MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tat-3 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 59/2006

Ignatius Licari fil-kariga tieghu ta' stralcarju ta' Victor Estates Ltd.

vs

Anthony Grech u

Eileen Grech

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat fit-23 ta' Jannar 2006 permezz ta' liem ir-rikorrent Ignatius Licari ppremetta s-segwenti:-

1. illi huwa u l-intimat Anthony Grech iffirmaw kuntratt f'Novembru tas-sena 2003 f'liema kuntratt ir-rikorrent ta' u kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lil Anthony Grech il-fond bl-isem "Jacqueline", bin-numru 30, Ghost Street, Hamrun, u bl-istess mod l-intimat Anthony Grech accetta u akkwista dan il-fond bl-istess titolu ta' lokazzjoni u dan ghal perjodu ta' erba' snin u ghall-ammont ta' mitejn Lira Maltin (LM200) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;
2. illi l-intimat Anthony Grech ghadu ma hallasx l-imsemmi ammont dovut bhala kera ghal fond *de quo* li jkopri minn Novembru tas-sena 2003 sa Ottubru tas-sena 2004, kif ukoll ghal perjodu li jkopri minn Novembru tas-sena 2004 sa Ottubru tas-sena 2005;
3. Illi ai termini tal-klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt ta' kera hawn fuq imsemmi, f'kaz ta' morozita da parti tal-inkwilin ghal zewg skadenzi, l-istess kuntratt jigi xolt u b'hekk is-sidien tal-fond in kwistjoni jkollhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-istess fond;
4. Illi l-intimat Anthony Grech jghix fl-imsemmi fond flimkien ma' ommu l-intimata Eileen Grech;
5. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment;
6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Maghmula dawn il-premessi, talab lil Qorti tikkundanna lill-intimati Anthony u Eileen Grech jizgombraw, jirrilaxxaw, u jhallu liberu a favur tar-rikorrent u jikkonsenjawlu c-cwievet tal-fond maghruf bl-isem "Jacqueline", bin-numru 30, f'Ghost Street, Hamrun, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti u dana stante morozita fil-hlas tal-kera da parte tal-intimat Anthony Grech ghall-perjodu li jkopri minn

Novembru tas-sena 2003 sa Ottubru 2004, kif ukoll ghall-perjodu minn Novembru tas-sena 2004 sa Ottubru tas-sena 2005.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati permezz ta' liem eccepew testwalment is-segwenti:-

1. Illi in linea preliminari, l-atturi jrid jipprova li huwa attwalment l-istralcjarju ta' Victor Estates Ltd;
2. Illi in linea preliminari wkoll, l-inkompetenza ta' din il-Qorti *rationae valoris* stante li l-valur lokatizzjoni ma jeccedix l-ammont ta' LM200;
3. Illi l-irritwalita' ta' din il-procedura essendo li qabel xejn is-socjetà attrici kellha titlob ir-recessjoni (sic) tal-kuntratt, prevja dikjarazzjoni li l-istess konvenuti jew min minnhom ddekadew mill-obbligu naxxenti mill-kuntratt imsemmi;
4. Illi l-konvenuta Eileen Grech ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju essendo li hi mhux parti mill-kuntratt imsemmi u qidni (sic) m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mal-attur nomine;
5. Illi fil-mertu u bla pregudizzju, t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu respinti essendo li fil-mori ta' dawn il-proceduri sar ftehim verbali bejn Anthony Grech u l-attur nomine fejn dan tal-ahhar accetta li jircievi s-somma ta' LM730 bhala arretrati u l-kera ta din is-sena, liema ammont l-esponent kien lest li jhallas b'mod immedjat;

Semghet il-provi;

Fliet l-atti processwali tar-rikors;

Ikkunsidrat;

Illi permezz ta' din il-kawza r-rikorrent sid ta' fond bl-isem "Jacqueline", bin-numru 30, Ghost Street, Hamrun, li kien gie mikri lill-intimat Anthony Grech permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni li saret fl-2003 qieghed jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-imsemmi fond mill-pussess tal-intimati fuq il-premessa singolari ta' morozita fil-hlas tal-kera u dan ghall-skadenzi li jkopru l-perjodu minn Novembru tas-sena 2003 sa Ottubru 2004, kif ukoll ghall-perjodu minn Novembru tas-sena 2004 sa Ottubru tas-sena 2005.

Illi permezz ta' din l-iskrittura ta' lokazzjoni datata Novembru 2003[1] esebita a fol 4 et seq tal-process, ir-rikorrent fil-kwalità tieghu ta' stralcjarju ta' Victor Estates Ltd ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat Anthony Grech il-fond imsemmi ghal perjodu ta' erba' snin b'effett mid-data ta' l-istess skrittura versu l-kera ta' mitejn liri Maltin fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Skond it-termini ta' klawsola 3 tal-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni,

[1] Il-gurnata preciza tax-xahar ta' Novembru li fih iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni mhijiex indikata

"f'kaz li l-inkwilin ikun morus fil-pagament ta' zewg skadenzi jew f'ammont ekwivalenti, u cioe' ma jkunx hallas il-pagament ammontanti ghal sitt xhur kera, dan il-kuntratt jigi xolt u bla ebda aktar effett legali u allura s-sidien minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghhom li jesigu l-pagament tal-arretrati tal-kera jkollhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond hawn fuq mikri".

Fir-rikors guramentat ir-rikorrenti kkonferma bil-gurament illi l-intimat ma hallasx kera minn Novembru 2003 sa Ottubru 2005. Dan ir-rikors kien prezentat f'Jannar 2006 igifieri fejn dakinhar l-intimat gia kien moruz bi tnax-il (12) skadenza. Dan gie konfermat minn Paul Bajada, azzjonist fis-socjetà Victor Estates Ltd u li kien inkarigat bi prokura li saret favur tieghu mill-istraljcarju, sabiex jigbor il-kera pagabbli fuq l-istess skrittura mill-intimat Anthony Grech. Bajada kkonferma illi l-intimat Grech "qatt ma hallas xejn hlief ghas-somma ta' hmistax-il Lira Maltin (LM15)".

Fix-xhieda tieghu a fol. 55, l-intimat Anthony Grech ukoll ikkonferma li "ghamilt zmien ma stajtx inhallas il-kera f'daqqa, ghaliex kelli problemi finanzjarji mal-mara". Stqarr illi s-sid kien qed jaccetta l-hlas ta' Lm20 fil-gimgha biex jaqta' l-arretrati izda kien waqaf milli jhallashom. Zied jghid li sa meta nfethet il-kawza kellu jaghti lir-rikorrent hames mitt lira f'arretrati. Stqarr illi fil-fond de quo huwa mhuwiex jirresjedi hu, izda qed tirresjedi ommu l-intimata Eileen Grech. Dan rega' kkonfermah fix-xhieda li ta' a fol. 61 tal-process u kkonferma illi la l-bilanc tal-arretrati u lanqas il-kera dovuta minn meta nfethet il-kawza ma hallas, pero qal li kien offrihom lil Bajada izda dan m'accetthomx. Jghid li ma poggiex flus il-Qorti. Stqarr ukoll li mhuwiex f'posizzjoni li jhallas il-kera dovuta kollha f'daqqa pero jghid li jista' jhallas bin-nifs. Il-post li fih qieghed jirresjedi u li jinstab mikri ghandu versu l-kera ta' LM100 fis-sena jghid li m'ghandux arretrati ta' kera ghaliex

qieghed regolari fil-hlas.

Ikkunsidrat:

L-intimat ressaq tlett eccezzjonijiet ta’ natura preliminari.

Peress li l-intimati rtiraw l-ewwel zewg eccezzjonijiet permezz ta’ nota mressqa fit-8 ta’ Gunju 2007 li tinstab a fol. 25 tal-process, din il-Qorti mhijiex ser tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

Jifdal ghalhekk li jigu trattati t-tielet u r-raba eccezzjonijiet preliminari u l-hames eccezzjoni li tirrigwarda l-mertu.

Permezz tat-tielet eccezzjoni taghhom, l-intimati eccepew l-irritwalita’ ta’ din il-procedura ghaliex isostnu li r-rikorrent kellu jitlob qabel xejn ir-rexissjoni tal-kuntratt, prevja dikjarazzjoni li l-intimati jew min minnhom ddekadew mill-obbligu naxxenti mill-kuntratt imsemmi.

Huwa evidenti li r-rikorrent qieghed jibbaza t-talba tieghu ghall-izgumbrament tal-intimati a bazi tal-klawsola 3 tal-imsemmija skrittura ta’ lokazzjoni. Il-kaz huwa mibni fuq il-morozita ta’ hlas ta’ aktar minn zewg skadenzi tal-kera jew ammont ekwivalenti ta’ kera li jwassal biex tiskatta l-kondizzjoni rizoluttiva espressa kontenuta fil-imsemmija klawsola.

Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li ma saritx talba ad hoc sabiex jigi dikjarat li l-iskrittura ta’ lokazzjoni tigi dikjarata rexxiza ma jippregudikax il-kawza. It-talba tar-rikorrenti hija fis-sens ta’ kundanna fil-konfront tal-intimati sabiex “jizgombraw, jirrilaxxaw u jhallu liberu a favur tar-rikorrent u jikkonsenjawlu c-cwievet … stante morozita fi-hlas tal-kera da parte tal-intimat Anthony Grech”. Ovvjament il-Qorti ma tistax tasal ghal dan jekk qabel ma tippronunzjax ruhha dwar jekk kien hemmx ksur

tal-obbligazzjoni kuntrattwali. Il-Qorti tista li meta tigi biex tiddeciedi dwar it-talbiet taghti dawk id-dikjarazzjonijiet li huma mehtiega li jkunu relatati mat-talbiet. Ghalkemm fir-rikors guramentat m'hemmx lanqas talba sabiex il-qorti taghti dawk id-dikjarazzjonijiet li jistghu jkunu mehtiega, fil-fehma tal-qorti dan hu implicitu meta tqies x'jinghad fil-premessi tar-rikors guramentat u x'qieghed jintalab.

Inoltre kif jidher fil-paragrafu numru tlieta tar-rikors guramentat, ir-rikorrenti jsostni t-talba tieghu ghal izgumbrament fuq il-klawsola numru 3 tal-iskrittura ta' lokazzjoni.

Din tammonta ghal kundizzjoni rizoluttiva espressa, kontemplata fl-artikolu 1067 tal-Kap 16, f'liema kaz ikun hemm ir-rizoluzzjoni *ipso jure* tal-kuntratt malli tavvera ruhha l-inadempjenza kuntrattwali, u konsegwentement l-intervent tal-Qorti jkun limitat ghall-ordni ta' zgumbrament.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkunsidrat:

Permezz tar-<u>raba eccezzjoni taghhom</u>, l-intimati jikkontendu li l-intimata Eileen Grech ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju peress li hi mhux parti mill-ftehim tal-lokazzjoni u m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mar-rikorrent.

Kif gie osservat fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) nhar l-10 ta' Jannar 2007 fl-ismijiet **'Korporazzjoni Ghas-Servizzi ta' l-Ilma et vs Emanuel Grixti',** fejn jinghad li *"b'relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem l-ezistenza ta' rapport bejn iz-zewg partijiet in virtu' ta' liema l-wiehed, kreditur ghandu d-dritt jippretendi minghand l-iehor, id-debitur li dan jissodisfa l-obbligazzjoni tieghu. Obbligazzjoni din li tista' tkun wahda kemm 'di dare' jew 'di fare' jew 'di non fare'. Tali rapport obbligatorju jista' jkun wiehed f'sens strett u jista' jkun jkollu*

ukoll dimensjoni aktar wiesgha."

Illi l-intimata Eileen Grech ma ghamlet ebda kuntratt ta' kiri mar-rikorrent. Irrizulta izda li l-uniku okkupant tal-fond in kwistjoni hija proprju Eileen Grech li d-dritt taghha li tokkupa l-fond huwa bazat fuq it-titolu tal-intimat binha Anthony Grech. Ghalhekk ghalkemm m'hemmx relazzjoni guridika diretta bejn ir-rikorrenti u l-intimata Grech, il-Qorti ma tistax tinjora l-prova li tressqet li l-intimata qeghda tokkupa l-fond inkwistjoni u li qeghda fil-pussess tal-fond proprjeta tar-rikorrent.

Dawn il-fatti jwasslu lil Qorti biex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

Ikkunsidrat:

<u>It-talba tar-rikorrent u l-hames eccezzjoni tal-intimati</u>, din il-Qorti ser tqishom flimkien.

Jirrizuta li l-iskrittura ta' lokazzjoni kienet tikkontjeni kundizzjoni rizoluttiva espressa f klawsola numru 3. Il-Qorti Civili, Prim' Awla fit-28 ta' Marzu, 2003, fil-kawza fl-ismijiet "Paul Borg et vs John Abela et" ghamlet referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Romeo Giulio Fenech Pace et vs Francis Sciberras (29 ta' Jannar 1965)" fejn gie ritenut illi "kif gie drabi ohra rimarkat, biex il-patt jinghad espress dak li jkun ried jigi stipulat espressament mhux biss l-obbligu ghall-ghoti jew ghemil ta' xi haga izda r-rizoluzzjoni ta', jew dekadenza, tal-kuntratt jekk dak l-obbligu ma jigix adempit." Dawn iz-zewg elementi huma sodisfatti fid-dicitura tal-imsemmija klawsola numru 3. Fil-kawża odjerna jinsab espressament stipulat li l-kuntratt jigi xolt f'kaz li jkun hemm nuqqas ta' hlas ghal zewg skadenzi ta' kera jew f'ammont ekwivalenti u ghalhekk jinghad li jezisti patt kommissorju espress.

F'cirkostanzi fejn il-ftehim jikkontjeni kundizzjoni rizoluttiva espressa, gie ritenut illi "hi fil-fatt gurisprudenza pacifika illi "meta l-patt hu stipulat il-Qorti ma tistax tuza mill-fakolta` li

ghandha li takkorda lid-debitur zmien ragjonevoli biex jippurga l-mora." "Giuseppe Agius vs Maria Calleja nomine" (Appell Civili, 26 ta' Frar 1937).

Aktar recenti, fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Abela Francis vs Karl Bonello" deciza fil-31 ta' Mejju 2002 gie ritenut illi f'"kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti ma taghtix zmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas taghha. Fejn invece il-kundizzjoni rizoluttiva m'hijiex espressa imma wahda tacita f'dan il-kaz il-kuntratt ma jinhallx *ipso jure*."

Affermat li hawn si tratta ta' kundizzjoni rizoluttiva espressa, l-iskrutinju li fadal li jsir mill-Qorti jirrigwarda l-fatt tan-nuqqas ta' hlas tal-kera fit-termini specifikati fil-ftehim. Ir-rikorrenti u Paul Bajada li kien qed jiehu hsieb il-gbir tal-kera kkonfermaw li qabel infethu l-proceduri odjerni kien hemm aktar minn zewg skadenzi. Anke l-istess intimat Anthony Grech ikkonferma li qabel ma nfethet il-kawza kien hemm arretrati ta' kera fl-ammont ta' LM500 li jekwivalu ghal kera ta' aktar minn sentejn. Fil-kaz odjern jirrizulta car li tali morozita` giet ikkonfermata sahansitra mill-intimat stess u ghaldaqstant ma ghandu jkun hemm l-ebda dubju dwar l-applikabilita` tal-kundizzjoni rizoluttiva espressa.

L-intimat semma li r-rikorrent kien qed jaccetta xi hlas bin-nifs biex jinqatghu l-arretrati. Izda ma pprovda lill-Qorti ebda prova ta' hlasijiet minnu maghmula u lanqas b'cedola ta' depozitu u skond l-istess intimat anke dawn il-hlasijiet bin-nifs ma kompliex jonora.

Lanqas jirrizulta li kien sar fi ftehim fil-mori tal-kawza sabiex isir il-hlas tal-arretrati kif sostnut fil-hames eccezzjoni tal-intimati. Fix-xhieda tieghu Anthony Grech ma semma xejn dwar dan l-allegat ftehim, izda anzi jghid li "jiena kont kellimt lil Bajada pero ma kienx hemmx ftehim apparti l-ftehim Dok IL4".

Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti qeghda tichad il-hames eccezzjoni tal-intimati ghaliex huwa palezi li hemm morozita fil-hlas tal-kera fit-termini tal-ftehim ta’ lokazzjoni.

Skont il-gurisprudenza assodata citata aktar ‘il fuq, fil-każ ta’ kundizzjoni riżoluttiva espressa, il-Qorti ma tagħtix żmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas tagħha.

Ghal dawn il-mottivi, il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati u tilqa’ t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta’ zgumbrament qed tipprefiggi terminu ta’ zmien ta’ tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez huma a karigu tal-intimati.

< Sentenza Finali >

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