MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 1062/2002/1

Francis u Rose mizzewgin Debono
vs
Peter Leonard u Josephine mizzewgin Nind

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ippremettew:

Illi, in forza ta' skrittura privata datata 20 ta' Frar, 1997 li kopja taghha giet esebita mac-citazzjoni u immarkata Dok "A", l-atturi ikkoncedew lill-konvenuti b'titolu ta' lokazzjoni (kera) il-fond bl-isem Jess Supermarket gja` VLM Supermarket, Mensija Road, San Gwann, versu l-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura;

Illi, l-konvenuti huma moruzi fi tlett skadenzi ta' kera u cioe` dawk li saru dovuti fl-24 ta' Frar, 2002, fl-24 ta' Mejju, 2002 u fl-24 ta' Awissu, 2002 liema kirjiet kellhom

jithallsu bil-quddiem bir-rata ta’ tmien Liri u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm8.25) kuljum kif stipulat fl-imsemmi kuntratt esebit bhala Dok. “A” u ghalhekk il-konvenuti huma moruzi fis-somma ta’ elfejn, mitejn u erbgha u erbghin Liri Maltin (Lm2,244.00) ghall-imsemmija tlett skadenzi ta’ kera;

Illi, minkejja diversi interpellanzi u partikolarment dawk tat-8 ta’ Gunju 2002 u tat-23 ta’ Lulju, 2002, li kopja taghhom gew esebiti u immarkati Dok. “B” u “C” rispettivament, il-konvenuti bqghu inadempjenti;

Illi fil-fehma ta’ l-istess atturi, il-konvenuti ma ghandhomx eccezzjonijiet xi jressqu f’din il-kawza li ghalhekk tista’ tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta’ l-Artikolu 167 *et seq* tal-kodici ta’ l-Organizzazzjoni u Procedura Civili - Kap. 12 tal-Ligijiet.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Taqta’ u tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini ta’ l-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta’ l-Organizzazzjoni u Procedura Civili - Kap. 12 tal-Ligijiet;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jizgombraw mill-imsemmi fond bl-isem Jess Supermarket, Mensija Road, San Gwann, fuq imsemmi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta’ elfejn, mitejn u erbgha u erbghin Liri Maltin (Lm2,244.00) ghal tliet skadenzi ta’ kera ta’ l-istess fond fuq imsemmi u cioe` ghall-iskadenzi ta’ l-24 ta’ Frar, 2002, ta’ l-24 ta’ Mejju, 2002 u ta’ l-24 ta’ Awissu, 2002.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittri interpellatorji tat-8 ta’ Gunju, 2002 u tat-23 ta’ Lulju 2002 u bl-imghax legali mill-24 tga’ Frar, 2002 kontra l-konvenuti ingunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

Rat il-verbal tat-18 ta’ Ottubru, 2002 li permezz taghha l-konvenuti gew awtorizzati jikkontestaw it-talba.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi preliminarjament in-nullita` tac-citazzjoni ghaliex ma saritx talba ghax-xoljiment tal-kirja [ara sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Francis Abela *et* vs Karl Bonello *noe*** deciza fil-31 ta’ Mejju 2002];

2. Illi f’kull kaz l-atturi ma jistghux jippretendu hlas ta’ kera meta huma stess kienu inadempjenti fl-obbligi kuntrattwali taghhom fost affarijiet ohra in kwantu:

a) Spoljaw lill-konvenuti minn parti mill-propjeta’ mikrija permezz tal-ftehim lokatizju tal-20 ta’ Frar 1997, u fir-rigward ta’ liema hemm kawza pendenti quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta (**Peter Leonard Nind vs Francis Debono *et*** - Citazz. Nru: 1390/01JRM) u differita ghas-sentenza;

b) Ikkagunaw hsara fil-proprjeta` mikrija b’rizultat ta’ xogholijiet ta’ kostruzzjoni li wettqu, liema hsara ghadha ma ssewwietx sal-gurnata tal-lum;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, fil-bidu ta’ Marzu 2002 il-konvenuti kienu baghtu l-hlas ta’ l-iskadenza tal-24 ta’ Frar 2002 fl-ammont ta’ Lm684.37, liema hlas ma giex accettat mill-atturi;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u f’kull kaz il-kera pagabbli hija ta’ seba’ liri u hamsin lira Maltija (Lm7.50) kuljum u mhux ta’ Lm8.25 kuljum. Il-kera ta’ Lm8.25 kuljum ma kellhiex tidhol fis-sehh “*should the new tenement not be completed by the twenty-third day of February of the year two thousand and two (23.02.02) and thus the tenants shall continue their lease in the old*

tenement, then the tenants shall only be bound to pay the amount of seven Malta liri and fifty cents (Lm7.50) per day and this until the new tenement is completed." Kondizzjoni li ma sehhitx;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, skond l-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili meta wahda mill-partijiet tonqos mill-ftehim, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita trid taghzel jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mad-danni jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni;

6. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-Qorti ghandha dejjem l-awtorita` li taghti lill-eccipjenti l-opportunita` sabiex ihallsu l-kera skond l-Artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc (Kap. 13) u l-Artikolu 1570(2) tal-Kodici Civili (Kap. 16). Zgur li c-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, kif ser jirrizulta mill-provi, jimmerita l-ghoti ta' tali zmien.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez kontra l-atturi.

B'rizerva ghal kull jedd ta' danni kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. DECIZJONIJIET TAL-PRIM'AWLA U QORTI TA' L-APPELL:

Illi permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti f'din il-kawza tad-19 ta' Ottubru, 2007 (fol 341 - 352) l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u cioe` n-nullita` tac-citazzjoni ghaliex ma saritx talba ghax-xoljiment tal-kirja, giet michuda, liema decizjoni

ma gietx affettwata bid-decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell tal-15 ta’ Frar, 2010.

Riferibbilment ghat-tielet u r-raba’ eccezzjoni, ghalkemm dawn gew decizi b’mod mill-Ewwel Qorti, il-Qorti ta’ l-Appell waslet ghall-konkluzjoni li:
“l-konvenuti ma kienux gustifikati li ma jaccettawx li jmorru fil-post il-gdid billi dan kien effettivament kompletat u ghalhekk kellu jsir il-hlas bil-kera riveduta. Inoltre ma kien hemm xejn xi jzomm milli l-permessi kollha jigu ottenuti kieku l-konvenuti verament riedu joperaw mill-post il-gdid.”

Ukoll:
“la darba gie deciz li l-konvenuti ma kienux gustifikati li jibqghu fil-fond antik ghar-ragunijiet gia` msemmija, isegwi li huma kienu tenuti wkoll li jirritornaw il-parti li kienu qed juza bhala *store* bil-kunsens tal-atturi.”

Dan ifisser li gew decizi l-ewwel, it-tielet u r-raba’ eccezzjoni fejn gew michuda l-istess eccezzjonijiet. Din il-Qorti kif presjeduta hi marbuta li ssegwi din id-decizjoni, anke jekk mhix konvinta dwar id-decizjoni milhuqa dwar it-tielet u r-raba’ eccezzjoni, izda dina sejra naturalment taffettwa d-decizjonijiet ta’ hawn taht minhabba li din il-Qorti hija marbuta li ssegwi dak deciz mill-Qorti ta’ l-Appell f’din il-kawza.

Kif qalet il-Qorti ta’ l-Appell, “<u>Jibqa’ pero` x’jigu decizi l-hames u sitt eccezzjonijiet, apparti t-tieni eccezzjoni...</u> Dawn l-eccezzjonijiet ma kienux gew decizi mill-ewwel Qorti in vista tad-decizjoni minnha raggunta.” Naturalment, it-talbiet attrici jridu jigu studjati.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>*D1. It-tieni eccezzjoni:*</u>

“2. Illi f’kull kaz l-atturi ma jistghux jippretendu hlas ta’ kera meta huma stess kienu inadempjenti fl-obbligi kuntrattwali taghhom fost affarijiet ohra in kwantu:

a) Spoljaw lill-konvenuti minn parti mill-propjeta` mikrija permezz tal-ftehim lokatizju tal-20 ta' Frar 1997, u fir-rigward ta' liema hemm kawza pendenti quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta (**Peter Leonard Nind vs Francis Debono *et*** - Citazz. Nru: 1390/01JRM) u differita ghas-sentenza;

b) Ikkagunaw hsara fil-proprjeta` mikrija b'rizultat ta' xogholijiet ta' kostruzzjoni li wettqu, liema hsara ghadha ma ssewwietx sal-gurnata tal-lum;"

Il-fatti fil-qosor dwar il-kaz gja nghadu kemm mill-Prim'Awla kif jidher a fol 344 *et* u kif ukoll mill-Qorti ta' l-Appell kif jidher a fol 293 *tergo*. Il-Qorti sejra tirriproduci dak li qalet il-Prim'Awla halli l-fatti jkunu jistghu jigu apprezzati ahjar:
"Illi bi skrittura privata datata 20 ta` Frar, 1997, li saret quddiem in-Nutar Michael A. Dingli, l-atturi ikkoncedew b`titolu ta` lokazzjoni lill-konvenuti *"the unnumbered premises formerly styled as VLM Supermarket in Mensija road, San Gwann, as better indicated on the plan hereto attached"*. Il-lokazzjoni kienet ghal 41 sena, b`kera ta` Lm30 kuljum pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, b`dan li ghall-perjodu mill-24 ta` Frar, 1997, sat-23 ta` Frar, 2002, il-kera pagabbli tkun ta` Lm7.50 kuljum, bil-kera originali ghal diversi perjodi sussegwenti titnaqqas b`rati differenti, b`mod li l-kera ta` Lm30 kuljum tithallas biss wara l-iskadenza tat-23 ta` Frar, 2037. F`din il-lokazzjoni, l-inkwillini inghataw id-dritt li jissullokaw u/jew jcedu l-kirja lil terzi, u gie patwit ukoll li fil-waqt li l-manutenzjoni ordinarja tal-fond kellha issir a karigu ta' l-inkwilini, dik straordinarja kien ir-responsabbilita` tas-sidien. Dan il-fond gie deskritt fl-iskrittura bhala l-*"old tenement"*, in kontraposizzjoni ta` fond gdid, li issejjah *"new tenement"*, u li dwaru l-partijiet ftehmu s-segwenti:

"The landlords and the tenants furthermore agree the following:-

The parties premise that the landlords are completing an adjacent property to that above rented, which tenement is unnamed and unnumbered and is in Mensija Road in San

Gwann, hereinafter referred to as "the new tenement" which new tenement when completed to the specifications mutually agreed to by the landlords and the tenants as per the hereto annexed list marked document "Z" is to be rented out by the landlords to the tenants as herein covenanted.

Upon the completion of the new tenement – and completion shall mean that the tenants can, upon being notified, immediately move in order to continue running their business that is to say any relative permits necessary from any authority would have been obtained for them or on their behalf – the landlords are to notify the tenants that the new tenement is ready for occupation, whereupon, the tenants shall, on pain of a fine of five thousand Malta Liri to be paid by the tenants to the landlords, terminate the lease of the old tenement and within a period of three months relinquish same, immediately and mutatis mutandis under those same terms and conditions under which the old tenement is being rented and continue the same lease in the new tenement under all the same terms and conditions under which the old tenement is being rented out.

Whenever the tenants move into the new tenement the rent shall be that applicable to the old tenement. However should the new tenement not be completed by the twenty-third day of February of the year two thousand and two (23.02.02) and thus the tenants shall continue their lease in the old tenement, then the tenants shall only be bound to pay the amount of seven Malta Liri and fifty cents (Lm7.50) per day and this until the new tenement is completed.

The landlords and the tenants also agree that:-

The landlords plan to demolish the old tenement and reconstruct same. Should this reconstruction materialize, the landlords bind themselves to grant to the tenants the right of first refusal to the tenancy of the old tenement when reconstructed and should the tenants be successful, then in such an eventuality they may carry out those

structural alterations so as to combine the two tenements".

Wara li sar dan il-ftehim, l-atturi applikaw ghand l-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex ikunu awtorizzati jizvillupaw is-sit li kellu jservi bhala l-*"new tenement"*. Meta inhareg il-permess, is-sidien bdew jibni l-fond l-gdid u b`ittra tal-20 ta` Lulju, 2001, is-sidien infurmaw lill-inkwilini illi n-*"new tenement"* kien lest ghall-okkupazzjoni taghhom, u talbuhom johorgu mill-post l-antik u jidhlu f`dak gdid. Il-konvenuti inkwilini ma accettawx li jaghmlu dan it-traslog peress illi, skond huma, in-*"new tenement"* ma kienx lest. Ir-raguni ghalhiex huma hekk argumentaw huma, fil-qosor, is-segwenti:

(1) il-fond il-gdid huwa izghar minn dak antik; fil-fatt irrizulta li l-fond alternattiv offert ghandu differenza inferjuri ta` 13.04 metri kwadru, u d-differenza fl-*area* totali hi ta` 9.1%, mentri dik tal-faccata tlahhaq 29.4%;

(2) is-sidien ma ottjenewx il-permessi tal-approvazzjoni la mis-Sanita` u lanqas mill-Pulizija ghall-gestjoni tal-fond;

(3) fil-fond il-gdid ma sarux *"steel shutters"* u lanqas *"2 weather covers"*, kif obbligaw ruhhom li jwahlu is-sidien skond dokument *"Z"* anness mal-iskrittura.

Peress li, skond il-konvenuti, in-*"new tenement"* ma kienx lest, huma ma dahlux fih, u invokaw klawsola fl-iskrittura ta` lokazzjoni li tghid li jekk il-fond il-gdid ma jkunx lest sat-23 ta` Frar, 2002, huma jibqghu fl-inkwilinat tal-fond l-antik u jkunu tenuti li jhallsu biss Lm7.50 kuljum bhala kera sakemm il-post il-gdid jitlesta.

Skond il-konvenuti, il-post il-gdid kien u ghadu mhux lest, u kwindi baqghu joffru s-somma ta` Lm7.50 kuljum bhala kera. Is-sidien ma accettawx din il-kera, u l-inkwilin konvenuti ghaddew biex jiddepositaw il-kera taht l-awtorita` tal-Qorti, u baqghu hekk jaghmlu tul is-smiegh ta` din il-kawza. Wara l-iskadenza tat-23 ta` Frar, 2002, is-sidien atturi, peress li l-inkwilin baqghu fil-fond l-antik u ma riedux jivvakaw l-istess, invokaw l-iskrittura ta`

lokazzjoni u talbu zieda fil-hlas tal-kera, u cioe`, kera ta` Lm8.25 kuljum, liema kera kellha tithallas fil-perjodu bejn l-24 ta` Frar, 2002, sat-23 ta` Frar, 2007.

Il-konvenuti ma accettawx din l-istima ghax baqghu isostnu illi sakemm il-post il-gdid ikun lest, huma kellhom jibqghu jhallsu l-kera bir-rata ta` Lm7.50 kuljum. Huma, fil-fatt, offrew din il-kera lill-atturi sidien li ma accettawhiex li, konsegwentement, fethu din il-kawza ghal-izgumbrament tal-konvenuti fuq il-kawzali li l-konvenuti kienu *"moruzi"* fil-hlas tal-kera a tenur tal-kuntratt.

Fil-frattemp, meta l-attur ra li l-konvenuti ma riedux jivvakaw il-fond antik, qabad u minn rajh ha pussess ta` kamra li l-konvenuti kienu qed juzaw bhala store. Dan ghamlu ghax, skond hu, dik il-kamra ma kienetx inkluza fil-kirja, u l-inkwilini inghataw biss id-diritt tal-uzu taghha. Il-konvenuti inkwilini, min-naha l-ohra, iqiesu dik il-kamra bhala li tifforma parti integrali tal-kirja.

Wara dan l-agir unilaterali ta' l-atturi, il-konvenuti fethu kawza ta` spoll kontra taghhom. Din il-kawza (citazzjoni numru 1390/01) giet deciza minn din il-Qorti fil-21 ta` Novembru, 2002, u l-Qorti laqghet it-talba ta' l-inkwilin u ordnat lis-sidien jirreintegraw lill-inkwilin fil-pussess shih ta' l-ambjent imsemmi. Ghalkemm din il-Qorti, f`dik il-kawza, ma ezaminatx il-kwistjoni dwar jekk dik il-kamra kienetx jew le maghduda fil-kirja, osservat li l-pussess li l-inkwilin kellhom ta` dik il-kamra *"kien wiehed tutelabbli, jigifieri mhux b`semplici tolleranza"*. Irrizulta wkoll li s-sidien taw pussess ta` din il-kamra lill-inkwilini sa minn dak inhar tal-ftehim tal-kirja, u l-unika cavetta tal-kamra ghall-bieb ta` wara kienet f`idejn l-inkwilini, u s-sid innifsu ma zammx kopja tac-cavetta. Skond l-atturi sidien, huma zammew id-dritt li meta jkollhom bzonn il-kamra jitolbuhilhom. Fuq dan, il-konvenuti ma jaqblux ghax, kif inghad, huma iqisu dik il-kamra bhala formanti parti l-lokazzjoni li huma jgawdu."

Inoltre l-konvenuti kienu talbu li jressqu provi ulterjuri peress li fl-intervall, matul il-kors tal-kawza l-atturi iddisponew b'titolu ta' kera a favur ta' terzi mill-fond li

huma kienu tenuti bil-kuntratt ta’ kera datat 20 ta’ Frar, 1997 iqieghedu a dispozizzjoni tal-konvenuti, u dan minhabba li huma jsostnu li tali prova tidhol fil-qafas tat-tieni eccezzjoni. Din il-Qorti ma qablitx li ghandu jkun hemm provi ohra ghax it-tieni eccezzjoni hija bazata fuq l-ispoll kif ukoll hsara fil-proprjeta` mikrija, u ghalhekk ma kienx hemm bzonn ta’ provi ulterjuri, kuntrarjament ghal dak li sostnew il-konvenuti. Il-konvenuti kienu iddikjaraw li m’ghandhomx provi fuq l-eccezzjonijiet kollha.

Il-konvenuti jsostnu li l-atturi ma jistghux jippretendu hlas ta’ kera minhabba l-inadempjenza fl-obbligi kuntrattwali attrici peress li spoljaw lill-konvenuti minn parti mill-proprjeta` mikrija, u kienu irreferew ghac-Citazzjoni Numru 1390/01JRM. Dik il-kawza llum tinsab deciza, fejn il-Qorti iddikjarat li Francis Debono wettaq spoll vjolenti u abuziv u ikkundannatu jrodd lura l-pussess shih permezz tas-sentenza tal-21 ta’ Novembru, 2002.

L-intimati irriferew ghall-fatt li hi gurisprudenza pacifika li:
“il-ligi mhix intiza biex taghti pretest lil-lokatur sabiex jirrixxendi il-kuntratt tal-kirja, imma biss biex tissalvagwardah fil-hlas tal-kera. U ghalhekk meta jkun hemm cirkostanzi li jiggustifikaw l-attegjament ta’ l-inkwilin fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi, huwa ma jiddekadiex mid-dritt tieghu lilu l-lokazzjoni.” (Vol.XXXIII, P.I, p.385 u Vol.XL, P.I, p.269)

Huma irreferew ukoll ghas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tal-24 ta’ Jannar, 1997 fl-ismijiet **Maria Concetta Vella vs Federico Galea *nomine*** fejn qalet li:
“F’materja ta’ morozita` l-gudikant ma ghandux jiehu attegjament assolut fis-sens li meta jivverifika ruhhu l-fatt li l-kerrej ma hallasx puntwalment il-kera ta’ zewg skadenzi ghandu bilfors jilqa’ t-talba biex ma jgeddedx il-kera.” Din l-istess Qorti, apparti r-ripetizzjoni li taghmel tas-silta mis-sentenzi aktar ‘il fuq citati, tissokta tghid li “biex tigi determinata l-inadempjenza fil-pagament il-ligi tadotta kriterji mhux biss oggettivi imma wkoll suggettivi.”

Ikkwotaw is-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fid-decizjoni a **Vol.XXXV.I.200**, li incidentalment ukoll trattasi minn kaz ta’ morozita`:
“huwa anti-guridiku li bi htija jew *dolo* tieghu nnifsu l-kreditur javvantagga ruhhu u jimmiljora il-pozizzjoni guridika tieghu nnifsu kontra d-debitur ghaliex “ex malita nemo commodum habere debet.”

Il-konvenuti kkontendew li “*inademplenti non est ademplendum*” u li l-atturi kienu inadempjenti u ivvjola l-obbligi taghhom, u ghalhekk ma setghux jitolbu l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li ghamel dik il-vjolezzjoni, meta huwa stess isib ruhhu fl-istess kundizzjoni, ghaliex da parti tieghu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt.” (ara **Vol. XXX.I.155).**

Fil-fehma tal-Qorti dak hu kollu veru, izda l-konvenuti eccepew li f’kull kaz l-atturi ma jistghux jippretendu hlas ta’ kera meta huma stess kienu inadempjenti fl-obbligi kuntrattwali taghhom billi spoljaw lill-konvenuti minn parti mill-proprjeta` mikrija (li giet ippruvata) u kkagunaw hsara fil-proprjeta` mikrija b’rizultat ta’ xogholijiet ta’ kostruzzjoni li wettqu, liema hsara ghadha ma ssewwietx sal-gurnata tal-lum. Biss dawn il-fatturi huma sufficjenti biex wiehed ma jhallasx il-kera? Il-Qorti tista’ tqis ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz taht aspetti ohra involuti, izda ma tistax taghti ragun lill-konvenuti li ma jhallsux il-kera u lanqas jiddepozitawha. Kien jinkombi fuq il-konvenuti li l-kera tigi depozitata. Jekk kien hemm nuqqasijiet ta’ l-atturi l-konvenuti ma kellhom ebda dritt li minn rajhom ma jhallsux il-kera ghalkemm tifhem l-ispirtu wara d-decizjoni taghhom.

Il-konvenuti lanqas ma gabu provi sufficjenti dwar li l-kamra (minn liema gew spoljati) kienet tifforma parti mill-kirja. Ukoll il-konvenuti zgur li ma kellhomx ragun wara Lulju 2002 li ma jhallsux l-kera minnhom dovuta wara l-offerta tac-cavetta. Wara Frar 2002 il-konvenuti ghazlu t-triq illi ma jhallsux il-kera bit-tmien liri Maltin u hamsa u ghoxrin (Lm8.25), u lanqas iddepozitawha. Ghalhekk tichad din it-tieni eccezzjoni.

D2. Il-hames eccezzjoni art 1570 tal-Kap 16:

Fil-hames eccezzjoni taghhom il-konvenuti sostnew li:
"skond l-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili meta wahda mill-partijiet tonqos mill-ftehim, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita trid taghzel jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mad-danni jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni;"

L-artikolu 1570 li jitkellem dwar kif jinhall il-kiri u specifikament ghal meta wahda mill-partijiet tonqos mill-ftehim jghid hekk:

"Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f 'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:
Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista'
jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jhallas dik il-kera fi zmien hmistax il-jum minn notifika."

Fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Superjuri Civili fl-ismijiet **Victor Chetcuti vs Joseph Farrugia** deciza fis-6 ta' Ottubru, 2000 (Vol LXXXIV-II-I-158) il-Qorti qalet:

"Gie stabbilit bhala fatt illi l-attur rikonvenut kien ivvjola wahda mill-kondizzjonijiet espressi fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

Il-kondizzjoni risoluttiva hija dik li meta ssehh tholl l-obbligazzjoni u terga' tqieghed hwejjeg fl-istess stat bhallikieku l-obbligazzjoni ma kienet giet qatt maghmula (1066 (I)). Jekk il-kondizzjoni risoluttiva hija espressa fil-kuntratt, kif hi fil-kaz taht ezami, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni ssehh, kif attwalment jirrizulta li sehhet fil-kaz

taht ezami, jinhall *ipso iure* u l-Qorti ma tista' taghti ebda zmien lill-konvenut (artikolu 1067). L-artikolu 1068 jipprovdi illi l-kondizzjoni risoluttiva tinghata dejjem bhala li giet maghmula fil-kuntratti bilaterali - u dan certament hu kuntratt bilaterali - fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha. Il-ligi hawn allura tikkontempla l-kondizzjoni risoluttiva tacita. Id-disposizzjoni tkompli: "izda f'dak il-kaz il-kuntratt ma jinhallx *ipso iure* u l-Qorti tista', skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut bla hsara ta' kull disposizzjoni ohra tal-ligi dwar il-kuntratt tal-bejgh". Din id-disposizzjoni allura taghti l-possibilita` ta' purgazzjoni tal-mora biex parti inadempjenti tottempera ruhha ma' l-obbligi taghha biss fil-kaz ta' kondizzjoni tacita u dana bhal hsara ghal dak li jirrigwarda kuntratti ta' bejgh. Finalment l-artikolu 1069 jiddisponi hekk: "meta l-kondizzjoni risoluttiva sew dik maghmula espressament (kif hi dik taht ezami), kemm dik li titqies bhala maghmula (li hi dik tacita), tkun ghal kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha (kif hi wkoll f'dan il-kaz, fejn hu ppruvat li l-inkwilin kien inadempjenti), il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita (f'dan il-kaz is-sid konvenut appellat) - tista' taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh (kif sehhet f'dan il-kaz), jew li titlob il-hall tal-kuntratt jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni meta dan ikun possibbli". F'kull kaz il-konvenut seta' jigi kkundannat ghall-hlas tad-danni. L-artikolu 1069 hu biss fakoltattiv ghall-parti offiza dwar liema rimedju legali seta' jipproponi kontra l-parti li ma tkunx esegwiet l-obbligazzjoni taghha. Id-dicitura ta' dawn id-disposizzjonijiet applikabbli taghha. Id-dicintura ta' dawn id-disposizzjonijiet applikabbli ghall-fatti taht ezami hi tant cara, univoka u kategorika li ma thalli l-ebda lok ghal dubbju jew htiega ta interpretazzjoni."

L-atturi jinsistu li huwa car illi din il-kawza qed issir ghall-hall tal-kuntratt u mhux biex il-konvenuti jigu mgieghela jibqghu fil-lokazzjoni; u jzidu li it-talba ghall-arretrati ma hijiex talba ghall-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni fit-termini ta' l-artikolu 1570 imma hija l-konsegwenza diretta, wara x-xoljiment ta' l-istess kuntratt ta' kiri u l-izgombru ta' l-istess konvenuti mill-post, li jhallsu l-arretrati ta' kera sad-data ta' l-izgumbrament. Sostnew li fl-azzjoni odjerna ma

hemm l-ebda talba biex jigi dikjarat u deciz illi l-konvenuti ghandhom ikomplu fil-kirja jew li jezegwixxi l-obbligazzjonijiet l-ohra imsemmijin fl-imsemmija skrittura minhabba li huma ma jridux jezegwuhom. Certament il-hlas ta' l-arretrati ma taqax taht din id-definizzjoni.

Jekk wiehed ihares lejn it-talbiet fic-citazzjoni jaqra:
2. Tikkundanna lill-konvenuti jizgombraw mill-imsemmi fond bl-isem Jess Supermarket, Mensija Road, San Gwann, fuq imsemmi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' elfejn, mitejn u erbgha u erbghin Liri Maltin (Lm2,244.00) ghal tliet skadenzi ta' kera ta' l-istess fond fuq imsemmi u cioe` ghall-iskadenzi ta' l-24 ta' Frar, 2002, ta' l-24 ta' Mejju, 2002 u ta' l-24 ta' Awissu, 2002.

Dan kollu jaghmilha cara x'talbu l-atturi u cioe` l-izgumbrament, izda wkoll il-kirjiet skaduti.

Ghalhekk tichad il-hames eccezzjoni.

<u>D3. Is-sitt eccezzjoni Kap 16 – 1570 (2) u Kap 13 art 117:</u>

Fis-sitt eccezzjoni l-konvenuti eccipew:
"Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-Qorti ghandha dejjem l-awtorita` li taghti lill-eccipjenti l-opportunita` sabiex ihallsu l-kera skond l-Artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc (Kap. 13) u l-Artikolu 1570(2) tal-Kodici Civili (Kap. 16). Zgur li c-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, kif ser jirrizulta mill-provi, jimmerita l-ghoti ta' tali zmien."

Illi fis-sentenza fuq imsemmija **Victor Chetcuti vs Joseph Farrugia** kompla jinghad:
"L-artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc jiddisponi illi "fil-kuntratt kummercjali (u dan hu kuntratt kummercjali), il-kondizzjoni risoluttiva tacita imsemmija fl-artikolu 1068 tal-Kodici Civili tholl il-kuntratt *ipso iure* u l-Qorti ma tistax taghti zmien lill-konvenut sabiex jigi mehlus mill-mora". Dan ifisser illi l-ligi tal-kummerc timponi fuq in-negozjant aderenza aktar rigoruza ghall-obbligazzjonijiet kontrattwali

minnu assunti b'mod illi tesigi r-risoluzzjoni *ipso iure* tal-kuntratti anke fejn il-kontraent ikun inadempjenti ta' kondizzjoni risoluttiva tacita."

Dak l-artikolu jkompli hekk:

"Izda dan l-artikolu ma japplikax ghall-kuntratti ta' kiri ta' proprjeta` immobbli jew ghall-kuntratti ta' enfitewsi jew ghall-kuntratti li l-hall taghhom fil-kaz ta' nuqqas ta' wahda mill-partijiet milli thares l-obbligi taghha jkun regolat b'ligi b'mod specjali.

Proviso dan pero` illi kjarament jirreferi wkoll u biss ghall-kuntratti kummercjali li jkun fih kundizzjoni risoluttiva tacita. Jigifieri l-ligi trid li dak li fil-korp ta' dan l-artikolu hu regolat b'rigorozita` kbira li tesigi l-hall tal-kuntratt anke fejn il-kondizzjoni risoluttiva tkun tacita, fil-kaz ta' kuntratti kummercjali ma kellux jigi applikat bl-istess rigorozita` fil-kaz ta' kuntratti ta' kiri u kuntratti ohra msemmija. Dan l-artikolu pero` ma jsib l-ebda applikazzjoni fejn il-kondizzjoni risoluttiva kienet wahda espressa kif kienet fil-kaz taht ezami.

Id-disposizzjoni ta' l-artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc li tghid li fil-kuntratti kummercjali l-kondizzjoni risoluttiva tacita msemmija fl-artikolu 1068 tal-Kodici Civili tholl il-kuntratt *ipso iure* u l-Qorti ma tistax tati zmien ghall-purgazzjoni tal-mora, ma dderogatx id-disposizzjoni ta' l-artikolu 1570 (2) tal-Kodici Civili li biha hija moghtija lill-Qorti l-fakolta` takkorda lill-inkwilin il-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora meta r-risoluzzjoni tal-kuntratt ma tkunx giet espressament konvenuta u meta c-cirkostanzi jkunu favorevoli u ma jkunx hemm hsara ghall-parti l-ohra."

F'dak il-kaz il-Qorti ta' l-Appell ghalhekk filwaqt li kkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti, laqghet it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut u ordnat l-izgumbrament ta' l-attur rikonvenut u lliberat il-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghalhekk il-Qorti tista' fejn ma hemmx il-kondizzjoni risoluttiva espressa tista' taghti zmien moderat lill-konvenuti sabiex jigi rimedjat in-nuqqas taghhom u evitata d-dissoluzzjoni tal-kiri u dan anke f'kuntratti ta' natura kummercjali fil-kaz ta' kiri ta' propjeta` immobbli (ara f'dan is-sena u b'mod partikolari s-sentenzi a **Vol. XXXIX.I.353, Vol. XL.I.542 u Vol. XLII.III.1167).**

Il-konvenuti fin-nota taghhom isemmu:
"jigi sottomess illi ghandu jittiehed in konsiderazzjoni u jigi apprezzat il-fatt illi l-esponenti, fil-perijodu illi huma naqqsu milli jiddepozitaw il-kirja sabiex b'hekk ma jkunux moruzi fil-hlas, spiccaw minghajr l-assistenza ta' avukat, u ghalhekk, f'dan il-perjodu ta' incertezza, liema incertezza giet kkrejata unikament mill-agir ta' l-atturi, l-esponenti qaghdu lura milli jiehdu xi passi sakemm jigu hekk diretti minn avukat tal-fiducja taghhom."

Jinghad li l-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora ma jispettax bid-dritt lill-konvenut, izda huwa dettat mill-ekwita` u ma jistax jigi akkordat jekk jista' jkollu hsara l-kreditur (ara 23 ta' Novembru 1923 **Azzopardi vs Debono** (Vol XXVIII.iii.904) fejn inghad "meta l-morozita` fil-hlas tkun frekwenti, jkun hemm raguni gusta biex l-imsemmi beneficcju jigi negat." Dan hu aspett li l-legislatur halla fid-diskrezzjoni tal-gudikant biex jiddecidi fuq bazi ta' ekwita` - fuq dak li jhoss gust jekk ma hemmx il-kundizzjoni risoluttiva espressa. Fid-dubju l-gudikant ghandu jmur favur il-kerrej u l-gudikant ghandu jqis il-fattispecji kollha tal-kawza – il-fatti, l-eccezzjonijiet, u t-talbiet. "Billi l-ispirtu informatur tal-ligi huwa dak li jipprotegi lill-kerrej kontra l-abbuzi tal-lokatur "il-ligi mhiex intiza biex taghti pretest lill-lokatur biex jirrexxindi l-kuntratt tal-kera imma biex jissalvagwardjawh fil-hlas tal-kera." **(Maria Concetta Vella vs Federico Galea** noe." - Appell 24 ta' Jannar 1997).
Kif jinghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat-12 ta' Jannar 2005 fil-kawza fl-ismijiet **"Emanuela sive Lilyu Mallia vs George Attard** et":
"Jitnissel minn dan it-taghlim illi l-Qorti ghandha tezamina jekk ic-cirkostanza tal-kaz in ispecje jwasslux ghad-determinazzjoni illi l-inadempjenza fil-hlas da parti tal-

appellanti kienetx semplicement kappricjuza jew, invece, kienx hemm raguni gustifikattiva fl-atteggjament tal-kerrej biex ma jhallasx il-kera meta dan kien hekk dovut."

Il-Qorti ghandha l-obbligu tqis l-aspetti tal-kejlijiet differenti, ta' l-ispoll, u dak li ssemma fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta. Meta tqis ic-cirkostanzi tal-kaz inkluz dak li nghad dwar it-tielet u r-raba' eccezzjoni, il-Qorti tqis li ghandha taghti l-fakulta` lill-konvenuti li fi zmien xahar ihallsu l-ammont kollu dovut.

**E.	KONKLUZJONIJIET:**

Ghal dawn il-motivi l-ewwel, it-tielet u r-raba' eccezzjoni kienu gew michuda bid-decizjoni tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-15 ta' Frar, 2010.

Dwar it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti l-Qorti tirreferixxi ghal dak imsemmi taht "D1" fuq pagni 8 *et* fejn it-tieni eccezzjoni giet michuda.

Ghal dak li jirrigwarda l-hames eccezzjoni l-Qorti tirreferi ghal dak li jissemma taht "D2" hawn fuq pagni 15 *et* fejn il-hames eccezzjoni giet michuda.

Riferibbilment ghas-sitt eccezzjoni, kif jinghad preciz qabel dawn il-konkluzjonijiet, il-Qorti tat terminu ta' xahar halli jithallsu l-ammonti kollha dovuti.

Riferibbilment ghat-talbiet attrici, l-ewwel talba taht il-Kap 12 art 167 kienet giet michuda.

Dwar it-tieni talba ghall-kundanna lill-konvenuti biex jizgumbraw mill-fond imsemmi u cioe` Jess Supermarket, Mensija Road, San Gwann, din mhux qed tigi milqugha billi l-konvenuti qed jinghataw it-terminu ta' xahar mil-lum biex jeffettwaw il-hlas ta' l-ammonti kollha dovuti u jekk jghaddi inutilment dan iz-zmien il-Qorti tilqa' l-istess talba fuq semplici rikors appozitu.

Riferibbilment ghat-tielet talba tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' Lm2,244 ossija €5,227.11.

Spejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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