MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' April, 2004

Appell Civili Numru. 691/2001/1

Josephine Bugeja

vs

Joseph Mifsud

Il-Qorti,

Fl-14 ta' Mejju 2003 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attrici talbet il-kundanna tal-konvenut sabiex ihallas is-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) skond klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 27 ta' April, 2000 (Dok JB1) u li permezz tieghu l-attrici kriet lill-konvenut il–fond bl-isem "Sugar Puff", vjal il-21 ta' Settembru 1964, Naxxar.

Dan il-hlas huwa dovut skond it-termini tal-istess kuntratt billi l-konvenut ittermina l-kirja matul l-ewwel hames snin tal-kirja.

Bl-ispejjes inkluz ta' l-ittra legali datata 5 ta' Mejju 2001, u bl-imghax mid-data li l-konvenut ittermina l-lokazzjoni, ilkoll kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Mifsud fejn eccepixxa illi:

1 It-talbiet attrici huma infondat fil-fatt u fid-dritt stante illi l-permessi relattivi ghall-fond mikri lill-konvenut baqghu ma hargux u b'hekk huwa ittermina l-kirja a tenur ta' l-Artikolu sittax (16) tal-iskrittura tas-27 ta' April 2000 (Dok JB1); Isegwi ghalhekk illi a tenur ta' l-Artikolu sbatax (17) ta' l-istess skrittura s-somma pretiza ta' tlett elef lira Maltin (Lm3,000) mhix dovuta lill-attrici.

2 Salv eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament u rat l-affidavit esibiti;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

M'hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti dwar il-fatt illi fis-27 t'April tas-sena 2000, l-attrici kienet b'effett mit-8 ta' Mejju tas-sena 2000 ikkoncediet b'lokazzjoni lill-konvenut il-hanut li jgib l-isem ta' "Sugar Puff" f'21 September Avenue, in-Naxxar.

Lanqas ma huwa kkontestat illi kien gie miftiehem illi l-konvenut setgha jittermina l-lokazzjoni f'kull zmien salv illi, f'kaz li kien ser jittermina l-lokazzjoni matul il-perjodu ta' l-ewwel hames (5) snin, huwa kellu jhallas somma ta' Lm3,000 (tlett elef lira Maltin) lis-sid bhala kundizzjoni specifika u espressa fil-kuntratt.

Il-kontendenti jaqblu wkoll illi bl-Artikolu 16 tal-istess skrittura ta' lokazzjoni il-konvenut, li kien jaf illi l-hanut lokat ma kienx munit bil-permessi, kien inghata l-fakolta illi jghamel l-applikazzjonijiet necessarji mal-awtorita' kompetenti u inghata l-fakolta illi, f'kaz li jkun ghamel din l-applikazzjoni ghal permessi u l-permessi ma jinhargux, huwa kien awtorizzat illi jittermina l-lokazzjoni anke matul l-ewwel hames (5) snin minghajr ma jinkorri fil-kundizzjoni tal-hlas ta' Lm3,000 (tlett elef lira Maltin) stipulata.

Mid-deposizzjoni ta' PS 443 Vincent Mifsud, illi huwa l-ufficjal inkarigat biex jipprocessa applikazzjonijiet ghall-licenzji kummercjali, jirrizulta illi l-konvenut kien effettivament applika ghall-permessi necessarji fit-22 ta' Dicembru tas-sena 2000, u illi, waqt li l-istess applikazzjoni kienet ghada qed tigi pprocessata b'mod regolari, l-istess konvenut kien irtira l-applikazzjoni tieghu fid-9 t'Ottubru tas-sena 2001 qabel ma kienet lahqet giet ipprocessata.

Jirrizulta wkoll mid-deposizzjoni inkontestata tal-attrici illi l-konvenut kien ittermina l-lokazzjoni tal-hanut in kwistjoni madwar sena wara il-bidu tal-koncessjoni lokatizja u ghalhekk fi zmien l-ewwel hames (5) hames snin tal-istess lokazzjoni u anke f'perjodu meta l-applikazzjoni ghall-hrug ta' permessi kienet ghada qed tigi pprocessata u ghada pendenti.

Fejn ma jaqblux il-kontendenti jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-klawsola 16 tal-istess kuntratt ta' lokazzjoni li tipprospetta terminazzjoni tal-lokazzjoni entro l-ewwel hames (5) snin minghajr ma l-konvenut ikun kostrett li jhallas is-somma miftehma ta' Lm3,000 (tlett elef lira Maltin).

Fil-waqt illi l-attrici tikkontendi illi l-klawsola 16 ghandha tiftiehem fis-sens illi l-konvenut kien awtorizzat li jittermina l-lokazzjoni minghajr ma jinkorri l-hlas ta' Lm3,000 (tlett elef lira Maltin) fil-kaz biss illi jkun applika ghall-permessi u dawn jigu rifjutati, l-konvenut isosstni illi din l-istess klawsola ghandha tiftiehem illi huwa setgha jittermina l-

lokazzjoni f'kwalunkwe zmien sakemm ma jkunux lahqu hargu l-permessi.

Il-kliem preciz uzat mill-partijiet fil-klawsola 16 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, huma s-segwenti:

"L-inkwilin qieghed jirriserva d-dritt li f'kaz li jsir applikazzjoni mal-awtoritajiet u l-permessi jibqghu ma jinhargux huwa jkollu l-fakolta' li jittermina din il-lokazzjoni"

Il-klawsola 17 li ssegwi tipprovdi illi f'din l-eventwalita s-somma ta' Lm3,000 (tlett elef lira Maltin) imsemmija fil-klawsola numru 3 ma tkunx dovuta lis-sid.

Mill-affidavit ta' Dr Anthony Ellul, li rrediga l-iskrittura in kwistjoni, jirrizulta illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet effettivament dik li l-konvenut ikun awtorizzat li jittermina l-kirja minghajr ma jhallas is-somma ta' Lm3,000 (tlett elef lira Maltin) jekk il-permess ma jinghatax fis-sens illi l-applikazzjoni tieghu tigi rigettata u rifjutata.

Effettivament huwa veru illi l-kliem wahdu "*il-permess jibqa ma jinharig"* jista' jaghti lok ghall-ambigwita' fl-interpretazzjoni, ghaliex *jibqa' ma jinharig*, tista' tkun riferenza ghall-fatt li l-applikazzjoni tkun giet rifjutata, jew tista' tkun riferenza ghal dak il-perjodu kollu sa minn meta jsir l-applikazzjoni sa meta titiehed id-decizzjoni fuqha, ghaliex f'dak il-perjodu kollu il-permess jkun ghadu u baqa' mhux mahrug.

Pero minn dawn iz –zewg interpretazzjonijiet l-unika wahda attendibbli u l-iktar li tirrispekja l-veru sens tal-kliem uzat u kif ukoll dik li taghmel sens relattivament ghal ftehim li ghamlu l-kontendent, hija dik li l-kliem *jibqa' ma jinharig* huma r-riferenza ghall-fatt li l-applikazzjoni ghall-hrug tal-permessi ma tigix milqugha.

Infatti jidher illi l-konvenut kien oltre milli sodisfatt illi anke jibda jopera n-negozju u jidhol ghall-lokazzjoni tal-hanut meta dan ma kienx munit bil permessi; ghalhekk ukoll l-ghazla jekk isirx jew le din l-applikazzjoni thalliet esklusivament f'idejn l-istess konvenut kerrej, li rriserva d-

dritt illi fid-diskrezzjoni tieghu, meta jrid hu, jipprezenta tali applikazzjoni.

Fil-fatt l-istess kerrej konvenut, ghazel li jipprezenta l-istess applikazzjoni ghall-permessi iktar minn sitt (6) xhur wara li bdiet issehh il-lokazzjoni.

Interpretazzjoni mod iehor, ma kienetx taghmel sens fil-kuntest tal-kundizzjonijiet l-ohra stipulati dwar it-terminazzjoni ta' lokazzjoni qabel il-perjodu stipulat.

Infatti, skond l-interpretazzjoni tal-klawsola 16 li jrid jaghti l-konvenut, kull ma kellu jghamel il-konvenut biex jittermina l-lokazzjoni u jevita l-effetti tal-klawsola 3 (tlieta), huwa li, fi kwalunkwe zmien qabel l-gheluq l-ewwel (5) hames snin, jippresenta applikazzjoni ghall-hrug tal-permessi u jittermina l-lokazzjoni meta l-istess applikazzjoni tkun ghada pendenti u qabel ma tkun lahqet giet ipprocessata. B'hekk tali terminazzjoni setghet isir anke l-ghada tar-registrazzjoni tal-applikazzjoni.

Senzaltru dan ma kienx l-intendiment tal-kontraenti u l-kliem uzat fil-klawsola 16 tal-kuntratt ta' lokazzjoni " jibqu ma jinhargux" ghandhom jinghataw it-tifsira l-iktar logika u kommunement accettata u cioe, jew li l-applikazzjoni tkun giet rigettata u l-permessi definittivament ma jinhargux, jew li minhabba t-tul ta' zmien fil-processa tal-applikazzjoni u diffikolta' ohra relatati jkunu jezistu cirkostanzi li jkunu indikattivi ta' rifjut tal-istess permessi.

Ghaldaqstant issib illi t-terminazzjoni ta' lokazzjoni kif maghmula mill-konvenut entro l-ewwel hames (5) snin tal-istess lokazzjoni ghandha timplika wkoll il-kundizzjoni pattwita tal-hlas ta' Lm3,000 (tlett elef liri Maltin) kif stipulat fil-klawsola tlieta (3) billi l-eventwalita' prospetta fl-artikolu 17 tal-istess skrittura ma okkorrietx.

Ghal dawn il-motivi fil-waqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut, il-Qorti qedgha tilqa t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma mitluba ta' Lm3,000 (tlett elef lira Maltin) ghar-ragunijiet indikati fl-avviz, bl-imghax legali b'effett mill-24 ta' Lulju tas-sena 2001.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut."

Il-konvenut hassu aggravat b'din is-sentenza. Huwa jobbjetta illi l-ewwel Qorti ma tatx interpretazzjoni korretta tal-kuntratt tal-kera konkordat bejn il-kontendenti. Bl-adoperu tal-kazistika minnu citata huwa jikkritika d-decizjoni bl-argoment illi l-gudikant seta' biss jasal ghal konkluzjoni li tiddipartixxi mill-kliem uzat fl-iskrittura jekk is-sens car tal-kliem ma kienx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom iz-zewg partijiet u mhux, bhal ma gara f'dan il-kaz, ma' dak li tiddikjara li kellha f'mohha l-attrici appellata.

Brevement rikapitulati l-fatti tal-kaz prezenti huwa s-segwenti:-

1. Bi skrittura datata 27 ta' April 2000 (fol 2) l-attrici ikkoncediet lill-konvenut il-fond de quo fin-Naxxar ghal perijodu ta' ghaxar snin u xahar ad uzu ta' hanut ta' confectonery/bakery/catering.

2. Il-konvenut inkwilin kien konxju tal-fatt illi dan il-fond kien sprovvist minn licenzja ghall-uzu minnu ntiz. Dan hu espressament dikjarat fi klawsola 16 tal-ftehim.

3. Effettivament kif mistqarr minnu l-konvenut applika ghal din il-licenzja fi zmien xahar minn dakinhar tal-iffirmar tal-kuntratt (fol 29).

4. Fil-frattemp, il-konvenut beda jattiva l-hanut u, skond hu, n-negozju beda miexi regolari u qatt ma gie mfixkel milli jikkonduci l-operazzjonijiet tieghu minnu (fol 31).

5. Skond PC443 Vincent Mifsud (fol 24) din l-applikazzjoni kienet tigi processata u ma kienx jidher li kien hemm ostakoli ghall-hrug tal-permess li maz-zmien kien jinhareg.

6. L-ebda zmien ghal hrug tal-permess ma kien iffissat fl-iskrittura. Ara deposizzjonijiet tal-attrici (fol 14) u dik tal-Avukat Dottor Anthony Ellul (fol 21).

7. In effetti l-applikazzjoni kienet ghadha pendenti ghall-ipprocessar taghha meta l-konvenut ghalaq il-fond u hall il-kirja. Huwa jghid li ddecieda jaghmel dan u jittermina l-kirja ghax “kont wasalt ghall-konkluzjoni illi ma kienx ser ikolli licenzja” (fol 29) u ghax “l-permess dam ma hareg” (fol 30).

8. Skond l-imsemmi kuntistabbli kien il-konvenut appellant li talab li jitwaqqaf l-ipprocessar tal-applikazzjoni (fol 25).

9. Il-kirja giet terminata sena fuq li gie konkjuz il-ftehim lokatizju.

10. Ex admissis, il-konvenut jaccetta li ma jiftakarx jekk qatt indagax biex jara ghalfejn l-applikazzjoni tieghu ghal hrug tal-permess kienet qed iddum (fol 31).

Premessi dawn il-fatti kif johorgu mill-provi processwali, t-tezi tal-attrici appellata hi dik li ghal kaz tapplika l-klawsola 3 tal-ftehim tal-kiri li hekk tiddisponi:-

“L-inkwilin jistgha jittermina dina l-kirja anke fil-perijodu ‘di fermo’ u dan meta jrid pero` bil-patt li jaghti s-somma ta’ tlett elef lira Maltin (Lm3000) lis-sid u dan ghall-ewwel hames snin (5) snin … …”

Ghal kuntrarju l-konvenut appellant jippretendi li ghall-fattezzi tal-kaz hi applikabbli l-klawsola 16 li, inter alia, tahseb ghas-sitwazzjoni fejn l-inkwilin jista’ jittermina l-lokazzjoni jekk “il-permessi jibqghu ma jinhargux”. F’din l-eventwalita` allura jiskatta dak dispost fi klawsola 17 fis-sens li ebda hlas tas-somma ta’ tlett elef lira (Lm3000) ma tkun dovuta lis-sid.

Issa biex jigi determinat jekk ghandhiex tkun sostnuta t-tezi l-wahda jew l-ohra c-cirkustanzi u l-fatti premessi jridu jittiehdu naturalment fl-ambitu tat-termini u l-

espressjonijiet uzati fl-iskrittura ta' ftehim bejn il-kontraenti.

Jinsab sewwa osservat illi "il segno piu` comune col quale gli uomini manifestano i loro pensieri, la volonta` loro, sono le parole, ma questa accade non raro che siano oscure, equivoche ed ambigue; accade che se pur chiare, lascino ragionevolmente dubitare se abbiano tradito l'intenzione di chi le emette. Quindi la necessita` della interpretazione, la quale bensi e` troppo rischioso abbandonare allo sfreno delle opinioni, e vuol essere guidata dai canoni che la sapienza dottrinale e legislativa somministro` quali criteri direttivi delle indagini intese a penetrare il pensiero, a conoscere la volonta` umana" – "**Marchesa Maria vedova Testaferrata Olivier vs- Nob. Camilla moglie di Nicola dei Bani**", Prim'Awla, Qorti Civili, 18 ta' Gunju 1889.

Dan precizat, hi regola primarja ta' l-ermenewtika kontrattwali, preskritta fl-Art. 1002 tal-Kodici Civili, illi meta l-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu fiz-zmien li sar il-kuntratt hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni u allura "l-interpreti ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi" (**Kollez Vol XXXVI pI p191**).

B'eccezzjoni ghal din ir-regola jinsab dettat fl-Artikolu 1003 tal-istess Kodici illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbelx ma' l-intenzjoni tal-partijiet, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni.

F'din l-ahhar ipotesi jinsab insenjat illi r-regoli li ghandhom jigu persegwiti huma dawk ta' l-interpretazzjoni awtentika li l-istess partijiet ikunu taw lill-patt ta' bejniethom. Dan jista' jigi dezunt mill-kliem infushom adoperati. F'kaz ta' ambigwita` l-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-indoli tal-kuntratt u minn dik manifesta mill-kumpless tal-konvenzjonijiet. "Non da testimoni, non da altre carte scritte o da qualsiasi altro mezzo estrinseco al contratto del quale si tratta, ma da tutto il contenuto nello stesso contratto, dee apparire ed apparire manifesta, non

dubbiosa, la intenzione diversa da quel che direbbe il senso letterale di una proposizione incautamente sfuggita" (**Vol XII p265**).

Fir-rigward tal-kuntratt in diskussjoni din il-Qorti taghmel dawn ir-riflessjonijiet:-

(i) Il-partijiet kontraenti jidher li appattwew illi l-inkwilin kellu l-liberta` tad-decizjoni jekk jissoktax, jew le, fl-uzu tad-dritt ta' l-inkwilinat lilu koncess ghad-durata shiha tal-ftehim. Dan kemm fil-kors tal-perijodu "di fermo" kif ukoll f'dak "di rispetto".

(ii) Id-differenza bejn iz-zewg perijodi kontemplati hi din. Mentri fil-kors tal-perjodu 'di fermo' l-konvenut kerrej kellu b'obbligu jivversa lis-sid il-hlas tas-somma preskritta fi klawsola (3), fil-kaz tal-perijodu 'di rispetto' l-uniku obbligu tieghu kien dak li jaghti lis-sid avviz preventiv ta' sitt xhur li ried jittermina l-kirja (klawsola 19).

(iii) Evidentement, din il-fakolta` koncessa lill-kerrej kienet dipendenti, ghall-ezercizzju taghha, fuq il-volonta` esklussiva tieghu.

(iv) Mhux hekk fil-kaz prevvist fi klawsola 16, li maghha hemm abbinata wkoll il-klawsola 17. F'dan il-kaz it-terminazzjoni kienet indotta minn kawza estranea ghall-kerrej. Dan ghaliex il-partijiet konvenevolment qablu illi terminazzjoni kienet possibbli fil-kaz li l-permess jibqa' ma jinharegx mill-awtorita` kompetenti.

(v) L-interpretazzjoni logika tal-kliem, u allura ta' l-intenzjoni tal-partijiet, kellha, u ghandu tkun dik, illi hi f'din il-kontingenza illi l-kerrej seta', presumibilment fil-perijodu 'di fermo', jittermina l-lokazzjoni minghajr ma jkun kostrett ihallas is-somma specifika menzjonata fi klawsola (3).

(vi) Hi din l-interpretazzjoni l-aktar naturali tal-konvenzjoni fi klawsola 16 li l-kliem stess taghha jissuggerixxu, u li l-partijiet manifestament rieduhom li jassumu fis-sinjifikat veru u preciz taghhom.

L-atteggjament tal-konvenut appellant f'dan il-kaz ma jistax jitqies tali li b'konsegwenza tieghu hu seta` jipprevalixxi ruhu mill-kontenut tal-klawsola 17 invece li jinkorri fl-obbligu sancit fi klawsola 3. Kien hu li naqas li jiprosegwixxi b'entuzjazmu, kif wiehed kien ragonevolment jistenna, l-ipprocessar ta' l-applikazzjoni u li jinsisti biex dan l-iprocessar jigi accellerat. Kien hu wkoll li ta struzzjonijiet lill-Awtorita` kompetenti biex twaqqaf l-iprocessar ghax kien spiccalu l-interess u ghalaq il-hanut. In-nuqqas tal-hrug tal-permess kienet biss skuzanti biex jevita l-obbligu minnu stess liberament assunt tal-hlas tas-somma akkordata.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha din il-Qorti hi tal-fehma li d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti ma hi bl-eba mod censurabbli, fil-fattispecje tal-kaz, la fir-ragonament u lanqas fil-konkluzjoni taghha. Is-sentenza appellata, allura, timmerita pjena konferma billi r-ragonament fiha hu l-izjed verosimili ghar-regoli ta' interpretazzjoni kif fuq precizati u, fuq kollox, l-izjed attinenti ghal presumibbli volonta` tal-partijiet kontraenti fl-iskrittura ezaminata.

Ghal dawn il-motivi l-appell imressaq mill-konvenut appellant qed jigi rigettat u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza jithallsu mill-istess konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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