MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 60/2003/1

Mary Falzon u zewgha Alfred Falzon ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Frank Tonna

Il-Qorti,

Fis-16 ta' Frar, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-14 ta' Lulju, 2003 fejn esponew:

Illi l-intimat jikri minghand ir-rikorrenta il-fond "garage ad uzu ta' hanut jew showroom jew store" sottopost ghal beni ta' terzi Hal Qormi, Mdina Road, numru 34 u jismu "Saint

John Garage” bil-kera ta’ Lm912 fis-sena li tithallas kull tlett xhur bil-quddiem;

Illi s-sena korrenti bdiet fl-10 ta’ Ottubru, 2002;

Illi l-intimat ma huwiex qieghed jaghmel uzu mill-fond mikri lilu kif koncess lilu fil-kuntratt ta’ kera relattiva, liema fond jinsab fi stat dilapidat u zdingat stante li l-istess rikorrenti naqas mill-obbligi tieghu li jaghmel manutenzjoni regolari tant li qieghda issir il-hsara lill-fond, dan kif certifikat mill-perit arkitett Saviour Borg, kopja ta’ liema rapport huwa anness ma’ dan ir-rikors;

Illi interpellat biex taghmel tajjeb ghal dawn il-hsarat u taffettwa il-manutenzjoni mehtiega inti bqajt inadempjenti;

Ghaldaqstant in vista tas-suespost u ghal dak kollu li jista’ jirrizulta waqt is-smiegh ta’ dan ir-rikors, stante li l-uzu tal-fond mhux skond il-kuntratt u/jew stante in-nuqqas ta’ uzu da parti tal-inkwilin u/jew stante li l-inkwilin naqas li jiehu hsieb il-fond skond ma hu marbut li jaghmel, b’mod li saret hsara lill-fond premess, ir-rikorrenti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tawtorizza r-ripreza tal-fond da parti tar-rikorrenti u dan prevja li tipprevigi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-fond;

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra r-risposta ta’ l-intimat Frank Tonna fejn espona:

Illi in liena preliminari l-impronibilita’ tal-azzjoni stante li l-kera giet accettata fil-11 ta’ Lulju, 2003.

Illi, bla pregudizzju u in substantia, kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur, il-fond qed jintuza fit-termini ta’ l-iskop tal-lokazzjoni u fil-fatt qed jintuza bhala store u huwa mimli b’ingenji.

Illi finalment ghal dak li jikkoncerna l-hsarat li hemm fil-fond, jinghad li l-hsarat huma ghal kollox ta’ natura stra-ordinarja u jispettaw lis-sid li jirrangahom.

Ra r-rikors (sic) ta' l-intimat tat-30 ta' Lulju, 2004 li bih eccepixxa li fil-15 ta' Lulju, 2004 "ir-rikorrent" "accetta l-kera" u "ghalhekk indubbjament l-istanza tar-rikorrent f'dan l-istadju ma hiex aktar prosegwibbli u profonibbli"

Ra d-digriet tieghu tat-2 ta' Awissu li bih ordna li l-ahhar imsemmi rikors flimkien mad-dokumentipprezentat minnu jigi notifikat lir-rikorrent b'hmistax-il jum ghat-twegiba.

Ra li d-digriet tieghu, r-rikors relattiv u d-dokumenti gew notifikati lir-rikorrenti fid-9 ta' Awissu, 2004 li ma ressqu l-ebda twegiba.

Semgha x-xhieda bil-gurament tar-rikorrenti Mary Falzon.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal ta' l-1 ta' Dicembru, 2004.

Ikkunsidra:

1. Fir-rikors li gie prezentat fl-14 ta' Lulju, 2003 jinghad "illi s-sena kurrenti bidet fl-10 ta' Ottubru, 2002". Mid-dokumenti prezentati mill-intimat jirrizulta li fl-10 ta' April, 2004 giet accettata l-kera ghaz-zmien 10 ta' April – 10 ta' Lulju, 2004 u fil-15 ta' Lulju 2004 saret ricevuta ghaz-zmiem 10 ta' Lulju 2004 – 10 ta' Ottubru, 2004. Ukoll mix-xhieda tar-rikorrenti li xehdet fuq talba tal-Bord jirrizulta li hi hadet il-kera msemmija minghajr ebda riservi ghax kienet tehtieg il-flus.

2. "Il-Qrati taghna diversi drabi ppronunzjaw ruhhom fuq ir-rinunzja tacita' li tista' tidderivi mill-fatt tar-ricezzjoni tal-kera da parti tas-sid lokatur. Il-gurisprudenza hi fis-sens li l-lokatur jista' dejjem jircievi l-kera sat-tmiem tar-rilokazzjoni bla ma jippregudika l-azzjoni ("Michele Camilleri vs F.S. Abdilla", Bord li Jirregola l-Kera, 4 ta' Marzu, 1977). Dan ghar-raguni illi "biex ikun hemm rinunzja tacita' jehtieg li l-fatt ikun inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt, u l-fatt ta' min jircievi kera ghal perijodu tar-rilokazzjoni korrenti mhux inkonciljabbli mal-

konservazzjoni tat-talba ghar-ripresa ta' pussess tal-fond biex tigi impeduta r-rilokazzjoni ulterjuri tal-istess fond". Carmelo Seychell vs Giovanni Depasquale", Appell, 25 ta' Marzu, 1955.

3. Invece l-lokatur jippregudika ruhu meta jircievi ammont ta' kera li jmur 'l hemm mill-perijodu tar-rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma javverax ir-ricezzjoni tal-kera tkun trid issri bla pregudizzju ghall-azzjoni ezercitata ghall-izgumbrament tal-intimat ("Giuseppe Chetcuti Bonavita vs Antonio Zarb", App. 7 ta' Gunju, 1950, "Maria Assunta Chetcuti Bonavita vs Aldo Borg Cherubino", Appell 25 ta' Novembru, 1963), "Agius Gilibert et vs Cassar Torreggiani" Appell 12 ta' Mejju, 2003).

4. Ir-rikors gie prezentat fl-14 ta' Lulju, 2003. Jidher mix-xhieda tar-rikorrenti li hu kompliet tiehu l-kera. L-intimat esebixxa zewg ricevuti wahda bid-data tal-10 ta' April, 2004 u l-ohra fil-15 ta' Lulju, 2004. Fl-14 ta' Lulju, 2004 ir-rikorrenti permezz ta' l-avukat taghha baghtet ittra lill-intimat fejn gharfitu li qed tigbor u ser tkompli tigbor il-kera "minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghha". Din l-accettazzjoni tal-kera hi fil-fehma tal-Bord rinunzja. L-ittra ntbaghtet sena wara l-prezentata tar-rikors u r-rikorrenti xehdet:

"Jiena minn l-ewwel darba li gie f'idejh il-garaxx ghidtlu, jien lilek (lill-intimat) ma krejtlek xejn"

L-eccezzjoni tal-hlas tal-kera nghatat mill-ewwel fir-risposta mressqa fit-28 ta' Lulju, 2003. Ir-rikorrenti tistqarr li baqghet taccetta l-kera minhabba l-qaghda finanzjarja taghha.

5. "Tali accettazzjoni ma tistax tigi konciljata mat-talba tar-rikorrenti ghaliex mhux biss ma hijiex kompatibbli mat-talba taghha, izda wkoll ghax timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni ("Alfred Sampinato vs Joseph Muscat", App. Kummercjali 11 ta' Frar, 1992, "Comdr. Godfrey Critien M.D. vs Anton Tabone et" Appell 10 ta' Marzu, 1972, "Agius Gilibert et vs Cassar Torreggiani" fuq imsemmija.

Ara wkoll Appell Civili "Vella vs Castagna" 12 ta' Frar, 1971)

Billi r-rikorrenti rrinunzjat ghal jedd ta' l-azzjoni mressqa minnha, l-Bord jichad it-talba taghha bl-ispejjez kontriha."

L-appell devolut lil din il-Qorti mir-rikorrenti fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza jikkonsisti mill-ilment illi l-Bord adit malament ikkonkluda li huma irrinunzjaw, bl-accettazzjoni tal-kera, ghad-dritt li jagixxu kontra l-intimat ghar-ripreza tal-fond;

Mir-rikors promotur jirrizulta li l-azzjoni tar-rikorrenti appellanti hi wahda tendenti ghar-ripreza minnhom tal-fond lokat lill-intimat, u konsegwentement, ghall-izgumbrament ta' dan minnu. Dan ir-rikors, intavolat fl-14 ta' Lulju 2003, gie oppunjat mill-intimat b' eccezzjoni preliminari li l-azzjoni kienet improponibbli ghax l-appellanti kienu accettaw il-kera fil-11 ta' Lulju 2003. Mill-atti istruttorji rrizulta wkoll illi r-rikorrenti kienu accettaw il-kera ghall-iskadenzi trimestrali tal-10 ta' April 2004 u tal-10 ta' Lulju 2004 minghajr ebda rizervi. Ara kopji tar-ricevuti korrispondenti a fol. 20 tal-process. Ir-rikorrenti Mary Falzon iddeponiet li hi accettat dan il-hlas ghax qeghda fi stat ekonomiku hazin (fol. 31). Esebiet ukoll ittra tal-konsulent legali taghha ta' l-14 ta' Lulju 2004 (fol. 32) mibghuta lill-intimat fejn informah illi l-kera kien qed jigi ricevut bla pregudizzju ghad-drittijiet taghha;

Mhux kontrovers li kull pretendent ta' dritt hu liberu li, volontarjament, jirrinunzja ghal dak l-istess dritt. Dan permezz ta' espressjonijiet cari u univoci (**Kollez. Vol. XXXIV P II p** 646). Dik ir-rinunzja kapaci wkoll tirrizulta tacitament minn certa mgieba li, manifestament, tkun tidher li hi nkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u, anzi turi, il-volonta` preciza tar-rinunzjant (**Kollez. Vol. XXXVI P I p** 343). B' illustrazzjoni ta' dawn il-principji hekk, per ezempju, il-kerrej jista' validament jirrinunzja ghal-lokazzjoni favur tieghu in kwantu tali rinunzja mhix

kuntrarja ghad-disposizzjonijiet tal-ligi tal-kera. L-unika eccezzjoni stabblita mil-ligi specjali (Kapitolu 69) hi l-projbizzjoni tar-rinunzja preventiva ghad-dritt tar-rilokazzjoni tacita ghall-futur (Artikolu 3; **Kollez. Vol. XXXII P II p 61**). Fil-kaz ta' rinunzja ghal lokazzjoni korrenti dan ma japplikax u ma tehtieg ebda formalita` jew awtorizzazzjoni ghaldaqshekk (**Kollez. Vol. XLI P II p 886**);

Mill-ottika ta' sid il-fond, u f' dati cirkostanzi, jezistu sitwazzjonijiet fejn l-accettazzjoni tal-kera, anterjuri ghall-azzjoni intentata minnu, ma ghandhiex necessarjament u bilfors tkun interpretata bhala li hu kien kuntent jew akkwiexxenti mill-istat ta' fatt, allegatament abusiv, perpetrat mill-kerrej tieghu fil-fond mikri. Lanqas ma ghandu jfisser li ghal dik l-istess raguni ta' l-accettazzjoni tal-kera hu kien qieghed jabdika mid-dritt koncess lilu mil-ligi li jipprogredixxi bl-appozita azzjoni ghal konservazzjoni ta' dak l-istess dritt. Tezisti, pero`, sitwazzjoni fejn, minghajr ma ggib telf tad-dritt sostantiv, tista' tissarraf fit-telf tad-dritt ta' l-azzjoni. Tali hu l-kaz fejn kawza tkun intentata quddiem il-Bord ghal xi wiehed mill-motivi kontemplati fl-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69, kif inhu proprju l-kaz hawnhekk, u fil-kors ta' dik il-kawza s-sid, ghal kwalsiasi raguni singolari, jaccetta l-kera minghajr rizervi ta' xejn. Hi, effettivament, gurisprudenza ferm pacifika dik li ssostni li "l-lokatur li, fil-pendenza tal-kawza quddiem il-Bord tal-Kera, jircievi l-kera ta' dak il-fond minghajr protesta u rizerva ta' l-azzjoni minnu ezercitata ghall-izgumbrament, jigi li rrinunzja ghad-dritt u l-azzjoni ghall-permess biex ma jgeddidx il-kirja" – "**Salvu Scicluna -vs-Ganni Galea**", Appell, 27 ta' Novembru 1953 (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 379**);

Il-konsiderazzjonijiet li jemergu minn din l-enuncjazzjoni huma, indubjament, dawn:-

(1) L-azzjoni ta' sid il-fond fil-kuntest ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 necessarjament timplika li dan ma

jridx igedded lill-kerrej tieghu l-lokazzjoni jew ir-rilokazzjoni tal-fond;

(2) Bir-ricezzjoni tal-kera bla rizervi dik l-istess rilokazzjoni qed tigi ripetuta u dan huwa nkompatibbli ma' l-intenzjoni ta' sid il-fond li jikkonserva l-azzjoni biex jiehu lura l-fond;

Minn din il-perspettiva ma jistax ragonevolment jinghad li l-punt legali li fuqu sar l-appell ma giex sewwa deciz mill-Bord. Huwa veru li tezisti l-ittra ta' l-14 ta' Lulju 2004 li tghid li l-appellanti Mary Falzon "qeghda tigbor u sejra tkompli tigbor il-kera minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghhom". Daqstant iehor pero` huwa veru wkoll illi din l-ittra ntbaghatet meta kien diga` jezisti l-fatt kompjut ta' l-accettazzjoni ta' skadenzi ta' kera fil-kors tal-kawza li kienet miexja. Accettazzjoni din li, kif manifest mir-ricevuti prodotti, kienet wahda minghajr ebda rizervi jew protesta. Il-Qorti tifhem illi l-iskop li ghalih intbaghtet dik l-ittra kien dak li jittanta jipparalizza l-effett ta' l-eccezzjoni preliminari li kienet gja nghatat u biex jigi skansat l-effett negattiv fuq l-azzjoni konsegwit bl-accettazzjoni tal-hlas tal-kera. Fic-cirkostanzi prevalenti dak it-tentattiv kien certament wiehed tardiv u ghalhekk, fil-mument li sar, ma jistax ikollu effikacja li jinnewtralizza l-eccezzjoni gja moghtija;

Xejn kuntrarju, imbaghad, ghal dak li nghad ma jista' jingibed mis-sentenzi citati mill-appellanti u pronunzjati minn din il-Qorti, kif presjeduta. Dan ghaliex ic-cirkustanzi ta' dawk il-kawzi ma kellhom assolutament xejn x' jaqsmu ma' dawk tal-kaz prezenti. Il-kawza fl-ismijiet "**Gemma Fenech -vs- John Bugeja**", 20 ta' Ottubru 2003 kienet tittratta minn kawza ghar-rizoluzzjoni ta' kuntratt ta' kiri mentri l-ohra fl-ismijiet "**Wallace Micallef et -vs- Carmelo Degiorgio *et***", 28 ta' April 2004 kienet tikkoncerna talba lill-Bord ghar-ripresa ta' pussess. Fit-tnejn li huma r-ricezzjoni tal-kera saret mis-sidien fil-kors tal-kirja kurrenti, u mhux fil-kors tal-proceduri *in corso*. Fihom inghad li r-ricezzjoni tal-hlas tal-kera fil-kontingenzi tal-fatti partikolari ma kienx jekwivali ghal-rinunzja ghall-proponiment ta' l-azzjoni tar-rizoluzzjoni tal-ftehim jew biex ma tigix

imgedda l-kirja. Fil-kaz in ezami l-kaz mhux wiehed ta' proponiment ta' l-azzjoni izda si tratta minn kwestjoni tal-prosegwiment ta' l-azzjoni, gja mibdija, tendenti biex ma tigix rinnovata r-rilokazzjoni. Gja sar accenn ampju aktar 'il fuq dwar il-qaghda gurdika li temani fis-sitwazzjoni bhal dik rizultanti mill-atti ta' din il-kawza, u mhux il-kaz li din il-Qorti toqghod terga' tissofferma ruhha dwarha. Taghmel biss riferenza ghad-decizjoni taghha tat-12 ta' Mejju 2003 in re "**Anthony Agius Gilbert *et* -vs- Peter Cassar Torreggiani**" u ghall-konsiderazzjonijiet u kazistika fiha kompendjati.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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