MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 838/2001/1

Is-socjeta` Tomlin Company Limited

vs

Is-socjeta` Jon David Limited

Il-Qorti,

Fit-3 ta' Ottubru, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti s fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat it-3 t'Ottubru tas-sena 2001 li permezz tieghu s-socjeta' attrici sejhet lis-socjeta' konvenuta sabiex tghid ghaliex m'ghandiex tkun ikkundannata sabiex fi zmien qasir u perentorju:

1. Tizgombra mill-fond kummercjali bla numru li qieghed fuq il-pjan terran sottopost ghal blokk ta' appartamenti jisimhom "Marina Court", Abate Rigord Street, Ta' Xbiex, u thallih liberu u vojt a favur tas-socjeta' attrici, liema fond kummercjali huwa mikri lilha mis-socjeta' attrici bis-sahha ta' skrittura privata ta' lokazzjoni datata 20 ta' Settembru 1990 verso l-kera attwali ta' LM3,650.00,0 fis-sena liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, prevja dikjarazzjoni tax-xoljiment ta' l-imsemmija lokazzjoni stante li hu jinsab moruza fil-hlas ta' zewg rati trimestrali ta' kera ghas-sena korrenti li ghalqu u saru dovuti fil-15 ta' Mejju 2001, u fil-15 t'Awissu 2001, kif provdut fil-klawsola numru 3 ta' l-imsemmija skrittura privata ta' lokazzjoni;

2. Ai termini ta' l-Artikolu 756 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-finijiet ta' kompetenza jigi dikjarat li l-kera dovuta ghaz-zmien kollu li fadal biex jispicca l-kuntratt ta' lokazzjoni meritu tal-kwistjoni, jaqa' taht il-kompetenza ta' din il-Qorti;

3. Bl-ispejjez u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' attrici kontra s-socjeta' konvenuta, rapprezentanti ta' liema huma ngunti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata s-26 ta' Novembru tas-sena 2001 li permezz taghha s-socjeta' konvenuta eccepiet is-segwenti:

1. Preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Qorti "ratione materiae"';

2. Bla pregudizzju ghall-premess illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha peress illi ma kienx hemm interpellazzjonijiet ghall-hlas tal-kera, u fi kwalunkwe kaz id-dewmien ghall-hlas tal-kera kien gie gustifikat mill-istess socjeta' attrici kif ghandu jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi wkoll bla pregudizzju ghas-suespost dina l-Qorti ghandha, wara li tiehu in konsiderazzjoni ghac-

cirkostanzi partikolari ta’ dan il-kaz, takkorda l-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora, kif dan il-kaz certament li jimmerita;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ezaminat in-noti tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-proceduri odjerni jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ kera datat l-20 ta’ Settembru ta’ l-1990 is-socjeta’ attrici kienet kriet il-fond proprjeta’ taghha minghajr numru, terran, sottopost ghal blokk t’appartamenti jisimhom “Marina Court”, f’Abate Rigord Street, Ta’ Xbiex, lis-socjeta’ konvenuta’ taht il-kondizzjonijiet hemm pattwiti;

2. Illi l-kondizzjonijiet principali ta’ dan il-ftehim jinkludu s-segwenti:

a. Illi l-fond kien wiehed avvjat u jinkludi licenzji u permessi;

b. Illi l-perjodu kontrattwali kien wiehed ta’ sitt (6) snin “di fermo” u sitt (6) snin ohra “di rispetto” dekorribbli mid-data tal-kuntratt;

c. Illi l-kera mifthema kienet ta’ elfejn, hames mija u hamsa u hamsin Lira Maltin, (Lm2,555.00,0), fis-sena ghall-ewwel hames snin u ta’ tlett elef u sitt mija u hamsin Lira Maltin, (Lm3,650.00,0) fis-sena mis-sitt (6) sena sat-tnax (12)- il sena - tithallas bi tlett (3) xhur bil-quddiem;

3. Illi jirrizulta li s-socjeta' konvenuta ma ottempratx ruhha ma dawn il-kondizzjonijiet hekk pattwiti stante li tirrizulta kostantament moruza fil-pagamenti minnha dovuti;

4. Illi effettivament l-iskadenza ta' Mejju tas-sena 2001 ma thallsitx nonostante li s-socjeta' attrici anke baghtet ittra registrata lis-socjeta' konvenuta tinformha b'din il-morozita';

5. Illi din il-morozita' regghet irrepetit ruhha fl-iskadenza sussegwenti u ghalkemm is-socjeta' konvenuta regghet kienet interpellata biex thallas permezz ta' ittra ohra registrata, xorta baqghet inadempjenti;

6. Illi ghalhekk kellha tittiehed din il-procedura;

Ikkonsidrat:

Illi l-morozita' fuq riferita li wasslet ghall-procedura odjerna hi wahda li timmina s-serjeta' li l-ordinament guridiku lokali jpoggi fuq l-istitut in dizamina;

Illi ghandu jkun pacifiku li l-obbligi kontrattwali jigu assunti bil-ghan li min jintrabat bihom ikun liberament issottometta ruhu ghalihom;

Illi in oltre inkwilin, bhal missier tajjeb ta' familja, ghandu l-obbligu li jonora l-kondizzjonijiet kollha minnu stess liberament assunti kontrattwalment;

Ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' konvenuta, inkluza dik preliminari, tilqa' t-talbiet attrici u tordna li s-socjeta' konvenuta Jon David Limited tizgombra mill-fond "Marina Court", Abate Rigord Street, Ta' Xbiex fi zmien xahar millum, bl-ispejjez."

Minn din is-sentenza appellat is-socjeta` konvenuta b'dawn l-aggravji:-

(i) In linea preliminari n-nullita` tas-sentenza denuncjata peress illi l-ewwel Qorti filwaqt li rrespingiet l-eccezzjonijiet kollha naqset milli tikkunsidra l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza 'ratione materiae' u naqset milli tirrivestiha b'ragunijiet skond kif preskritt fl-Artikoli 218 u 219 tal-Kap 12;
(ii) L-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti billi naqset milli tikkonsidra l-koncessjoni li saret minn sid il-fond dwar il-hlas tal-kera;
(iii) L-ewwel Qorti ukoll naqset milli tadopera fil-kaz partikulari l-fakolta` tal-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora kif akkordat bid-dispost ta' l-Artikolu 1570 (2) tal-Kodici Civili.

Huwa fl-ordni kemm guridiku kif ukoll logiku illi l-ewwel Qorti jenhtiegilha tezamina bir-reqqa l-ewwel aggravju. Dan anke ghaliex jekk jirrizulta fondat din il-Qorti, imbaghad, hi prekluza milli tinoltra ruhha dwar l-aggravji l-ohra.

Issa fir-rigward ta' dan l-ewwel aggravju s-socjeta` attrici appellata tirribatti billi minn naha taghha tinvoka d-dispost ta' l-Artikolu 790 tal-Kap 12. Hi tissokta tissottometti illi gjaladarba l-aggravju dwar in-nullita` tas-sentenza jinsab konfezzjonat fuq l-Artikolu 218 tal-Kap 12 ossija n-nuqqas ta' ragunijiet, dan l-istess aggravju ma jaqax taht dawk l-eccezzjonijiet partikolari prevvisti mill-Artikolu 790.

Qabel kull approfondiment ulterjuri tas-suggett in diskussjoni, tajjeb li jigi rilevat minn dak akkolt mill-gurisprudenza illi "l-volonta` tal-gudikant tista' tittiehed anke mill-konsiderandi tas-sentenza, u li d-disposittiv ma ghandux jittiehed separatament mill-motivazzjoni izda ghandu jigi minn din definit u spjegat" ("**Gerald Bartoli nomine -vs- Emanuel Mathiundes nomine**", Appell Kummercjali, 29 ta' Lulju 1970).

Kif ahjar precizat "il ragionamento nella motivazione di una sentenza e la conclusione da esso tratta nel corso della stessa motivazione, quantunque tale conclusione non formi parte del dispositivo della sentenza medesima, costituiscono una decisione implicita quante volte quella

conclusione formo` la base ed era necessaria per arrivare razionalmente al dispositivo espresso. Una siffatta decisione implicita ha tutta l'awtorita` della cosa giudicata" – "**Giuseppe Formosa Speranza nomine –vs- Pietro Guglielmo Camilleri**", Appell Kummercjali, 16 ta' Jannar 1933 a Vol XXVIII pI p740.

Din il-Qorti ssoffermat fuq dan l-aspett biex tara jekk is-sentenza appellata in mankanza ta' kumment specifiku fuq l-eccezzjoni fil-parti operativa taghha tinsabx sostenuta minn xi motivazzjoni fil-parti razzjonali tal-istess sentenza. Gustament, kif ravvizat mis-socjeta` appellanti, s-sentenza attakkata ma tikkontjeni lanqas minimu accenn ghall-eccezzjoni tal-inkompetenza sollevata minnha, u ghalhekk id-disposittiv espress f'termini generici ma jistghax jigi interpretat minn ebda motivazzjoni fir-rigward. Fil-verita` non si tratta minn nuqqas ta' ragunijiet daqskemm minn nuqqas tad-debita menzjoni u konsiderazzjoni tal-eccezzjoni.

Issa l-Qorti ta' l-Appell kolleggjalment komposta fil-kawza fl-ismijiet "**Francis sive Frank Refalo et nomine –vs- Mark Laferla et nomine**", 4 ta' Dicembru 1998 osservat, in kumment ghall-Artikolu 218 tal-Kap 12, illi l-Qorti "mhijiex strettament obbligata li tispecifika r-ragunijiet ghaliex kienet qed tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut. Hi biss mehtiega li tqis dawn l-eccezzjonijiet fl-isfond tar-ragunijiet li fuqhom tkun qed tibbaza d-decizjoni taghha. Decizjoni li trid tkun motivata fid-dawl ta' l-eccezzjonijiet moghtija imma mhux mehtieg ghall-<u>validita</u>` tas-sentenza li telabora oltre dwar dawn l-eccezzjonijiet moghtija".

Indipendentement mill-fatt kemm wiehed jaqbel jew ma jaqbelx ma' din l-osservazzjoni, dik l-istess Qorti, mbaghad, izzid taggungi dan: "L-unika eccezzjoni ghal dan hu f'dawk il-kazijiet fejn il-ligi tal-procedura timponi l-obbligu fuq il-Qorti li certu eccezzjonijiet kellhom jigu decizi b'kap separat u distint fid-disposittiv tas-sentenza."

Proprju f'dan jinsab in-"nocciolo" tal-kwestjoni kollha u li jidher li sfugga ghal kollox lis-socjeta` appellanti. Trattandosi minn norma procedurali u gjaladarba l-

procedura hi ligi ta' ordni pubbliku din il-Qorti tkun qed tonqos jekk 'marte proprio' ma tissenjalax dak dispost fl-Art 730 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili. Inter alia, dan l-artikolu jiddetta illi l-eccezzjoni ta' inkompetenza ghandha tigi deciza b'kap separat ghalih, qabel, jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu. Ma jidher minn imkien fis-sentenza mpunjata illi l-ewwel Qorti segwiet "alla lettera" d-dettam ta' dan il-provvediment procedurali, kif hekk kellha doverosament tosserva.

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet "**Anthony Mangion –vs- Giovanni Farrugia et**", Appell, Sede Inferjuri, 3 ta' Dicembru 1955 (**Vol XXXIX pI p502**), u ribadit fis-sentenza ta' din il-Qorti, kif presjeduta, fil-kawza fl-ismijiet "**Louis Pace –vs- Alfred Theuma**", 7 ta' Lulju 2003, "l-inosservanza ta' dan il-precett procedurali ggib in-nullita` tas-sentenza".

Rigwardat minn din l-ottika l-Artikolu 790 invokat mis-socjeta` appellata ma jistax iservi ta' l-ebda suffragju ghaliha. Kien jaghmel sens mill-punto di vista ta' l-Artikolu 218 kif vizwalizzat u argomentat fir-risposta taghha izda fil-kaz ta' l-Artikolu 730 dan ma jistax jigi ko-ordinat ma' l-Artikolu 790. Fir-rigward, il-kazijiet prospettati fid-decizjonijiet citati mis-socjeta` appellata huma 'toto coelo' diversi mill-kaz prezenti u allura ma jistghux jiggjovawha.

Hekk fil-kaz "**Joseph Camilleri –vs- Emanuel Calleja**" deciz minn dina l-Qorti fl-20 ta' Jannar 2003 il-kwestjoni hemm kienet tirrigwarda l-pregudizzjali tan-nullita` tas-sentenza billi l-ewwel Qorti naqset milli tinvesti l-preskrizzjoni eccepita.

Fil-kaz l-iehor "**George Xuereb et –vs- Dr. Philip Attard Montalto et nomine**", Appell Kummerc, 16 ta' Marzu 1992 n-nullita` allegata kienet tikkoncerna l-obbjezzjoni nvokata illi l-azzjoni intentata mill-attur, dik Pawljana jew revokatorja, ma kienetx taghti lok ghad-dikjarazzjoni tan-nullita` tal-kuntratt u r-rexxissjoni tieghu.

L-ebda wahda minn dawn in-nullitajiet allegati ma setghet titqies eccettwata mill-provvediment ta' l-Artikolu 790. Artikolu dan li fit-totalita` tieghu jaqra hekk:-

"Meta quddiem qorti fi grad ta' appell tingieb 'il quddiem eccezzjoni tan-nullita` tas-sentenza appellata, dik l-eccezzjoni ma ghandiex tintlaqa` jekk is-sentenza tkun gusta fis-sustanza taghha, hlief (sottolinejar tal-Qorti) jekk l-eccezzjoni tkun ibbazata fuq nuqqas ta' gurisdizzjoni, jew fuq nuqqas ta' citazzjoni, jew fuq illeggitimita` ta' persuna jew fuq li s-sentenza ta' l-ewwel qorti hija extra petita jew ultra petita jew fuq kull difett iehor li jippregudika l-jedd ta' smiegh xieraq".

Hu evidenti min dan id-dispost illi fil-kaz ta' kwestjoni ta' kompetenza jew gurisdizzjoni l-abbinament "illi s-sentenza hi gusta fis-sustanza taghha" ma ticcentrax. Dan ghaliex in-nullita` sollevata tikkoncerna proprju wahda minn dawk eskluzi mill-portata ta' dik l-espressjoni.

Kif ahjar spjegat fis-sentenza gja citata fl-ismijiet "**George Xuereb et –vs- Dottor Philip Attard Montalto et nomine**", Appell Kummercjali, 16 ta' Marzu 1992, "jekk kemm il-darba l-appellanti, fil-petizzjoni tieghu jissottometti li s-sentenza appellata hija nulla ghal xi wahda mit-tliet ragunijiet imsemmija (aktar tard mizjuda bl-Att XXIV ta' l-1995), il-Qorti tkun obbligata li tannulla s-sentenza moghtija minn qorti li ma kellhiex gurisdizzjoni … … u dan anke fil-kaz li l-appellant fit-talba finali tieghu ma jitlobx l-annullament tas-sentenza imma jitlob sempliciment ir-revoka jew ir-riforma tas-sentenza nulla".

Mill-principji premessi ghandu bla ebda ekwivoku titnissel il-konsiderazzjoni illi l-ewwel Qorti naqset milli tokkupa ruhha b'mod specifiku u b'kap ghalih mill-ewwel eccezzjoni ta' l-inkompetenza sollevata. Dan kif jissanzjona l-Art 730 tal-Kap 12. Dan igib in-nullita` tas-sentenza u ghalhekk mhux il-kaz li din il-Qorti tinoltra ruhha fuq l-aggravji fil-meritu.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell u tannulla s-sentenza appellata. Konsegwentement tirrimetti l-atti

tal-kawza lill-ewwel Qorti biex din tinvesti l-eccezzjoni tal-inkompetenza u l-kawza tigi definita skond il-ligi. Fic-cirkostanzi l-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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