MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 150/2008

Emanuel u Angela konjugi Santillo (Karta tal-Identita` Numru 761648 (M) u 1029345 (M) rispettivament)

vs

Nazzareno u Joan konjugi Axisa.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Emmanuel u Angela konjugi Santillo datat 13 ta' Frar 2008 a fol. 1 tal-process fejn esponew:-

Illi l-kontendenti kkonkludew skrittura privata datata 24 ta' Lulju 1995, li permezz taghha l-esponenti taw taht titolu ta' lokazzjoni lill-konvenuti, il-fond minghajr numru bl-isem Grazzja Self Service, gewwa Triq Santa Domenika,

Zabbar, u dan taht it-terminu u kundizzjonijiet hemm insemmija;

Illi l-klawsola numru 10 tal-iskrittura tal-lokazzjoni tal-24 ta' Lulju 1995, tipprovdi illi l-lokazzjoni hija *"ghal sena di fermo, u wara tiggedded awtomatikament ghaz-zmien kollu li taghti l-Ligi";*

Illi *ai termini* tad-dispozizzjonijiet tal-**Artikolu 1532 tal-kodici Civili**, it-terminu tal-lokazzjoni, meta dan ma johrogx car mit-termini tal-iskrittura relattiva, jew skont l-intenzjoni tal-partijiet, ghandu jigi kkalkulat ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, u fil-fatt skont l-iskrittura tal-24 ta' Lulju 1995, il-kera gie miftihem ghal tant kuljum.

Illi fil-fatt, skont il-Klawsola numru 1 tal-iskrittura privata tal-24 ta' Lulju 1995, il-kera ghall-fond *de quo* huwa kalkulat skont il-gurnata, u jithallas mill-konvenuti kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi ghalhekk, in segwitu ghall-gheluq taz-zmien *di fermo* tal-lokazzjoni, cioe fl-24 ta' Lulju 1996, iz-zmien tal-kirja *de quo* ghandu jigi kalkulat skont id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 1532 tal-Kodici Civili**, kif soggetti ghad-dispozizzjonijiet tal-**Artikolu 1568 tal-istess Kodici**, u dan kif provdut ukoll fl-iskrittura privata tal-24 ta' Lulju 1995;

Illi effettivament ghalhekk, f'dan il-kaz, il-kirja tiggedded kuljum, izda l-esponenti kieku taw avviz lill-konvenuti, permezz ta' ittra legali datata 9 ta' Marzu 2005 kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata 8 ta' Gunju 2005, illi l-kirja kienet ser tigi terminata fit-23 ta' Lulju 2005, skont il-ligi;

Illi b'danakollu, minkejja t-terminazzjoni tal-kirja u d-debitu kongedo moghti lilhom kif fuq premess, il-konvenuti baqghu jokkupaw il-fond *de quo*, u dan minghajr ebda titolu validu fil-Ligi.

Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tal-esponenti.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Previa kull dikjarazzjoni ohra necessarja skont il-Ligi, tiddikjara illi l-lokazzjoni mertu tal-iskrittura privata datata 24 ta' Lulju 1995, konkluza bejn il-partijiet, giet itterminata;

2. Tiddikjara konsegwentement illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond bl-isem "Grazzja Self Serfvice, Triq Santa Domenika, Zabbar, minghajr ebda titolu validu fil-Ligi;

3. Tordna ghalhekk lill-konvenuti illi jitilqu u jizgombraw mill-imsemmija fond f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop;

4. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas, huma jirripprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi skont il-Ligi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 8 ta' Gunju 2005, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-sunbizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda a fol. 3 tal-process;

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-10 ta' April 2008.

Rat ir-risposta guramentata ta' Nazzareno Axisa et datata 6 ta' Marzu 2008 a fol. 10 tal-process fejn esponiet: -

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda ghar-ragunijiet segwenti:-

2. Illi mhux minnu kif qeghdin jallegaw l-atturi illi l-konvenuti krew il-hanut *de quo* sal-24 ta' Lulju 1996 imma l-kuntratt kien sar bl-iskop illi l-kirja tibqa' tiggedded awtomatikament peress li l-konvenut Nazzareno Axisa temm l-impjieg tieghu mal-gvern u ried il-hanut ghal ghixien tieghu u tal-familja.

3. Illi l-atturi ghazlu dak li qablilhom mill-iskrittura tal-kirja u ma semmewx fl-*intier* taghha l-klawsola numru wiehed li tghid: '1) ***Bil-kera ta' zewg liri kuljum (Lm2) li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem u l-ewwel kera tithallas illum, u fil-bidu tat-tielet sena l-kera toghla ghal zewg liri u hamsa u ghoxrin centezmi kuljum fil-bidu tal-hdax-il sena il-kera ssir tliet liri kuljum u wara, kull ghaxar snin jghola b'lira kuljum u jithallas bl-istess mod".***

Il-konvenuti jaghmlu referenza ghall-klawsola 10 li taghti l-fakolta` lill-inkwilin li jtemm il-kirja meta jrid hu, basta jaghti tliet xhur *notice* permezz ta' ittra registrata'.

4. Illi meta kien qed isir il-kuntratt is-sidien kienu jafu li l-kerrej ried kirja fit-tul peress li anke telaq impjieg mal-gvern biex jibda jghix mill-hanut.

5. Illi barra minn hekk is-sidien baqghu jaccettaw il-kera sa snin wara u giethom f'rashom li jippruvaw itemmu l-kirja ghaliex riedu zieda fil-kera aktar minn dak stipulat fil-kuntratt tal-kirja u riedu jibdlu l-kundizzjonijiet tal-kuntratt.

6. Illi l-kuntratt juri differenti minn dak li qed jghidu l-atturi **u l-artikoli 1532 u 1568 tal-Kodici Civili** m' ghandhom l-ebda relevanza ghall-kaz in kwistjoni.

7. Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza anke ghall-'intenzjoni tak-partijiet li semmew l-attur. Il-kuntratt huwa car bizzejjed imma jekk wiehed jara x' kienu l-intenzjonjiet tal-partijiet jirrizulta li l-intimat Axisa ma kienx ser jitlaq impjieg permanenti mal-Gvern biex jidhol f'kirja ta' jum b'jum u wkoll ma kien ihallas eluf kbar ta' liri f'xiri ta' *stock* minghand ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti wkoll kellhom f' mohhhom kuntratt fit-tul tant li damu s-snin jiehdu l-kera kif pattwita.

8. Illi l-atturi ittantaw kawza ohra quddiem il-Qorti tal-Magistrati u tant kienu konvinti li l-kuntratt fih rabta, illi r-rikorrenti fl-ittra ufficjali taghhom tat-8 ta' Gunju 2005 jghidu li '***l-kuntratt fuq imsemmi ma jirripekkjax it-***

termini u l-kundizzjonijiet tal-<u>ftehim verbali</u>' haga li giet michuda kemm mill-intimati kif ukoll min-Nutar li rrediga l-kuntratt. Dan qaluh sabiex jippruvaw iwaqqghu dak li hemm mitkub fil-kuntratt fl-attentat taghhom sabiex johorgu minn kuntratt li gie miftiehem, u ffirmat volontarjament bejn il-partijiet.

9. Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti ta' Nazzareno Axisa et a fol. 12 sa fol. 22 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta tal-10 ta' April 2008 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Reno Borg ghall-konvenuti u l-attrici Santillo. Il-kawza giet posposta. Meta regghet issejhet il-kawza dehret l-attrici assistita minn Dr. Rachael Montebello li talbet li ssir l-allegazzjoni tal-process 460/05 fl-istess ismijiet quddiem il-Qorti tal-Magistrat Joseph Apap Bologna li giet ceduta. Dr. Reno Borg qabel mal-istess. Il-Qorti laqghet it-talba u ordnat l-allegazzjoni tal-istess process. Il-Qorti nnominat l -Assistent Gudizzjarju Dr. Gillian Mamo sabiex tiffissa seduta wahda fil-mori ghal konkluzjoni tal-provi tal-partijiet. Il-kawza giet differita ghat-30 ta' Otturbu 2008.

Rat is-seduta mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Gillian Mamo, bix-xhieda quddiemha prodotta u d-dokumenti esebiti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti tat-30 ta' Ottubru 2008 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Ramona Frendo ghall-attrici u Dr. Reno Borg ghall-konvenut. Dr. Frendo talbet taghmel nota ta' osservazzjonijiet. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolo ghat-30 ta' April 2009.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata 29 ta' Dicembru 2008 a' fol. 38 tal-process.

Rat in-nota responsiva ta’ Nazzareno Axisa et datata 2 ta’ Marzu 2009 a fol. 55 tal-process.

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti fejn il-kawza giet rikjamata ghas-sentenza ghat-28 ta’ April 2009.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza fejn l-atturi qed isostnu li l-intimati ma ghandhom ebda titolu ta’ kera fuq il-fond bl-isem tal-Grazzja Self Service, Triq Santa Domenika, Zabbar, u dan ghaliex qed isostnu li l-kirja tal-istess fond skont skrittura privata datata 24 ta’ Lulju 1995 kienet biss ghal sena *di fermo*, u wara tiggedded awtomatikament ghaz-zmien kollu li taghti l-ligi, b’dan allura li la darba ma kien hemm ebda terminu specifikat fl-istess skrittura, tapplika d-disposizzjoni tal-**artikolu 1532 tal-Kap. 16** fis-sens li la darba f’dan il-kaz il-kera miftehma kienet tant kuljum, mela allura din il-kera kienet qed tiggedded ghal kull gurnata, u peress li permezz ta’ ittra legali datata 8 ta’ Gunju 2005, l-istess rikorrenti taw avviz lill-intimati li ma kienux ser igeddu izjed l-istess kirja, mela allura llum l-istess konvenuti ma ghandhom ebda titolu fuq l-istess fond. Jinghad minnhom ukoll li t-terminu massimu tal-istess lokazzjoni kellu jkun ta’ ghaxar (10) snin u dan ghalkemm ma giex indikat fl-istess skrittura.

Illi l-konvenuti min-naha taghhom jtennu li dan mhux minnu ghaliex l-iskrittura tal-24 ta’ Lulju 1995 tipprovdi meta tinqara fl-intier taghha li l-kera kienet qed tiggedded ghal sena sena, u dan jirrizulta wkoll minn klawsola 1 u 10 tal-istess skrittura, tant li fl-istess gie kontemplat li l-kera kellha toghla fit-tielet sena ghal Lm2.25, u fil-bidu tal-hdax-il sena ssir ghal tliet liri kuljum, u toghla kull ghaxar snin b’lira kuljum, b’dan li inghata biss lill-inkwilin id-dritt li

jittermina tali kirja mbasta jaghti tliet xhur pre-avviz permezz ta’ ittra ufficjali.

Illi din il-Qorti thoss li minn qari tal-klawsola 1 u 10 tal-istess skittura privata datata 24 ta’ Lulju 1995 (Dok. “NA 1”), jirrizulta li l-intenzjoni tal-partijiet fl-istess skrittura kienet li l-istess kirja tal-hanut tkun ta’ terminu ta’ sena, li tibqa’ tiggedded ghall-perjodu ta’ sena, minn sena ghal sena, kemm-il darba l-inkwilini ma jghazlux li jitterminaw l-istess kirja permezz ta’ pre-avviz ta’ almenu tliet xhur permezz ta’ ittra registrata.

Illi din il-Qorti thoss li din hija l-unika interpretazzjoni possibbli meta tinqara l-istess skrittura privata u dan johrog kemm mill-kliem tal-istess skrittura nkluz fejn hemm indikat li t-terminu *di fermo* huwa dak ta’ sena, u tali terminu ta’ sena kien intenzjonat, u indikat li jibqa’ jiggedded awtomatikament, (allura sena ghal sena u minn sena ghal sena) sakemm u jekk l-inkwilin jezercita d-dritt lilu moghti li jittermina l-istess kirja b’*notice* indikata fi klawsola 10 tal-istess skrittura.

Illi din id-decizjoni qed tittiehed fid-dawl tal-principji dwar interpretazzjoni ta’ skritturi privati fejn fis-sentenza **“Anton Spiteri vs Alfred Borg”** (P.A. (RCP) - 30 ta’ Novembru 2000) inghad li *“ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 12**, fejn meta il-kliem ta’ konvenzjoni mehud fis-sens skont l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta’ interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista’ tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f’xi patt incidentali jew accessorju taghha”* **(“Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb” -** A. C. 30 ta’ Marzu 1997).

Illi dawn il-principji gew konsistentement ribaditi mill-Qrati taghna, nkluza fis-sentenzi **“Emmanuel Schembri et vs Leonard Ellul et”** (P.A. (RCP) 30 ta’ Ottubru 2000) u **“Suzanne Xeureb vs Gilbert Terreni”** (P.A. (RCP) 12 ta’ Lulju 2001) gie ri-affermat li *“huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti dak stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 16** u cjoe’ li meta “il-kliem ta’ konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu*

car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni". Ta' l-istess portata hija s-sentenza **"Alfrida Borg vs Carmen Camilleri *et*"** (P.A. (RCP) 2 ta' Ottubru 2001).

Illi certament li f'dan il-kuntest l-allegazzjoni tal-atturi vantata minnhom fir-rikors guramentat ma jistax jinghad li tirrispekkja dak li hemm kontenut fl-istess skrittura, u dan peress li ma jistax jinghad li fl-istess kuntratt ma kien hemm ebda terminu stabbilit fl-istess skrittura u allura dan kellu jigi supplimentat b'dak li jipprovdi l-**artikolu 1532,** fis-sens li wara li taghddi s-sena *di fermo* ndikata fl-istess skrittura, ma kien hemm ebda terminu pattwiet u allura t-terminu tal-kirja kellu jigi stabbilit ghal dak ta' gurnata peress li l-kera giet stabbilita b'rata ghal kull gurnata.

Illi dan ghaliex fl-istess skrittura jirrizulta li kienet giet miftehma sena ta' kera *de fermo*, u giet stipulata it-tigdied tal-istess kirja ghal sena sena u dan huwa rifless fil-kliem *"u wara tiggedded awtomatikament ghaz-zmien kollu li taghti l-Ligi",* li certament mhux qed jindika terminu ta' gurnata izda dak ta' sena, (izjed u izjed meta isegwi l-istupilazzjoni ta' perjodu ta' sena *di fermo*), u dan huwa iktar sinifikattiv meta l-istess kuntratt u precisament fl-ewwel klawsola hemm kontemplati zidiet fil-kera ghal diversi perjodi ndikati fl-istess kwalsola, u li fl-ahhar jikkontemplaw zidiet fil-kera wara kull ghaxar (10) snin tal-kirja. Zgur allura li hemm termini stabbiliti fl-istess skrittura ghall-istess kirja, u allura ma hemm bzonn ebda riferenza ghad-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1532 tal-Kap. 16.**

Illi jidher ukoll li fix-xhieda u n-nota ta' osservazzjonijiet taghhom l-istess atturi stess jikkontradixxu dak li huma vvantaw fl-istess azzjoni minnhom proposta, u dan peress li huma jixdhu u jallegaw li l-perjodu ta' l-istess lokazzjoni kien ristrett ghal ghaxar (10) snin, haga li certament hija kontrastanti ma' dak indikat fl-istess skrittura u wkoll fir-rikors guramentat li bih ressqu l-kawza odjerna. Fi kliem iehor ix-xhieda moghtija minn Angela Santillo fit-22 ta' Frar 2006 quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Avviz Numru 460/05/JAB – cedut fil-5 ta' Frar 2008) tikkontradixxi l-azzjoni odjerna, ghaliex f'dik ix-xhieda qed tghid li l-ftehim kien ghal ghaxar (10) snin u mhux ghal izjed; mhux biss

qed ukoll tghid li l-iskrittura li fuqha qed tibbaza din l-azzjoni ma hijiex korretta ghaliex it-terminu indikat kellu jkun ta’ ghaxar (10) snin. Fid-dawl ta’ dawn il-kontradizzjonijiet kollha din il-Qorti thoss li l-allegazzjoni attrici ma tistax tigi accettata, ghaliex fuq kollox hija sahanistra kontradetta mill-atturi stess.

Illi certament li din il-Qorti lanqas tista’ taccetta l-argument tal-atturi kontenut fit-tielet paragrafu tal-pagna 13 tan-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom fejn jghidu li wara li jaghddi t-terminu ta’ ghaxar (10) snin kellu jsir tigdied tal-istess kirja biss permezz ta’ kuntratt gdid u dan ghaliex l-istess skrittura ma tghidx hekk; fil-fatt din il-vantazzjoni attrici hija kontradetta mhux biss mill-kliem ta’ l-istess skrittura, li tistabbilixxi kera ghall-perjodu li mhux limitat ghall-perjodu ta’ ghaxar (10) snin, kif l-istess Nutar Abela osserva anke fix-xhieda tieghu, izda peress li din hija versjoni li tmur kontra l-premessi stess tal-azzjoni u rikors guramentat attrici.

Illi f’dan il-kuntest ukoll jinghad li l-istess versjoni attrici hija kontradetta b’mod mill-iktar skjett mix-xhieda tan-Nutar Anthony Abela tad-19 ta’ April 2006, fejn huwa bl-iktar mod kategoriku jghid li l-istess skrittura bl-ebda mod ma kienet ristretta ghal terminu ta’ ghaxar (10) snin – fil-fatt l-iskrittura nnifisha mkien ma taghmel limitazzjoni jew riferenza ghall-istess terminu. Anzi jidher car li l-kera kellha tkompli ghall- perjodu ta’ iktar minn ghaxar (10) snin, b’dan li kellha tiggedded ghall-perjodi hemm stipulati fl-istess kuntratt, b’tigdid awtomatiku ta’ sena b’sena sakemm u jekk kemm il-darba l-inkwilini jaghzlu li jitterminaw l-istess kirja skont id-disposizzjonijiet specifici tal-istess kuntratt. Jinghad ukoll li skont il-klawsola wiehed (1) tal-istess skrittura jirrizulta li l-partijiet kienu qed jirreferu ghal tigdid tal-istess kera skont klawsola (10) li certament jeccedi dak indikat llum mill-atturi ta’ ghaxar (10) snin, tant li jinghad li fil-*“hdax il sena il-kera ssir tlett liri kuljum u wara, kull ghaxar snin joghla b’lira kulljum u jithallas bl-istess mod”.*

Illi f’dan il-kuntest ma jistax jinghad li t-terminu ta’ kera huwa wiehed indefinit u dan peress li jirrizulta car li hemm

kera tal-istess fond kull darba perjodu ta' sena b'tigdid skont id-disposizzjonijiet tal-istess kuntratt tant li jipprovdu ghal tigdid tal-istess kirja ghall-perjodi hemm pattwiti, u dan konformament mal-ligi fis-sens li kull tigdid huwa ghall-perjodu definit ta' sena, b'mod li ma jistax jinghad li ma hemm l-ebda terminu pattwit fl-istess skrittura.

Illi f'dan il-kuntest jinghad li s-sitwazzjoni hija ben differenti minn dik indikata fil-kaz **"Felice Galea vs Ignazio Falzon"** (A.C. – 19 ta' Novembru 1945) u **"Emmanuel Gatt et vs Awtorita' Marittima ta' Malta"** (P.A. (TM) – 7 ta' Lulju 2004 – f'din is-sentenza il-kawza kienet dwar kuntratt ta' irmigg) ghaliex din l-iskrittura ma tittrattax dwar lokazzjoni ghal zmien indefinit jew minghajr ma' huwa indikat terminu ta' lokazzjoni, izda hemm lokazzjoni ta' sena, li tiggedded kull sena, u l-kera hija miftehma kif tawmenta ruhha ghal diversi perjodi, tant li fl-ahhar tasal ukoll sabiex tistabbilixxi gholi fir-rata ta' kera ghal kull perjodu ta' ghaxar (10) snin ta' kirja, u l-istess kera tista' tigi terminata bil-mod indikat fl-istess skrittura, mhux l-inqas bi pre-avviz tal-inkwilin.

Illi jinghad ukoll li mill-provi prodotti jirrizulta car li dak li mmotiva l-azzjoni odjerna kienet biss ir-realizzazzjoni wara diversi snin *da parte* tal-atturi li huma ma kienux kuntenti bl-awment kif provdut fl-istess skrittura privata u riedu jesigu rata ta' kera iktar gholja minn dik miftehma, u ghalhekk jidher li ppruvaw joholqu mezz sabiex jghidu kif huma ma jaqblux mal-istess kuntratt, u li t-termini tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet kien ghalhekk differenti minn dak li fil-fatt gie miktub – versjoni li din il-Qorti ma' tistax taccetta ghar-ragunijiet premessi – u dan ghaliex il-kliem tal-istess skrittura huma cari tant li l-istess atturi wkoll osservaw sakemm qabillhom. Dan apparti li x-xhieda tan-Nutar Anthony Abela u tal-konvenuti hija konsistenti f'dan ir-rigward u tirrifletti dak miftiehem bejn il-partijiet fit-termini tal-istess skrittura privata.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu michuda.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti biss in kwantu l-istess huma konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad it-talbiet attrici** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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