MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 53/2000/1

Gemma Fenech

vs

John Bugeja

Il-Qorti,

Fis-26 ta' Gunju, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attrici talbet sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li jizgombra mill-flat numru erbgha (4), Morning Star Flats, Triq Viani, Sliema, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat, prevja dikjarazzjoni li l-konvenut ddekada mill-kuntratt tal-kirja

bin-nuqqas li josserva l-kondizzjoni li ihallas il-kera meta ghalqet, kif jigi ppruvat waqt il-kawza.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-4 ta’ Frar 1999 u tas-26 ta’ Frar 1999 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni

Ghall-fini tal-kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond ma jeccedix Lm210 fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonjiet ta’ John Bugeja (a fol 7 tal-atti) li biha eccepixxa:

Preliminarjament illi din l-Qorti ma ghandiex gurisdizzjoni biex tisma’ u tiddiciedi t-talbiet attrici stante illi llum tezisti lokazzjoni a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-eccipjenti dejjem hallas skond il-modalita’ mifthema mas-sid;

Illi l-ftehim originali ta’ lokazzjoni kien gie sussegwentement varjat, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, liema varjazzjoni giet tacitament accettata mill-attrici meta accettat il-hlas tal-kera;

Illi hija l-attrici li issa qeghda ingustament tirrifjuta li taccetta l-kera, liema kera qeghda tigi debitament depozitata taht l-Awtorita’ ta’ din l-Onorabbli Qorti

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti tal-kawza specjalment id-digriet moghti minn din il-Qorti fil-5 ta’ Mejju 2000 (fol 10 sa fol 13 tal-atti) u dak verbalizzat waqt is-seduta tal-11 ta’ Settembru 2000 (fol 15 ibid).

Semghet it-trattazzjoni kif ukoll rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-attrici.

Ikkunsidrat

Illi, in rigward l-ewwel eccezzjoni kif proposta jrid jinghad is-segwenti:

1. Kif jidher mis-sentenza pronunzjata mill-Bord li Jirregola l-Kera, kopja ta' liema sentenza, mghotija fit-12 ta' Jannar 2000, tinsab annessa ma dawn l-atti, l-istess Bord (korrettament ic-chairman tal-istess Bord) kien iddecieda li l-Qrati Ordinarji huma kompetenti sabiex jiddeciedu dan il-kaz stante li 'dawn il-proceduri qed jsiru waqt il-perjodu originali tal-kirja.

2. Fid-data tal-presentata tal-avviz in esami ossija s-17 ta' Jannar 2000, jidher li s-sitwazzjoni kienet ghadha identika. Difatti l-perjodu originali tal-kirja in esami ma kienx ghadu skada (ara l-anness Dok GF 1).

Illi ghalhekk din l-eccezzjoni trid tigi michuda.

Ikkunsidrat

Illi in rigward il-meritu tal-kawza, mill-iskrittura ta' lokazzjoni (ara l-imsemmi Dok GF1) jidher li s-sid, il-mejjet Joseph Fenech kien ikkonceda lill-konvenut, b'titolu ta' kera dekorribbli mill-1 ta' April 1990, il-post in kwistjoni u dan versu il-kera ta' Lm200 fis-sena liema kera jizdied b'5% matul it-tieni hames snin u jithallas 'bit-tlett xhur bil-quddiem'. Fl-istess skrittura jinghad ukoll li 'l-inkwilin jiddekodi minn din il-kirja jekk jonqos minn xi wahda minn dawn il-kondizzjonijiet jew minn xi dekadenza ohra skond il-ligi' ossija kondizzjoni risoluttiva espressament miftehma bejn il-partijiet kif definita fl-artikolu 1569 tal-Kodici Civili (ara ukoll l-artikolu 1068 u 1554 tal-Kodici Civili.) Illi jigi notat li fl-artikolu 1568 subinciz 2 u 3 jinghad '….. the dissolution shall take effect from the day on which the covenantee shall have, by means of a judicial act, given notice to the covenantor of his intention to avail himself of the covenant' u '…… no time for clearing the delay can be granted to the party in default'.

Ikkunsidrat

Mill-provi prodotti u li jinsabu annessi mal-atti tal-imsemmi rikors numru 46/99 decis, preliminarjament mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta’ Jannar 2000, jidher li:

a) L-attrici interpellat b’zewg ittri ufficjali, lill-konvenut sabiex jhallas l-iskadenzi ta’ kera dovuti, liema atti gudizzjarji gew notifikati lil mart il-konvenut Deborah Bugeja fit-22 ta’ Marzu 1999 u fit-8 ta’ Frar 1999 rispettivament.

b) Mill-provi jirrizulta li l-konvenut ma kienx jhallas il-kera dovuta minnu skond kif miftiehem fl-iskrittura ta’ lokazzjoni. In rigward dan il-punt, Josephine Fenech (ara x-xhieda taghha tat-28 ta’ Lulju 1999 in atti) xehdet li ‘….. dejjem bi problemi, daqqa wara sena, meta jfettillu jigi bil-kera’. In rigward l-ittri ufficjali imsemmija, il-konvenut kien hallas skadenza wahda fis-27 ta’ Frar 1999 waqt li in rigward l-iskadenza l-ohra, l-istess konvenut kien offra li jhallasha fit-23 ta’ Mejju 1999 meta kien di gja gie intavolat ir-rikors quddiem il-Bord imsemmi. L-istess xhud eskludiet li seta’ kien hemm xi ftehim mal-konvenut sabiex dan jkun jista’ jhallas, tardivament skadenzi ta’ kera dovuti, anke bejnu u missierha, Joseph Fenech, ormai mejjet. Pero’, meta xehdet in kontro esami fis-seduta tal-21 ta’ Ottubru 1999, hi qalet li, filfatt, il-kera dovuta mill-31 ta’ Dicembru 1998 sat-30 ta’ Marzu 1999 giet imhallsa mill-konvenut u dan bhala l-ahhar pagament li sar (‘Din l-ahhar wahda’).

Ikkunsidrat

Illi, in rigward il-premess kienu saru trattazzjoni verbali da parti tal-abili difensuri tal-partijiet kienet giet presentata nota tal-osservazzjonijiet da parti tal-attrici, wahedha.

Illi, kif di gja gie premess, il-basi ta’ din l-azzjoni tirreferi ghall-klawsola 6 tal-iskrittura hawn fuq imsemmija, liema klawsola giet di gja citata testwalment. B’referenza ghall-istess klawsola ossija, kif di gja inghad, kondizzjoni rizoluttiva espressament miftehma bejn il-partijiet, ma hemm ebda dubbju li l-konvenut, regolarment u abitwalment kien moruz fil-pagament tal-iskadenza ta’

kera dovut. In rigward dan, kienu saru anke, zewg ittri ufficjali kif hawn fuq premess.

Illi, in rigward dan il-punt, jidher li, tardivament kien, sar pagament ta’ skadenza wahda waqt li l-ohra jew giet imhallsa, jew saret offerta ta’ hlas dejjem tardivament.

Illi l-konvenut, dwar dan, allega li kien hemm ftehim verbali bejnu u Joseph Fenech missier l-attrici,ormai mejjet.

Illi in konnessjoni ma dan il-punt il-Qorti tara li hu difficli ghaliha sabiex taccetta dak li allega l-konvenut bhala prova certa tenut kont li ma missieru sar l-istess ftehim verbali kien di gja mejjet meta giet intavola din il-kawza. Inoltre, kif sewwa qalet l-attrici fin-nota msemmija (fol 22 u 23 tal-istess atti) waqt li iccitat l-awtur, Laurent, fis-sens li rinunzja ta’ dritt jew obbligu ma tistax tigi presunta u waqt li tista’ tkun saret tacitament, din trid tirrisulta minn fatti precizi li ma jistghux jigu interpretati jew jinftehmu mod iehor. Inoltre, fl-istess parti citata minn dan l-awtur, jinghad illi ma tissusistix tali rinunzja, in rigward il-patt kommissorju f’kaz li s-sid jkun accetta l-pagament ta’ skadenzi ta’ kera gja skaduti stante li dan jkun ha, biss, dak li kien dovut lilu.

Ikkunsidrat

Illi ghalhekk, f’dan il-kaz, ghandu jigi applikat l-istess patt kommissorju espress a basi ta’ dak kollu premess minghajr il-fakolta ta’ ‘purgazione della mora‘.

Ghal dawn il-motivi, tilqa’ t-talbiet attrici u:

1. tiddikjara illi l-konvenut iddekada mill-kuntratt hawn fuq imsemmi billi naqas li josserva l-kondizzjoni li jhallas il-kera meta din ghalqet;

2. tikkundanna lill-konvenut li, sas-26 ta’ Settembru 2002, jizgombra mill-‘flat’ ossija appartament numru erbgha (4), Morning Star Flats, Triq Viani, Sliema, bl-

ispejjes inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tal-4 ta' Frar 1999 u tas-26 ta' Frar 1999 kontra l-istess konvenut."

Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'zewg aggravji li pero` mill-kontenut taghhom jistghu jitqiesu bhala aggravju wiehed. Huwa jikkontendi illi t-termini tal-ftehim lokatizju ghal dak li jikkoncerna l-modalita` tal-hlas tal-kera gie modifikat bi qbil bejn il-kontraenti. Huwa ma jghidx f'hiex kien jikkonsisti dan il-qbil pero' jissottometti illi t-tibdil u l-qbil dwaru jista' jigi dezunt (i) mill-fatt illi zewg l-attrici qatt ma ghamel proceduri gudizzjarji sabiex hu jhallas il-kera skond l-iskrittura, u ma gietx esebita evidenza dokumentarja li kapaci turi li l-mejjet kien jixtieq jinforza t-termini originali tal-kirja u (ii) mill-fatt tar-recezzjoni tal-hlas tal-kera li, dejjem skond l-appellanti, jimmanifesta l-ezistenza tal-varjazzjoni tal-ftehim originali u ggib accettazzjoni tacita tal-modalita` riveduta tal-hlas.

Forsi jkun opportun ghall-ahjar skrutinju u apprezzament ta' dawn l-aggravji illi jigu senjalati s-segwenti aspetti tal-provi li jidhru l-aktar saljenti, dedotti fl-atti processwali fl-istess ismijiet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 46/99) deciz fit-12 ta' Jannar 2000:-

(i) Skond il-ftehim lokatizju kien pattwit illi l-kera ghandu jithallas "bit-tliet xhur bil-quddiem";
(ii) Klawsola 6, imbaghad, tal-istess skrittura ta' ftehim tipprovdi illi "l-inkwilin jiddekadi minn din il-kirja jekk jonqos minn xi wahda minn dawn il-kondizzjonijiet jew minn xi dekadenza ohra skond il-ligi";
(iii) Jirrizulta illi l-konvenut gie notifikat b'zewg ittri ufficjali sabiex ihallas l-iskadenza tal-kera dovut. Dan apparti ittri legali ohra ghall-istess skop;
(iv) Jinghad illi l-konvenut kien dejjem bi problemi u kien ihallas il-kera meta jfettillu (ara deposizzjoni ta' Josephine Fenech, udjenza 28 ta' Lulju 1999);
(v) Jinsab, imbaghad, mistqarr mill-konvenut illi hu l-kera "qatt ma ghaddejtielu sewwa" minhabba problemi finanzjarji. Dan allavolja kienu jissikkawh biex ihallas ezatt u fil-hin.

Huwa indiskuss illi l-fatti appena accennati jridu jittiehdu materjalment flimkien mat-termini u espressjonijiet uzati fl-iskrittura u fil-kondizzjonijiet taghha, in kwantu minnhom irid jigi deciz l-aggravju tal-konvenut, u cjoe il-pretensjoni tieghu kif espressament artikolata fir-rikors tal-appell.

Ibda biex l-iskrittura tiddenota l-kondizzjoni rizoluttiva espressa fl-artikolu 6 taghha. Din hija dik illi, meta ssehh, tholl l-obbligazzjoni, u terga' tqieghed il-hwejjeg fl-istess stat bhal kieku l-obbligazzjoni ma kienet giet qatt maghmula (Art 1066 tal-Kodici Civili). Imbaghad l-Artikolu 1067 jipprovdi li jekk il-kondizzjoni rizoluttiva hija espressa fil-kuntratt, kif hekk inhu fil-kaz prezenti, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni ssehh, jinhall "ipso iure", u l-Qorti ma tista' taghti ebda zmien lill-konvenut. Inoltre meta tali kondizzjoni tavvera ruhha, u tkun ghal kaz illi fih wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha, l-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista' taghzel jew li titlob il-hall tal-kuntratt, jew li ggieghel lill-parti l-ohra tezegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan hu possibbli (Art 1069). F'dan il-kaz l-attur ghazel li jitlob il-hall tal-kuntratt.

Tajjeb li jigi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu pacifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-dicitura tal-kuntratt tkun wahda cara allura ma huwiex lecitu ghall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindahal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap 16.

Jinsab imbaghad ferm assodat bhala principju ta' interpretazzjoni illi "contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufertur". Dan fis-sens illi mhux ammess illi provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diga car ("**Joseph Gatt –vs- Joseph Galea**", Appell Civili, 14 ta' April 1975) u l-kontraenti ma jkunux jistghu jipprovaw permezz ta' testimoni dak li ma jirrizultax, jew jirrizulta eskluz, mill-istess kuntratt (**Vol XXXIX pIII p855** u r-rassenja ta' gurisprudenza f'din is-sentenza kontemplata).

Issa minn naha l-ohra ma hemm xejn li jimpedixxi illi patt miftiehem fi skrittura jista' jigi varjat jew rinunzjat fil-kunsens, anki tacitu, tal-partjiet (**Vol XLIV pI p298**)

Huwa ukoll maghruf fuq l-awtorita' tal-**Giorgi** (Obbligazioni, Vol IV para 182) illi "quando le parti contraenti abbiano eseguito una convenzione, il modo in cui l'hanno attuata chiarisce la loro volonta`; e se l'hanno eseguita in parte o per qualche tempo, la convenzione deve eseguirsi nel modo medesimo anche nel rimanente o per l'avvenire."

Tajjeb ukoll li jinzamm fl-ottika gusta, specjalment f'materja bhal din fejn intalbet ir-rizoluzjoni tal-lokazzjoni minhabba inadempjenza, illi mhux kull pretest ghandu jservi biex is-sid lokatur jirrexxindi l-kuntratt tal-kera, imma biss biex tissalvagwardjah fil-hlas tal-kera (**Vol XXXIII pI p385**).

Mill-precizazzjonijiet premessi ghandhom jitnisslu dawn il-konsiderazzjonijiet li fil-fehma tal-Qorti, meta wiehed jizen il-fatti, ragjonevolment u obbjettivament, ghandhom ikollhom il-piz taghhom.

Il-konvenut appellant jimxi fuq l-assunt illi mill-fatti jew cirkostanzi li segwew l-iskrittura ta' ftehim, ghalkemm dan ma jirrizultax mill-kitba, is-sid kien tacitament accetta varjazzjoni fil-modalita` tal-hlas. Modalita` li kif jinsab ritenut "hi wahda mill-kondizzjonijiet importanti tal-lokazzjoni" (**Vol XLV pI p42**).

Huwa allura jappilja mal-kontenzjoni illi bil-prattika tal-hlas adoperata minnu implicitament kien hemm varjazzjoni tal-modalita` tal-hlas li ghaliha sid il-fond akkonsentixxa jew akkwiexxa.

Issa wara debita riflessjoni tal-provi u tal-fatti rizultanti f'dan il-kaz din il-Qorti hi tal-fehma illi ma tistax taccetta din il-proposizzjoni tal-appellanti.

Il-Qorti ma tara li ma kien hemm l-ebda uzu jew prattika li tista' titqies uniformi ghall-partijiet. Pjuttost tqis li kien

hemm abbuz da parti tal-kerrej li unilateralment dehrlu li “marte proprio” seta’ jbiddel il-kondizzjoni dwar il-modalita` tal-hlas. Dan l-abbuz ma jistax jitqies varjanti tal-kondizzjonijiet tal-kirja jew xi manifestazzjoni sottolinejanti intenzjoni gdida fil-mod tal-hlas jew fir-recezzjoni tal-kera da parte tas-sid lokatur. Ghall-kuntrarju l-Qorti hi tal-opinjoni, bazata fuq il-konsiderazzjoni tad-diversi rikjami u interpellazzjonijiet ghall-hlas li saru anterjorment mis-sid, illi x-xjenza jew il-pacenzja tal-lokatur ma ghandhomx jigu ekwiparati ghal xi ratifika, adezjoni jew accettazzjoni divers tal-hlas minn kif stipulat fl-iskrittura ta’ ftehim. Lanqas ma tara li kien hemm xi rinunzja da parte tas-sid la mill-mod tal-kondotta tieghu, kif fuq gja muri, u lanqas minn xi espressjonijiet cari u univoci (**Vol XXXVIII pI p1135**). Wara kollox, ir-rinunzji huma ‘di stretto diritto’ u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta` preciza tar-rinunzjant (**Vol XXXVI pI p343**). Dan ma huwiex il-kaz hawnhekk billi kif akkolt mix-xhieda s-sid kien ikollu jirrikorri ghal bosta telefonati u interpellazzjonijiet biex jassikura l-hlas dovut fit-termini tal-iskrittura.

Fl-ahharnett din il-Qorti tikkondividi s-sottomissjoni tal-appellata illi r-ricezzjoni tal-hlas tardiv tal-kera ma ggibx bhala konsegwenza r-rinunzja ghall-proponiment tal-azzjoni tar-rizoluzzjoni tal-ftehim. Il-hlas tal-kera huwa fost l-iprem obbligi tal-kerrej, kif preskritt fl-Artikolu 1554 (b), u allura jekk is-sid jircievi l-hlas huwa ma jigix li b’daqshekk irrinunzja ghad-drittijiet l-ohra tieghu, fosthom id-dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni minhabba l-fatt tal-inadempjenza da parte tal-kerrej tieghu. Ara a propositu l-insenjament tal-**Laurent** (“Principii di Diritto Civile”, Vol XXV para 372).

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell interpost u b’hekk tikkonferma s-sentenza denuncjata. Ghall-fini tal-izgumbrament din il-Qorti qed tikkoncedi lill-appellant xahar zmien biex jivvaka mill-fond lokat.

L-ispejjez ta’ din l-istanza jibqghu a karigu tal-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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