MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 875/2004

Christopher u Johann ahwa Gaffarena

vs

Edward Zahra

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentati mill-atturi fil-15 ta' Novembru, 2004, li *in forza* taghha, wara li ppremettew illi:

Il-konvenut permezz ta' skrittura ta' kirja datata 12 ta' Ottubru, 1993, maghmula bejn il-konvenut u Antonio Zahra, kera il-fond ossia *garage* gewwa Had-Dingli u dana skond il-kera hemm patwita.

L-imsemmi Antonio Zahra assenja id-drittijiet tieghu fuq il-kera dovuta mill-konvenut lill-atturi.

Il-konvenut huwa debitur lejn l-atturi fis-somma ta' mija u seba' u disghin elf u mitejn lira (Lm197,200) liema somma hija dovuta bhala arretrati ta' kera dovuta fuq dan il-fond skond id-dokument A.

Il-konvenut gie interpellat sabiex ihallas dan l-ammont *pero'* baqa' inadempjenti.

Dan id-debitu huwa cert, likwidu u skadut u fil-fehma tal-attur il-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet xi ressaq kontra t-talba attrici ghall-hlas ta' dan id-debitu.

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tal-istanti bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza *ai termini* tal-artikolu 167-170 tal-Kapitolu 12;

2. Tikkundanna l-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' mija u seba' u disghin elf u mitejn lira (Lm197,200) liema somma hija dovuta bhala arretrati ta' kera.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 26 ta' Ottubru, 2004 u bl-imghax kontra l-konvenut li huwa ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-10 ta' Dicembru, 2004, li *in forza* tieghu ikkoncediet lill-konvenut id-dritt li jikkontesta l-kawza, u fil-waqt li ordnat li l-kawza timxi bil-procedura normali, awtorizzat lill-konvenut jipprezenta nota tal-eccezzjonijiet;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li *in forza* taghha eccepixxa illi:

1. Ic-citazzjoni hija nulla ghaliex saret kontra l-esponenti wahdu u mhux kontra il-mara tieghu ukoll (art. 1322 (2) u (3) (d) tal-Kap. 16).

2. L-esponent ghandu jigi liberat mill-gudizzju billi kif jidher mill-att tac-citazzjoni l-atturi m'ghandhomx interess guridiku jistitwixxu din il-kawza.

3. Ebda kera ma hu dovut ghall-fond *ossia garage* gewwa Had-Dingli indikat fic-citazzjoni billi l-esponent dejjem hallas il-kera kif jirrizulta mir-ricevuti tal-kera hawn annessi. Il-kera stabilit fl-iskrittura tal-1993 gie rivedut mill-partijiet b'effett mis-sena 2001 u stabilit fl-ammont fiss ta' elf lira (Lm1,000) fis-sena ghal quddiem, kif jirrizulta mill-fatt li l-kera ghall-ahhar erba' snin thallas b'dan l-ammont sat-12 ta' Ottubru, 2005. Anke kieku ma kienx hekk l-ammont mitlub fic-citazzjoni huwa ezagerat.

4. L-allegata assenjazzjoni saret b'qerq billi d-dejn ma jezistix, u *di piu'* taghha l-esponent ma rcieva ebda kominikazzjoni qabel irceva l-att tac-citazzjoni.

5. Subordinatament u minghar pregudizzju tal-premess, ghall-arretrati ta' kera tosta l-preskrizzjoni kwinkwennali ta' l-artikolu 2156 (c), Kap 16, kif ippruvat bir-ricevuti hawn annessi tal-kera, li saru minghajr riserva (Dok 1 sa 9).

6. L-esponent jirriserva d-dritt ghar-rifusjoni tal-kera imhallas zejjed bi ksur tal-Kap. 69 u ghad-danni, u minn issa stess jinterpella lill-atturi jaddivjenu ghal-likwidazzjoni tad-danni kawzati b'din il-kawza u bil-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li bih waqqaf lill-esponent mix-xoghol ta' l-intrapriza tieghu ta' marmista.

7. Ghalhekk u fi kwalunkwe kaz, id-domanda attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi bi skrittura datata 12 ta' Ottubru, 1993, certu Antonio Zahra, proprjetarju ta' *garage* li jaghti ghal fuq sqaq minghajr isem li jaghti ghal Pjazza Misrah Suffara, gewwa Had-Dingli, kera l-istess *garage* lill-konvenut, u dana ghal-erba' snin *"u imbaghad minn sena ghal sena ghaz-zmien kollu li taghti l-ligi"*. Dwar il-kera dovuta, il-klawsola tlieta tipprovdi hekk:

"Bil-kera ta' erba' mitt lira fis-sena matul l-ewwel erba' snin. Illi fil-bidu tal-hames sena tal-kirja, il-kera tirdoppja. Fil-bidu tas-sitt sena tal-kirja, il-kera terga' tirdoppja. Fil-bidu tas-seba' sena il-kera terga tirdoppja u tibqa tirdoppja kull sena wara. Illi l-kera tithallas kull sena bil-quddiem"

L-inkwilin hallas l-Lm400 kera dovuta ghal-ewwel erba' snin, u wara dan hallas ukoll il-kera ta' Lm800 ta' sena kera mit-13 ta' Ottubru, 1997, sat-12 ta' Ottubru, 1998. Ghalkemm, fis-sena ta' wara, il-kera kellha terga tirdoppja jirrizulta li ghas-sena mit-13 ta' Ottubru, 1998, sat-12 ta' Ottubru, 1999, regghet thallset u giet accettata s-somma ta' Lm800 ta' sena kera; l-istess sehh fis-sentejn sussegwenti. Ghas-sena mit-13 ta' Ottubru, 2001, sat-12 ta' Ottubru, 2002, il-konvenut hallas Lm1000, u dina giet ukoll accettata bhala hlas *"ta' sena kera"*. Ghas-sena mit-13 ta' Ottubru, 2002, sat-12 ta' Ottubru, 2003, regghet thallset u giet accettata s-somma ta' Lm1,000 ta' sena kera. Ghas-sena sussegwenti, il-konvenut rega' baghat *cheque* ta' Lm1,000 lil Antonio Zahra, izda dan ghaddieh lill-ahwa Gaffarena, peress illi, fil-frattemp, kien biegh il-*garage* lilhom; dawn ma accettawx dak il-pagament bhala hlas tal-kera.

L-ircevuti tal-hlas huma kollha iffirmati min Antonio Zahra u kollha jindikaw hlas *"ta' sena kera"* bla rizervi.

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angela Borg tal-1 ta' Dicembru, 2004, l-indikat Antonio Zahra biegh dan il-*garage* lil Christopher u Johann Gaffarena, u fil-kuntratt inghad li l-*garage in kwistjoni* huwa soggett ghal-kiri favur

il-konvenut. L-atturi, wara li akkwistaw il-*garage* fethu din il-kawza fejn qed jitolbu lill-konvenut ihallas is-somma ta' Lm197,200 bhala arretrati ta' kera, u dana *in vista* tal-fatt li skond klawsola tmienja tal-kuntratt ta' bejgh gie stipulat illi *"il-vendituri qieghdin jassenjaw lill-kompraturi accettanti kull dritt ta' gbir ta' arretrati ta' kera dovuti lill-vendituri ghal dawn l-ahhar hames snin".* L-atturi qed jitolbu li l-kera tithallas skond il-kuntratt ta' lokazzjoni, u fejn l-ammont kollu ma giex imhallas fis-sena partikolari, qed jitolbu l-hlas tad-differenza. Dana l-atturi qed jaghmluh wara li s-sid precedenti, Antonio Zahra, assikurhom li meta hu kien accetta parti mill-kera, dan hu accetthom bhala akkont peress li l-konvenut kien qallu li ma kellux bizzejjed flus biex ihallsu. Dan Antonio Zahra, fil-fatt, ippresenta affidavit f'dan is-sens, u zied li *"jiena kont avvzajtu illi l-kera kellha tkun skond l-iskrittura, u fl-ebda hin m'accettajt l-imsemmija elf lira Maltin bhala pagament ghal dik is-sena jew biddilt il-kondizzjonijiet fl-iskrittura".* L-atturi qed jitolbu l-hlas tal-bilanc tal-kera ghal-ahhar hames snin.

Il-konvenut, min-naha tieghu, jichad li meta hu hallas il-kera qatt saret xi riserva ma zijuh, l-imsemmi Antonio Zahra. Hu jghid li l-iskrittura ta' lokazzjoni, kif redatta, twassal ghal-kalkolazzjoni ta' kera *ad absurdum*, ghax bil-kera tirdoppja kull sena bla limitu, din tista' tasal ghal-miljuni ta' liri bhala kera, u qatt ma kien il-hsieb li l-kera hekk tizdied.

Din il-vertenza hija dwar hlas ta' arretrati ta' kera *a bazi* tal-iskrittura tat-12 ta' Ottubru, 1993, li f'ebda mument ma giet impunjata mill-partijiet. Il-klawsola tlieta dwar hlas tal-kera tipprovdi dak li tghid, izda l-konvenut jallega li, *nonostante* dik il-klawsola, kien sar ftehim ta' hlas ta' kera partikolari u differenti minn dak stabbilit fl-iskrittura, u dana ghas-snin relattati ma kull hlas. Huwa ammess bhala principju li, *nonostante* dak li jaqblu fuqu zewg partijiet, u *nonostante* li jirredigu bil-miktub dak li jkunu ftehmu fuqu, l-istess partijiet jistghu jaqblu li jbidlu jew ivarjaw xi termini jew kundizzjonijiet tal-istess ftehim. Il-konvenut jallega li hekk gara bejnu u s-sid, u li dan il-ftehim huwa rispekkjat fl-ircevuti ta' kera rilaxxati mis-sid. Huwa fatt li fl-ircevuti tal-hlas, m'hemmx imnizzel li l-hlas kien qed jigi accettat

bhala pagament akkont, jew li l-hlas kien ta' somma *"ghal issa"*, izda jindikaw hlas ta' somma specifika bhala hlas *"ta' sena kera"* tas-sena partikolari.

Il-Qorti, wara li semghet lill-partijiet u lil Antonio Zahra, u wara li qieset ic-cirkustanzi tal-kaz, tqies li fid-dawl tal-konflitt tal-provi, ghanda taghti affidament lill-ircevuti miktuba u iffirmati minn sid il-kera. Dawn jindikaw hlas ta' somma ta' flus *"ta' sena kera"* u ma saret ebda rizerva dwar xi hlas ulterjuri. Kien kemm kellu jkun il-kera, il-fatt jibqa' li ghal-diversi snin partikolari, is-sid accetta somma ta' flus bhala li tirrappresenta l-kera ta' dik is-sena. La darba gie registrat li dik is-somma hekk imhallsa u accettata, tirrappresenta l-kera ta' dik is-sena partikolari, mhux lecitu li issa, wara dan iz-zmien, tintalab somma ulterjuri. Kif intqal fil-kawza "Star Hotels Ltd vs Degiorgio", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appel (Sede Inferjuri) fl-4 ta' Mejju, 2005, *"Fl-interpretazzjoni tal-kuntratt l-element letterali jassumi funzjoni fundamentali u ghalhekk wiehed ma jistax jittbieghed mill-iskritt".* Sid il-kera, ghal-tul hames snin, accetta somma ta' flus bhala l-ekwivalenti *"ta' sena kera"*, u *kwindi* ebda kera ohra ma hi dovuta sas-sena li ghalqet fit-12 ta' Ottubru, 2003.

Din il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghall-artikolu 1160 tal-Kodici Civili li jiddisponu illi f'kaz ta' kera *"jekk ikun jidher minn ricevuti illi d-debitur hallas id-dejn kull darba li ghalaq ghal tliet darbiet wara xulxin, minghajr ebda rizerva ghal somom li jkunu ghalqu qabel, dawk is-somom jitqiesu mhallsin"*. Din hu l-kaz f'din il-kawza; fl-ircevuti ma hemm ebda rizerva ta' xi arretrati, u *kwindi*, ebda arretrati, f'kull kaz, ma jistghu jintalbu.

Apparti dan, il-konvenut jallega li bejnu u Antonio Zahra, wara xi snin, sar ftehim iehor fis-sens li l-kera ta' *garage* tibqa' determinata fis-somma ta' Lm1,000. L-istess Antonio Zahra cahad dan il-ftehim, *pero'*, il-Qorti thoss li fil-verita' ftehim f'dan is-sens kien sar. Avvolja fix-xhieda tieghu, il-konvenut ma kienx mil-ewwel car dwar meta sehh il-ftehim, mill-provi jirrizulta li, fil-verita' l-imsemmi Antonio Zahra ma kienx jinsisti fuq il-hlas tal-kera skond il-ftehim. Hu baqa' jaccetta erba' skadenzi bir-rata ta'

Lm800, meta, skond l-iskrittura, wara li l-kera zdiedet l-ewwel darba ghal-Lm800, kellha tirdoppja kull sena sussegwenti. L-istess Sur Zahra accetta wkoll tlett skadenzi bir-rata ta’ Lm1,000, rata li mhux riflessa fil-ftehim. Il-Qorti jidhrilha li l-klawsola fil-kuntratt li kienet tikontempla zieda fil-kera kull sena (wara l-ewwel erba’ snin) ma kienetx fil-hsieb li tigi utilizzata. Il-konvenut kellu l-hsieb jitlaq mil-lok qabel ma jghaddu l-ewwel erba’ snin, waqt li Antonio Zahra ried juza dak il-*leaverage* ta’ kera gholja ghal-kaz li xi hadd minn uliedu jkollu bzonn il-*garage* ghalih. Dment li ma sehhewx dawn l-avvenimenti, hadd ma kellu interess li jinvoka dik il-klawsola –aktar u aktar Antonio Zahra li ma riedx li l-*garage* jibqa’ vojt sakemm jasal biex ibieghu. Ghalhekk, sar arrangament biex il-kera ta’ Lm800 tibqa’ hekk ghall-erba’ snin, u wara sar ftehim iehor li tizdied ghal-ahhar darba ghall-Lm1,000.

Il-Qorti kellha okkazzjoni tisma lill-Antonio Zahra jixhed quddiemha, u ghalkemm il-memorja tieghu, ghal-dak li jirrigwarda avvenimenti ricenti, hi batuta, ghadu jiftakar il-passat u l-impressjoni li hadet il-Qorti hi li, fiz-zmienu, kien individwu tal-affari tieghu u mhux wiehed li jaccetta li ma jridx. Kien biedem tan-negozju li jaf l-affarijiet tieghu u makakk, u ghalkemm ipprova izomm l-*options* tieghu miftuha (billi ma jiffirmax kuntratt gdid), zgur li ma kienx jasal li jiffirma l-ircevuti kif redatti kieku ma kienx sar arrangament gdid. Hu mhux daqshekk fidil li jiffirma ircevuta bla riserva *“ghax dik kienet is-somma li rcieva”* (kif qal waqt id-deposizzjoni tieghu), u ta’ bniedem li jaf sew l-affarijiet tieghu kien zgur jnizzel fl-ircevuta li hu ircieva hlas akkont, kieku verament hekk kienet in-natura tal-pagament. Antonio Zahra kien jaf il-valur lokatizzju tal-*garage* u kien jaf li kera ta’ Lm1,000 fis-sena mhix wahda irrisorja; li wassal lill-konvenut jaccetta dik is-somma kienet gia gwadan ghalih. Il-kliem fuq l-ircevuti juru bic-car li Antonio Zahra ma kienx qed iqies il-klawsola tlieta fl-iskrittura ta’ lokazzjoni bhala li hi vinkolanti, izda li kien hemm certa flessibilita’ fir-rata tal-kera. Il-Qorti taccetta dak li qal il-konvenut li, bejn il-partijiet, kien eventwalment sar arrangament li l-kera tibqa’ ta’ Lm1,000 fis-sena, u dan il-ftehim issupera l-ftehim milhuq *in iscritto* bejn il-partijiet. Meta l-partijiet fuq kuntratt, *nonostante* t-termini

cari tieghu, jagixxu b'mod kuntrarju ghal dak stipulat, dan ghandu jinduci konvinciment morali fil-Qorti li l-partijiet riedu jirregolaw ir-relazzjonijiet taghhom skond dik l-ingieba u mhux aktar skond it-termini tal-kuntratt.

Ghalhekk, it-talbiet tal-attur ma jimmeritawx akkoljiment.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenut u konsegwentement tichad it-talbiet attrici.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu kollha mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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