MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 17/2006/1

Joseph u Concetta konjugi Gauci

vs

Saviour u Josephine konjugi Galea

Il-Qorti,

Fit-23 ta' Settembru, 2008, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "It-Tribunal
>
> Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi talbu illi l-konvenuti jigu kkundannati sabiex ihallsu s-somma ta' sitt mija u disa u erbghin lira Maltin u tmenin centezmu (Lm649.80), rapprezentanti hlas li sar mill-istess atturi ghall-konsum ta' dawl u ilma ghall-perjodu mis-6 ta' Lulju, 2000 sas-27 ta' Ottubru, 2005, li sar mill-konvenuti fil-fond mikri

lilhom mill-atturi u cioe, 79/2, Cathedral Street, Sliema, liema hlas kienu obbligati li jhallsuh l-istess konvenuti u dana skond kif stipulat fil-klawsola erbgha (4) tal-iskrittura privata datata 22 ta’ Settembru, 1993 bejn l-istess partijiet (Dok. B). Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 18 ta’ Lulju 2005 u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti li eccepew:- 1. illi t-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra taghhom stante illi hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi l-ftehim bejn il-partijiet kien illi l-kera pagabbli mill-konvenuti kienet tikkomprendi l-konsum ta’ dawl u ilma, u kien ghalhekk fil-fatt illi ma ttiehdux ‘readings’ meta gie ffirmat il-kuntratt, ossia skrittura privata ta’ lokazzjoni; 2. illi ghalhekk l-ammont reklamat mhux dovut; 3. illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-atturi jridu jippruvaw ghas-sodisfazzjoni ta’ dan it-Tribunal, illi l-ammont reklamat, effettivament thallas lill-Korporazzjoni Enemalta, u li l-konsum huwa fil-fatt attribwibbli lill-konvenuti; 4. salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema’ x-xhieda ta’ l-attur Joseph Gauci.

Sema’ x-xhieda ta’ Joseph Caruana prodott mill-atturi.

Sema’ x-xhieda tal-konvenut Saviour Galea.

Ra d-dokumenti kollha li gew esebiti.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra.

Illi permezz ta’ skrittura privata datata 22 ta’ Settembru 1993, il-konvenuti krew minghand l-atturi l-fond 79/2, Cathedral Street, Sliema.

Illi permezz tal-kawza odjerna, l-atturi qedin jitolbu minghand il-konvenuti, l-hlas ta’ cirka sitt mija u hamsin lira Maltin, liema ammont jirrapprezenta l-kontijiet kollha tad-dawl u ilma dovuti mill-konvenuti tul il-perjodu bejn Lulju tas-sena 2000 sa Ottubru tas-sena 2005.

Illi skond ix-xhieda tal-attur Joseph Gauci, il-kontijiet tad-dawl u ilma ghall-perjodu fuq imsemmi, kienu kollha kemm huma thallsu minnu, alavolja kienu kollha kontijiet dovuti mill-konvenuti. Fil-fatt l-attur spjega kif il-fond in kwistjoni, u cioe 79 Cathedral Street, Sliema, kien fond wiehed li kien tqassam fi tlett ‘units’ jew flats separati, u l-konvenuti kienu jikru u jghixu fil-flat numru 2. Huwa spjega kif ghall-ewwel, kien hemm biss meter tad-dawl u ilma wiehed ghat-tlett flats, liema meter kien f’isem l-attur. Eventwalment, pero’, peress illi l-konvenuti kienu oggezzjonaw ghal dan, l-atturi kienu ghamlu mezz sabiex ikun hemm ‘meter’ separat ghal kull flat, u cioe, tlett meters.

Illi fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti fl-ewwel lok eccepew illi t-talba attrici ghandha tigi respinta peress illi l-ftehim bejn il-partijiet kien illi l-kera pagabbli minnhom kienet tikkomprendi wkoll il-konsum tad-dawl u ilma.

Illi t-Tribunal pero josserva li din l-allegazzjoni ma tirrizultax mill-iskrittura privata fuq imsemmija, u anzi pjuttost jirrizulta l-oppost. Fill-fatt il-klawsola numru 1 tal-iskrittura datata 22 ta’ Settembru 1993, tghid testwalment hekk:- ‘*The duration of the lease is for six months as from the 6th of September 1993 at the rent of Lm90 per month, payable monthly in advance.*

Mbaghad, il-klawsola 4 tal-istess skrittura tinqara hekk kif gej:- '*The electrical light, water, gas and telephone rents as well as the consumption thereof shall be borne by the lessee.'*

Dawn iz-zewg klawsoli flimkien jikkontradixxu direttament dak li qedin jecepixxu l-konvenuti fl-ewwel eccezzjoni taghhom, ghaliex proprju juru illi l-kera ta' Lm90 fix-xahar ma kenitx tikkomprendi l-kontijiet ta' dawl, ilma, gass u telefon, liema kontijiet kienu separati u kellhom dejjem jibqghu a karigu tal-konvenuti.

Illi fix-xhieda moghtija minnu, l-konvenut Saviour Galea jghid illi kien hemm ftehim verbali bejn il-partijiet illi l-kera ta' disghin lira Maltin (Lm90) kellha tinkludi wkoll dawl, ilma u gass. Madankollu, l-konvenut stess jammetti illi huwa dejjem hallas ghall-gass. Di piu, jirrizulta bic-car, minn zewg ittri mibghuta mill-avukat tal-konvenuti, li kopji taghhom gew esebiti bhala Dok. JG1 u Dok.JG2, illi l-konvenuti kienu accettaw illi jhallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma ghall-perjodu Gunju 1999 sa Ottubru 1999, u ghall-perjodu 8 ta' Marzu 2000 sa 6 ta' Lulju 2000. F'dawn iz-zewg ittri, mkien ma hemm imsemmi li kien hemm xi ftehim verbali li l-kera kellha tinkludi l-kontijiet tad-dawl u ilma. Dawn l-ittri fihom nfushom juru illi l-konvenuti ma kienux qedin jikkontendu li l-kera kellha tikkomprendi wkoll il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, izda li dawn kellhom jithallsu separatament.

Peress illi ma jirrizultax li kien hemm xi ftehim bejn il-partijiet illi l-kera kellha tinkludi wkoll il-hlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma, kif qed jigi allegat mill-konvenuti, tali eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

Illi fit-tieni u t-tielet eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti eccepew illi l-ammont reklamat mhuwiex dovut, u li fi kwalunkwe kaz, l-atturi jridu jippruvaw ghas-sodisfazzjoni ta' dan it-Tribunal, illi

l-ammont reklamat effettivament thallas, u li l-konsum huwa fil-fatt attribwibbli lill-konvenuti.

Illi f'dan ir-rigward, l-attur ipprezenta prospett tal-kontijiet kollha mhallsa minnu bejn Lulju tas-sena 2000 u Ottubru tas-sena 2005. Huwa pproduca wkoll bhala xhud tieghu, rapprezentant tal-Water Services Corporation sabiex jixhed dwar dawn l-istess kontijiet. Ix-xhud Joseph Caruana fil-fatt ikkonferma illi dawn il-kontijiet kollha thallsu, izda ma kienx f'pozizzjoni li jghid minn min thallsu peress illi l-Korporazzjoni ma zzommx notament ta' dan.

Illi minn-naha taghhom, il-konvenuti ma gabu l-ebda prova li turi li dawn il-kontijiet ma thallsux mill-attur, jew li thallsu minnhom minnflok, u ghalhekk dan it-Tribunal jinsab sodisfatt illi l-atturi hallsu l-kontijiet imsemmija kif qedin jirreklamaw fl-Avviz odjern. Lanqas ma gie kkontestat mill-konvenuti illi l-konsum ma kienx attribwibbli lilhom – fil-fatt ma ssemma assolutament xejn dwar dan da parti taghhom. Ghalhekk it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandhom jigu michuda wkoll.

Illi fl-ahharnett, jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet illi f'xi zmien il-konvenuti kienu hallsu lill-atturi ghal xi kontijiet tad-dawl u ilma, liema kontijiet jiffurmaw parti mill-mertu ta' din il-kawza. Ghal xi raguni, dan il-fatt hareg biss meta kienu qedin isiru l-kontro ezamijiet kemm tal-attur kif ukoll tal-konvenut. Jirrizulta illi l-attur kien irrifonda lura dan il-hlas li kien sar mill-konvenut u issa qed jerga' jitlob il-hlas mill-gdid.

Skond l-attur huwa kien ircieva xi hlasijiet ghal xi kontijiet tad-dawl u l-ilma minghand il-konvenut u kien irrifonda kollox lura lilu, sabiex setgha johrog kont wiehed ghall-ammont globali li kien dovut. Minn-naha tieghu, l-konvenut jispjega illi dawn il-hlasijiet kienu saru minhabba li f'dak il-perjodu

> partikolari huwa ma kienx qieghed ihallas il-kera minhbabba xi kawza Kostituzzjonali li kienet ghadha ghaddejja, u ghalhekk kellu jhallas id-dawl u l-ilma ghaliex kien ser jinqatalu s-servizz.
>
> Alavolja m'huwiex ezattament car ghaliex l-atturi ghazlu li jirrifondu lura lill-konvenuti l-flus li kienu hallsu ghad-dawl u l-ilma, xorta wahda jibqa l-fatt illi l-flus mhallsa mill-atturi ghall-kontijiet tad-dawl u ilma tal-konvenuti, ghadhom dovuti mill-konvenuti u ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi milqugha.
>
> Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, jilqa t-talba attrici u jikkundanna l-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' elf, hames mija u tlettax il-Ewro u tlieta u sittin centezmu (€1513.63), ekwivalenti ghal Lm649.80, bl-imghaxijiet kif mitluba fl-Avviz. L-ispejjes kollha tal-kawza kif mitluba fl-Avviz ghandhom jigu ssopportati mill-konvenuti."

Ir-revoka ta' din is-sentenza mitluba mill-konvenuti bl-appell taghhom minnha tirpoza principalment fuq l-ilment illi bejn il-partijiet kien hemm ftehim mod iehor minn dak specifikat fil-klawsola 4 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tat-22 ta' Settembru, 1993. F'kull kaz ukoll, bl-ilment sekondarju taghhom, jitolbu li din il-Qorti ghandha thassar dik il-parti tas-sentenza relattiva ghall-hlas ta' l-imghaxijiet;

Ghal dik li hi l-qalba tal-kontestazzjoni l-fatti determinanti tal-kawza huma, koncizament, fis-sens infraskritt:-

(1) L-iskrittura ta' lokazzjoni tat-22 ta' Settembru, 1993 (fol. 3) tahseb fil-partijiet rilevanti taghha ghall-fissazzjoni tar-rata mensili ta' kera (klawsola 3) li kellha tithallas mill-konvenuti lill-atturi "*without any deductions or abatement whatsoever*" (klawsola 3). Tipprovdi wkoll illi "*the electric light, water, gas and telephone rents as well*

as the consumption thereof shall be borne by the lessee" (klawsola 4);

(2) Il-konvenut Saviour Galea (ara xhieda tieghu a fol. 52) jghid li, nonostante din l-istipulazzjoni fl-iskrittura, bejnu u l-atturi kien hemm ftehim verbali illi r-rata tal-kera kienet komprensiva wkoll tal-konsum tad-dawl, ilma u anke tal-gass. Ghas-sostenn ta' dan, l-istess konvenut jiddikjara illi sas-sena 1999 huwa qatt ma ntalab mis-sidien tal-fond ihallas tad-dawl u ilma. Dikjarazzjoni din li hi wkoll ikkonfermata mill-attur fid-deposizzjoni tieghu a fol. 74;

(3) Jirrizulta wkoll mix-xhieda u mill-ittri legali a fol. 15 u 16 illi fis-sena 2000 il-konvenuti gew mitluba, u effettivament hallsu lill-atturi, l-import ta' sehemhom mill-kontijiet tad-dawl u ta' l-ilma ghall-perijodu ta' konsum fl-istess ittri specifikati. Eventwalment, il-hlas hekk maghmul flimkien ma' spejjez (b'kollox Lm614) gie skontat mill-ammont ta' kera arretrat li kien dovut mill-konvenuti u li ma kienx thallas in vista tal-pendenza ta' kawza kostituzzjonali inizzjata mill-atturi fis-sena 2000, finalment deciza fit-3 ta' Novembru 2004 (ara kopja tas-sentenza relattiva a fol. 77). Dan jirrizulta mid-dokumenti a fol. 64 u fol. 67;

(4) Ta' min jirrileva illi skond l-iskrittura ta' ftehim tal-15 ta' Frar, 2005 (fol. 64) relattiva ghal hlas ta' l-arretrati tal-kera il-partijiet zammew ferm id-dritt ta' azzjoni li talvolta ghad ghandhom. Fil-fatt, bl-azzjoni odjerna pprezentata fid-9 ta' Jannar, 2006 l-atturi pprocedew kontra l-konvenuti ghall-hlas dovut ghall-konsum tad-dawl u ilma ghal perijodu mis-6 ta' Lulju, 2000 sas-27 ta' Ottubru, 2005. Dan skond prospett a fol. 2 tal-process;

Stabbiliti l-fatti esposti, hi regola tradizzjonali kkummentata f'bosta decizjonijiet illi kontra l-miktub ma humiex ammissibbli provi testimonjali "kontra jew in aggunta ghall-kontenut ta' att miktub" ("**Frank German -vs- Domenico Azzopardi**", Qorti tal-Kummerc, 18 ta' Jannar, 1950). Minn dak anterjorment spjegat din ir-

regola "*trova il suo fondamento nella considerazione che, quando le parti abbiano voluto o dovuto ridurre in iscritto le loro convenzioni, si possa presumere che esse le abbiano formulate in termini esatti e completi, avendo ciascuno di esse interesse che la prova scritta prevenga ogni contestazione*" ("**Giuseppe Muscat *nomine* -vs- Perito Architetto Carmelo Fiteni *et nomine***", Appell Kummercjali, 17 ta' Jannar, 1917);

Tibqa', s'intendi, valevoli dejjem l-osservazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell, sede Kummercjali, tal-15 ta' Dicembru, 1947 in re: "**Carmelo Mercieca -vs- Gaetano Pace**", illi r-regola generali fuq imsemmija tibqa' ssehh "sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi kien hemm zball fil-kuntratt, jew inkella dak il-patt thalla barra ghal xi raguni specjali; ghaliex f'dawn il-kazijiet il-principji bazati fuq il-gustizzja u l-ekwita` ghandhom ikunu supremi";

Maghdud dan, biex wiehed jirritorna ghall-fattispeci tal-kaz prezenti din il-Qorti ma tistax ma tissottolinejax il-preokkupazzjoni taghha fl-individwazzjoni tal-vera volonta` komuni tal-partijiet. Minn naha l-wahda ghandek il-klawsola redatta fil-kuntratt ta' ftehim relattiva ghall-hlas tal-konsum tad-dawl u ta' l-ilma, u, tali, ghandu in linea ta' principju jistabilixxi l-intenzjoni komuni rilevabbli mit-test finali taghha, anke ghaliex dan suppost li jassorbi fih it-trattattivi u l-konvenzjonijiet preliminari bejn il-kontraenti. Anzi, biex jinghad kollox, huwa pjuttost difficli li fil-presenza ta' kuntratt bil-miktub wiehed joqghod ifittex il-formazzjoni ta' xi kunsens divers minn dak kontenut fl-istipulazzjoni b'dik il-klawsola. Minn naha l-ohra, imbaghad, ma jistax lanqas jigi skartat bhala oggett ta' valutazzjoni xierqa l-kondotta posterjuri konsegwita minn parti wahda kontraenti ghax anke din kapaci tkun ta' rilevanza, specjalment meta din l-istess kondotta tkun tidher kuntrarja ghal dik l-istipulazzjoni jew ghall-istess interessi tal-parti skond il-kuntratt. Naturalment, anke hawn il-gudikant irid joqghod ferm attent ghaliex jista' jaghti l-kaz li dik il-kondotta successiva tal-parti ghall-konkluzjoni tal-kuntratt tkun sempliciment ir-rizultat ta' att

merament ittollerat, b'mod allura illi dak li jidher bhala kuntrast bejn dik il-kondotta u t-test tal-kuntratt ta' ftehim ma jkunx jikkonsisti, ghal daqshekk, li jkun attribwit lil dik l-istess kondotta valur interpretativ kuntrarju ghal miktub;

Il-Qorti tisqarr illi dak li fixkel il-hsieb limpidu taghha biex taghti fidi shiha lill-istipulazzjoni erbgha (4) ta' l-iskrittura ta' ftehim jikkonsisti mill-fatt illi, kif ammess mill-attur appellat, ghal ben seba' snin mill-1993 sas-sena 2000 huwa ma talabx minghand il-konvenuti appellanti l-hlasijiet tad-dawl u ta' l-ilma, u dan minkejja l-istipulazzjoni. Agguntivament, illi meta gie biex jithallas l-arretrati tal-kera fl-2005 huwa ikkonceda illi mill-ammont totali ta' kera dovut (Lm8111.29) titnaqqas is-somma ta' sitt mija u erbatax-il lira (Lm614) konsistenti fi hlasijiet ta' l-import ta' sehem l-appellanti mill-kontijiet tad-dawl u ta' l-ilma bejn is-sena 2000 u 2002, oltre ghal xi spejjez ohra erogati mill-istess appellanti (ara dokument a fol. 62). F'dan il-kuntest it-Tribunal jirrikonoxxi illi ma huwiex ezattament car ghaliex l-atturi appellati ghazlu li jaghmlu dak l-iskont mill-ammont tal-kera arretrat. Ikollu jinghad illi dan il-komportament ta' l-atturi appellati jaghti lok ghal krejazzjoni ta' dak is-suspett illi huma, forsi ukoll, konsapevolment kienu qed jezegwixxu l-kuntratt bil-mod issuggerit mill-appellanti. Ghallanqas zgur, mhux bil-mod korrispondenti ghal dak appattwit fil-ftehim bil-miktub;

Kontra dan li nghad, irid b'koerenza logika, jitqieghed ukoll fil-mizien tal-valutazzjoni retta l-kondotta konsegwita mill-appellanti, kemm fil-mument tal-konkluzjoni tal-ftehim kif ukoll dik successiva ghalih. Hawnhekk tinsorgi *in primis* il-mistoqsija ghaliex l-appellanti Saviour Galea ghazel li jiffirma l-iskrittura b'dik il-klawsola meta, skond hu, kien jezisti l-akkordju verbali illi fir-rata ffissata ghall-kera kienu kkontemplati wkoll l-import ta' sehemu mill-kontijiet tad-dawl u ta' l-ilma. Din il-mistoqsija ma tistax lanqas ma tkunx ikkonsegwita minn domandi ohra. Ad ezempju, kieku dak il-ftehim verbali ntlahaq anke jekk mhux konkorrentement ma' l-iffirmar ta' l-iskrittura imma f'xi intervall sussegwenti, ghaliex l-appellanti ma nsistiex illi l-

klawsola rilevanti tal-kuntratt tithassar jew, almenu, tigi modifikata biex taghti espressjoni lil dak il-ftehim l-iehor verbali. Ghaliex ukoll, fl-ittri tal-konsulent legali tieghu a fol. 15 u 16 ma saret ebda menzjoni ta’ dak il-ftehim bil-fomm u, anzi, l-appellant opta li jhallas lill-atturi s-sehem tieghu mill-kont tad-dawl u l-ilma;

Fil-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti meta tibbilancja z-zewg komportamenti tal-partijiet f’din il-vicenda ssib li l-mizien ghandu jxaqleb aktar favur il-principju illi l-volonta` komuni taghhom hi dik raffigurata fil-klawsola redatta fil-kuntratt in kwantu hu dan li l-partijiet esprimew u riedu li tkun il-ligi tal-kuntratt ta’ bejniethom [Artikolu 992 (1), Kodici Civili]. U la dan hu hekk, il-klawsola ma tistax ma tinghatax il-valur interpretattiv li l-kliem letterali taghha, inekwivokabilment, ifissru. Mhux allura l-kaz illi, kif invokat, din il-Qorti titbieghed mir-ragunament u l-konkluzjoni tat-Tribunal. L-ewwel aggravju qieghed, konsegwentement, jitqies infondat;

Riferibilment ghat-tieni aggravju dan hu ghal kollox insostenibbli. Hu dispost mill-Artikolu 1141 (2) tal-Kodici Civili illi l-imghaxijiet jghaddu minn dak in-nhar illi ssir sejha ghall-hlas b’att gudizzjarju. F’dan il-kaz din l-interpellazzjoni jidher li saret permezz ta’ l-ittra ufficjali tat-18 ta’ Lulju, 2005. Kien ghalhekk gustifikat it-Tribunal, una volta skarta l-eccezzjonijiet ta’ l-appellanti, meta kkundanna lill-istess appellanti jhallsu l-imghaxijiet relattivi.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta’ din l-istanza kontra l-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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