MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2003

Appell Civili Numru. 2641/1999/1

Edward u Helen konjugi Borg u b'digriet tal-24 ta' Marzu 2000 stante l-mewt tal-attur Edward Borg il-gudizzju limitatament ghall-interess tal-imsemmi Edward Borg gie trasfuz f'isem Helen Borg u bintha Carmen Borg

Vs

Raymond Agius

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi b'kuntratt iffirmat fis-27 ta' Awissu 1979 huma kienu koncedew il-fond taghhom *Edsons*, Street G, Bugibba, b'lokazzjoni lil Carmel Saliba bil-kundizzjonijiet indikati fil-kopja tal-kuntratt ezebit bhala Dok A; illi b'kuntratt iffirmat fid-19 ta' Jannar 1988 (kopja ezebita bhala Dok B) l-atturi kienu rikonoxxew lill-konvenut, successur ta' Carmel Saliba, bhala inkwilin tal-istess fond taghhom, illum konvertit f'restaurant bl-isem *Galileo Restaurant* bla numru fi Triq il-Gandofli (qabel Street G) Bugibba limiti San Pawl il-Bahar; illi ghalkemm il-kera kellu jithallas bis-sena bil-quddiem fis-27 ta' Awissu ta' kull sena (para 2 fiz-zewg kuntratti Dok A u Dok B) il-konvenut qatt ma rnexxielu ikun puntwali fil-pagament tal-istess kera u dana minkejja li kull sena l-atturi kienu jibghatu *ittra ufficjali* u interpellanzi ohrajn; illi kif jidher mill-kopji tar-ricevuti anessi bhala Dok C, dina il-morozità ilha zmien ghaddejja u dejjem tiggrava biex dina s-sena ghadu ma hallasx l-iskadenza tas-27 ta' Awissu 1999 u dana minkejja l-ittra ufficjali tat-2 ta' Settembru 1999 debitament notifikata fil-11 ta' Ottubru 1999, kopja legali ezebita bhala Dok D; illi l-konvenut naqas ripetutament li jonora l-obbligazzjonijiet tieghu versu l-atturi li gha(n)dhom konsegwentement id-dritt li jitolbu x-xoljiment tal-lokazzjoni a tenur tal-artiklu 1570 Kap 16; illi jikonkorru l-elementi kollha mehtiega biex jigi dispensat is-smigh a tenur tal-artikli 167(1)(b) tal-Kap 12 u dana in vista tal-*affidavit* Dok E; talbu ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex:

1. tordna li l-kawza ghandha ssir bid-dispensa tas-smigh;
2. previa dikjarazzjoni ta' xoljiment tal-kuntratt tal-lokazzjoni originali tas-27 ta' Awissu 1979 u konsegwentement tal-kuntratt tac-cessjoni u rikonoxximent tal-19 ta' Jannar 1988 minhabba inapempienza ripetuta da parti tal konvenut fil-pagament tal-kera tordna l-izgumbrament tieghu fi zmien qasir u perentorju mill-fond illum maghruf bhala *Galileo Restaurant* fi Triq il-Gandofli Bugibba San Pawl il-Bahar;

bl-ispejjes kontra l-konvenut ngunt in subizzjoni u b'rizerva ghal proceduri ulterjuri dwar arretrati ta' kera u danni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi, konfermata bil-gurament mill-attrici Helen Borg, u l-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi ma huwiex minnu li hemm morozità tant li hemm kera mhallsa bil-quddiem sa Awissu 2000;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-kuntratt ma jistabilixxix termini ta' morozità u ta' skadenzi;

3. Illi r-relazzjoni lokatizzja qeghda fil-perijodu ta' rilokazzjoni u konsegwentement hemm l-improponibilità tat-talba tax-xoljiment;

Bir-rizerva ta' eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Ottubru, 2000 illi permezz taghha l-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddikjarat ix-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni originali tas-27 ta' Awissu, 1979 u konsegwentement tal-kuntratt ta' cessjoni u rikonoxximent tad-19 ta' Jannar, 1988 minhabba inadempjenza ripetuta da parti tal-konvenut fil-pagament tal-kera u ordnat l-izgumbrament tal-konvenut fi zmien xahrejn improrogabbli mill-fond illum maghruf bhala *Galileo Restaurant* fi Triq il-Gandofli, San Pawl il-Bahar, spejjez ghall-konvenut, u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"Dwar l-ewwel talba biex il-kawza tinqata' bid-dispensa taht il-procedura sommarja specjali, billi l-konvenut wera li kellu eccezzjonijiet x'jaghti, il-Qorti kienet ordnat li l-kawza timxi bil-procedura normali u l-konvenut ressaq l-eccezzjonijiet tieghu.

"Dwar it-tieni talba mill-provi prodotti jirrizulta ampjament li l-konvenut kien moruz fil-hlas ta' kera bhala inkwilin. Dan jirrizulta mid-dokumenti ezibiti, mix-xhieda ta' l-attrici u anke mix-xhieda tal-konvenut stess fejn ammetta li kien ikun tard fil-pagamenti. L-attrici kienet issib diffikultà kbira biex tikkomunika mal-konvenut billi dana ma kellux indirizz fiss u bit-telefon ma kienitx taqbdu.

"Irrizulta ukoll li ghal iskadenza tal-1999, xaghrejn wara l-interpellazzjoni b'ittra ufficjali, cioè sa Dicembru l-konvenut ma kienx ghadu hallas il-kera u wara li giet prezentata dina l-kawza fit-tlieta (3) ta' Dicembru, 1999, il-konvenut fil-hmistax (15) ta' Dicembru halla *envelope* bil-flus ghand is-segretarja tad-difensur ta' l-attrici, li naturalment m'accettahx.

"L-attrici qed titlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni u zgumbrament tal-konvenut mill-post billi hu kien moruz kemm fl-ahhar skadenza kif ukoll f'dawk kollha precedenti.

"Skond il-kuntratti Dok 'A' u Dok 'B'. fol. 5 u 6 rispettivament il-kera kellu jithallas kull sena bil-quddiem fid-data tal-kuntratt cioè fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Awissu ta' kull sena. Ghalhekk kull darba li l-konvenut ma hallasx fil-hin hu kien moruz.

"Il-konvenut eccepixxa wkoll li r-relazzjoni lokatizzja qeghda fil-perijodu ta' rilokazzjoni u konsegwentement hemm l-improponibilità tat-talba tax-xoljiment.

"Illi fil-kaz in ezami l-ftehim bejn Borg u Saliba kien ghal zmien sena *di fermo* u sena *di rispetto* rinnovabli minn sena ghal sena. Bil-kera ta' Lm300 fis-sena ghall-ewwel hames snin dekorribili millum u pagabbili kull sena bil-quddiem liema kera toghla bir-rata ta' ghaxra fil-mija (10%) kull hames snin li jghaddu. Ftehim simili sar bejn Saliba u Agius ara paragrafu tnejn (2) tal-ftehim a fol. 6 wara li Saliba kien willa l-post lil Agius.

"Il-Qorti tqies li dan il-ftehim bejn il-kontendenti bhala wiehed kontrattwali b'mod li jipprekludi l-bzonn ta' l-applikazzjoni tal-ligi specjali tal-kera li l-konvenut jghid li

tapplika f'dana l-kaz. Dan ghaliex il-ligi specjali tal-kera hi mahsuba biex tassigura r-rilokazzjoni *ex lege* tal-fond fit-terminazzjoni tal-kirja ghax altrimenti l-inkwilin ikun bil-ligi ordinarja jista' jigi zgumbrat. Fejn ghall-kuntrarju, bhal fil-kaz prezenti, l-partijiet espressament jiftiehmu li dan kellu jigi evitat u sakemm il-ftehim originali ikun hemm provvdut terminu li fih u ghalih il-kirja kellha tigi mgedda, ma kienx hemm raguni ghaliex dika l-volontà espressa mill-kontraenti ma tigi [recte: tigix] pjenament rispettata. Allura japplika l-principju *pacta sunt servanda*. Hawn mhux kaz ta' renova skond il-ligi, imma renova skond ftehim u dana minn hames snin ghal hames snin (ara f'dan is-sens is-sentenza *Stivala vs Mohnani* App 29.10.99).

"Fil-kaz in ezami l-ebda parti ma tat avviz lil ohra li mhiex ser tirrenova l-kirja u ghalhekk ghadu ghaddej iz-zmien kontrattwali. Dan mhux perijodu ta' rilokazzjoni taht il-Kap 69 izda fiz-zmien kuntrattwali u japplika l-artikolu 1570 [tal-Kodici Civili].

"Dan l-artikolu jipprovdi li l-kiri jista' jinhall, ghad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni rizoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha. Fil-kaz in ezami l-konvenut ripetutament ma esegwix l-obbligazzjoni tieghu billi kien dejjem tardiv fil-pagament tal-kera, u kull pagament sar biss wara li l-atturi grew warajh biex ihallas.

"L-atturi f'dana l-kaz ghazlu, a tenur ta' l-istess artikolu, li jitolbu l-hall tal-kuntratt u zgumbrament tal-konvenut mill-fond mikri lilu.

"Il-konvenut issottometta li f'dana il-kaz il-Qorti ghandha tapplika is-subartikolu (2) ta' dana l-artikolu billi jinghata zmien ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni.

"Il-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora ma jispettax bi dritt lill-inkwilin; dan il-beneficcju huwa dettat mill-ekwità u ma jistax jigi akkordat jekk jista' jkollu hsara l-kreditur (l-atturi). Fil-fatt dan is-subartikolu jghid li ghall-esercizzju ta' dina l-fakoltà favur l-inkwilin jehtieg il-konkors ta' zewg kundizzjonijiet jigifieri (1) illi x-xoljiment ma jkunx gie

stipulat espressament u (2) li l-esercizzju ta’ dik il-fakoltà ma jkunx ta’ pregudizzju ghall-kreditur.

“Kif gie deciz fil-kawza *Azzopardi vs Debono* Vol. 28 p. 3 p. 904 deciza fit-tlieta w ghoxrin ta’ Novembru, 1923 (23.11.1923) ‘meta l-morozità fil-hlas tal-kera tkun frekwenti, ikun hemm raguni gusta biex l-imsemmi beneficcju jigi negat’.

“Issa f’dana l-kaz jirrizulta li l-konvenut kien dejjem tardiv fil-pagament tal-kera, u issa rrizulta wkoll li l-post wellieh lil haddiehor u l-inkwilin il-gdid, li ma giex rikonoxxut mill-atturi, ghandu b’Lm1,300 arretrati dovuti lill-konvenut li ma ghamel xejn biex jigborhom u issa l-atturi se jkollhom diffikoltà biex jigbru flushom.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-konvenut illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi tigi mhassra, revokata u annullata s-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili tas-27 ta’ Ottubru, 2000 billi jintlaqghu l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant u billi jigu michuda t-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati”;

Rat ir-risposta ta’ l-atturi appellati illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tal-konvenut appellant kontra s-sentenza appellata, fil-kliem testwali tar-rikors ta’ appell, huwa s-segwenti:

1. “l-assenza ta’ riferenza specifika ghall-morozità fil-kuntratt ta’ lokazzjoni li fuqha qed tigi eradikata it-talba ghax-xoljiment ta’ l-istess kuntratt”;

2. "l-applikazzjoni tar-regoli tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta rigward il-morozità meta l-istess Onorabbli Qorti *ex admissis* qalet li l-Ligijiet Specjali tal-kera ma humiex applikabbli ghal kaz odjern";

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel (1) aggravju tal-konvenut appellant mhux fondat ghaliex, peress illi ma hemm ebda dubju illi *ai termini* ta' l-iskritturi ta' lokazzjoni in kwistjoni (Dokumenti A u B, fol. 5 sa 7) il-kera tal-fond mikri kellu jithallas fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Awiisu, bis-sena bil-quddiem, jekk il-kerrej - il-konvenut - ma jhallasx puntwalment fl-imsemmija data huwa jigi awtomatikament konsidrat moruz. Ghalhekk, dina l-Qorti taqbel ma' dak illi ssottomettew l-atturi attwali fil-paragrafu enumerat tlieta (3) tar-risposta ta' appell taghhom, u cioè:
"… il-kuntratt originali ta' lokazzjoni ezebit bhala dok A mac-citazzjoni jistipula li l-kera huwa pagabbli kull sena bil-quddiem (klawsola numru 2) b'effett mid-data tal-istess kuntratt u cioè il-27 ta' Awissu 1970 [*recte*: 1979]. Ovvjament ghandu jibqa' jithallas hekk fl-istess data ta' Awissu kull sena sakemm jigi terminat il-kuntratt. <u>Kull pagament ta' kera li jsir wara is-27 ta' Awissu ta' kull sena huwa mill-natura tieghu stess tardiv u morus u m'hemm l-ebda bzonn li l-kuntratt stess jghid hekk</u>" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi dina l-Qorti ma tistax tifhem kif, permezz tat-tieni (2) aggravju tieghu, il-konvenut appellant qed isostni illi, ghal dik illi hija morozità fil-hlas tal-kera, l-ewwel Qorti applikat ir-regoli tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, meta, mis-sentenza appellata, jirrizulta dimatrikament l-oppost. Infatti, fil-parti tas-sentenza appellata rilevanti ghall-aggravju in ezami jinghad hekk (pagni 7 u 8 tas-sentenza):

"… Dan mhux perijodu ta' rilokazzjoni taht il-Kap 69 izda fiz-zmien kuntrattwali u japplika l-artikolu 1570 [tal-Kodici Civili];

"Dan l-artrikolu jipprovdi li l-kiri jista' jinhall, ghad li ma jkunx hemm kondizzjoni rizoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha. Fil-kaz in ezami l-konvenut ripetutament ma esegwix l-obbligazzjoni tieghu billi kien dejjem tardiv fil-pagament tal-kera, u kull pagament sar biss wara li l-atturi grew warajh biex ihallas" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ghalhekk, anqas it-tieni (2) aggravju tal-konvenut appellant ma huwa fondat;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu ta' xahrejn stabbilit ghall-fini ta' l-izgumbrament ghandu jibda jiddekorri millum;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenut appellant. U peress li dana l-appell huwa wiehed frivolu u vessatorju, intiz unikament biex itawwal iz-zmien qabel l-izgumbrament, il-Qorti, wara li rat l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12, tikkundanna lill-appellant ihallas lill-appellati l-ispejjez ta' dan l-appell ghal darbtejn.

< Sentenza Finali >

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