MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2014

Appell Civili Numru. 17/2006/1

Guza Grech et

Vs

Joseph Agius u Austin Agius

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tat-03 ta' Ottubru, 2013, fejn il-Borg li Jirregola l-Kera ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord:-/*

Illi l-appellanti appellaw mill-imsemmija sentenza essenzjalment fit-termini tal-aggravji li jikkoncernaw:

1. Interpretazzjoni zbaljata maghmula mill-Bord tal-kundizzjoni miftiehma fl-iskrittura tat-12 ta' Lulju 1978 fejn il-partijiet ghal dak il-ftehim qabblu li l-kirja il-gdida kienet qed issir "bl-istess kundizzonijiet bhal ma kien mikri qabel." Din il-klawsola ma kellhiex tinftiehem illi kien qieghed jinghata lill-inkwilin il-gdid id-dritt tac-cessjoni tal-kirja favur terzi u dan kuntrarjament ghal dak deciz mill-Bord.
2. Illi ghalhekk il-Bord ghamel applikazzjoni zbaljata ta' dak ipprovdut fl-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jispecifika illi kwalunkwe trasferiment tal-kirja ghandha issir bil-kunsens espress tas-sid. Fil-fatt l-appellanti jikkontendu illi dana il-kunsens espress dejjem inghata mis-sidien fic-cessjonijiet precedenti, haga li madanakollu ma saritx ma'l-ahhar cessjoni. Dana kien ifisser necessarjament illi l-ahhar inkwilin ma kienx qed jinghata d-dritt li icedi il-kirja bhal ma kienu inghataw l-inkwilini precedenti. Ghaldaqstant l-appellat Joseph Agius ma setax icedi il-kirja a favur ta' ibnu l-intimat l-iehor minghajr ma jikseb qabel xejn il-kunsnes espress tas-sidien ghaldaqstant.

Il-fatti huma fis-sostanza kif lucidament rikapitolati fil-parti narrattiva tas-sentenza appellata li dwarhom ma jidhirx illi hemm dissens bejn il-partijiet. Id-

dissens bejniethom qieghed fl-interpretazzjoni legali li ghandha tinghata lil dawk il-fatti u fil-konsegwenzi guridici li ghandhom jingibdu minnhom.

Dana jirrizulta mill-aggravvju ewlieni tar-rikorrenti appellanti li huwa wiehed ta’ indoli legali u jaggira fuq l-interpretazzjoni li l-Bord ta lill-iskrittura tat-12 ta’ Lulju 1978 ghal frazi ‘**bl-istess kundizzjonijiet bhal ma kien mikri qabel**’ li ghall-appellanti ma kenitx tinkludi il-patt specifiku li kien milhuq fl-iskritturi precedenti li kien jaghti il-jedd lill-inkwilin li icedi il-kirja favur terzi bil-kundizzjoni illi tithallas lis-sidien is-somma ta’ Lm200 mat-trasferiment. L-appellati jifhmuha mod iehor u jikkontendu illi il-kliem inkluzi fl-iskrittura ta’l-1978 moghtija lill-inkwilin precedenti kienu ifissru biss illi il-jedd ta’ cessjoni kien qed jigi moghti ukoll lill-inkwilin ta’ warajh u cioe’ lill-appellat Joseph Agius. Abbazi ta’ dan ghalhekk Joseph Agius dehrlu li kellu il-jedd icedi il-kirja li kien igawdi favur ibnu l-appellat l-iehor Austin Agius.

“**Dan iwassal biex logikament l-gudikant jehtieglu jgharbel u jara, bejn iz-zewg interpetazzjonijiet possibbli, hekk posti quddiemu, liema minnhom hi l-izjed verosimili u konsistenti in subjecta materja ma’ l-oggett tal-ftehim (Art 1005 tal-Kodici Civili) u l-izjed attinenti ghal presumibbli volonta’ tal-kontraenti. Kif ravvisat fis-sentenza “Elena Micallef –vs- Edwardo Ciantar”, 3 ta’ Jannar 1884 (Vol X p345), “quando insorgono difficolta’ sulla intelligenza delle condizioni di un contratto e sulle sue conseguenze, la Legge fornisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri direttivi, come mezzi d’interpretazione, senza vincolare la liberta’ del giudicante, tenuto a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso”. Dan kollu jikkonduci, b’necessita’ guridika, ghall-ezami ta’ dawk il-kanoni ta’ l-ermenewtika applikabbli ghal kuntratti in generali, ben analizzati fid-decizjoni a Vol XII p265**

L-ewwel regola fondamentali ta' l-interpretazzjoni hi dik dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li tghid li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni. (Vol XXXIV p1 p27). L-interpretazzjoni ghandha biss tittiehed mill-att stess, u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relativa ghal kwistjoni principali (Vol XXXI pI p49). Regola ohra daqstant importanti ta' interpretazzjoni hi dik li nsibu fl-Artikolu 1003, u cjoe', li meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kif tkun tidher cara mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar din ir-regola gie hekk osservat:-

"Issa din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju illi s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jigi interpretat b'mod univoku ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha. U dan irid jidher car mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien" **– "John Bartolo et –vs- Alfred Petroni et", Appell, 7 ta' Ottubru, 1997.**

Ben tajjeb, imbaghad, gie senjalat illi *"fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lil kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd*: -"John Zammit –vs- Michael Zammit Tabone et noe",Appell, 28 ta' Frar 1997.

Naturalment ma jistax jonqos illi l-gudikant, anke jekk strettament mhux marbut bil-precedent, ikollu l-ghajnuna u l-gwida ta' dik il-gurisprudenza awtorevoli li fuq is-suggett giet meqjusa bhala l-aktar akkreditata."[1]

[1] Clementino Caruana vs Emanuela Agius – deciza 22 ta' Novembru 2002 – App.Inf.

Jigi osservat mill-ewwel illi f'kull kaz ta' trasferiment ta' jeddijiet fuq kirja hu mehtieg il-kunsens tas-sid jekk dan ma ikunx minn qabel ta l-permess lill-inkwilin ghal tali trasferiment bhala wahda mill-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni.[2]

"Issa m' hemmx dubbju illi l-ligi specjali thares b' disfavur lis-sullokazzjonijiet jew trasferimenti tal-kirja meta dawn isiru bla kunsens tas-sid. Hu prezunt li l-ligi dan taghmlu ghaliex tqis li hu legittimu l-interess tas-sid li ma jhallix lill-kerrej tieghu jispekula u jaghmel profitt minn hwejgu minghajr l-awtorizzazzjoni tieghu.[3]

Illi x'aktarx li kien ghalhekk illi fl-iskrittura datata 24 ta' Lulju 1972 bejn is-sid u Spiridione Parnis u l-inkwilin precedenti certu Paolo Camilleri, Parnis bhala l-inkwilin il-gdid inghata l-jedd specifikatament mis-sid li icedi il-kirja u l-avvjament tal-hanut bil-patt illi l-inkwilin il-gdid jigi rikonoxxut mis-sid. Ir-rikonoxximent johrog car mill-kundizzjoni espressa mifthiema bejn il-kontraenti illi meta issir ic-cessjoni kemm ta'l-avvjament tal-hanut kif ukoll ta'l-inkwilinat, irid isir hlas ghaf-favur tas-sid ta' Lm200 u dana ghal darba wahda biss. Illi l-Qorti hija perplessa kif il-Bord u l-partijiet interpretaw dina il-frazi bhala marbuta mal-jedd tac-cessjoni ghaliex minn qari ta'l-iskrittura u ta' dina il-kundizzjoni huwa ovvju illi il-frazi 'ghal darba wahda biss' hija marburta mal-hlas tas-somma flus li ghandha tghaddi ghaf-favur tas-sid u li bir-ricevuta ta'l-istess isir ir-rikonoxximent ta'l-inkwilin il-gdid.

---

[2] Ara artikolu 9 tal-Kapitolu 69 u decizjonijiet Concetta Theuma et vs Reverendu Dun Gwann Mercieca et Appell 20 ta' rar 1996

[3] Anthony Farrugia et vs Alfred Farrugia et 01/12/2004 – 143/99

Illi dan premess il-Qorti thoss illi ikun opportun, qabel xejn, illi issir distinzjoni bejn il-jedd ta' cessjoni u dak tas-sullokazzjoni u dana sabiex jinftiehem ahjar l-aspett legali u guridiku tal-jedd moghti f'dan il-kaz lill-inkwilin. Kif imghallma fin-Nuovo Digesto Italiano:

"la sublocazione implica una seconda locazione, che puo' essere totale o parziale e la cessione, una vendita del diritto di godimento .."

Fil-kaz ta' cessjoni tal-inkwilinat id-dritt tar-rilokazzjoni tivvesti fic-cessjonarju mentri fil-kaz ta' sullokazzjoni dan l-istess dritt ta' rilokazzjoni jissokta fil-kerrej originarju. Fil-fatt:

"***cedere la propria locazione vuol dire trasmettere ad un altro, a titolo di cessione, i diritti risultanti da un contratto di locazione, nel quale si figura a titolo di conduttore. La cessione della locazione e' un trasferimento del diritto di godimento risultante da una locazione***."[4]

L-artikolu 1469 tal-Kodici Civili imbaghad jiddisponi il-mod kif din ghandha issir:

"**Iċ-ċessjoni jew bejgħ ta' kreditu, ta' jedd, jew ta' azzjoni hija perfetta, u l-proprjetà tagħhom tiġi akkwistata *ipso jure* miċ-ċessjonarju, hekk kif isir il-ftehim fuq il-kreditu, fuq il-jedd jew fuq l-azzjoni u fuq il-prezz, u, barra minn meta ċ-ċessjoni tkun ta' jeddijiet trasferibbli bil-kunsinna tat-titolu, hekk kif isir l-att taċ-ċessjoni**."

Fil-fatt fis-sentenza moghtija ill-Qorti ta'l-Appell fl-ismijiet Rita Pirotta vs Simon Carbonaro jinghad:

[4] Baudry-Lacantinerie: Trattato di Diritto Civile – Contratto di Locazione

"illi legalment ma setax ikun hemm cessjoni vera u proprja tal-kirja in kwantu fis-sens strett tal-Kodici Civili jinsab ikkontemplat illi gialdarba c-cessjoni hija bejgh ta' kreditu, ta' jedd jew ta' azzjoni (art1469) dak li l-Kodici jesigi *ad validitatem* li c-cessjoni issir bil-miktub (art. 1470) oltre li jrid ukoll ikun hemm korrispettiv li hu rekwizit essenzjali ta' kull xorta ta' bejgh u ta' assenjazzjoni. Dan ighodd ukoll ghac-cessjoni ta' kirja billi kif deciz '*la cessione d'affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti in generali e quindi dev'essere fatta in iscritto*.' (Kollez.Vol. XVI.ii.140)"

Id-decizjoni tal-Judicial Committee tal-Privy Council tas-07 ta' Marzu 1973 fl-ismijiet **Emma Gollcher vs Walter Baldacchino** inoltre stabbiliet ukoll illi fejn is-sid ikun ta minn qabel:

"***his consent to the grant by the tenant of subleases to sublesees over whose selection the lessor will have no control, he does not hereby bind himself to accept as tenant under any renewed lease which he may be compelled to grant under the provisions of Chapter 109*** **(illum Kap 69)** ***anyone other than the original tenant whom he selected because of his practical and economic interest in that tenant's continuing solvency. But in contrast if by the terms of the lease the lessor gives in advance a similar consent to the assignment of the tenacy by the tenant, he thereby binds himself to accept as tenant under a renewed lease not the original tenant but any person to whom the original tenant may choose to assign the tenancy, irrespective of that person's solvency*.**"

Hawn ghalhekk ma hawnx il-figura tas-sub-inkwilin li jibqa’ ‘relazzjoni diretta ma’l-inkwilin izda il-kirja tissokta fil-figura il-gdida tal-persuna li tkun akkwistat il-kirja li imbaghad allura jigi f’relazzjoni diretta bhala inkwilin mas-sid marbut li jirrikonoxxieh ai termini tal-jedd moghti fil-ftehim mal-inkwilin orignali.

Dak li qed jigi dibattut madanakollu fil-kaz in dizamina huwa jekk sid il-kera permezz ta’l-iskrittura datata 12 ta’ Lulju 1978 fejn gie rikonoxxut bhala l-inkwilin il-gdid Joseph Agius kienx ghadda il-kunsens espress tieghu sabiex l-inkwilin il-gdid ikollu il-jedd ukoll illi icedi il-kirja favur haddiehor, liema dritt jidher illi kien gie moghti espressament fl-iskritturi precedenti u cioe’ f’dawk tal-24 ta’ Lulju 1972 u tad-19 ta’ Ottubru 1972. L-appellanti jargomenta illi dana il-jedd ma giex moghti, tant hu hekk illi l-hlas ta’ Lm200 meta sar dana il-ftehim mas-sidien ma thallasx lilhom u kwindi dana il-fatt wahdu seta’ ifisser biss illi il-jedd ma kienx qed jigi espressament koncess. Il-Bord madanakollu fis-sentenza tieghu isostni illi l-frazi “bl-istess kondizzjonijiet bhal ma kien mikri qabel” jinkorporaw il-kundizzjoni dwar il-jedd tac-cessjoni.

Illi din il-Qorti ma tistax taqbel ma dana ir-ragjonament. Dan ghaliex filwaqt illi johrog illi fl-iskritturi precedenti is-sidien kienu qed jaghtu l-kunsens espress taghhom ghac-cessjoni b’kundizzjoni specifika marbuta mal-pagament ta’ korrispettiv ghal tali cessjoni, dana il-kunsens ma inghatax fl-iskrittura ta’l-1978. Illi ghal kull cessjoni li saret is-sidien kienu dejjem ikunu prezenti u jaghtu il-kunsens espress taghhom sabiex b’hekk dejjem gie rispettat id-dettam tal-ligi fl-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 kif ukoll fl-artikolu 1469 tal-Kodici Civili. Il-frazi li ghaliha ghamel referenza il-Bord fejn fl-iskrittura ta’l-1978, l-appellat Joseph Agius kien qieghed jintrabat bl-istess kundizzjonijiet tal-kirja precedenti jirreferi

biss ghall-kundizzjonijiet l-ohra soliti tal-kirja, izda ma tistax tigi interpretata bhala kunsens espress kif trid il-ligi ghal-jedd ta' cessjoni. Tant hu hekk illi jidher illi f'dik ic-cessjoni l-hlas tas-somma ta' Lm200 ma saritx. Dina l-interpretazzjoni ghandha tinghata fid-dawl ta'l-iskritturi precedenti li jitfghu dawl fuq l-intenzjoni tal-partijiet kull darba li kienet issir cessjoni fejn is-sidien dejjem kienu ikunu prezenti u irrikonoxxew l-inkwilin il-gdid, haga li ma jidhirx illi saret mis-sidien fl-iskrittura tad-19 ta' Jannar 2006 bejn l-appellati Joseph Agius u ibnu Austin Agius. Huwa bil-wisq evidenti illi s-sidien appellanti kienu kompletament estranji ghal dana il-ftehim. Tant hu hekk illi huma gew infurmati bil-*fait accompli* biss permezz ta' ittra datata 27 ta' Jannar 2006 mibghuta mill-appellat Joseph Agius permezz tal-konsulent legali tieghu fejn informa lis-sidien illi c-cessjoni kienet diga sehhet u li ghalhekk huma kellhom jersqu ghar-rikonoxximent ta'l-istess permezz ta'l-accettazzjoni tal-hlas ta' Lm200.

Il-Qorti ta' l-Appell, sede Civili, titkellem dwar x'inhu dana il-kunsens espress inkorporta fl-artikolu 9 fil-kaz "**John Debono -vs- Giuseppe Ciantar**", 22 ta' Mejju, 1967:

"l-accettazzjoni (tas-sid) hija ta' stretta interpretazzjoni, u dan huwa tant veru fil-kaz in ezami billi l-Artikolu 10 tal-Kapitolu 109 (illum, Artikolu 9 tal-Kapitolu 69) li jaghti d-dritt lis-sid li jiehu lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, f'kaz ta' trasferiment ta' l-inkwilinat, jitkellem fuq meta l-inkwilin ikun ittrasferixxi l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Huwa veru illi gie kemm il-darba deciz illi anke meta jkun hemm il-kunsens tacitu u mhux espress, is-sid jiddekadi minn dan id-dritt, izda l-kliem tal-ligi li ssemmi l-kunsens espress, jippostula illi dan il-kunsens ghandu jirrizulta car u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b'mod iehor, illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress"

Jirrizulta ghalhekk minn dawn il-konsiderazzjonijiet ta’ dritt, abbinati mal-materjal probatorju, illi l-argument li wassal il-Bord ghad-decizjoni tieghu huwa erronju billi il-frazi li saret referenza ghaliha ma setghat qatt tekwivali ghal kunsens espress kif imfisser fil-ligi.

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi l-Qorti hija tal-fehma illi l-aggravvji sollevati mill-appellanti jisthoqqu akkolijment, tghaddi sabiex tirriforma is-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha f’dik il-parti fejn il-Bord cahad l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimati appellati, tirrevokaha fil-bqija, konsegwentement tilqa’ it-talba ta’l-appellanti ghar-ripresa tal-pussess tal-fond Red Lion Bar, Cross Road, Marsa bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Il-Qorti qed tipprefiggi it-terminu ta’ tlett xhur mil-lum ghal fini ta’ zgumbrament.

< Sentenza Finali >

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