QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI, B.A., LL.D., A.R.Hist.S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE, LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 12 ta' Gunju, 2001

Numru 27

Cit. Nru. 821/91 AD

Teresa mart Francis Vassallo, kif ukoll l-istess Francis Vassallo bhala l-amministratur tal-beni parafernali ta' l-imsemmija martu Teresa Vassallo

vs

George Camilleri

L-Att tac-Citazzjoni

L-atturi pprocedew kontra l-konvenut b'dan l-att tac-citazzjoni:-

"Wara illi ppremettew illi l-konvenut ghandu jaghti lill-atturi s-somma ta' tlett mija tlieta u sittin liri Maltin u tnejn u sebghin centezmu (Lm363.72) import tal-kera tal-fond numru 141, Birkirkara Hill, San Giljan, ghall-iskadenzi tat-tmienja ta' Jannar, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990 u 1991 fl-ammont ta'

wiehed u hamsin liri Maltin u sitta u disghin centezmi (Lm51.96) kull skadenza;

U illi, nonostante illi gie debitament interpellat mill-atturi sabiex jaddivjeni ghall-pagament, il-konvenut baqa' ghal kollox inadempjenti;

Talbu ghaliex, ghar-ragunijiet premessi:

Il-konvenut m'ghandux jigi kkundannat min dina l-Qorti sabiex ihallas lill-atturi s-somma ta' tlett mija tlieta u sittin liri Maltin u tnejn u sebghin centezmu (Lm363.72c), bl-imghax legali sal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra legali tad-9 ta' April, 1991".

Eccezzjonijiet

Il-konvenut hekk eccepixxa ghat-talbiet attrici:-

"Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi rigettata bl-ispejjez kontra l-attrici, peress illi l-kera tal-fond in kwistjoni huwa ta' Lm31.96c u mhux ta' Lm51.96c fis-sena kif qieghdha tippretendi l-attrici liema kera sa l-ahar skadenza dovuta giet depositata regolarment fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta), stante li l-attrici irrifjutat li taccetta l-kera dovuta minghajr ebda raguni valida fil-ligi".

Digriet

B'digriet tal-15 ta' Mejju, 1992, l-ewwel Qorti ordnat lill-atturi li jesebixxu kopji legali ta' l-atti kollha tal-kawza fl-ismijiet "Teresa Vassallo et vs George Camilleri" deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-4 ta' April, 1991,

u lill-konvenut li jipprezenta kopja legali ta' l-atti tal-kawza fl-ismijiet "George Camilleri vs Joseph Preca et" deciza minn dik il-Qorti fil-11 ta' Lulju, 1984.

Decide

B'sentenza ta' l-4 ta' Marzu, 1994, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidieti l-kawza billi rrespingiet l-eccezzjoni tal-konvenut u laqghet it-talba attrici billi kkundannat lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi s-somma ta' tlett mija u tlieta u sittin lira u tnejn u sebghin centezmu (Lm363,72,0), kif ukoll l-imghax fuq din is-somma dekorribbli mill-4 ta' Novembru, 1991, id-data tan-notifika tal-konvenut, bl-att tac-citazzjoni. L-ispejjez tal-kawza kellhom jigu sopportati kollha mill-konvenut.

Motivazzjoni tas-sentenza appellata

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha:-

> "Illi mill-provi prodotti jirrizulta pruvat:
>
> 1. Illi l-fond imsemmi fl-att ta' citazzjoni numru 141, Birkirkara Hill, San Giljan, kien gie moghti b'titolu ta' enfitwesi temporanea ta' 17-il sena, illi bdew jiddekorru fit-tmienja (8) ta' Jannar, 1964, mill-awtur ta' l-attrici Teresa Vassallo lil Joseph Preca permezz ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Emanuele Agius fit-8 ta' Jannar, 1964;

2. Illi fil-bidu ta' din il-koncesjoni enfitewtika temporanea l-imsemmi Joseph Preca kera l-imsemmi fond lill-konvenut bil-kera ta' ghaxar liri (Lm10) fis-sena;

3. Illi meta ghalqet il-koncessjoni enfitewtika imsemmija fit-8 ta' Jannar, 1981 l-atturi, in vista ta' dak illi jipprovdi l-artikolu 12(3) tal-Kap. 158, irrikonoxxew lill-konvenut bhala inkwilin tal-fond in kwistjoni b'dan illi l-kera, ai termini tal-istess artikolu 12(3) tal-Kap. 158 sar ta' wiehed u tletin lira u sitta u disghin centezmu (Lm31.96,0) fis-sena;

4. Illi permezz ta' sentenza ta' dina l-Qorti tal-hdax (11) ta' Lulju, 1984 fil-kawza fl-ismijiet "George Camilleri vs Joseph Preca" (Citaz.Nru. 633/80) – illi fiha l-konvenut odjern kien attur u l-attrici odjerna, bhala sid tal-fond in kwistjoni, giet kundannata sabiex tibdel xi travi fl-istess fond u sabiex taghmel ix-xoghol l-iehor ancillari;

5. Illi x-xogholijjiet imsemmija fil-paragrafu ta' qabel dan saru mill-attrici odjerna u swew mitejn lira (Lm200), illi hallsu l-attur f'Settmebru, 1984;

6. Illi l-kera tal-fond in kwistjoni jithallas bis-sena bil-quddiem fit-8 ta' Jannar, u illi l-kera a bazi ta' Lm31.96,0 fis-sena gie accettat mill-atturi sa l-iskadenza tat-8 ta' Jannar, 1984;

Ikkunsidrat:

Illi permezz tac-citazzjoni odjerna l-atturi qed jitolbu illi l-konvenut ihallashom il-kera tal-fond imsemmi ghall-iskadenza tas-snin 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990 u 1991 bir-rata ta' Lm51.96,0 fis-sena, b'kollox Lm363.72,0:

Jidher illi l-atturi qed jibbazaw din it-talba taghhom fuq dak illi jipprovdi l-artikolu 11(1) tal-Kap. 158 ghaliex qed jippretendu illi bis-sahha ta' dak provdut f'dan l-artikolu tal-ligi il-kera fis-sena tal-fond in kwistjoni b'effett mill-iskadenza tat-8 ta' Jannar, 1985 gie awmentat b'ghoxrin lira (Lm20) rapprezentanti minn ghaxra wiehed (1/10) tas-somma ta' Lm 200 hawn fuq imsemmija;

L-artikolu 11(1) tal-Kap. 158 jiddisponi hekk:

"Minkejja kull haga ohra li tinsab fl-Ordinanzi dwar il-Kera, meta f'xi zmien wara l-20 ta' Gunju, 1979, isiru tiswijiet minn sid il-kera f'dar ta' abitazzjoni imnehhija mill-kontroll u dawk it-tiswijiet ikunu hekk saru bi ftehim bil-miktub mal-kerrej jew fuq ordni ta' qorti

kompetenti, il-kera xieraq tad-dar ta' abitazzjoni ghandu jizdied b'ammont, li ma jkunx izjed mill-imsemmi kera, li jikkorrispondi ghal min ghaxra wiehed ta' kemm ikunu swew dawk it-tiswijiet";

Ikkunsidrat:

Illi il-konvenut odjern, min-naha tieghu, avanza eccezzjoni wahda ghat-talba attrici, dik illi l-kera tal-fond in kwistjoni huwa ta' Lm31.96,0 u mhux ta' Lm51.96,0 fis-sena, u dana minghajr ma qal ghaliex qed jippretendi hekk;

Illi, pero', fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tieghu fir-rikors hawn fuq imsemmi quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera (fol.129) il-konvenut odjern issottometta hekk:

"… fil-kaz odjern ma jistax jintalab awment ta' kera peress illi x-xogholijiet missu saru qabel ma harget il-ligi u d-dewmien tar-rikorrenti (l-attrici odjerna) biex taghmel dan ma jista ikun qatt ta' pregudizzju ghall-intimat" (il-konvenut odjern);

Din is-sottomissjoni sostniha l-abili difensur tal-konvenut meta kien qed jaghmel sottomissjonijiet orali quddiem dina l-Qorti;

Il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni tal-konvenut ghaliex l-artikolu 11(1) tal-Kap. 158 hawn citat ma jaghmel ebda riferenza ghal meta kellhom isiru tiswijiet izda jsemmi biss tiswijiet illi jsiru wara l-20 ta' Gunju, 1979, kif huwa l-kaz tat-tiswijiet in kwistjoni;

Ikkunsidrat:

Illi ma jidhirx illi huwa kontestat bejn il-kontendenti illi l-fond in kwistjoni huwa dar ta' abitazzjoni illi mhix registrata bhala wahda mnehhija mill-kontroll;

Ikkunsidrat:

Illi, fid-dawl ta' dak illi inghad sa issa, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni illi l-atturi huma intitolati skond il-ligi illi jesiegu l-kera minghand il-konvenut ghall-fond in kwistjoni bir-rata ta' Lm51.96,0 fis-sena b'effett mill-iskadenza tat-tmienja (8) ta' Jannar, 1985;

Illi, ghalhekk, it-talba attrici kif dedotta fl-att ta' citazzjoni timmerita akkoljiment;

Ikkunsidrat:

Illi, ghall-kompletezza, ghandu jinghad illi, l-atturi kellhom dritt illi ma jaccettawx il-kera involut f'din il-kawza bir-rata ta' Lm31.96,0 fis-sena, u, konsegwentement, kull depozitu ta' kera illi seta' sar mill-konvenut bir-rata ta' Lm31.96,0 fis-sena ghar-rigward ta' l-iskadenzi involuti f'din il-kawza, mhux validu".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'aggravju illi filwaqt li ma jidhirx rifless fl-eccezzjonijiet minnu moghtija ghat-talbiet attrici, jidher li gie sottomess lill-ewwel Qorti fit-trattazzjoni quddiemha, tant illi s-sentenza appellata taghmel accenn ghal din il-pretensjoni tal-konvenut u twarrabha bhala insostenibbli fil-ligi. L-aggravju ta' l-appellant hu f'dan is-sens:-

1) Illi l-fond de quo kien gie moghti b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena, li bdew jiddekorru mit-8 ta' Jannar, 1964 mill-awturi ta' l-attrici Teresa Vassallo lil Joseph Preca, li minghandu l-konvenut kera l-fond b'ghaxar liri fis-sena. Il-konvenut infatti kien, qabel ma ghalqet il-koncessjoni enfitewtika, ipproceda kontra l-utilista', Joseph Preca, b'kawza quddiem il-Prim'Awla (Cit. Nru. 63/80) biex akkwista dikjarazzjoni illi t-travi fil-fond mikri lilu kienu fi stat hazin ta' riparazzjoni u kien jehtieg li jinbidlu. Kien fil-mori ta' dik il-kawza li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika, u in vista ta' dak li jipprovdi l-artikolu 12 (3) tal-Kap 158, l-atturi odjerni rrikonoxxew lill-konvenut bhala inkwilin tal-fond

in kwistjoni, b'dan li l-kera, kalkolat fit-termini ta' dik il-ligi, gie awmentat minn ghaxar liri maltin (LM10) ghal wiehed u tletin lira u sitta u disghin centezmu fis-sena (Lm31.96). Ix-xogholijiet ta' riparazzjoni fis-saqaf saru u ghalihom ma hallas xejn il-konvenut. Tirrizulta l-prova li hallsu ghalihom l-atturi.

2) Il-pretensjoni ta' l-appellant hi li skond il-kuntratt ta' enfitewsi li bih il-fond gie koncess lil Joseph Preca, kien gie miftiehem "li l-koncessjonarju mhux tenut ghar-rimozzjoni tat-travi jew aperturi li hemm fil-fond li huma f'kondizzjoni deterjorata". Dan kien ifisser li sa mill-bidu tal-koncessjoni enfitewtika, il-fond in kwistjoni kien fi stat hazin u dan kien gie rikonoxxut ukoll mill-koncedent li qabel li "il-koncessjonarju ghandu jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet ordinarji li jkunu necessarji, waqt li dawk l-ispejjez straordinarji ghandhom isiru mill-koncedent Theuma". Is-sottomissjoni ta' l-appellant hi li l-ewwel Qorti naqset li taghmel distinzjoni bejn dawk il-hsarat li nqalghu matul il-kirja, u dawk il-hsarat li kienu diga' jezistu fil-bidu tal-kirja, u cioe' dawk tal-kaz taht ezami. Il-Qorti bbazat is-sentenza taghha fuq il-fatt illi t-tiswijiet saru wara l-<u>20 ta' Gunju, 1979</u>, kif hu l-kaz tat-tiswijiet in kwistjoni, minghajr ma hadet in konsiderazzjoni kif kellha taghmel, li t-tiswijiet in kwistjoni mhux biss kellhom isiru mill-atturi appellati, izda li kien messhom saru ferm qabel ma saru. Id-dewmien kien dovut ghan-nuqqas ta' l-attrici li

tadempixxi l-obbligi taghha versu lejh bhala inkwilin, tant li kellhom jittiehdu passi gudizzjarji biex hekk tigi mgeghla taghmel.

3. L-appellant isostni inoltre li l-ligi citata fis-sentenza appellata ma kienetx tapplika ghall-kaz taht ezami. It-tezi tal-konvenut appellant kienet impustata ex contractu (mill-att ta' enfitewsi temporanju fuq citat). L-atturi appellati kienu obbligati li jaghmlu huma stess a spejjez taghhom riparazzjonijiet mehtiega, u dan l-oneru ma setghux jaharbu minnu. Huma ma setghux allura jdawwru l-inadempjenza taghhom f'vantagg ghalihom billi jzidu l-kera kif iddecidiet l-ewwel Qorti. Din il-Qorti qieset dan l-aggravju fid-dawl tar-rizultanzi processwali u l-konsiderandi fis-sentenza appellata, u ssib li hu ghal kollox insostenibbli fil-ligi. Infatti l-appellant ittanta jiehu vantagg minn klawsoli fil-koncessjoni enfitewtika bejn il-lokatur tieghu qua utilista, u d-direttarju minghand min hu kien ha l-fond b'titolu ta' koncessjoni enfitewtika, biex jinvoka favur tieghu jedd li l-lokatur tieghu seta' kellu kontra d-direttarju naxxenti minn dak il-kuntratt, daqs li kieku hu kien jissubentra fid-drittijiet ta' l-istess lokatur. Dan kien koncett ghal kollox antiguridiku.

Ma hemmx dubbju li l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja kien, ghall-appellant, res inter alios acta. Il-fatt illi l-atturi appellati setghu b'xi mod kienu responsabbli skond il-ligi jew anke skond xi konvenzjoni espressa fil-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika, favur l-utilista taghhom, biex

jesegwixxu spejjez taghhom, xogholijiet ta' riparazzjoni ta' indole straordinarja fil-fond de quo, dan seta' jissarraf biss fi dritt ta' azzjoni li l-utilista' seta' kellu kontra taghhom, imma ma setgha qatt jaghti lok ghal xi dritt ta' azzjoni kontra taghhom mill-inkwilin ta' l-istess fond li maghhom ma seta' kellu l-ebda relazzjoni guridika jekk mhux fil-mument meta giet terminata l-koncessjoni enfitewtika temporanja. Infatti kien f'dak il-mument li nholqot ir-relazzjoni guridika ex lege ta' lokatur u inkwilin bejn id-direttarju u l-persuna li lilu l-utilista kien kera l-fond, u li kien attwalment f'dak il-mument qed jokkupah b'dak it-titolu.

Gustament allura l-ewwel Qorti qieset li l-mument li fih inholqot din ir-relazzjoni ta' lokatur/inkwilin bejn il-kontendenti, kien fl-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika fit-8 ta' Jannar, 1981. Stabbilit li x-xogholijiet li, bhala konsegwenza taghhom, l-atturi appellati jippretendu li ghandhom jedd ghal awment fil-kera fit-termini tal-ligi, gew esegwiti minn u minnhom imhallsa f'Settembru, 1984, hu aktar minn ovvju li bl-ebda mod ma jista' l-appellant jippretendi li setghet tapplika ghall-fatti taht ezami xi disposizzjoni tal-ligi li ma kienetx dik indikata fis-sentenza appellata, u cioe' s-subinciz 1 ta' l-artikolu 11 tal-Kap 158. Inoltre, dan is-subinciz gie korrettement interpretat mill-ewwel Qorti fl-elementi kostituttivi tieghu li ma jmorrux oltre d-determinazzjoni bhala fatt illi (a) it-tiswijiet ikunu saru f'xi zmien wara l-20 ta' Gunju, 1979, (b) li dawn it-tiswijiet isiru minn sid il-kera f'dar ta' abitazzjoni li ma tkunx wahda

dekontrollata; (c) li dawk it-tiswijiet ikunu hekk saru jew bi ftehim bil-miktub mal-kerrej – li mhux il-kaz that ezami – jew fuq ordni ta' Qorti kompetenti kif hu l-kaz that ezami. Il-ligi ma timponi l-ebda rekwizit iehor biex il-kera xieraq tad-dar ta' abitazzjoni jizdied fic-cirkostanzi that ezami u fl-ammont specifikat f'dak is-subincis. B'mod partikolari ma timponi l-ebda verifika ta' meta avverrat ruhha l-hsara li tat lok ghat-tiswija. Ma titlob l-ebda accertament ta' min kien responsabbli ghal tali tiswija, sakemm it-tiswija bhala fatt issir minn sid il-kera. Lanqas timponi xi investigazzjoni dwar fatti antecedenti ghal kuntratt ta' kirja u dwar jeddijiet u obbligi li tali fatti setghu ggeneraw minn relazzjoni guridika antecedenti ghall-kirja.

Bhala fatt gie stabbilit li fil-kaz that ezami t-tiswijiet saru wara d-data ta' l-20 ta' Gunju, 1979, u li dawn kienu saru fil-fond lokat lill-appellant bhala d-dar ta' abitazzjoni tieghu, u dana fil-kors tal-kirja. Il-konsiderandi li wasslu lill-ewwel Qorti ghad-decizjoni taghha kienu allura ben fondati fid-dritt u l-aggravju ta' l-appellant f'dan ir-rigward ma kienx sostenibbli.

Il-konvenut avanza wkoll aggravju iehor fis-sens illi fic-citata sentenza appellata, l-ewwel Qorti kienet marret "ultra petita" meta ddecidiet fl-ahhar parti tas-sentenza taghha li d-depositi tal-kera effettwati mill-appellant ma kienux validi. Huwa ssottometta li jekk ma kienx hemm

talba ad hoc ma setghax ikun hemm, la decizjoni u lanqas dikjarazzjoni fir-rigward ta’ dawn id-depoziti. Multo magis meta dan il-punt ma gie sollevat quddiemha mill-ebda parti. L-ilment ta’ l-appellat f’dan ir-rigward jidher gustifikat biss sal-punt pero’ li l-konsiderazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti fir-rigward ta’ dawn id-depoziti ta’ kera ma jirrizultax li kienet tirrispondi ghal xi sottomissjoni jew kwezit ta’ xi parti fil-kawza. Mill-banda l-ohra hu gust li wiehed jghid li din hija biss konsiderazzjoni obiter tal-Qorti fis-sentenza appellata, u bl-ebda mod ma setghet titqies li kienet parti mid-decide taghha. Kjarament ma setghax ikun hemm decizjoni li torbot il-partijiet fejn ma kienx hemm talba, u sa hawn il-kjarifika mitluba mill-appellant kienet gustifikata.

Mill-banda l-ohra il-konsiderazzjoni ta’ l-ewwel Qorti kellha fil-ligi l-valur li kellha u jaghmlu sewwa l-kontendenti li jiehdu konjizzjoni taghha jekk u meta jkun il-kaz. Naturalment il-jeddijiet tal-partijiet fir-rigward jibqghu impregudikati.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant.

Dep/Reg

mm