MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-2 ta' Gunju, 2003

Appell Civili Numru. 136/1999/1

Carmelo Briffa

vs

Vincent Buttigieg

Il-Qorti,

Fil-11 ta’ Marzu, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors;

Illi huwa jikri lill-intimat il-hanut bla numru li jinsab fi Triq il-Kappuccini, San Gwann bhala wiehed tal-merca bil-kera

ta’ Lm50 li jithallas kull sena bil-quddiem l-ewwel skadenza fl-1 ta’ Ottubru 1999.

Illi l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-hanut in kwistjoni minghajr il-kunsens tal-esponent, effettwa tibdil strutturali fl-istess hanut minghajr il-permess tal-esponent, kien moruz fil-hlas tal-kera ghal dawn l-ahhar tliet skadenzi oltre li ssulloka l-istess hanut lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid.

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob li dan il-Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-hanut imsemmi roprjeta’ tal-esponent u dan fi zmien qasir u perentorju minn dan il-Bord.

Ra r-risposta;

Illi mhux minnu li l-esponenti biddel id-destinazzjoni tal-fond liema fond huwa mikri bhala store u lanqas m’ hu minnu li ghamel tibdil strutturali jew li huwa morus fil-hlas tal-kera jew li huwa ssulloka l-hanut lil terzi.

Illi effetivament fis-7 t’ Awissu 1998, il-konsulent legali ta’ l-intimat kiteb lil konsulent legali tar-rikorrenti fejn, fir-rigward ta’ l-alleggazzjoni ta’ kera mhux imhalsa, huwa talab indikazzjoni preciza ta’ l-ammont li kien qed jigi mitlub u fil-fatt sal-lum ghada ma saret l-ebda risposta ghal din l-ittra u dan billi l-ktieb tal-kera kien mitluf.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra d-dokumenti mressqa

Ra l-atti

Sema t-trattazzjoni ta’ l-avukati

Ra l-verbal tas-7 ta’ Frar 2002

Ikkunsidra,

1. L-ewwel kawzali li fuqha qed isejjes it-talba tieghu r-rikorrent hi bdil ta' destinazzjoni. Hanut tal-merca li bidel f' x haga ohra. Mhux hanut li ma hux qed isir uzu minnu. Jintuza l-kliem "minghajr il-kunsens tal-esponent."

2. Meta xehed ir-rikorrent hu sostna li l-fond ilu maghluq mill-1986, kien imur jitlob il-kera u ken lest li jhalli l-inimat juza l-fond bhala 'store' basta jhallas il-kera (fol 22-23)

"Wara l-(19)86 dan il-post inghalaq hux, ghax imbaghad il-kera waqghet u kont ninzel San Gwann ghax kellu hanut iehor San Gwann u dejjem nitolbu l-kera, nghidlu jekk ma tridx izzommu aghtihuli, tini c-cwievet u ma gara xejn hux, jghidli le, ha nzommu bhala store. Umbaghad fl-1998 kont mort ghandu. Ghidtlu isma, ghidtlu ilek ma tigi daqsxejn bil-kera, qalli iva, qalli ghax tlift il-ktieb, hafna skuzi ghax kont hadtu bil-kotba u affarijiet hekk, qalli issa nigi d-dar tieghek bil-kwiet, u ma giex."

3. Fit-trattazzjoni l-abili dfensur tar-rikorrent ssottometta li

"il-klient ieghi fi zmien kien jikri dan il-fond bhala garage, bhala store lil intimat….. dan l-istore mill-lejl ghannhar inbidel ghall-hanut" (fol 42)

4. Fir-rikors qed tinghad haga, fi-xhieda tieghu r-rikorrent isotni haga ohra u fit-trattzzjoni qed tgi accettata l-eccezzjoni ta' l-intimat li l-post huwa store. Il-Bord hu marbut ma' dak li hemm fir-rikors. Issir konfuzjoni shiha minn naha tar-rikorrent u bl-ebda mod ma gie pruvat li l-hanut tal-merca tbiddel f' xi haga ohra. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrent imsejsa fuq il-kawzali ta' bdil ta' destinazzjoni minghajr il-kunsens tas-sid.

5. It-tieni kawzali:

l-intimat "effettwa tibdil fl-istess hanut minghajr il-permess tal-esponent."

6. Fuq hekk ir-rikorrent xehed:

“Irrangawh minn gewwa, barxuh hux, gabuh fuq l-istil tal-lum, l-antik, u rrangawlu l-bieb ta’ barra, ghamluh gdid.”

B’ daqshekk biss ma jistax jinghad li gie pruvat tibdil strutturali. Apparti l-fatt li dak li qed jghid ir-rikorrent mhux skond il-gurisprudenza t-tibdil strutturali li jiggustifika zgumbrament. (ara App. Mill-Bord ‘Stivala vs MTS Limited’ 18/6/98; ghall-gabra ta’ gurisprudenza ara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera in re “Grech noe vs Falzon et”, 26/9/00). Ghalhekk it-talba msejsa fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

7. It-tielet kawzali hi dwar morozita’ “fil-hlas tal-kera ghal dawn l-ahhar tlett skadenzi.”

8. Fir-risposta l-intimat jichad li hu moruz fil-hlas tal-kera u jzied:

“Illi effettivament fis-7 ta’ Awwissu 1998, il-konsulent legali ta’ l-intimat kiteb lil konsulent legali tar-rkorrent fejn, fir-rigward ta’ l-alleggazzjoni ta’ kera mhix imhalsa, huwa talab indikazjoni preciza ta’ l-ammont li kien qed jigi mitlub u fil-fatt sal-lum ghada ma saret l-ebda risposta ghal din l-ittra u dan billi l-ktieb tal-kera kien mitluf.”

9. L-intimat in kontro-ezami stqarr (fol 33)

“Jiena ammettejt li l-kera ilha tlett snin ma tithalls, sa fejn naf jien tlett snin u l-ahhar kera gabarha s-Sur Briffa minn wara l-bieb tieghu, minghjar ma ghamilli ricevuta ghax il-ktieb tal-kera la naf hux qieghed ghandi u lanqas hux qieghed ghandu biex ma nghidx qieghed ghandu, qed nghid hekk.”

10. Bil-kuntrarju ghal dak li jinghad fir-risposta l-intimat jaf kemm kera ghandu jaghti. Il-Bord li sema x-xhieda u flieha ma jistax jistrieh fuq ix-xhieda ta’ l-intimat meta jghid li tilef il-ktieb u dwar ghand minn qieghed il-ktieb. Daqqa jghid haga u daqqa ohra. Fl-ahhar mill-ahhar hu dmir tal-kerrej li jhallas il-kera. Il-Bord jemmen lill-intimat li ta’ kull sena kien imur jitlob il-kera (fol 22), ssaporta hafna u fl-ahhar intbaghtet ittra interpellatorja b’ avukat. Il-problema

bejn l-partijiet dejjem kienet l-hlas tal-kera. Jirrizulta ukoll li l-intimat ftit li xejn, jew xejn, ghandu interess fil-fond. F' kazi bhal dawn trid tittiehed in konsiderazzjoni l-imgieba tal-kerrej. (Harding vs Curmi, App. Mill-Bord, 24/1/97.)

11. L-intimat 'ex-admissis' ghandu jaghti ta' tlett skadenzi. Il-kera tithllas kull sena. Kull sena r-rikorrent kien imur jitlob il-kera li sa llum ghada ma thallistx. Qabel Awwissu 1998 saret interpellazzjoni bil-miktub. Interpellazzjoni bil-fomm hi bizzejjed. Saru tlett interpellazzjonijiet bil-fomm. L-ittra interpellatorja jidher li kienet qed tirreferi ghall-istess skadenzi u ma tistax titqies bhala interpellazzjoni gdida.

12. L-interpellazzjonijiet saru fi zmienhom u sa llum l-hlas ghadu ma sarx. Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell in re 'Ellul et vs Ellul' (22/10/98)

"Huma evidenti illi l-iskop tal-ligi li tesigi l-interpellazzjoni huwa li tipprotegi lill-intimat moruz u ma hemmx dubbju li din il-protezzjoni inghatatlu biz-zmien li kellu ghad-dispozizzjoni ghal wara kull wahda mill-interpellazzjonijiet li sarulu u ciononostante baqa' moruz."

13. Billi l-Bord ser jilqa' t-talba fuq din il-kawzali m' hemmx htiega li jidhol fuq l-ahhar kawzali tar-rikorrent.

14. Billi l-intimat hu moruz fil-hlas tal-kera skond il-ligi l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond bla numru li jinsab fi Triq il-Kappuccini, San Gwann; ghall-fini tal-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' xahar m' illum. Billi l-ewwel zewg kawzali tar-rikorrent gew michuda xieraq li jkun hemm temperament fl-ispejjez; ir-rikorrent ghandu jbati wiehed minn tlieta (1/3) ta' l-ispejjez u l-bqija tnejn minn tlieta (2/3), jithallsu mill-intimat."

L-intimat appella minn din is-sentenza bl-aggravji illi kemm mil-lat fattwali, kif ukoll in bazi ghal konsiderazzjonijiet ta' dritt, il-Bord ma kellux jasal ghal

konkluzjoni illi wasal fiha bl-akkoljiment tal-kawzali relattiva ghall-istat moruz tieghu fil-hlas tal-kera.

Il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-unici provi fuq dan l-punt imressqa mir-rikorrenti–sid u mill-intimat-kerrej u thossha sorpriza mill-konkluzjoni raggunta mill-Bord. Konkluzjoni li, fil-fehma tal-Qorti, ma tinhassx gustifikata u lanqas meritevoli ta’ abbracc jew akkoljiment.

Biex il-materja titqieghed fil-perspettiva logika taghha jehtieg qabel xejn jigu senjalati dawn l-osservazzjonijiet:-

(i) L-att promotur ta’ din l-istanza gie intavolat fis-26 ta’ Ottubru 1999;
(ii) F’dan l-istess att ma jinghadx in referenza ghal kawzali tal-morozita` (wahda minn erba kawzalitajiet) liema huma dawk l-iskadenzi li ghalihom saru interpellazzjonijiet li dwarhom baqa’ ma sarx il-hlas;
(iii) Ir-ricerka allura trid issir, u tigi rikavata, mill-provi. Tajjeb pero` li jigi notat illi l-appellat xehed fil-25 ta’ Ottubru 2001, filwaqt illi l-appellanti offra d-deposizzjoni tieghu fit-28 ta’ Novembru 2001.

Il-Qorti taghmel ukoll osservazzjoni ohra. Dik rigwardanti l-iskarsita` tal-provi ‘in subjecta materia’. Effettivament dawn il-provi jistghu jigu hekk rikapitulati:-

(i) L-appellat (fol 21) jallega illi l-appellant kerrej tieghu ilu ma jhallas mill-1998, u ghalkemm ma jafx ezatt kemm ghandu jhallas kera, jaf pero` fic-cert li dan in-nuqqas ta’ pagament wara s-sejhiet verbali tieghu jirrisali ghas-sena 1998.
(ii) Dan il-fatt ta’ nuqqas ta’ hlas mill-1998 hu koncess mill-appellanti (fol 29).

Meta wiehed jevalwa dawn il-ftit provi ghandu jirrizulta car, u dan apparti l-mankanza ovvja ta’ riferenza specifika, u tal-prova certa dwar l-iskadenzi mhux imhallsa u tal-interpellazzjonijiet dwarhom, illi l-Bord ha in konsiderazzjoni anke dawk l-iskadenzi li ghalqu wara li giet prezentata l-azzjoni. Dan hu hekk evidenti mill-kumment tal-istess Bord li jghid li “*l-intimat ‘ex admissis’*

ghandu jaghti ta' tliet skadenzi". F'dan jidher daqstant iehor evidenti illi sfugga ghal kollox il-fatt illi l-kontendenti kienu qed jixhdu tliet snin wara l-iskadenza tal-1998, u sentejn fuq l-intavolar tal-kawza.

Issa l-Artikolu 9 (a)(i) tal-Kap 69 jipprovdi illi sid il-kera ghandu dritt jirriprendi l-pussess tal-fond lokat "jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera". Puntwalita` jew ahjar nuqqas taghha mfissra mil-ligi fis-sens illi sid il-kera dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ikun interpella lill-kerrej biex ihallas u dan ikun naqas milli jaghmel dan fi zmien hmistax il-jum mill-interpellazzjoni.

Huwa car mill-qari ta' dan id-dispost illi l-morozita` ma hijiex proprjament nuqqas ta' hlas 'sic et sempliciter', imma nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti, dekorribbli mill-interpellazzjoni (**Vol XLVII pI p287**).

Il-ligi ghalhekk ma tippenalizzax id-dewmien izda n-nuqqas tal-osservanza ta' l-interpellazzjoni ghall-hlas. Wiehed allura jrid per forza jara u jaccerta ruhu jekk saretx l-interpellazzjoni u fuq kollox jekk din saretx skond il-ligi, in kwantu jekk jirrizulta li din ma saretx, jew tinsab kontestata, allura ma tkunx tista' imbaghad tipproduci ebda konsegwenza.

Hemm qbil ma' dak ritenut mill-Bord illi l-interpellazzjoni tista ssir anke bil-fomm. Dan anke ghaliex il-ligi imkien ma ssemmi li din trid bilfors issir bil-miktub.

Ciononostante, ghalkemm interpellazzjoni verbali bhal din tohloq certament presunzjoni qawwija 'prima facie', tibqa' hekk "donec probitur in contrarium". Fil-kaz prezenti, in vista tac-cirkostanzi kollha, partikolarment tal-prova kuntrarja u tal-incertezza tal-prova riferibilment ghall-iskadenzi u l-interpellazzjonijiet dwarhom, il-Qorti ma thossx li tista' b'sikurezza tigbed il-konkluzjoni li normalment ghandha tingibed mill-interpellazzjoni jew interpellazzjonijiet. Ma ghandux dejjem jintnesa illi jehtieg dejjem li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal

zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita` (**Vol XLVIII pI p87**).

Wara li qieset il-provi fir-rigward din il-Qorti ma hijiex konvinta illi l-appellat ipprova l-morozita` tal-appellant fil-hlas tal-kera fis-sens tal-ligi, cjoe li saret wkoll lill-appellant it-tieni interpellazzjoni ghall-hlas oltre dik ghall-1998 u li hu naqas anke ghal din it-tieni skadenza li jhallas fiz-zmien preskritt wara l-interpellazzjoni.

Kif bosta drabi ammonit, "*trattandosi ta' kondizzjoni espressament imposta mil-ligi ghal finijiet tad-dekadenza minn dritt importanti li l-ligi in generali saret biex tipprotegi, wiehed ghandu jkun ferm rigoruz fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni taghha*" (**Vol XLV pI p42**).

Dan anke ghaliex, kif hekk ukoll ritenut, "*anke jekk hemm dubju fl-interpretazzjoni, dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej, illi minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond*". (**Vol XXXI pI p110**; **Vol XLVI pI p366**).

Jirrizulta li l-Bord ma inoltrax ruhu fuq il-kawzali tas-sullokazzjoni, u ghalhekk, gjaladarba din il-Qorti ser tilqa' dan l-appell, hemm lok li l-atti jigu rinvijati lill-Bord sabiex din il-kawzali tigi epurata u deciza. Dan konformement ma' gurisprudenza affermata f'kazijiet konsimili. (**Vol XXXVII pI p329**).

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell interpost mill-intimat, tirrevoka d-decizjoni tal-Bord, b'dan li qed tordna li l-atti jigu rimessi lill-istess Bord ghal konsiderazzjoni tat-talba in kwantu bazata fuq il-kawzali tas-sullokazzjoni dedott mill-appellat.

L-ispejjez sa issa taz-zewg istanzi jithallsu mir-rikorrent appellat.

Onor. Imhallef Philip Sciberras LL.D.

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