kjarament dan in-nuqqas ta' precizazzjoni dwar dawn il-modilatijiet tan-notifika tal-pre-avviz taw lok ghall-prezenti vertenza. Dan ghaliex filwaqt illi l-konvenut jinsisti illi hu ssodisfa r-rekwiziti ta' dan il-patt fl-

ezercizzju tal-jedd tieghu li jittermina l-kirja billi taha l-pre-avviz kif stabbilit fl-iskittura ta' lokazzjoni, l-attur nomine jikkontendi illi huwa qatt ma rcieva dan l-avviz. Isostni allura illi n-notifika ma saritx personalment. Bhala fatt jigi ssottolinejat illi fl-ittra tal-11 ta' Mejju 1992 giet indirizzata "Sur Joseph Schembri, Direttur, Charian Ltd, Triq is-Salini, M'Scala, ZBR 10", li huwa sostanzjalment l-istess indirizz illi l-attur stess indika fl-att tac-citazzjoni bhala l-post fejn is-socjeta' attrici kellha tigi notifikata bl-atti. Din il-Qorti hi allura gustifikata tassumi li dan kien l-indirizz registrat, postali tas-socjeta' attrici anke jekk tali prova tirrizulta mill-atti b'mod indirett. L-appellant nomine jissottometti illi l-appellat ma ssodisfax l-oneru tal-prova fuqu impost bl-artikolu 562 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili li kien jenuncja li l-obbligu tal-prova ta' fatt li mhux dejjem lil min jallegah. Isostni allura li ma kienx bizzejjed illi jigi provat illi l-ittra in kwistjoni kienet giet impostata fil-letter box fl-indirizz tas-socjeta'. Kellu wkoll jipprova illi dik l-ittra kienet fil-fatt wasslet materjalment ghand l-attur personalment. Hu jsostni illi "il-fatt li l-konvenut allegatament halla l-ittra fil-lettterbox tad-dar ta' Joseph Schembri tista' twassal biss ghall-prezunzjoni izda mhux prova li Joseph Schembri rcieva l-ittra, liema prezunzjoni giet ribattuta mill-istess Joseph Schembri bix-xhieda guramentata tieghu. Imiss imbaghad lill-appellat igib il-prova li xi hadd mid-dar ta' Joseph Schembri effettivament taha l-istess ittra."

Jidher allura illi l-appellant nomine mhux jikkontesta l-fatt illi l-appellat effettivament wassal l-avviz fl-indirizz postali tas-socjeta' billi personalment xehet l-ittra fil-kaxxa apposita, provduta ghal dan il-fini, u dana entro z-zmien konvenut li fih tali ittra ta' avviz kellha tinghata. Dan anke jekk kien estremis u in zona cesarina. Hu wkoll stabbilit mill-provi illi kien biss l-attur appellant personalment u l-membri tal-familja tieghu li jghixu mieghu fl-istess fond li kellhom access ghal din il-kaxxa tal-ittri – skond l-istess attur appellant il-possibbbilita' l-kbira kienet illi hu jirtira l-korrispondenza mill-kaxxa tal-ittri li tinghalaq b'cavetta – u hadd aktar ma kellu access ghaliha.

L-ewwel Qorti allura gustament ikkonkludiet illi kien gie sodisfacentament provat mhux biss illi l-ittra giet impustata meta sostna il-konvenut appellant konfortat ukoll mix-xhieda tal-konsulent legali tieghu imma wkoll dik l-ittra zgur f'xi zmien giet f'idejn l-attur appellant. Hu hawnhekk li din il-Qorti tara illi l-attur appellant falla fil-kaz tieghu meta kategorikament jichad li din l-ittra qatt giet f'idejh. F'dan hu ghal kollox zmentit mic-cirkostanzi fattwali, c-cahda tiskredikah u tirrendih ghal kollox attendibbli bhala xhud. L-ewwel Qorti kienet allura gustifikata illi temmen lill-konvenut, ma temminx lilu. Konsegwentement taccetta l-verzjoni tal-fatti kif jirrizulta mix-xhieda tal-konvenut l-appellat u tiskarta dik moghtija mill-attur appellant.

Din il-Qorti ma tarax raguni ghaliex kellha tiddisturba d-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti fl-apprezzament ta' cirkostanzi verament fattwali meta dik il-Qorti kellha l-opportunita' illi tisma' l-partijiet viva voce u tivvaluta l-komportament taghha fil-pedana tax-xhieda. L-appellant jissottometti illi ma kienx bizzejjed ghall-appellat li jipprova l-ispedizzjoni tal-avviz bil-miktub. Kien jinhtieglu wkoll prova illi dan l-avviz gie ricevut mill-appellant. Din il-Qorti tinnota li l-appellat mar oltre l-fatt tal-ispedizzjoni u prova jikkonsenja materjali tal-avviz fl-indirizz postali fejn kellu jigi kkonsenjat u wiehed kellu l-jedd li jipprezumi illi dik l-ittra wasslet ghand min kellha tasal ghaliex ma setghatx tasal hlief ghandu. Dan skond ir-regola tal-interpretazzjoni tal-provi li qabel xejn wiehed jifhem li gara dak li solitu jigri id quod prelumque accidit. Minn dak il-mument 'il quddiem l-oneru tal-prova kien spostat ghal fuq l-appellant.

Kien allura se mai jinkombi fuqu illi jipproduci l-membri kollha tal-familja tieghu biex isostnuh fl-ewwel lok illi l-ittra mhux biss ma waslitx materjalment f'idejh personalment imma illi qabel xejn l-ittra ma nstabitx fil-kaxxa tal-ittri fejn hu stabbilit li giet impostata. F'dan ukoll l-ewwel Qorti kienet korretta fl-analizi li ghamlet tal-provi. Din il-Qorti ma tarax raguni ghaliex m'ghandhiex taccetta l-konkluzjoni gusta taghha. Konsiderazzjonijiet ohra minnha maghmula li jirrigwardaw il-fatt illi kontemporarjament mall-iffirmar tal-kuntratt ta' lokazzjoni kien hemm ukoll l-iffirmar ta' konvenju li bih il-konvenut appellat qabel li jixtri l-fond fl-istess jum lilu lokat mis-socjeta' appellanti, kif fil-fatt ghamel, huma

kollha korretti anke jekk biss margnialment relevanti ghall-kaz taht ezami. Dan ghaliex fil-verita' ta' dawk il-konsiderazzjonijiet kienu mmirati aktar biex jikkonvincu lill-Qorti illi l-iskadenza tal-kera reklamata f'kull kaz ma kienitx dovuta ghax kienet effettivament inkluza fil-prezz tal-immobbli akkwistat mill-konvenut u dan skond l-istess ftehim milli biex jizmentixxi t-talba tas-socjeta' attrici bazata fuq il-premessa – issa provata skorretta – illi una volta l-konvenut appellat kien naqas tempestivament li jaghti avviz bil-miktub lis-socjeta' appellanti tal-hsieb tieghu li jtemm il-kirja allura dik l-iskadenza ta' kera tibqa' dovuta.

L-ewwel Qorti ovvjament qieset illi setghet issib ukoll konfort mill-fatt illi s-socjeta' attrici kjarament kienet ippercepiet u rrikavat dak kollu li kellha tiehu skond il-konvenju u allura s-socjeta' attrici kienet qeghda tistrieh fuq teknikalita' biex tezigi minghand il-konvenut anke dak li ma kienx b'gustizzja sostanjali dovut lilu. Din il-Qorti ma jidhrilix pero' li hu mehtieg li tiddelibera dwar dan l-aspett tal-vertenza ghaliex sodisfatta li proceduralment il-konvenut appellat kien korrett fl-ghoti tal-avviz mehtieg biex jipprovoka t-terminazzjoni tal-kirja u ma jinhtigilhiex allura illi tesprimi ruhha oltre dan.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' attrici appellanti.

Dep/Reg

mg