MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 2211/1997/1

George Briffa u martu Rita

vs

Ernest Camilleri

Il-Qorti,

Fid-29 ta’ April 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“**Il-Qorti,**

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fit-23 ta’ Ottubru,1997 fejn talbu lil din il-Qorti li:

1. Tiddikjara illi l-kirja maghmula favur Ernest Camilleri minn Carmel Azzopardi fuq il-fond numru 135, precedentement 163, Triq il-Kbira, Qormi, versu l-hlas ta’

kera ta’ tlett mija, hamsa u sittin lira Maltin (Lm365) fis-sena, hija nulla u bla ebda effett fil-ligi inkwantu hija bazata fuq kundizzjonijiet m’hux gusti, l-ewwel skadenza hi fl-1 ta’ Dicembru 1997.

2. Tikkundanna lill-Ernest Camilleri jivvaka l-fond *de quo* fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss mill-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. Illi l-kirja *de quo* hija maghmula taht kundizzjonijiet gusti, peress li l-fond kien moghti qabel b’cens ta’ Lm40 fis-sena.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet taghha tat-8 ta’ Gunju 1999 fejn innominat lil Perit Michael Angelo Refalo bhala Perit Tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet ta’ l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Refalo fuq imsemmi pprezentat fit-23 ta’ Frar 2001 u mahluf fit-31 ta’ Mejju 2001.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi illi l-atturi huma s-sidien tal-fond 163, Triq il-Kbira, Qormi. B’kuntratt ippubblikat minn Nutar Paul Pellegrini Petit fl-4 ta’ Dicembru 1974 l-atturi kkoncedew dan il-fond b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja lil Carmel Azzopardi ghal ghoxrin sena. B’dan il-kuntratt ic-cens gie stabbilit bis-somma ta’ erbghin lira (Lm40.00) fis-sena. Fil-mori ta’ din il-koncessjoni Carmel Azzopardi s-subenfitewka kera l-fond lil Ernest Camilleri, l-konvenut odjern bi ftehim datat 9 ta’ Gunju 1988. F’dan il-ftehim gie dikjarat illi l-fond ghandu fuqu permessi ta’ hanut u l-kera

miftiehma giet stabbilita’ fis-somma ta’ tlett mija u sittin lira (LM360.00) fis-sena.

Gie dikjarat ukoll illi l-fond qed jinkera bhala *bare commercial premises* sabiex jintuza mill-kerrej in konnessjoni mas-sengha tieghu ta’ hajjat. Il-koncessjoni enfitewtika fuq imsemmi skadiet fit-3 ta’ Dicembru 1994 u d-direttarji ta’ dan il-fond dehrilhom illi l-kondizzjonijiet tal-kera illi kellu l-konvenut ma kienux gusti u ghalhekk talbu illi l-ftehim fuq imsemmi tad-9 ta’ Gunju 1988 ma’ Carmel Camilleri kien wiehed null.

L-atturi qieghdin jibbazaw l-argumenti taghhom principalment fuq il-fatt illi dan il-fond inkera ghall-iskopijiet kummercjali f’triq principali ta’ Hal Qormi u l-fatt li l-konvenut ma kienx juza dan il-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti taghmel referenza ghar-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha nkarigat principalment ghal paragrafu 21 fejn wara li qies ic-cirkostanzi kollha ta’ dan il-kaz dehrlu illi l-kera ta’ tlett mija u sittin lira fis-sena (Lm360.00) miftiehma fil-1988 kienet wahda realistika ghaz-zmien li giet stabbilita’.

Meta gie eskuss quddiem din il-Qorti fis-27 ta’ Novembru 2001, it-tekniku reggha kkonferma dawn il-konkluzzjonijiet fejn fost affarijiet ohra qal illi wasal ghal din il-konkluzzjoni abbazi ta’ l-attivita kummercjali li kien qed isir minn dan il-fond. Ha nkonsiderazzjoni l-lokalita’ u t-triq, fejn qal illi avolja hemm xi attivita kummercjali pero’ m’hemmx xi affarijiet kbar. Mhijiex xi triq illi tista tissejjah bhala wahda kummercjali.

It-tekniku ha nkonsiderazzjoni wkoll il-fatt illi f’dan il-fond hemm persuna wahda jahdem ta’ hajjat u hemm biss bank wiehed. Veru li l-fond huwa kbir, pero’ l-attivita’ kummercjali hija dejjem gestita minn persuna wahda u ghalhekk id-dhul huwa limitat ghalkemm tiflah tahdem din

il-persuna. Il-kalkolu li ghamel il-perit kien ghalhekk bazat fuq dawn il-kriterji.

F'kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Bernard Bugeja et vs Carmen mart Michele Lantieri et fl-4 ta' April 2001, il-Qorti qalet illi ma hemm l-ebda regoli fissi biex jigu determinati l-kondizzjonijiet ta' kirja maghmula minn enfitewta temporanji fil-kuntest ta' l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Il-Qorti zammet id-deskrizzjoni biex tiddeciedi jekk il-kirja kienetx vantaggjuza ghas-successuri tac-cens temporanju.

Ma hemmx dubbju li l-Qorti tivvaluta l-opinjoni ta' l-espert tekniku minnha nnominat u l-kriterji minnu adottati u peress illi ma rrizultawx provi ohra biex jikkonfutaw l-argumenti u konkluzzjonijiet maghmula mill-Perit Tekniku, l-Qorti ma jidhrilhiex illi ghandha tiddisturba dawn il-konkluzzjonijiet (ara Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe Qorti ta' l-Appell 9 ta' Frar 2001).

Il-Qorti tirrileva illi l-atturi llimitaw it-talba taghhom ghan-nullita' tal-ftehim tad-9 ta' Gunju 1988 fuq il-kawzali biss illi l-kundizzjonijiet ma kienux gusti minhabba l-kera stabbilita. Peress illi l-Perit Tekniku u din il-Qorti waslu ghal konkluzzjoni illi dana ma kienx il-kaz, il-Qorti ma tarax kif tista tilqa' t-talbiet maghmula mill-atturi nkluza l-isgumbrament tal-konvenut peress illi t-tieni talba hija dipendenti minn ta' l-ewwel.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tichad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom."

L-atturi appellaw minn din is-sentenza bl-aggravju espost f'dawn it-termini:-

i. L-ewwel Qorti ma kellhiex tillimita ruhha ghall-apprezzament tal-valur lokatizju izda kellha tikkunsidra wkoll il-kondizzjonijiet l-ohra kollha tal-kirja;

ii. Kieku ghamlet dan kienet issib illi fil-kaz de quo l-kondizzjonijiet kienu pregudizzjevoli ghall-interessi taghhom qua direttarji tal-fond;
iii. F'kull kaz il-kriterju adoperat mill-perit tekniku fil-mizurazzjoni tal-quantum tal-kera ma kienx wiehed oggettiv.

Il-kwestjoni li tinteressa din il-kawza u allura wkoll dan l-appell, tikkoncerna l-gustizzja tal-kondizzjonijiet ta' kirja maghmula fic-cirkostanzi previsti fis-subinciz (1) ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Provvediment dan li jistabilixxi illi kirja moghtija minn min ghandu titolu risolubbli, bhal fil-kaz ta' enfitewsi jew uzufrutt, "tiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu" jekk il-kirja tkun saret taht "kondizzjonijiet gusti".

Hi gurisprudenza tradizzjonali illi l-imsemmi artikolu tal-ligi jidderoga mill-principju "resoluto jure dantis solvitur et jus accipientis" (**Vol XI pagna 13**).

Jinsab ritenut, imbaghad, illi "lo scopo che si prefisse il legislatore nel dettare la disposizione predetta emerge dalla medesima locuzione enunciativa della stessa, la quale dopo di aver espresso accenno al gravato di un fedecommesso ed all'usufruttuario, comprende nella restrizione imposta qualunque possessore a qualsiasi titolo temporaneo e risolubile. Tale scopo e` evidentemente diretto a tutelare le ragioni del successore nel possesso di un fondo concesso ad un titolo temporaneo o risolubile, non meno che quello del locatore del fondo in tale guisa concesso, imperocche` siccome in caso di transito dei beni locati al vocato in un fedecommesso, di consolidazione nell'ipotesi di estinzione di un usufrutto, di una concessione enfiteutica, il contratto locatizio fatto dal precedente possessore dev'essere rispettato, in pari modo il successore nel possesso di tali beni non dev'essere inceppato nell'esercizio dei suoi legittimi diritti, costringendolo a stare a patti stipulati dal precedente possessore del fondo quando tali patti potrebbero essere pregiudizievoli agli interessi del successore nel possesso dei beni gia posseduti a titolo risolubile, e quando tali patti potrebbero inoltre essere

stati stipulati deliberatamente e maliziosamente a discapito delle ragioni di simili successori" (**Vol XXI pII p148**).

Premess is-sudett principju tad-dispost tal-ligi, jokkorri qabel kull stharrig tal-kundizzjonijiet fil-kaz in ispecie, illi jigu delinejati l-antecedenti li wasslu lill-atturi appellanti jipproponu l-azzjoni taghhom.

1. Permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Dicembru 1974 l-atturi kkoncedew lil Carmel Azzopardi b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien ghoxrin (20) sena u versu c-cens ta' erbghin lira (Lm40) fis-sena l-fond 163 Main Street, Hal-Qormi;
2. Bi skrittura datata 9 ta' Gunju 1988 ic-censwalist kera l-fond lill-konvenut bhala "bare commercial premises", principalment biex fih jattiva l-mestjier tieghu ta' hajjat. Il-kirja saret ghal sentejn 'di fermo' u sentejn 'di rispetto'.
3. Kwantu ghal kondizzjonijiet lokatizji jinghad li l-kerrej kien responsabbli ghall-manutenzjoni ordinarja tal-fond, ghall-hlas tal-meters u tal-konsum tal-ilma u elettriku u ghall-otteniment u hlas tal-permessi. Mill-kumplament il-kerrej gie koncess jaghmel alterazzjonijiet fil-fond u li jwahhal tabella fuq barra.

Ezami tas-sentenza, issa oppunjata, juri illi l-ewwel Qorti rabtet il-gudizzju taghha esklussivament mal-kwantum tal-kera. Hi accettat l-argoment tal-perit tekniku illi l-kera kontrattwalment stabbilit fl-ammont ta' tliet mija u sittin lira Maltija (Lm360) fis-sena kien realistiku ghaz-zmien li fih inholqot il-kirja. Opinjoni din li kif mistqarr in eskussjoni mill-istess espert tekniku kienet wahda apprezzata 'arbitrio boni viri', tenut qies tal-lokalita` u t-triq fejn jinsab il-fond u l-fatt illi l-attivita` kummercjali gestita fih qed issir minn "semplici hajjat jahdem wahdu".

Issa filwaqt li huwa minnu illi "in siffatta materia e` lasciata all'apprezzamento del tribunale la questione relativa alla validita` di tale locazione" (**Vol XVII pII p53**), din il-Qorti ghandha certi rizervi dwar kemm huma perswasivi uhud mill-argomenti propunjati mill-perit tekniku. Dan konsiderat

il-fatt, komunement u pacifikament ricevut, illi l-kriterju li kellu jigi adottat fil-kejl tal-quantum tal-kera kellu jkun allaccjat mal-konsiderazzjoni tar-regoli tas-suq. Ara a propozitu decizjonijiet fl-ismijiet “**Louis Apap Bologna –vs- Godwin Portelli**”, Appell Kummercjali, 6 ta’ Mejju 1985, “**Henry Coppini pro et nomine –vs- Veronica White**”, Appell, Sede Inferjuri, 25 ta’ Marzu 1986 u “**Cecil Azzopardi pro et nomine –vs- Josephine Montalto nomine**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 24 ta’ Settembru 1997. “Dan ghaliex bhala fatt ma hemmx dubbju li kienet tezisti l-possiblita`, specjalment fir-rigward ta’ fondi kummercjali, fejn kien hemm certa liberta` fis-suq hieles li kienet tippermetti n-negozjar ta’ l-ammont originali ta’ kera b’certi determinati cirkostanzi, u dan kien fattur importanti u jista’ wkoll ikun determinanti biex tigi evalwata l-gustizzja tal-kera miftehma u jekk din kienetx jew le ingustament tippregudika d-direttarju u/jew is-sid” – “**Bernard Bugeja et -vs- Carmen Lanteri et**”, Appell, 4 ta’ April 2001.

Skond il-gurisprudenza prevalenti, imbaghad, il-quantum tal-kera, ghalkemm meqjus bhal element l-aktar importanti u vitali fl-ezercizzju biex jigi stabbilit jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kienux jew le gusti, ma kienx pero` l-uniku element li kellu jigi konsiderat. Kif ritenut, “hemm aspetti ohra tal-ftehim li setghu kienu daqstant vitali fid-deliberazzjoni tal-Qorti biex tasal ghall-konkluzjoni jekk il-kirja kenitx jew le wahda gusta” – “**Nathalie mart Pierre Bellizzi et –vs- Richard Matrenza nomine**”, Appell, 6 ta’ Ottubru 1999.

Gustament, f’kazijiet konsimili, kien gie osservat in linea generali illi kien dmir ta’ l-enfitewta “li jiehu hsieb, jiehu kura ragonevoli ta’ l-interessi tas-sid, ghax altrimenti din tkun interpretazzjoni ta’ ligi li timporta virtwalment konfiska “in aeternum” ghall-proprjetarju; interpretazzjoni brutali u indifferenti li ma ghandiex tigi segwita” – “**Rinaldo Wismayer –vs- Paolo Saydon**”, Qorti Kummercjali, per Imhallef M. Caruana Curran, 7 ta’ Gunju 1983.

Veduta din allargata mill-Qorti ta’ l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet “**Avukat Dr. David Tonna et -vs- Carmela Borg**”, 30 ta’ April 1997, fis-sens illi l-istess obbligu kien jinkombi

lill-inkwilin prospettiv. Fiha intqal illi, “hu fl-interess taz-zewg kontraenti li meta jikkontrattaw jassiguraw li l-kirja tkun “on fair conditions”. Kondizzjonijiet li kellhom ikunu gusti kemm oggettivament fir-rigward tan-negozju konkjuz, kif ukoll soggettivament fir-rigward tad-direttarju li kellu eventwalment ikun kostrett li jirrikonoxxi dik il-kirja jekk tkun taht kundizzjonijiet gusti. L-interess taz-zewg kontraenti johrog proprju minn dan ir-riskju reali li dik il-kirja “ma tkunx tiswa” fir-rigward tas-sid direttarju, u ghalhekk tigi bla ebda effett fil-konfront tieghu. U taht dan l-aspett hu ovvju illi l-interess ta’ l-inkwilin hu ferm akbar minn dak ta’ l-enfitewta li, bhala regola, terminata l-koncessjoni ma jibqghalux wisq aktar interess fil-fond u fil-kirja”.

Kif notat fis-sentenza fl-ismijiet gja surreferita “**Bernard Bugeja et –vs- Carmen mart Michele Lanteri**’, Appell, 4 ta’ April 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti, l-apprezzament tal-kondizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja, konsiderati fl-assjem taghhom, kellu jkun wiehed oggettiv, kemm jista’ jkun bazat fuq elementi fattwali, ghalkemm mhux eskluz l-involviment ta’ indagini soggettiva dwar l-elementi li jkunu ddeterminaw l-“idem placitum consensus” meta jkun gie finalizzat il-ftehim tal-kiri. “It-test veru kellu jkun fir-risposta ghad-domanda jekk il-ftehim, fil-komplessita` tieghu, kienx jitqies vantagguz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmlu hu flok il-lokatur. Minn dan seta’ jigi stabbilit jekk il-kirja kenitx taht kondizzjonijiet gusti jew ingusti”.

Applikati l-principji tad-dritt fuq esposti ghal kaz taht skrutinju u ponderati ukoll kif jixraq il-kondizzjonijiet tal-kirja attakkata mill-atturi hi l-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti illi l-konsegwenza li tista’ tingibed minnhom hi dik illi “tout ensemble” l-kondizzjonijiet ma jistghux jitqiesu li kienu “gusti”. Il-Qorti qed tirraggungi din il-konkluzjoni in bazi ghas-segwenti osservazzjonijiet:-

(1) Kif jidher mill-ftehim lokatizju l-konvenut kerrej gie koncess mill-enfitewta lokatur il-fakolta` li jaghmel dawk l-alterazzjonijiet li kien jidhirlu necessarji. Ara a propozitu f’dan l-istess kuntest decizjoni fl-ismijiet “**Alfred Gera de**

Petri nomine et –vs- Salvatore Vincent Lofaro”, Appell, 2 ta’ Novembru 1983.

(2) Jirrizulta mbaghad illi ma saru l-ebda restrizzjonijiet fuq il-kerrej, ad exemplum dik koncernanti l-aspett tas-sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja; jew li ittiehed hsieb tal-inkluzjoni ta’ mizuri li jahsbu ghal zidiet perjodici tal-kwantum tal-kera. Dan ovvjament naqqas sew l-opportunita` illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika l-kerrej kien ikun qed ihallas kera ghola, li allura jippercepih id-direttarju. Ara decizjoni fl-ismijiet “**Perit Edwin Calleja –vs- Joseph Said**”, Qorti Kummerc, 15 ta’ April 1994.

(3) Jigi notat ukoll illi meta l-fond kien detenut mic-censwalist dan kien jintuza ghal skopijiet ta’ abitazzjoni. Il-lokazzjoni pero` kienet wahda ad uzu kummercjali. Konsiderat dan il-fatt mill-perspettiva tal-ligi specjali dan ifisser illi l-kerrej huwa protett in vista ta’ dak li jinghad fl-Artikolu 12 tal-Kap 69. Li jfisser ukoll illi s-sid huwa ristrett billi ma jkunx jista’ jitlob il-pussess lura tieghu jekk per ezempju ikun iridu ghal htigijiet tieghu jew ta’ xi membru tal-familja.

Fl-opinjoni ta’ din il-Qorti kull wahda minn dawn ir-ragunijiet tista’ titqies lesiva ghall-interessi tal-atturi sidien. U kif inhu saput “raguni wahda hija bizzejjed biex twassal lill-Qorti ghall-konkluzjoni li l-lokazzjoni tkun saret taht kondizzjonijiet ingusti” (“**Oscar Caruana Montalto et –vs- Anthony Francica**”, Appell, Sede Inferjuri 25 ta’ Novembru 1986).

Raggunta din il-konkluzjoni, l-Qorti taghmel dan l-ahhar kumment fir-rigward. Tajjeb li jinzamm dejjem in mira f’kazijiet ta’ din ix-xorta illi l-koncessjoni akkordata mil-ligi bis-sahha ta’ l-Artikolu 1530 lil min ghandu titolu risolubbli hi wahda eccezzjonali in deroga tal-principju fuq affermat “soluto jure dantis solvitur et jus accipientis” u allura m’ghandiex din l-istess koncessjoni tigi estiza b’mod illimitat izda ristretta ghal kazijiet genwini ta’ lokazzjonijiet li skond il-vot tal-ligi verament jkunu “jiswew”, in rispett ghall-interess tal-proprjetarju li jkun qieghed jikkonsolida.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed takkolji l-appell interpost u b'hekk thassar u tirrevoka s-sentenza appellata. Ghall-fini tat-tieni talba tal-atturi appellanti qed tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond de quo fiz-zmien perentorju ta' erba' xhur mil-lum.

In vista tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz u tal-fatt manifest mill-atti illi l-atturi ma kkoltivawx bizzejjed u bid-debiti rilevanzi u sottomissjonijiet il-kwestjonijiet involuti fl-istadju ta' l-ewwel grad, l-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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