QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. – PRESIDENT

Seduta ta' nhar It-Tnejn, 14 ta' Jannar, 2002.

Numru 2

Avviz numru 77/98 MM

Vittorina Muscat

vs

Saviour Dalli u martu Catherine u Michael Xuereb

Il-Qorti;

L-AVVIZ

L-attrici pprocediet kontra l-konvenuti b'avviz prezentat quddiem il-Qorti Civili tal-Magistrati li bih talbet li,

> "din il-Qorti tordna lill-konvenuti li jizgumbraw mill-fond 22, Triq Pawlu Magri, Luqa, u dan peress li l-fond gie cedut minn Saviour Dalli lil Michael Xuereb (permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Novembru 1996 (Dok A) b'vjolazzjoni tad-drittijiet tal-attrici stante li mill-kuntratt jirrizulta lil-kerrej kien gie projbit milli jcedi l-istess fond u l-konvenut cio nonostante assenja l-istess fond kontra l-

provvedimenti tal-iskrittura privata tal-lokazzjoni tal-1 ta' Awissu 1985 (Dok B) u kontra l-ligi."

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti eccepew preliminarjament illi d-domanda attrici kienet irritwali u konsegwentement nulla billi ma hemm ebda konnessjoni jew relazzjoni bejn it-talba u l-motiv u l-bazi taghha u fil-mertu u minghajr pregudizzju, illi l-eccipjenti ma vvjolaw ebda dritt tal-attrici u konsegwentement lanqas il-premessa m'ghandha bazi fil-fatt u fid-dritt.

DECIDE

B'sentenza tas-6 ta' Novembru tas-sena 2000, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ddecidiet il-kawza billi laqghet it-talbiet attrici u pprefeggiet terminu ta' tlett xhur sabiex il-konvenut Michael Xuereb jizgombra mill-fond 22, Triq Pawlu Magri, Luqa, u dan peress illi l-fond kien gie cedut minn Saviour Dalli lil Michael Xuereb permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Novembru 1996 bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-attrici u tal-aventi kawza taghha. Konsegwentement l-istess Michael Xuereb tilef kull dritt illi jibqa' jokkupa dak il-fond. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti solidalment.

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

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

"Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghall-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond indikat wara li gie allegat illi dawna accedew id-drittijiet taghhom meta bi skrittura tat-18 ta' Novembru 1996 il-konvenut Saviour Dalli ceda l-lokazzjoni favur Michael Xuereb meta ma kienx intitolat jaghmel hekk.

Ikkunsidrat :

Bil-verbal tat-13 ta' Ottubru 1998 l-attrici spjegat illi qed titlob l-izgumbrament tal-konvenuti peress illi dana jew min minnhom qieghdin jokkupaw il-fond minghajr titolu ghar-ragunijiet indikati fl-avviz.

Irrizulta mill-provi illi l-fond 22, Triq Pawlu Magri, Luqa, huwa proprjeta' tal-attrici u bi skrittura ta' lokazzjoni tal-1 ta' Awissu 1985, li kopja tieghu tinsab esebit a fol 14, l-attrici Vittorina Muscat ikkoncediet il-fond b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut Saviour Dalli. Fost il-kondizzjonijiet ta' din il-kirja hemm dak fil-paragrafu nru 3 illi jawtorizza lill-konvenut Saviour Dalli illi jkollu d-dritt matul iz-zmien ta' din il-lokazzjoni li jissulloka l-istess fond lil terzi basta dawna jkunu accettati minn Vittorini Muscat, li ma tistax tirrifjuta l-kunsens taghha minghajr raguni valida u ragonevoli. Bl-iskrittura tat-18 ta' Novembru 1996 dokument A fol 13 il-konvenut Saviour Dalli li hu l-lokatur, ceeda u assenja t-titolu tieghu ta' l-inkwilinat favur Michael Xuereb.

Inghad ukoll illi dana Xuereb kellu jhallas l-istess kera ta' sebgha lira Maltija (Lm70) li jithallas direttament lil Vittorina Muscat. Inghad ukoll illi dana kellu jsir bil-pattijiet, drittijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-iskrittura privata tal-1 ta' Awissu 1985.

Jidher illi wara illi giet ipprezentata din il-kawza u proprju fil-mori taghha, l-konvenuti kellhom xi ripensament peress illi marru ghand in-nutar u bi skrittura ohra tat-22 ta' Dicembru 1998 "…… iccaraw u jipprecizaw li Michael Xuereb jibqalu d-dritt li jhallas il-kera xorta wahda lill-istess Saviour u Catherine Dalli li jibqghu huma responsabbli li jhalls lil sid il-fond u dana sakemm l-istess Michael Xuereb jigi rikonoxxut bhala l-inkwilin mis-sid."

Ikkunsidrat :

Apparti n-natura suspetta ta' "timing" ta' din l-ahhar skrittura jew spjegazzjoni, mhuwiex il-kaz illi l-Qorti tissindika din in-natura peress illi dina tista' ssir b'kawza ad hoc u mhux f'din il-kawza,

ghalhekk jibqghu quddiemha dawn it-tlett skritturi, dik originali tal-1985, l-ohra tat-18 ta' Novembru 1996 u fl-ahhar din l-ispjegazzjoni tal-1998. Ma hemmx dubbju ili jekk wiehed jara l-iskrittura tal-1996 u l-ispjegazzjoni tal-1998 jirrizultaw certa konfuzjonijiet mill-aspett legali peress illi l-iskrittura tal-1996 titkellem dwar cessjoni, u l-ispjegazzjoni tal-1998 tirreferi ghal sullokazzjoni, zewg kuncetti illi fil-fatt ma ghandhomx x'jaqsmu ma' xulxin.

L-awtur Taljan Borsari fit-trattat tieghu Commentario Del Codice Civili Italiano (Vol IV parte prima pg 632 para39 88) jispjega illi "la sublocazzione trasporta le obbligazioni del primo conduttore nel secondo conduttore, e ne costituisce una nuova a peso del, secondo e a favore del primo. Sono due locazioni, la prima delle quali rimane ferma e in altra vi si aggunge fra deverse persone, e forse con diversa pensione …….. La cessione dell affitto e' l'abbandono che fa il conduttore ad un terzo del suo contratto ……".

Meta l-Qorti tqieghed l-iskrittura tal-1996 mal-ispjegazzjoni tal-1998 wiehed isib kif inghad certa konfuzjoni, haga komuni hafna meta si tratta ta' cessjoni jew sullokazzjoni. Fil-fatt fil-kawza Anthony Blackman vs Natali Alexander Apap Bologna (Vol XXXV prima parte pg 26) il-Qorti qalet "il-kerrej jista' jissolluka l-haga jew icedi l-lokazzjoni taghha, meta din is-setgha ma tkunx lilu giet imnehhija, kollha jew bicca fil-ftehim. Is-sullokazzjoni u c-cessjoni tal-lokazzjoni mhumiex l-istess haga : u wahda ma tikkonprendix l-ohra. Imma meta dawk it-termini jigu wzati promiskjuament, huwa dover u kompitu ta' gudikant li jfittex li jinterpreta l-intenzjoni tal-kontraenti biex jistabbilixxi liema minnhom huma riedu joholqu : u ghalhekk f'din ir-ricerka ghandhom importanza kbira l-espressjonijiet uzati mill-kontraenti fil-ftehim" (ara wkoll Brown vs Gerada Vol XXXVI parte prima pg 97).

Ikkunsidrat :

Il-Qorti ghandha quddiemha zewg skritturi partikolari li t-tnejn jistghu jinghataw interpretazzjonijiet diversi peress illi wahda timmanifesta cessjoni u l-ohra timmanifesta sullokazzjoni. Forsi hawnhekk ikun ahjar illi l-Qorti tirrikorri ghat-taghlim tad-dritt Ruman meta jinghad illi "contemporania esposito est optima et fortissima in lege" – l-ahjar mezz biex tasal ghat-tifsira ta' skrittura huwa li jinqara fis-sens li kienet tkun tinqara meta giet skrittura huwa li jinqara fis-sens li kienet tkun tinqara meta giet redatta – minn ezami tad-dicitura ta' l-iskrittura li saret fl-1996 issib illi l-partijiet qieghdin icedu u jassenjaw it-titolu ta' lokazzjoni. Dana huwa konformi tat-taghlim tal-Borsari fuq enuncjat meta

jghid "la cessione dell affitto e' l'abbandono che fa il conduttore ad un terzo del suo contratto ……". Hawnhekk ghandna abbandun tat-titolu li kellu Salvatore Dalli favur il-konvenut l-iehor Michael Xuereb. Fil-fatt fil-kawza Giuseppe Buhagiar vs Maria Teresa Sammut (Vol XLI parte secondo pg 86) inghad "fic-cessjoni l-haga tghaddi fic-cessjonarju fl-istess kondizzjonijiet kif tkun tinsab ghand ic-cedent …….". Fuq dan quindi l-Qorti m'ghandha l-ebda dubbju, l-partijiet riedu u rredew skrittura ta' cessjoni fit-18 ta' Novembru 1996. Il-kliem uzat f'din l-iskrittura ma jhalli l-ebda lok ghal interpretazzjoni ohra "expressum facit cessare tacitum".

Il-konsegwenzi legali ghall-partijiet meta giet redatta l-iskrittura fuq imsemmija huma ovvjament serji hafna peress illi din ic-cessjoni tmur kontra l-ftehim milhuq bejn Saviour Dalli u Vittorina Muscat fl-1985 (fol 14) fejn il-konvenut Saviour Dalli kien awtorizzat biss jussulloka u mhux icedi l-kirja. Evidentement dan il-fatt ingieb a konjizzjoni taghhom wara l-prezentata ta' dan l-avviz. Peress illi ppruvaw jissanaw is-sitwazzjoni bl-iskrittura spjegatorja illi saret quddiem l-istess Nutar fit-22 ta' Dicembru 1998 fejn inghad illi nonostante dik ic-cessjoni l-kera xorta tibqa' thallas lis-sid minn Saviour u Catherine Dalli li baqghu huma responsabbli ghall-hlas taghha.

Tghid xi tghid din l-iskrittura spjegattiva ma tistax tbiddel l-intenzjoni li kellhom il-partijiet meta originarjament irredigu l-iskrittura tal-1996. F'dak il-mument gew miksura l-kondizzjonijiet tal-ftehim originali tal-1 ta' Awissu 1985 u bhala koncessjonarji kienu jirrikjedu l-kunsens tal-lokatur ghall-validitata' l-iskrittura ta' Novembru 1996. Skond it-taghlim ta' l-awtur taljan Andrea Ferrante Manuale Di Diritto Privato (1968 para 330) "con la cessione il conduttore sostitiusce a se a un altro che gli succede diritto e degli obbligi che il condutttore a verso il locatore, secondo la regola generali …… occorre per la validita' della cessione il consenso del locatore". Dan il-kunsens qatt ma gie. Anzi l-attrici u l-aventi kawza taghha wrew ix-xewqa illi dan il-kuntratt ta' l-1 ta' Awissu 1985 ma jibqax aktar vigenti minhabba l-ksur tieghu u talbu l-izgumbrament tal-konvenuti jew minn minnhom mill-fond 22, Triq Pawlu Magri, Luqa.

Fl-isfond tal-konsiderazzjonijiet fuq enuncjati l-Qorti jidhrilha illi l-attrici u l-aventi kawza taghha ghandhom ragun jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut Michael Xuereb mill-fond indikat."

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti kollha. L-ewwel aggravju taghhom hu illi ma kienx minnu illi l-konvenut Saviour Dalli kien ipprojbit milli jcedi ossia jassenja d-drittijiet lokatizji tieghu akkwistati fuq il-fond de quo in forza tal-iskrittura privata tal-1 ta' Awissu 1985. Huma kellhom id-dritt illi jcedu dawn il-jeddijiet lokatizzji taghhom billi fl-ewwel lok kien ghadu ghaddej il-perjodu lokatizzju originali u fit-tieni lok dak id-dritt kien espressament koncess lill-inkwilin ai termini tal-Kodici Civili. Dan hu l-qofol tal-kwistjoni bejn il-partijiet.

Jigi precizat li l-konvenuti ma jidhirx li nsistew fuq l-ewwel eccezzjoni u l-kawza giet trattata biss fil-mertu. Sewwa li jigu citati kemm il-kuntratt li bih l-attrici kriet il-fond lil Saviour Dalli kif ukoll il-kuntratt li sar bejn dan tal-ahhar u l-konvenut l-iehor Michael Xuereb. Fl-iskrittura tal-1 ta' Awissu 1985, l-attrici kkoncediet b'titolu ta' pprocediet b'kera lill-konvenut Saviour Dalli il-fond de quo bil-kundizzjoni espressa illi "l-partijiet qed jiftehmu illi l-komparent Saviour Dalli jkollu d-dritt matul iz-zmien ta' din il-koncessjoni li <u>jissulloka</u> l-istess fond lil terzi basta l-komparenti Vittorina Muscat tkun kuntenta b'dawn it-terzi, pero' ma tkunx tista' tirrifjuta l-kunsens taghha minghajr raguni valida u ragjonevoli." Il-kirja kienet ghal zmien ta' tnejn u ghoxrin sena mid-data tal-iskrittura. Dan ifisser illi t-trasferiment li sar favur il-konvenut l-iehor

Michael Xuereb datat 18 ta' Novembru 1996 kien gie konkjuz entro t-terminu originali tal-kirja li kien ghadu jiddekorri.

Fil-ftehim bejn il-konvenuti, l-konjugi Dalli u l-konvenut l-iehor Michael Xuereb, gie miftiehem illi dawn kienu qieghdin "icedu u jassenjaw b'titolu ta'cessjoni a favur ta' Michael Xuereb li accetta bl-istess titolu ta' cessjoni". Din il-koncessjoni kienet ghal zmien li kien fadal mit-tnejn u ghoxrin sena mill-1 ta' Awissu 1985. Saret versu l-hlas tal-korrispettiv indikat fl-istess skrittura u versu l-pagament ta' rata ta' kera ta' sebghin lira Maltin fis-sena li kellu jithallas direttament lil Vittorina Muscat. Il-Qorti tibda biex tippreciza illi ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju mill-kontenut tal-iskritturi illi filwaqt illi l-ftehim bejn l-attrici u l-konjugi Dalli kien wiehed ta' kera ghat-terminu determinat li kien ghadu in corso, dak bejn il-konvenuti, l-konjugi Dalli, u l-konvenut l-iehor, Michael Xuereb, kien wiehed ta' cessjoni ta' inkwilinat. L-elementi tac-cessjoni huma kollha ezistenti fl-iskrittura u ma hemm xejn x'jindika li l-iskrittura kienet b'xi mod maghmula biex tahbi xi forma ta' sullokazzjoni. Infatti dak li jolqtok f'din il-kwistjoni hu proprju illi kien espressament permess lill-konjugi Dalli li jissullokaw il-fond de quo u konsegwentement ma kien hemm xejn x'izommhom li juzaw din il-forma ta' kuntratt u jnehhu kwalsiasi dubbju dwar il-validita' tieghu. Ghazlu invece li jcedu l-inkwilinat ghar-ragunijiet taghhom. Mhux lanqas ghaliex ovvjament iridu jinqatghu kompletament mill-kirja li huma kienu dahlu fiha mal-attrici. Raguni perfettament legittima. Li trid allura l-Qorti tiddeciedi hu

jekk il-kuntratt ta' cessjoni kienx wiehed jew le validu u sostenibbli fil-ligi. Kellha biss tiddeciedi, jekk l-inkwilin fit-terminu originali tal-kirja li fiha ma jkollux divjet espress li jcediha favur terzi fil-perkors taz-zmien originali taghha, setghax hekk jaghmel minghajr l-intervent u l-kunsens ta' sid il-kera. Il-Qorti kellha dejjem izzomm quddiem ghajnejha d-distinzjoni netta tal-figuri gjuridici tac-cessjoni tal-inkwilinat u tas-sullokazzjoni. Iz-zewg figuri ma kienux l-istess. Ma setghux jigu konfuzi wahda mal-ohra ghax kull kuntratt kien inissel drittijiet u obbligi differenti vinkolanti fuq il-kontraenti. Il-mertu gie xi ftit konfuz, kif jidher ukoll mill-istess sentenza appellata, ghaliex fil-mori tal-kawza saret skrittura ohra fit-22 ta' Dicembru <u>1998</u> li biha gie pprecizat illi l-konvenut Xuereb kien ser jibqaghlu d-dritt li jhallas il-kera xorta lil Saviour u Catherine Dalli li jibqghu huma responsabbli li jhallas lil sid il-fond u dan sakemm l-istess Michael Xuereb jigi rikonoxxut bhala l-inkwilin mis-sid.

Ghal din il-Qorti din it-tieni skrittura ma kellhiex tikkonfondi n-"nodus iuris principali fil-kawza. Hija skrittura maghmula f'mument ta' paniku bl-intenzjoni, anke jekk skorretta, tal-konvenuti li jassiguraw lill-konvenut Xuereb kontra kull eventwali zgumbrament. Hi skrittura li bl-ebda mod ma dghajjef il-fatt avvenut tac-cessjoni tal-kirja li saret bl-ewwel skrittura u li kellha guridikament effett immedjat appena giet iffirmata. Din it-tieni skrittura bl-ebda mod ma tista' tigi interpretata bhala xi kancellament tac-cessjoni avvenuta jew bhala xi ftehim mill-partijiet li bih ntendew li jhassru dak li kien gja' miftiehem.

L-artikolu 1614 tal-Kodici Civili jipprovdi illi l-kerrej ghandu jedd li jissulloka l-haga jew li jcedi l-kirja taghha “meta din is-setgha ma tkunx giet lilu mnehhija fil-kuntratt”. Is-subinciz 2 tal-istess artikolu jipprovdi li din is-setgha tista’ tigi mnehhija lilu ghal kollox jew in parti. Dan ifisser ukoll li tista’ tigi mnehhija s-setgha li l-kerrej jissulloka fil-haga pero’ dan jibqaghlu d-dritt li jcedi l-kirja u vice versa. Kull eventwalita’ prospettata f’din id-disposizzjoni pero’ kienet timporta att espress tal-volonta’ tas-sid li tnehhi lill-inkwilin s-setgha li jissulloka jew icedi. Ma kienx mehtieg permess biex il-kerrej jissulloka jew icedi. Dan id-dritt kienet ittihulu espressament il-ligi. Kien pero’ mehtieg divjett espress tas-sid biex is-setgha moghtija bil-ligi lill-inkwilin tigi in toto jew in parte mnehhija. Dan iwassal ghall-konkluzjoni illi l-fatt illi fl-iskrittura l-inkwilin inghata l-permess illi jissulloka l-fond lilu lokat fiz-zmien originali tal-koncessjoni lokatizja moghti fl-iskrittura taht ezami hu ghal kollox superfluwu u rrelevanti ghal konsiderazzjoni tal-mertu ghaliex id-dritt ta’ sullokazzjoni kien inerenti fil-jedd tal-inkwilinat kif hu inerenti wkoll fih il-jedd ta’ cessjoni.

Is-sottomissjoni tal-attrici imbaghad illi l-inkwilini taghha, l-konjugi Dalli, kienu ivvjolaw id-drittijiet taghha qua sid billi cedew il-kirja meta dan kien jirrizulta pprojbit mill-kuntratt huwa anke insostennibbli. Tali projbizzjoni certament ma tirrizultax mill-iskrittura ta’ lokazzjoni tal-1 ta’ Awissu 1985 u fin-nuqqas ta’ dan kellha tapplika d-disposizzjoni cara

tal-ligi illi c-cessjoni kienet u baqghet possibbli ghall-inkwilin. Fl-ahjar ipotesi ghall-attrici, l-iskrittura tal-1 ta' Awissu 1985 kienet tafferma d-dritt ta' sullokazzjoni li kellu l-inkwilin f'kull kaz mil-ligi pero' tillimita dak id-dritt ghall-kondizzjoni illi "l-komparenti Vitorina Muscat (l-appellata) trid tkun kuntenta b'dawn it-terzi (li lilhom jigi sullokat il-fond) pero' ma tkunx tista' tirrifjuta l-kunsens taghha minghajr raguni valida u ragonevoli". Jekk imbaghad jigi accettat ghall-grazzja biss tal-argument illi l-kelma sullokazzjoni f'din l-iskrittura kellha titqies li tfisser ukoll cessjoni – ghal din il-Qorti dan kuncett ghal kollox antiguridiku – xorta wahda t-tezi l-appellata tfalli. Dan proprju ghaliex anke f'dik l-eventwalita' ic-cessjoni avvenuta favur Michael Xuereb kellha titqies li kienet wahda perfettament legali u legittima kemm bis-sahha ta' ligi kif ukoll allura bis-sahha tal-iskrittura u l-istess sid appellata kien ikollha biss id-dritt illi tikkontesta l-idonejita' tal-persuna li lilha giet ceduta l-kirja u cioe' tal-konvenut Michael Xuereb.

Taht kull aspett allura l-appell jirrizulta sostnut. Hi valida s-sottomissjoni illi una volta d-dritt ta' cessjoni ossia assenjazzjoni ma giex eskluz, wiehed kellu bilfors jikkonkludi illi tali dritt kien koncess lill-inkwilin minghajr ebda konnessjoni jew limitazzjoni. Dana dejjem – u hekk qed jigi ssottolinejat – sakemm il-konsiderazzjoni tal-Qorti tkun tirrigwarda l-kondizzjonijiet miftehma fil-kuntratt ta' lokazzjoni u sa fejn dawn il-kondizzjonijiet ikunu ghadhom jiggvernaw iz-zmien originali tal-

kirja u basta l-kirja ma tkunx dahlet fiz-zmien ta' rilokazzjoni fejn allura jkunu applikabbli naturalment konsiderazzjonijiet differenti.

Fir-risposta tal-appell ta' wlied l-attrici Vittorina Muscat li mietet fil-mori tal-kawza saru sottomissjonijiet fis-sens illi l-kelma sullokazzjoni fil-kuntratt ta' kiri kienet intenzjonata mill-kontraenti li tinkludi wkoll ic-cessjoni. Din il-Qorti ma tarax kif fit-termini kif redatta l-iskrittura hi permissibbli interpretazzjoni daqstant wiesgha li ma tirrizulta bl-ebda mod suggerita mid-dicitura tal-kuntratt. Din il-Qorti ma tistax ma taqbilx illi huwa dover u kompitu tal-gudikant li jfittex u jinterpreta l-intenzjoni tal-kontraenti biex jistabbilixxi liema relazzjonijiet guridici riedu jinholqu u taqbel ukoll li f'din ir-ricerka ghandhom importanza kbira l-espressjonijiet uzati mill-kontraenti fil-ftehim. Dan ma jfissirx pero' illi l-gudikant seta' jinjora t-termini tal-kuntratt biex jasal ghal dak li jidhirlu hu li kien "l-idem placitum konsensus" multo magis meta tali esercizzju jkun iwassal ghal cahda ta' jedd li l-parti, f'dan il-kaz il-kerrej, jkollha ex lege. F'dan il-kaz kif inghad hu dritt tal-inkwilin, inerenti mal-kirja, li jcediha lil terzi sakemm tali seta' ma tkunx giet lilu mnehhija fil-kuntratt. Sottomissjoni fis-sens illi "jekk il-partijiet riedu li <u>Dalli jkollu d-dritt li jcedi l-kirja</u> ma kienux isemmu d-dritt ta' sullokazzjoni u li din tista' ssir biss bil-kunsens tas-sid" ma kienitx sostenibbli jekk xejn minhabba l-fatt illi l-inkwilin ma kienx mehtieg li jkollu l-permess tas-sid biex icedi l-kirja. Dan kienet tatihulu espressament il-ligi u ma kienx gie eskluz jew b'xi mod iehor limitat fl-iskrittura ta' lokazzjoni.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Dep/Reg

mg