MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2011

Appell Civili Numru. 54/2006/1

Alfred Zammit (ID 104647 M) u martu Carmen Zammit (ID 430946 M) ghal kull interess li jista' ikollhom

vs

Theresa Gerrard (ID 375233 M), George Theuma (ID 360651 M), Carmen Attard (ID 66153 M), Mario Theuma (ID 748861 M), Benedetto Theuma (ID 5230) f'ismu proprju kif ukoll bhala Prokuratur ghal huh Lawrence Theuma 9 Numru tal-passaport GBR 3156913 li jinsab assenti minn dawn il-Gzejjer u Georgina Borg (ID 293542 M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fil-11 ta' Ottubru 2010 l-Qorti tal-Magistrati ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

“Il-Bord,

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponenti jikru minn ghand l-intimati bhala l-aventi kawza tad-defunta ommhom Rosina Theuma l-hanut numru 14 Triq Indri Cilia Hamrun, versu l-kera annwali ta’ tmenin lira Maltin (Lm80) u dan in vizta ta’ skrittura privata tat-12 ta’ Ottubru 1988 (Dok “A”);
Illi fost kondizzjonijiet ohra, permezz ta’ klawsola tlieta ta’ dik l-iskrittura, il-partijiet kienu ftehmu s-segwenti:

‘Fit-tielet lok, qed jigi premess illi millum 'il quddiem il-kera annwali tal-hanut imsemmi hija ta’ tmenin lira Maltin (Lm80), liema kera tizdied b’ghaxar liri fis-sena kemm-il darba l-inkwilin iwilli jew jissulloka lil terz. Qed jigi miftiehem illi fuq kull assenjazzjoni jew sullokazzjoni, is-sid ikollha dritt ghal somma ekwivalenti ghal sena kera kurrenti bhala kumpens dovut lilha fuq kull assenjazzjoni u/jew sullokazzjoni.’

Illi l-esponenti gew notifikati b’ittra ufficjali tat-23 ta’ Settembru 2005 li permezz taghha in vizta ta’ dak li jipprovdi l-artikolu 14 (2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-intimati gharrfu lill-istess esponenti li l-klawsola suddetta hija ingusta fil-konfront taghhom u jridu lil din l-klawsola ma tibqax aktar kondizzjoni tal-kirja fuq imsemmija (Dok. “B”);

Illi l-esponenti allura kellhom jirrikorru ghall-procedura odjerna u jsostnu li l-pretenzjonijiet tal-intimati fl-ittra ufficjali msemmija ma humiex sostenibbli la fil-ligi u lanqas fuq skorta ta’ diversi sentenzi moghtija minn dan l-Onorabbli Bord u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors ta’ din il-kawza;

Illi di piu’, l-esponenti ghamlu diversi spejjes f’dan il-hanut, u di piu’ anke arrikewlu l-avvjament, u apparti dan ikun ghal kollox ingust li kieku dan l-Onorabbli Bord kellu jaqbel mal-pretenzjonijiet tal-intimati peress li minn meta l-hanut in kwistjoni inkera l-ewwel darba sallum, l-istess esponenti ghadhom qatt ma pprevalew u allura uzufruwew mill-

beneficcju lilhom koncess mill-awturi tal-intimati bis-sahha tal-klawsola msemmija;

Ghaldaqstant l-esponenti ghar-ragunijiet fuq imsemmija qeghdin jitolbu li dana l-Onorabbli Bord joghgbu jiddikjara l-pretenzjonijiet kif dedotti mill-intimati fl-ittra ufficjali tat-23 ta' Settembru 2005 fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Theresa Gerrard et vs Alfred Zammit et mhumiex sostenibbli, u li fic-cirkostanzi ma hux gust li klawsola tlieta tal-iskrittura tat-12 ta' Ottubru 1988 titnehha, u ghalhekk ghandha tibqa' bhala kondizzjoni integrali tal-istess ftehim ta' kera;

Ra r-risposta tal-intimati:

Illi l-intimati pprocedew korrettament skont il-ligi a bazi tal-artikolu 14 (2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-fond in kawza jinkera bl-avjament tieghu stante li ilu jintuza bhala hanut tal-grocer ghal dawn l-ahhar erbghin sena u ghalhekk ir-rikorrent krieh bl-avjament tieghu;

Illi dan il-post jikkonsisti f'kamra kbira li tintuza bhala hanut, logga u toilet, bitha kbira, kamra kbira ohra, giardina u bicca art maghha, u ghalhekk il-kera ta' Lm80 fis-sena huwa baxx ghall-ahhar;

Illi l-kundizzjoni li qed tintalab li titnehha mill-kuntratt ta' lokazzjoni mhix wahda gusta;

Illi meta Rozina Theuma ghamlet dan il-kuntratt ta' lokazzjoni hija kienet mara xiha hafna u fil-fatt kellha 75 sena u in oltre kienet mara bla skola;

Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord ghandu jiddikjara li l-intimati mxew korrettament skont il-ligi u li t-tielet klawsola tal-iskrittura tat-12 ta' Ottubru 1988 ghandha tigi mnehhija u ma ghandhiex tiqba' aktar bhala kondizzjoni ta' lokazzjoni stante li hija ingusta ghall-ahhar.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija azzjoni promossa mill-inkwilini rikorrenti li permezz taghha qed jitolbu lil dan il-Bord iwaqqaf lis-sidien intimati milli jnehhu kundizzjoni ezistenti fil-kuntratt lokatizju li permezz taghha l-kerreja huwa awtorizzati jissullokaw jew jassenjaw il-kera bil-korrispettiv hemm deskritt. Permezz ta' ittra ufficjali l-intimati kienu nfurmaw lir-rikorrenti illi xtaqu jeliminaw din il-klawsola mill-kuntratt lokatizju u ghalhekk ir-rikorrenti rrejgew billi intavolaw din il-procedura.

Illi fl-ewwel lok, r-rikorrenti jippremettu illi l-intimati irrikorrew ghall-procedura zbaljata meta intavolaw l-ittra ufficjali taghhom skont id-dispost tal-artikolu 14 (2) tal-Kap 69. Il-procedura adoperata mill-intimati hija perfettament konkordi ma' dak ravvizat fl-artikolu 14 (2): Il-kera jeccedi l-valur ta' €93.17 fis-sena u s-sidien infurmaw lill-kerreja permezz ta' ittra ufficjali fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili illi mill-iskadeza li jmiss din il-kundizzjoni mhix ser tibqa' in vigore. Kwindi l-Bord ma jara ebda raguni valida ghaliex ghandu jiddikjara li l-intimati kienu b'mod skorretti fit-talbiet taghhom kif ravvizati fl-ittra ufficjali tat-23 ta' Settembru 2005;

Illi kwantu l-mertu, l-intimati isostnu illi meta l-ante causa taghhom, u cioe' omm l-intimati, dahlet fil-ftehim mar-rikorrenti, hija kellha hamsa u sebghin sena u l-fond huwa wiehed mhux zghir u ghalhekk jimmeritaw li titnehha l-kundizzjoni li permezz taghha r-rikorrenti, jista' jissullokaw jew jassenjaw il-kera bil-korispettiv deskritt fil-kuntratt. Dwar l-eta' tal-kontraenti, huwa ben akkolt illi jekk parti tixtieq tattakka l-validita' ta' ftehim jew parti minnu ghandha tadixxi lill-Qorti kompetenti u mhux lil dan il-Bord, haga din li ma saritx u ghalhekk il-Bord ma jistax jehodha in konsiderazzjoni fid-decizjoni tieghu. L-intimati donnhom qed jghidu li peress li ommhom kellha eta ta' 75 sena ma setghetx tapprezza l-valur rejali tal-fond u ssokkombiet ghal din il-klawsola. Il-Bord izda mhux kompetenti rationae mater iae u ladarba mhux informat b'xi procedura ad hoc

quddiem il-Qorti kompetenti, qieghed jiskarta din ir-raguni vantata mill-intimati.

Illi kif tajjeb osservat mir-rikorrenti s-sentenza fl-ismijiet Bonello et vs Borg et (App 4 ta' April 1997), dan kien il-ftehim intenzjonat u espress bejn il-partijiet, ftehim dan li jehtieg li jkun osservat u ma jistax jinbidel sakemm ma jkunx hemm bdil imprevvist fic-cirkostanzi. Din il-kirja hija dwar fond bl-avvjament u ghal madwar ghoxrin sena r-rikorrenti zied l-avvjament u ghamel spejjes ta' natura kapitali sabiex jipprezerva u jimmeljora l-istess avvjament u issa jixtieq jissulloka l-istess u jgawdi l-frott tal-ben operat tieghu. L-intimati ma ressqu ebda raguni li tista' tikkonvinci lil dan il-Bord li hemm xi cirkostanzi li timmerita bdil f'din il-fakolta` koncessa lir-rikorrenti ghajr illi l-fond mhux wiehed zghir u li l-kera hija bl-avvjament u fil-fehma tal-Bord ma jimmeritax bdil fil-ftehim lokatizzju;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-klawsola nurmu 8 fil-kuntratt tat-12 ta' Ottubru 1988 li tirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet ghandha tibqa' fis-sehh.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat ir-rikors tal-Appell ta' Theresa Gerrard, George Theuma, Carmen Attard, Mario Theuma *proprio et nomine* u Georgina Borg datat 25 ta' Ottubru 2010 a fol 1 tal-process fejn filwaqt illi ghamlu referenza ghall-provi gia prodotti u producibbli skont il-ligi, inkluz s-subizzjoni tal-appellanti li minn issa huma diga` interpellati ghaliha talbu lil din il-Qorti sabiex tikkonferma dik il-parti tas-sentenza li iddikjarat li l-procedura adoperata mill-appellanti hija perfettament konkordi ma' dak tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-11 ta' Ottubru 2010 fl-ismijiet permessi ravvizat fl-**artikolu 145 (2) tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta** u sabiex tirrevoka dik il-parti tas-sentenza li laqghet it-talba tal-appellati li l-klawsola in kwistjoni Numru tlieta fil-kuntratt ta' lokazzjoni tat-12 ta' Ottubru 1988, ghandha tibqa' fis-sehh, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat li l-appell gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-2 ta' Marzu 2001.

Rat ir-risposta ta' Alfred Zammit u martu Carmen Zammit datata 1 ta' Dicembru 2010 a fol 20 tal-process fejn talbu lill-Qorti joghgobha tichad l-appell odjern.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 7 sa 26 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-29 ta' Marzu 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Charmaine Galea ghall-appellati prezenti u Dr. John Buttigieg ghall-appellanti prezenti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-31 ta' Mejju 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi mis-sentenza fuq indikata sar appell fejn l-appellanti qed isostnu li l-klawsola 3 tal-iskrittura datat 12 ta' Ottubru 1998 hija manifestament ingusta ghaliex l-istess appellati inghataw id-dritt li jissollokaw l-istess hanut, jiehdu rigal, u jzidu l-kera, meta huma kienu ser jiehdu biss zieda ta' Lm10 fis-sena u kumpens ta' sena kera, u dan ma huwiex gust meta l-istess hanut kien avjat bhala hanut ta' *grocer* u meta l-fond huwa pjuttost kbir, u dan iktar u iktar meta issa ghaddew 22 sena u l-hajja gholiet bil-bosta. Jinghad li dan ma huwiex gust u s-sentenza citatat fl-ismijiet **"Bonello vs Borg"** (A.C. – 4 ta' April 1997) jinghad li l-volonta' liberalment espressa ghandha tigi dejjem rispettata sa fejn hu gust, u din il-kwalsola hija manifestament ingusta.

Illi din il-Qorti thoss li apparti l-fatt li bhala Qorti ta' l-Appell ma ghandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti, f'dan il-kaz tal-Bord li Jirregola l-Kera, b'mod legger, jinghad li f'dan il-kaz dan l-aggravju *per se* ma jistax

iwassal sabiex b'xi mod tigi revokata d-decizjoni hawn appellata u dan peress li jidher car li l-Bord li Jirregola l-Kera ha in konsiderazzjoni li dan kien fil-fatt dak li gie miftiehem b'mod esplicitu u palez bejn il-partijiet firmatarji tal-istess skrittura u ghalhekk kien jirrifletti l-intenzjoni tal-partijiet u dan in omagg ghall-principju *"pacta sunt servanda"* u ma kien hemm ebda raguni ghaliex dan il-principju ghandu jinbidel, u certament li fil-kaz in kwistjoni d-decizjoni tal-Bord kienet wahda li hadet konjizzjoni tal-fattispecie kollha tal-kaz u tal-ligi u applikat l-istess korrettament, u uzat id-diskrezzjoni taghha fit-termini tal-provi prodotti u tal-ligi. Ghalhekk din il-Qorti thoss li ma hemm ebda raguni ghaliex ma ghandhiex tikkonferma l-istess sentenza u b'hekk tichad l-istess appell li huwa kompletament bla ebda bazi.

Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti tirreferi ghal dak li inghad fir-risposta tal-appellati ghal dan l-appell, inkluz il-fatt li l-appellat lanqas biss uzufruixxa ruhu minn din il-kwalwsola, u wkoll li l-Qorti ma tistax taqbad u tbiddel ftehim bejn il-partijiet biss ghaliex wahda mill-eredi ma taqbilx ma' dak li ghamlet l-avendi causa taghha. Ghalhekk l-aggravji odjerni tal-appellanti huma kompletament bla bazi u allura ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti qed tichad l-appell odjern.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellati datata l-1 ta' Dicembru 2010 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, u **tichad l-appell tal-appellanti** fir-rikors taghhom datat 25 ta' Ottubru 2010 in kwantu l-istess huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz, u b'hekk tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi **"Alfred Zammit et vs Theresa Gerrard et"** datata 11 ta' Ottubru 2010 ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-appellanti kollha.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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