MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 122/1999/1

Mary Pace

vs

C. Fino & Sons Ltd.

Il-Qorti,

Fil-15 ta' Novembru, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti:

Illi bi skrittura tas-26 ta' Novembru 1993 redatta minn Nutar Maurice Gambin hawn annessa u mmarkata bhala dokument "A" hija kriet l-fond "Espoir du Marie" f' New Street of Mill Street, Qormi lill-intimat bil-kera ta' Lm1600 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem b' effett mis-26

ta' Novembru 1993 u liema kera kellha tizdied kull hames snin b' zieda ta' 15% u dan fuq il-kera kurrenti u dan a tenur tal-istess skrittura ta' lokazzjoni.

Illi ghaldaqstant mis-26 ta' Novembru 1998 il-kera kellha tkun ta' Lm1840 fis-sena pagabbli b' rati ta' Lm460 kull tlett xhur.

Illi l-intimati minkejja li gew notifikati biex ihallsu l-kera biz-zieda ta' 15% fuq il-kera kurrenti ta' Lm1600 huma baqghu inadempjenti stante li jippretendu li jhallsu l-kera bir-rata ta' zieda ta' 5% fuq il-kera kurrenti.

Illi b' zewg ittri legali tat-3 ta' Mejju 1999 kif ukoll tas-17 ta' Gunju 1999 u ittra ufficjali tad-9 ta' Settembru 1999 li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala dokumenti "B", "C" u "D" l-intimati baqghu inadempjenti u ma hallsux il-kera minnhom dovuta minkejja li gew interpellati jaghmlu dan u dan a tenur ta' klawzola (7) tal-istess skrittura fuq imsemmija r-rikorrenti hija intitolata biex titlob l-izgumbrament mill-fond minhabba morozita' fil-hlas tal-kera.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Bord joghgbu jizgombra lill-intimati mill-fond "Espoir du Marie" f' New Street off Mill Street, Qormi taht il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord joghgbu xieraq u opportun u dan fi zmien qasir u perentorju.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata:

Illi t-talba tar-rikorrenti Mary Pace ghar-ripreza tal-fond in kwistjoni minhabba allegata morozita' fil-hlas tal-kera hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha peress:

1. Illi r-rikorrenti qieghda titlob kera awmentat meta tali kundizzjoni f' lokazzjoni ghal zmien indeterminat hija skond il-ligi nvalida u ghalhekk bhallikieku mhux miktuba;

2. Illi r-rikorrenti gia' accettat l-iskadenza tal-kera tas-26 ta' Novembru 1998 minghajr ebda awment;

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess ir-rikorrenti qed titlob kera ferm aktar gholi minn dak miftiehem bejn il-partijiet;

4. Illi ukoll bla pregudizzju ghas-suespost l-interpellazzjoni ghall-hloas tal-kera lanqas saret konformi ma' l-iskrittura ta' lokazzjoni ghal dak li jirrigwarda dati ta' l-iskadenza;

5. Illi fi kwalunkwe kaz u ukoll bla pregudizzju ghall-premess ma tezistix morozita' fil-hlas tal-kera kif tirrikjedi l-ligi meta l-intimat kien lest li jhallas, u fil-fatt offra u ma giex accettat, il-kera li huwa onestament jppretenda li ghandu jhallas.

Salv risposta ulterjuri.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra l-verbal tas-27 ta' Gunju u tal-11 ta' Ottubru 2001;

Ikkunsidra,

1. B' sentenza tat-12 ta' April 2000 il-Bord cahad bl-ispejjez eccezzjoni tas-socjeta intimata dwar validita' ta' kundizzjoni f' kirja dwar zieda fil-kera.

2. Il-kwistjoni bejn il-partijiet hi principalment dwar l-ahhar klawzola fil-kitba privata jekk kull hames snin il-kera tizdiedx bil-hmistax fil-mija jew bil-hamsa fil-mija.

3. Fl-iskrittura tas-26 ta' Novembru 1993 fil-para.9. hemm miktub

"Kull hames (5) snin il-kera jizdied"
(kemm jizdied l-gholi tal-hajja jew - dan il-kliem hu mhassar) bil-hmistax fil-mija (15% -figura mhassra, tahtha hemm il-figura 5%; skond liema somma jkun l-ikbar; kliem imhassar)

4. Dwar l-iskrittura l-qaghda tar-rikorrenti hi mfissra mill-ittra ta' l-avukat taghha tas-17 ta' Gunju 1999 (Dok C a fol 5):

"Ninfurmakhom illi l-iskrittura imsemmija saret fl-ufficju tan-Nutar Gambin mill-istoff tieghu u giet iffirmata fid-dar tieghu f' San Giljan. Illi l-alterazzjonijiet kollha saru minn Nutar Gambin stess bil-kitba tieghu hlief ghall-ammont kif innizzel fi klawzola (2) u ghall-varjazzjoni minn 15|% ghal 5% li saru minn persuni ohra.

Illi l-klienta tieghi tiddikjara li dik mhix il-kitba taghha u ghalhekk l-alterazzjoni hemm indikata saret minn xi rapprezentant taghhom."

5. L-ewwel premessa tar-rikors hi:

"Illi bi skrittura tas-26 ta' Novembru 1993 redatta minn Nutar Maurice Gambin hawn annessa u mmarkata bhala dokument "A" hija (ir-rikorrenti) kriet il-fond "Espoir du Maire" f' New Street off Mill Street, Qormi lill-intimat bil-kera ta' Lm1600 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem b' effett mis-26 ta' Novembru 1993 u liema kera kellha tizdied kull hames snin b' zieda ta' 15% u dan fuq il-kera kurrenti u dan a tenur tal-istess skrittura ta' lokazzjoni."

6. L-iskrittura giet esebita mar-rikors u fiha hemm dak li semma l-Bord fil-paragrafu 3 ta' din is-sentenza.

7. Ir-rikorrenti qed tibni t-talba taghha fuq skrittura li hi stess qed tghid li giet "imbiddla" abuzivament minn xi rapprezentant tas-socjeta' intimata. Ghalhekk l-azzjoni kif proposta ma tistax tregi ghax ir-rikors mhux konformi ma' l-iskrittura.

Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti u jillibera lis-socjeta' intimata mill-osservanza tal-gjudizzju; l-ispejjez barra dawk diga decizi jithallsu mir-rikorenti, salvi jeddijiet ohra tar-rikorrenti."

Minn din id-decizjoni appellat ir-rikorrenti. L-obbjezzjoni taghha kontra s-sentenza tal-Bord jikkonsisti fil-fatt illi dan messu applika l-portata tal-iskrittura u ddecieda li l-awment pattwit kien bil-hmistax fil-mija (15%) kull hames snin. Ziedet taggungi illi meta l-Bord ma ddecidix dan il-punt kien ghamel "omessa decisione" (para 17 u 23 tar-rikors ta' l-appell). Accennat ukoll ghall-fatt li l-iskrittura,u senjatament klawsola disa (9) taghha, kienet "imbaghbsa" billi xi hadd minn wara daharha u dahar in-Nutar "klandestinament" bidel il-figura minn 15 ghal 5 bi frodi tad-drittijiet taghha.

Qabel kull indagini ta' dan l-aggravju jehtieg necessarjament tigi spjanata l-kwestjoni procedurali konsegwita bir-referenza li ghamlet l-appellanti ghall-"omissa decisione" raffigurata fl-Artikolu 235 (u mhux l-Art 325, kif zbaljatament indikat is-socjeta' appellata fir-Risposta taghha) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

Din il-Qorti lesta tikkoncedi, wara l-ispjega li tat l-appellanti fid-dibattitu orali, illi din ir-referenza kienet wahda infelici tal-uzu tal-kliem u li hi ma kienetx qed tintendi illi l-appell taghha hu wiehed fondat fuq l-"ab omissa decisione" izda pjuttost fuq il-fatt li l-Bord ommetta li japplika l-portata u s-sinjifikat tal-iskrittura tal-lokazzjoni.

Hemm imbaghad raguni ohra, pjuttost legali. Kif jidher mill-kliem espress tal-ligi (Art 235, Kap 12) wiehed mir-rekwiziti tieghu huwa dak li d-domanda li ma tkunx giet maqtugha tkun wahda mid-domandi proposti fl-att promotur. F'dan il-kaz ma kien hemm l-ebda talba fis-sens hawn invokat mill-appellanti u ghalhekk certament ma kienx il-kaz li tigi applikata d-disposizzjoni tal-ligi fuq imsemmija.

Kieku kien mod iehor, u din il-Qorti ma kelliex taccetta l-ispjega tal-appellanti, l-appell taghha kien jaqa' comb billi, kif anke rilevat mis-socjeta' appellata fuq it-test tal-ligi, appell "ab omissa decisione" ma huwiex konsentit.

Issa huwa indubitat illi l-Bord tal-Kera, ghalkemm ghandu b'ligi kompetenza limitata, hu pero' kompetenti li jiddeciedi kwestjonijiet ta' dritt ("**Remig Farrugia –vs- Vincent Curmi**", Appell, 8 ta' Lulju 1981) fejn id-decizjoni taghhom tkun necessarja ghad-decizjoni finali fuq l-oggett tal-kawza ("**Maggur Henri Sant Cassia et –vs- Teresa Montebello et**", Appell, 23 ta' Marzu 1962).

Minn naha l-ohra huwa veru wkoll li kif osservat fid-decizjoni a Vol XXXII pI p536, il-fatt li l-Bord jista' jiddeciedi kwestjonijiet ta' dritt ma jfisserx illi l-Bord, meta jidhirlu li hu fl-interess tal-kontendenti li l-kwestjoni tkun ventilata quddiem it-tribunali ordinarji biex tkun tista' aktar ewzrjentement tigi trattata ma jistax jissopprasjedi fuq dik il-kwestjoni sakemm tigi deciza mit-tribunali ordinarji. Ara decizjoni fl-ismijiet "**Francesco Spiteri –vs- Giuseppe Sghendo et**", Appell, 9 ta' Mejju 1955.

Fil-kaz odjern ir-rikorrenti appellanti qed tadduci dawn ir-ragunijiet:-

1. L-iskrittura tas-26 ta' Novembru 1993 minnha stess prezentata kienet tahseb fi klawsola disgha (9) taghha ghall-awment kull hames (5) snin bir-rata ta' hmistax fil-mija (15%).
2. It-thassir tal-figura ta' 15% u s-sostituzzjoni taghha ghal 5% la saret minnha u lanqas minn Nutar. Anzi, tinsisti li dik saret falsament.
3. Gjaladarba huwa l-kliem illi jghodd u mhux il-figura, ergo il-Bord kellu joqghod fuq il-kliem, japplikahom ghal kaz in ispecie u jghaddi ghas-sanzjoni konsegwita bil-morozita` fil-hlas tas-socjeta' appellata.

Il-kwistjoni ghall-attenzjoni tal-Bord ma kenitx daqstant semplici kif hekk qed tippretendi l-appellanti. Dan tenut rigward tas-segwenti riflessjonijiet emanenti mill-provi:-

(a) Jirrizulta li f'xi zmien thejja l-abbozz ta' skrittura minn Nutar.
(b) Is-socjeta' appellata kellha rizervi dwar xi punti kontenuti fiha, kif hekk evidenzjat mill-korrispondenza skambjata bejn il-konsulenti legali rispettivi tal-partijiet.

(c) Saru xi emendi fuqha minn Wallace Fino ghas-socjeta' inkwilina u l-iskrittura giet iffirmata.
(d) Skond in-Nutar Maurice Gambin (fol 50), "wara li giet iffirmata l-iskrittura originali, ma hargitx minn idejja izda nghid li hrigt kopji certifikati ta' l-orginal".
(e) Ir-rikorrenti tistqarr in kontro-ezami (fol 61) illi malli rceviet il-kopja f'envelope minghand in-Nutar dan tefghetu fil-kexxun u ma fethitux. Hawn hi tirrikonoxxi li kienet zbaljat meta ma ccekkjatx il-kontenut tal-kopja tal-iskrittura.
(f) Iz-zewg partijiet baqghu fermi fuq il-posizzjoni taghhom. Minn naha l-wahda r-rikorrenti tinsisti illi l-ftehim ahhari kien dwar zieda ta' hmistax fil-mija (15%), mentri minn naha l-ohra skond is-socjeta' appellata dak ppattwit kien hamsa fil-mija (5%).
(g) L-iskrittura esebita tirraffigura dawn iz-zewg posizzjonijiet konfliggenti.
(h) Kull emenda giet kontrassenjata mill-partijiet.
(i) Ir-rikorrenti tinsisti li l-kliem "hmistax fil-mija" ma nbiddlux. Minn naha l-ohra n-Nutar jirrikonoxxi (fol 51) illi huwa ma kienx ikkancella l-figura ta' Lm1950 fi klawsola 2, ghalkemm kien bidel il-kliem ghal "elf u sitt mitt Lira".

Stabbiliti dawn l-aspetti tal-provi processwali ghandek is-sitwazzjoni anomala fejn ir-rikorrenti innifisha, li agixxiet bis-sahha tal-iskrittura hekk minnha premessa fir-rikors promotur, u minnha wkoll esebita, qeghda hi stess tissuggerixxi li l-klawsola rilevanti taghha giet alterata abuzivament, bil-mohbi u bi frodi taghha.

Wiehed logikament jifhem illli meta tigi proposta azzjoni fuq dokument li fuqu dak li jkun irid isostni d-dritt tieghu u li minnu ikun irid jirrikava ezitu favorevoli ghal-obbjett tad-domanda tieghu, ma jkunx hu stess, imbaghad, li jsostni t-tezi kuntrarja, u alkwantu negattiva ghall-azzjoni tieghu, tas-soppressjoni, mutazzjoni jew alterazzjoni tal-veru.

Il-kuntratt ma jistax ikun interpretat bhala "tajjeb" fejn hekk ikun jaqbel, u "falz" u vizzjat minn frodi fl-istess hin.

F’dan il-kuntest ghalhekk dak ritenut mill-Bord fil-parti konsiderativa tas-sentenza tieghu jaghmel sens guridiku u effettivament l-azzjoni kif proposta ma tistax tregi.

Jekk wiehed, imbaghad, kellu jitlaq mill-presunzjoni, bazata fuq il-fatti, tad-dubju riskontrat dwar liema wahda miz-zewg tezijiet ghandha tigi avallata, hi gurisprudenza konkordi, partikolarment f’materja ta’ morozita`, illi fejn jezisti dubju fl-interpretazzjoni dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej (“**Nazzareno Farrugia pro et noe –vs- Lorenzo Bonnici et**”, Appell, 10 ta’ Novembru 1941).

Dan in kwantu “*l-iskop tal-ligi mhux dak li tavvantaggja lis-sid b’mod li jkun jista’ japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija*” (“**Anna Miggiani –vs- Tancred Chetcuti**”, Appell, 16 ta’ Novembru 1952). “*U ghalhekk meta hemm cirkostanzi li jiggustifikaw l-atteggjament tal-kerrej fin-nuqqas tieghu li josserva l-obbligi tieghu skond il-ligi huwa ma jiddekadiex mid-dritt tieghu biex tigi imgedda l-lokazzjoni*” (“**Frank Camilleri noe –vs- Wing Commander Philip Morgan**”, Appell, 28 ta’ Jannar 1949; “**Mario Concetta Vella –vs- Federico Galea noe**”, Appell, 24 ta’ Jannar 1997).

Tenut rigward tal-osservazzjonijiet kollha fuq riportati l-Qorti ma tistax taccetta l-kontenzjoni tal-appellanti inkwantu din ma ssibx riskontru la fil-fatt u wisq anqas fid-dritt.

In bazi ghal konsiderazzjonijiet maghmula u ghal motivi dedotti mill-Bord li Jirregola l-Kera l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi; barra dawk gja decizi mill-Bord fis-sentenza preliminari tieghu tat-12 ta’ April 2000, kontra l-appellanti. Tibqa’ rizervata lir-rikorrenti kull dritt ta’ azzjoni ohra lilha spettanti skond
il-ligi.

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