QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 29 ta' Novembru, 2019.

Numru 13

Rikors numru 59/06 AF

Ignatius Licari fil-kariga tieghu ta' stralcarju ta' Victor Estates Ltd.

v.

Anthony Grech u Eileen Grech

Preliminari:

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti mis-sentenza tat-3 ta' Ġunju 2014 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza appellata, tilqa' t-tielet eċċezzjoni tagħhom, u tiċħad it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qiegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat ir-rikors guramentatipprezentat fit-23 ta' Jannar 2006 permezz ta' liem ir-rikorrent Ignatius Licari ppremetta s-segwenti:-
>
> "1. illi huwa u l-intimat Anthony Grech iffirmaw kuntratt f'Novembru tas-sena 2003 f'liema kuntratt ir-rikorrent ta' u kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lil Anthony Grech il-fond bl-isem "Jacqueline", bin-numru 30, Ghost Street, Hamrun, u bl-istess mod l-intimat Anthony Grech accetta u akkwista dan il-fond bl-istess titolu ta' lokazzjoni u dan ghal perjodu ta' erba' snin u ghall-ammont ta' mitejn Lira Maltin (LM200) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;
>
> "2. illi l-intimat Anthony Grech ghadu ma hallasx l-imsemmi ammont dovut bhala kera ghal fond *de quo* li jkopri minn Novembru tas-sena 2003 sa Ottubru tas-sena 2004, kif ukoll ghal perjodu li jkopri minn Novembru tas-sena 2004 sa Ottubru tas-sena 2005;
>
> "3. Illi ai termini tal-klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt ta' kera hawn fuq imsemmi, f'kaz ta' morozita da parti tal-inkwilin ghal zewg skadenzi, l-istess kuntratt jigi xolt u b'hekk is-sidien tal-fond in kwistjoni jkollhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-istess fond;
>
> "4. Illi l-intimat Anthony Grech jghix fl-imsemmi fond flimkien ma' ommu l-intimata Eileen Grech;
>
> "5. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment;
>
> "6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.
>
> "Maghmula dawn il-premessi, talab lil Qorti tikkundanna lill-intimati Anthony u Eileen Grech jizgombraw, jirrilaxxaw, u jhallu liberu a favur tar-rikorrent u jikkonsenjawlu c-cwievet tal-fond maghruf bl-isem "Jacqueline", bin-numru 30, f'Ghost Street, Hamrun, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti u dana stante morozita fil-hlas tal-kera da parte tal-intimat Anthony Grech ghall-perjodu li jkopri minn Novembru tas-sena 2003 sa Ottubru 2004, kif ukoll ghall-perjodu minn Novembru tas-sena 2004 sa Ottubru tas-sena 2005.
>
> "Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.
>
> "Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors guramentat.
>
> "Rat ir-risposta guramentata tal-intimati permezz ta' liem eccepew testwalment is-segwenti:-

"1. Illi in linea preliminari, l-atturi jrid jipprova li huwa attwalment l-istralcjarju ta' Victor Estates Ltd;

"2. Illi in linea preliminari wkoll, l-inkompetenza ta' din il-Qorti *rationae valoris* stante li l-valur lokatizzjoni ma jeccedix l-ammont ta' LM200;

"3. Illi l-irritwalita' ta' din il-procedura essendo li qabel xejn is-socjetà attrici kellha titlob ir-recessjoni (sic) tal-kuntratt, prevja dikjarazzjoni li l-istess konvenuti jew min minnhom ddekadew mill-obbligu naxxenti mill-kuntratt imsemmi;

"4. Illi l-konvenuta Eileen Grech ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju essendo li hi mhux parti mill-kuntratt imsemmi u qidni (sic) m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mal-attur nomine;

"5. Illi fil-mertu u bla pregudizzju, t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu respinti essendo li fil-mori ta' dawn il-proceduri sar ftehim verbali bejn Anthony Grech u l-attur nomine fejn dan tal-ahhar accetta li jircievi s-somma ta' LM730 bhala arretrati u l-kera ta din is-sena, liema ammont l-esponent kien lest li jhallas b'mod immedjat;

"Semghet il-provi;

"Fliet l-atti processwali tar-rikors;

"Ikkunsidrat;

"Illi permezz ta' din il-kawza r-rikorrent sid ta' fond bl-isem "Jacqueline", bin-numru 30, Ghost Street, Hamrun, li kien gie mikri lill-intimat Anthony Grech permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni li saret fl-2003 qieghed jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-imsemmi fond mill-pussess tal-intimati fuq il-premessa singolari ta' morozita fil-hlas tal-kera u dan ghall-skadenzi li jkopru l-perjodu minn Novembru tas-sena 2003 sa Ottubru 2004, kif ukoll ghall-perjodu minn Novembru tas-sena 2004 sa Ottubru tas-sena 2005.

"Illi permezz ta' din l-iskrittura ta' lokazzjoni datata Novembru 2003[1] esebita a fol 4 et seq tal-process, ir-rikorrent fil-kwalità tieghu ta' stralcjarju ta' Victor Estates Ltd ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat Anthony Grech il-fond imsemmi ghal perjodu ta' erba' snin b'effett mid-data ta' l-istess skrittura versu l-kera ta' mitejn liri Maltin fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

"Skond it-termini ta' klawsola 3 tal-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni,

> "*f'kaz li l-inkwilin ikun morus fil-pagament ta' zewg skadenzi jew f'ammont ekwivalenti, u cioe' ma jkunx hallas il-pagament ammontanti ghal sitt xhur kera, dan il-kuntratt jigi xolt u bla ebda aktar effett legali u*

[1] Il-gurnata preciza tax-xahar ta' Novembru li fih iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni mhijiex indikata

> *allura s-sidien minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghhom li jesigu l-pagament tal-arretrati tal-kera jkollhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond hawn fuq mikri*".

"Fir-rikors guramentat ir-rikorrenti kkonferma bil-gurament illi l-intimat ma hallasx kera minn Novembru 2003 sa Ottubru 2005. Dan ir-rikors kien prezentat f'Jannar 2006 igifieri fejn dakinhar l-intimat gia kien moruz bi tnax-il (12) skadenza. Dan gie konfermat minn Paul Bajada, azzjonist fis-socjetà Victor Estates Ltd u li kien inkarigat bi prokura li saret favur tieghu mill-istraljcarju, sabiex jigbor il-kera pagabbli fuq l-istess skrittura mill-intimat Anthony Grech. Bajada kkonferma illi l-intimat Grech "qatt ma hallas xejn hlief ghas-somma ta' hmistax-il Lira Maltin (LM15)".

"Fix-xhieda tieghu a fol. 55, l-intimat Anthony Grech ukoll ikkonferma li "ghamilt zmien ma stajtx inhallas il-kera f'daqqa, ghaliex kelli problemi finanzjarji mal-mara". Stqarr illi s-sid kien qed jaccetta l-hlas ta' Lm20 fil-gimgha biex jaqta' l-arretrati izda kien waqaf milli jhallashom. Zied jghid li sa meta nfethet il-kawza kellu jaghti lir-rikorrent hames mitt lira f'arretrati. Stqarr illi fil-fond de quo huwa mhuwiex jirresjedi hu, izda qed tirresjedi ommu l-intimata Eileen Grech. Dan rega' kkonfermah fix-xhieda li ta' a fol. 61 tal-process u kkonferma illi la l-bilanc tal-arretrati u lanqas il-kera dovuta minn meta nfethet il-kawza ma hallas, pero qal li kien offrihom lil Bajada izda dan m'accetthomx. Jghid li ma poggiex flus il-Qorti. Stqarr ukoll li mhuwiex f'posizzjoni li jhallas il-kera dovuta kollha f'daqqa pero jghid li jista' jhallas bin-nifs. Il-post li fih qieghed jirresjedi u li jinstab mikri ghandu versu l-kera ta' LM100 fis-sena jghid li m'ghandux arretrati ta' kera ghaliex qieghed regolari fil-hlas.

"Ikkunsidrat:

"L-intimat ressaq tlett eccezzjonijiet ta' natura preliminari.

"Peress li l-intimati rtiraw l-ewwel zewg eccezzjonijiet permezz ta' nota mressqa fit-8 ta' Gunju 2007 li tinstab a fol. 25 tal-process, din il-Qorti mhijiex ser tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

"Jifdal ghalhekk li jigu trattati t-tielet u r-raba eccezzjonijiet preliminari u l-hames eccezzjoni li tirrigwarda l-mertu.

"Permezz tat-tielet eccezzjoni taghhom, l-intimati eccepew l-irritwalita' ta' din il-procedura ghaliex isostnu li r-rikorrent kellu jitlob qabel xejn ir-rexissjoni tal-kuntratt, prevja dikjarazzjoni li l-intimati jew min minnhom ddekadew mill-obbligu naxxenti mill-kuntratt imsemmi.

"Huwa evidenti li r-rikorrent qieghed jibbaza t-talba tieghu ghall-izgumbrament tal-intimati a bazi tal-klawsola 3 tal-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni. Il-kaz huwa mibni fuq il-morozita ta' hlas ta' aktar minn zewg skadenzi tal-kera jew ammont ekwivalenti ta' kera li jwassal biex tiskatta l-kondizzjoni rizoluttiva espressa kontenuta fil-imsemmija

klawsola.

“Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li ma saritx talba ad hoc sabiex jigi dikjarat li l-iskrittura ta’ lokazzjoni tigi dikjarata rexxiza ma jippregudikax il-kawza. It-talba tar-rikorrenti hija fis-sens ta’ kundanna fil-konfront tal-intimati sabiex “jizgombraw, jirrilaxxaw u jhallu liberu a favur tar-rikorrent u jikkonsenjawlu c-cwievet … stante morozita fi-hlas tal-kera da parte tal-intimat Anthony Grech”. Ovvjament il-Qorti ma tistax tasal ghal dan jekk qabel ma tippronunzjax ruhha dwar jekk kien hemmx ksur tal-obbligazzjoni kuntrattwali. Il-Qorti tista li meta tigi biex tiddeciedi dwar it-talbiet taghti dawk id-dikjarazzjonijiet li huma mehtiega li jkunu relatati mat-talbiet. Ghalkemm fir-rikors guramentat m’hemmx lanqas talba sabiex il-qorti taghti dawk id-dikjarazzjonijiet li jistghu jkunu mehtiega, fil-fehma tal-qorti dan hu implicitu meta tqies x’jinghad fil-premessi tar-rikors guramentat u x’qieghed jintalab.

“Inoltre kif jidher fil-paragrafu numru tlieta tar-rikors guramentat, ir-rikorrenti jsostni t-talba tieghu ghal izgumbrament fuq il-klawsola numru 3 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni.

“Din tammonta ghal kundizzjoni rizoluttiva espressa, kontemplata fl-artikolu 1067 tal-Kap 16, f’liema kaz ikun hemm ir-rizoluzzjoni *ipso jure* tal-kuntratt malli tavvera ruhha l-inadempjenza kuntrattwali, u konsegwentement l-intervent tal-Qorti jkun limitat ghall-ordni ta’ zgumbrament.

“Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

“Ikkunsidrat:

“Permezz tar-raba eccezzjoni taghhom, l-intimati jikkontendu li l-intimata Eileen Grech ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju peress li hi mhux parti mill-ftehim tal-lokazzjoni u m’ghandha l-ebda relazzjoni guridika mar-rikorrent.

“Kif gie osservat fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) nhar l-10 ta’ Jannar 2007 fl-ismijiet ‘**Korporazzjoni Ghas-Servizzi ta’ l-Ilma et vs Emanuel Grixti’,** fejn jinghad li “*b’relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem l-ezistenza ta’ rapport bejn iz-zewg partijiet in virtu’ ta’ liema l-wiehed, kreditur ghandu d-dritt jippretendi minghand l-iehor, id-debitur li dan jissodisfa l-obbligazzjoni tieghu. Obbligazzjoni din li tista’ tkun wahda kemm ‘di dare’ jew ‘di fare’ jew ‘di non fare’. Tali rapport obbligatorju jista’ jkun wiehed f’sens strett u jista’ jkun jkollu ukoll dimensjoni aktar wiesgha*.”

“Illi l-intimata Eileen Grech ma ghamlet ebda kuntratt ta’ kiri mar-rikorrent. Irrizulta izda li l-uniku okkupant tal-fond in kwistjoni hija proprju Eileen Grech li d-dritt taghha li tokkupa l-fond huwa bazat fuq it-titolu tal-intimat binha Anthony Grech. Ghalhekk ghalkemm m’hemmx relazzjoni guridika diretta bejn ir-rikorrenti u l-intimata Grech, il-Qorti ma

tistax tinjora l-prova li tressqet li l-intimata qeghda tokkupa l-fond inkwistjoni u li qeghda fil-pussess tal-fond proprjeta tar-rikorrent.

“Dawn il-fatti jwasslu lil Qorti biex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

“Ikkunsidrat:

“It-talba tar-rikorrent u l-hames eccezzjoni tal-intimati, din il-Qorti ser tqishom flimkien.

“Jirrizuta li l-iskrittura ta’ lokazzjoni kienet tikkontjeni kundizzjoni rizoluttiva espressa f klawsola numru 3. Il-Qorti Civili, Prim' Awla fit-28 ta' Marzu, 2003, fil-kawza fl-ismijiet “Paul Borg et vs John Abela et” ghamlet referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet “Romeo Giulio Fenech Pace et vs Francis Sciberras (29 ta’ Jannar 1965)” fejn gie ritenut illi “kif gie drabi ohra rimarkat, biex il-patt jinghad espress dak li jkun ried jigi stipulat espressament mhux biss l-obbligu ghall-ghoti jew ghemil ta’ xi haga izda r-rizoluzzjoni ta’, jew dekadenza, tal-kuntratt jekk dak l-obbligu ma jigix adempit.” Dawn iz-zewg elementi huma sodisfatti fid-dicitura tal-imsemmija klawsola numru 3. Fil-kawża odjerna jinsab espressament stipulat li l-kuntratt jigi xolt f’kaz li jkun hemm nuqqas ta’ hlas ghal zewg skadenzi ta’ kera jew f’ammont ekwivalenti u ghalhekk jinghad li jezisti patt kommissorju espress.

“F’cirkostanzi fejn il-ftehim jikkontjeni kundizzjoni rizoluttiva espressa, gie ritenut illi “hi fil-fatt gurisprudenza pacifika illi “meta l-patt hu stipulat il-Qorti ma tistax tuza mill-fakolta` li ghandha li takkorda lid-debitur zmien ragjonevoli biex jippurga l-mora.” “Giuseppe Agius vs Maria Calleja nomine” (Appell Civili, 26 ta’ Frar 1937).

“Aktar recenti, fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet “Abela Francis vs Karl Bonello” deciza fil-31 ta’ Mejju 2002 gie ritenut illi f’“kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti ma taghtix zmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas taghha. Fejn invece il-kundizzjoni rizoluttiva m’hijiex espressa imma wahda tacita f’dan il-kaz il-kuntratt ma jinhallx *ipso jure*.”

“Affermat li hawn si tratta ta’ kundizzjoni rizoluttiva espressa, l-iskrutinju li fadal li jsir mill-Qorti jirrigwarda l-fatt tan-nuqqas ta’ hlas tal-kera fit-termini specifikati fil-ftehim. Ir-rikorrenti u Paul Bajada li kien qed jiehu hsieb il-gbir tal-kera kkonfermaw li qabel infethu l-proceduri odjerni kien hemm aktar minn zewg skadenzi. Anke l-istess intimat Anthony Grech ikkonferma li qabel ma nfethet il-kawza kien hemm arretrati ta’ kera fl-ammont ta’ LM500 li jekwivalu ghal kera ta’ aktar minn sentejn. Fil-kaz odjern jirrizulta car li tali morozita` giet ikkonfermata sahansitra mill-intimat stess u ghaldaqstant ma ghandu jkun hemm l-ebda dubju dwar l-applikabilita` tal-kundizzjoni rizoluttiva espressa.

“L-intimat semma li r-rikorrent kien qed jaccetta xi hlas bin-nifs biex jinqatghu l-arretrati. Izda ma pprovda lill-Qorti ebda prova ta’ hlasijiet

minnu maghmula u lanqas b'cedola ta' depozitu u skond l-istess intimat anke dawn il-hlasijiet bin-nifs ma kompliex jonora.

"Lanqas jirrizulta li kien sar fi ftehim fil-mori tal-kawza sabiex isir il-hlas tal-arretrati kif sostnut fil-hames eccezzjoni tal-intimati. Fix-xhieda tieghu Anthony Grech ma semma xejn dwar dan l-allegat ftehim, izda anzi jghid li "jiena kont kellimt lil Bajada pero ma kienx hemmx ftehim apparti l-ftehim Dok IL4".

"Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti qeghda tichad il-hames eccezzjoni tal-intimati ghaliex huwa palezi li hemm morozita fil-hlas tal-kera fit-termini tal-ftehim ta' lokazzjoni.

"Skont il-gurisprudenza assodata citata aktar 'il fuq, fil-każ ta' kundizzjoni riżoluttiva espressa, il-Qorti ma tagħtix żmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas tagħha.

"Ghal dawn il-mottivi, il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati u tilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament qed tipprefiggi terminu ta' zmien ta' tletin (30) jum mil-lum.

"L-ispejjez huma a karigu tal-intimati."

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti (12.06.2014):</u>

3. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. <u>**L-aggravju**</u> tagħhom bażikament jikkonsisti fis-segwenti argumenti:

- Jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet it-tielet eċċezzjoni tagħhom u kkonkludiet li r-riżoluzzjoni tal-kuntratt de quo kien "*impliċitu*" fit-talba għall-iżgumbrament. Huma invece jsostnu li <u>ladarba ma ntalbitx dikjarazzjoni dwar jekk seħħitx riżoluzzjoni tal-kuntratt, l-ewwel Qorti ma</u>

<u>setgħetx tippronunzja ruħha dwarha</u>, għaliex b'hekk jiġi li tkun qed tmur oltre t-talbiet.

- Jaċċennaw ukoll għall-Artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili, senjatament is-subinċiż (2) (li jistipula li jekk il-ħall tal-kiri jkun miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wegħdet, il-kuntratt <u>ma jinħallx ħlief minn dakinhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il-ftehim</u>). F'dan ir-rigward jenfasizzaw li l-ewwel interpellanza f'dan il-każ kien ir-rikors promutur innifsu "*li pero` imkien ma jsemmi talba għar-riżoluzzjoni tal-kuntratt de quo*", u għalhekk jargumentaw li l-ewwel Qorti "*ma setgħet qatt di sua sponte tiddikjara l-kuntratt xolt".*

<u>**RISPOSTA tal-attur appellat Ignatius Licari fil-kariga tiegħu ta' stralċarju ta' Victor Estates Ltd għar-rikors tal-appell: (28.06.2014):**</u>

5. L-attur appellat wieġeb biex jgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u korretta u li l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:</u>

6. Permezz ta' kuntratt ta' kera li ġie ffirmat f'Novembru 2003 l-attur <u>Ignatius Licari</u> fil-kariga tiegħu ta' stralċarju ta' Victor Estates Ltd (sidien)

ikkonċeda l-fond "*Jacqueline*", 30, Ghost Street, Ħamrun, b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut Anthony Grech (inkwilin) għal perjodu ta' erba' snin versu l-kera ta' Lm200 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Fit-tielet (3) klawsola ġie miftiehem hekk:

> *"F'każ li l-inkwilin ikun moruż fil-pagamenti ta' żewġ skadenzi jew f'ammont ekwivalenti, u cioe` ma jkunx ħallas il-pagament ammontanti għal sitt xhur kera, dan il-kuntratt jiġi xolt u bla ebda effett legali u allura s-sidien mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tagħhom li jesiġu l-pagament tal-arretrati ta' kera, jkollhom id-dritt li jirriprendu pussess tal-fond hawn fuq mikri".*

7. L-attur fir-rikors promutur tiegħu ippremetta illi l-konvenut (inkwilin) Anthony Grech ma ħallasx il-kera għas-snin Novembru 2003-Ottubru 2004 u Novembru 2004-Ottubru 2005 u aċċenna għall-klawsola (3) tal-ftehim. Għalhekk talab lill-qorti tordna l-iżgumbrament tal-istess Anthony Grech kif ukoll ta' Eileen Grech (li tiġi ommu) "*stante morożita*".

8. Fit-tielet eċċezzjoni tar-risposta ġuramentata tagħhom il-konvenuti eċċepew hekk:

> *"3. L-irritwalita` ta' din il-proċedura essendo li qabel xejn is-soċjeta` attriċi kellha titlob ir-reċessjoni (sic) tal-kuntratt, prevja dikjarazzjoni li l-istess konvenuti jew min minnhom iddekadew mill-obbligi naxxenti mill-kuntratt imsemmi."*

9. L-ewwel Qorti fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni irriteniet hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Huwa evidenti li r-rikorrent qiegħed jibbaża t-talba tiegħu għall-iżgumbrament tal-intimati a bażi tal-klawsola 3 tal-imsemmija skrittura*

ta' lokazzjoni. Il-każ huwa mibni fuq il-morożita` ta' ħlas ta' aktar minn żewġ skadenzi tal-kera jew ammont ekwivalenti ta' kera li jwassal biex tiskatta l-kondizzjoni riżoluttiva espressa kontenuta fl-imsemmija klawsola.

"Fil-fehma ta' din il-Qorti l-fatt li ma saritx talba ad hoc sabiex jiġi dikjarat li l-iskrittura ta' lokazzjoni ġiet dikjarata rexissa ma jippreġudikax il-kawża. It-talba tar-rikorrenti hija fis-sens ta' kundanna fil-konfront tal-intimati sabiex 'jiżgombraw, jirrilaxxaw u jħallu liberu a favur tar-rikorrent u jikkonsenjawlu ċ-ċwievet….stante morożita` fil-ħlas tal-kera da parte tal-intimat Anthony Grech.' Ovvjament il-Qorti ma tistax tasal għal dan jekk qabel ma tippronunzjax ruħha dwar jekk kienx hemm ksur tal-obbligazzjoni kuntrattwali. Il-Qorti tista' li meta tiġi biex tiddeċiedi dwar it-talbiet tagħti dawk id-dikjarazzjonijiet li huma meħtieġa li jkunu relatati mat-talbiet. Għalkemm fir-rikors ġuramentat m'hemmx lanqas talba sabiex il-Qorti tagħti dawk id-dikjarazzjonijiet li jistgħu ikunu meħtieġa, fil-fehma tal-Qorti dan hu ***__impliċitu__*** *meta tqis x' jingħad fil-premessi tar-rikors ġuramentat u x' qiegħed jintalab.*

"In oltre kif jidher fil-paragrafu numru tlieta tar-rikors ġuramentat, ir-rikorrenti jsostni t-talba tiegħu għall-iżgumbrament fuq il-klawsola numru 3 tal-iskrittura ta' lokazzjoni.

"Din tammonta għal kundizzjoni riżoluttiva espressa kontemplata fl-Artikolu 1067 tal-Kap 16, f'liema każ ikun hemm ir-riżoluzzjoni ipso jure tal-kuntratt malli tavvera ruħha l-inadempjenza kuntrattwali, u konsegwentement l-intervent tal-Qorti jkun limitat għall-ordni ta' żgumbrament.

"Għalhekk din l-eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda."

10. Din il-Qorti issa sejra tgħaddi biex tikkonsidra l-argumenti li jqajjmu l-konvenuti appellanti fl-aggravju tagħhom.

11. Il-konvenuti appellanti jsostnu li kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li r-riżoluzzjoni tal-kuntratt *de quo* kien "***impliċitu***" fit-talba għall-iżgumbrament. Jargumentaw li ladarba ma saritx talba speċifika biex jiġi dikjarat li seħħet riżoluzzjoni tal-kuntratt, l-ewwel Qorti ma setgħetx tippronunzja ruħha dwarha, għaliex b'hekk jiġi li tkun qed tmur

oltre t-talbiet.

12. Din il-Qorti ma taqbilx. Fil-paragrafu numru tlieta (3) tal-premessi, l-attur għamel referenza għall-fatt li skont il-klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt, f'każ li tavvera ruħha l-morożita` ta' żewġ skadenzi, dan iwassal għax-xoljiment tal-kuntratt:

> *"3. Illi ai termini tal-klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt ta' kera hawn fuq imsemmi, f'każ ta' morożita` da parti tal-inkwilin għal żewġ skadenzi, l-istess kuntratt jiġi xolt u b'hekk is-sidien tal-fond in kwistjoni jkollhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-istess fond."*

13. Jirriżulta ben ċar għalhekk li t-talba għall-iżgumbrament "*stante morożita*" hija effettivament ippernjata fuq il-kondizzjoni riżoluttiva espressa fil-klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt, u kif irriteniet korrettament l-ewwel Qorti, sabiex tasal biex tikkundanna lill-konvenuti biex jiżgumbraw mill-fond minħabba morożita, kellha neċessarjament tippronunzja ruħha dwar jekk kienx hemm ksur tal-obbligazzjoni kuntrattwali li twassal għall-applikabilita` tal-kondizzjoni riżoluttiva espressa fil-klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt, cioe` x-xoljiment tal-istess kuntratt. Dan fil-fatt l-ewwel Qorti għamlitu fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talba attriċi u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti (li qisithom flimkien), fejn effettivament irriżultalha mill-provi prodotti li l-morożita` fil-ħlas da parti tal-konvenut kienet tali li ġġib l-iskattar tal-kondizzjoni riżoluttiva espressa fil-kuntratt. B'daqshekk ma jistax jitqies li l-ewwel Qorti allura marret oltre t-talbiet tal-attur.

14. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet **Joseph Mifsud et v. Paul Cutajar et (369/2004)**, li bħal din odjerna kienet tirrigwarda skrittura ta' lokazzjoni fejn kien ġie miftiehem li f'każ li l-kera ma titħallasx fiż-żmien stipulat il-kirja tispiċċa awtomatikament. L-atturi kienu talbu l-iżgumbrament tal-konvenuti abbażi tal-morożita fil-ħlas tal-kera. L-ewwel Qorti (il-Qorti tal-Maġ*istrati* – Malta) fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Novembru 2007 kienet qieset li t-talba kienet waħda ċara għall-iżgumbrament tal-konvenut minħabba morożita fil-ħlas tal-kera u irriteniet li l-fatt li l-kirja kienet naxxenti minn skrittura kienet inċidentali għat-talba u ma kienx hemm bżonn li l-atturi jinkludu wkoll talba dikjaratorja li l-ftehim ma kienx għadu iseħħ. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fid-deċiżjoni tagħha tat-13 ta' Ġunju 2008 ikkonfermat li ma kienx hemm bżonn li ssir talba dikjaratorja li l-kirja kienet intemmet. Irriteniet hekk:

> *"Il-Qorti tara anologija f'dan il-kaz ma' dak fejn il-Qorti kienet mitluba tilqa' talba ghal zgumbrament minghajr talba li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond bla titolu. Hekk inghad illi "il-Qorti ma tarax li kien necessarju ghall-atturi li jaghmlu talba ad hoc fic-citazzjoni ghal dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu billi din il-kwestjoni hi implicita fl-imsemmija talba ghall-izgumbrament" ("***Dottor George Vassallo et -vs- Julian Sammut***", Appell, 12 ta' Marzu, 1990).*

15. Issa l-konvenuti appellanti odjerni jilmentaw ukoll li qatt ma ġew mgħarrfa permezz ta' xi att ġudizzjarju ai termini tal-Artikolu 1569(2)[2] li l-

[2] **Artikolu 1569(2)** *"Jekk il-ħall tal-kiri jiġi miftiehem għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet, il-kuntratt ma jinħallx ħlief minn dak in-nhar li l-parti li favur tagħha l-ħall ikun ġie miftiehem, tgħarraf b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra, bil-ħsieb tagħha li tinqeda b'dak il-ftehim."*

kuntratt tal-kera kien ġie xolt. Jargumentaw għalhekk li l-ewwel interpellanza ai fini ta' dan l-artikolu kien ir-rikors promutur innifsu "*li pero` imkien ma jsemmi talba għar-riżoluzzjoni tal-kuntratt de quo*" u li għalhekk "*fin-nuqqas ta' tali talba l-ewwel Qorti ma setgħet qatt di sua sponte tiddikjara tali kuntratt xolt.*"

16. Lanqas f'dan l-argument m'għandhom raġun il-konvenuti appellanti, għaliex ir-rikors promutur odjern jissodisfa ampjament ir-rekwiżit tal-Artikolu 1569(2) tal-Kodiċi Ċivili in kwantu jagħmilha ben ċar għall-konvenuti li l-ħsieb tal-attur kien li jinqeda bil-kondizzjoni riżoluttiva espressament mifthema bejniethom (cioe` l-klawsola numru (3) tal-kuntratt) sabiex iħoll il-kuntratt. Konsegwentement l-ewwel Qorti kellha kull setgħa li "*di sua sponte*" tiddikjara applikabbli l-kondizzjoni riżoluttiva espressa kif fil-fatt għamlet fil-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tat-talba u tal-ħames eċċezzjoni (cioe` li l-morożita` effettivament wasslet għall-applikabilita` tal-kondizzjoni riżoluttiva espressa, u allura l-ħall tal-kuntratt).

DECIDE:

17. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto*. It-terminu ta' tletin (30) jum prefiss mill-ewwel Qorti għall-iżgumbrament għandu jiddekorri mill-lum.

18. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellanti.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm