MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-8 ta' Gunju, 2006

Appell Civili Numru. 1570/2003/1

Meadows and Co. u b' digriet ta' l-4 ta' Mejju 2004, l-isem ta' l-attur ghandu jigi jaqra "Paul Borg f' ismu propju u fl-isem u fl-interess tad-ditta Meadows and Co" filwaqt li isem is-socjeta` konvenuta ghandu jigi jaqra "Kelly Down Trading and Marketing Limited"

vs

Kelly Down Trading Limited u b' digriet ta' l-4 ta' Mejju 2004, l-isem ta' l-attur ghandu jigi jaqra "Paul Borg f' ismu propju u fl-isem u fl-interess tad-ditta Meadows and Co" filwaqt li isem is-socjeta` konvenuta ghandu jigi jaqra "Kelly Down Trading and Marketing Limited"

Il-Qorti,

Fit-2 ta' Frar, 2005 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fil-11 ta' Awissu 2003 fejn is-socjeta` attrici talbet sabiex is-socjeta' konvenuta thallas is-somma ta' Lm1500 (elf u hames mitt Lira Maltin) dovuti bhala arretrati ta' kera tal-post Meadows Apartment, 'Joseph u Vivienda', Alka Street, St Paul's Bay u ta' xogholijiet ta' riparazzjoni.

Fl-Avviz tat-talba intqal li:-

L-attur jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu jikkundanna lill-konvenut:
1. Ihallas lill-attur is-somma ta' elf u hames mitt lira Mltija (Lm1500) rapprezentanti in kwantu elf u mitt lira Maltija (Lm1100) arretrati ta' kera tal-post Meadows Apartment, 'Joseph u Vivienda', Alka Street, St Paul's Bay skond skrittura ta' lokazzjoni tal-25 ta' Settembru 2000 u in kwantu erba mitt lira maltija (Lm400) xogholijiet ta' riparazzjoni, flimkien ma' l-imghax kummercjali mid-data tal-pagament dovut;
2. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-1 ta' Ottubru.
3. Bl-imghaxijiet mid-data tal-iskadenza rilevanti sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta fejn inghad:-

1. Illi preliminarjament in-nullita tal-procedura odjerna stanti li ditta m'ghandhiex personalita guridika distinta u separata u bhala tali m'ghandhiex poter li tagixxi;
2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta` konvenuta ma tezistiex, izda tezisti s-socjeta` Kelly Down Trading & Marketing Co. Ltd skond fotokopja tal-faccata tal-Memorandum and Articles of Association hawn annessa u mmarkata "Dok X";
3. Illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont mitlub fl-avviz odjern mhuwiex dovut stanti li
a. m'hemm l-ebda arretrati ta' kera tal-post imsemmi stanti li l-kera kollha dovuta ghall okkupazzjoni giet imhallsa skond it-termini tal-ftehim lokatizzju u kif miftiehem ma sid il-kera u dan skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

b. ma gewx ikkawzati l-ebda danni lil fond ghaliex qabel ma giet terminata l-kirja saru x-xogholijiet u riparazzjonijiet kollha necessarji u fi kwalunkwe kaz, anke jekk – dato ma non concesso – jirrizulta li kien hemm xi forma ta' danni, l-ammont pretriz fl-avviz f'dan il-kuntest huwa ferm ezagerat u dan skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghaldaqstant t-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-attur.

Sema` x-xhieda u ezamina d-dokumenti.

Ikkonsidra:

Jirrizulta li skond il-ftehim tal-lokazzjoni a Fol 16, kien jistipula il-kirja fl-ammont ta' Lm 20,000 u mhux dak kif mitlub mis-socjeta` attrici. Fis-sena ta' "rispetto" ma kien hemm l-ebda tnaqqis bhall-ewwel sena.

L-attur naqas li jitlob dan l-ammont fil-waqt li s-socjeta` konvenuta ma kienx fl-interess taghha li tqajjem din l-eccezzjoni. Ma jirrizultax provdut fl-istess skrittura l-procedura f'kaz ta' terminazzjoni da parti tal-inkwilin.

Pero` "ex ad missis" ic-cwievet gew ritornati fit-terminu tar-"rispetto". Mac-cwievet gie mibghut cheque ta' Lm100 a saldu ta' kwalunkwe pretensjoni. Kif spjegaw iz-zewg xhieda tas-socjeta` konvenuta, dana kien ikopri xahar li kellha bzonn biex tizgombra.

Illi s-socjeta` attrici qabdet u sarrfet ic-cheque akkont ta' dak lilha dovuta.

Illi s-socjeta` attrici sarrfet ic-cheque hija ghamlitu a riskju taghha taht il-kondizjoni mposta mis-socjeta` konvenuta.

Una volta rceviet u zammet ic-cheque ma setghetx issarraf ic-cheque taht kondizjoni minnha mposta sabiex ma tippregudikazx id-drittijiet talvolta lilha spettanti. Messha ma sarrfitx ic-cheque jew baghtitu lura. Una volta

li ghazlet li ssarfu allura accettat l-kondizzjoni mposta minnha. Ma tistax f'dan l-istadju titlob il-bilanc.

A rigward tal-allegati danni kagunati mis-socjeta` konvenuta dina tat l-ispjegazzjoni logika u ragunata ta' dak li saret, x'ghamlet u x'halliet.

Fic-cirkostanzi, it-Tribunal jichad t-talbiet attrici, jilqa' l-eccezjonijiet tas-socjeta` konvenuta, bl-ispejjes kontra l-istess socjeta` attrici."

L-aggravju generali tad-ditta attrici fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza hi li l-motivazzjoni u konkluzjoni taghha kellha titqies fallaci. Hi tissottometti illi l-fatt li talbet rata ta' kera anqas minn dak stipulat ma kienx jippregudika l-qaghda taghha. Ugwalment kien il-kaz, dejjem skond id-ditta appellanti, ghall-fatt tat-tisrif minnha tac-*cheque* ta' mitt lira (Lm100) ghaliex dan sar bla pregudizzju. Hekk ukoll ir-ripresa minnha tal-pussess tal-fond. Kwantu ghad-danni reklamati tinsisti li l-provi sodisfacentement isostnu t-tezi taghha;

Mill-attijiet tal-kawza l-fatti essenzjali qed jigu ri-epilogati bil-mod segwenti:-

(1) Bi skrittura datata 25 ta' Settembru 2000 (fol. 16) id-ditta attrici tat in lokazzjoni lis-socjeta` konvenuta *basement* b' zewg entraturi, sottostanti blokk ta' appartamenti fi Triq l-Alka, San Pawl il-Bahar. Iz-zmien pattwit ta' din il-lokazzjoni, li bdiet mill-1 ta' Gunju 2000, kien dak ta' sentejn, ossija sena *di fermo* u sena *di rispetto*;

(2) Il-kera miftiehem kien dak ta' ghoxrin elf lira, ridott ghall-ewwel sena ghal elf u mitejn lira (Lm1200);

(3) Ix-xhud Paul Borg ghad-ditta attrici (fol. 13) jghid li meta talab il-hlas ghas-sena *di rispetto* intbaghtulu minflok c-cwievet u *cheque* datat 6 ta' Awissu 2001 (fol. 24) fl-ammont ta' mitt lira (Lm100). Huwa jghid li, kif

konfermat bl-ittra tieghu ta' l-14 ta' Awissu 2001 (fol. 25) ic-*cheque* gie accettat u msarraf minnu "*on account*" ta' l-ammont ta' kera dovut ghall-iskadenza ta' sitt xhur mill-1 ta' Gunju 2001 sat-30 ta' Novembru 2001;

(4) Marva Naja (fol. 35) tghid fix-xhieda taghha li s-socjeta` konvenuta hallset sa Mejju 2001 u fl-ahhar ta' Gunju 2001 baghtet *cheque* lill-attur nomine ghal Lm100 sakemm battlet il-fond. Skond l-Accountant tal-kumpanija, Ray Grech Cumbo (fol. 38), il-hlas kien ikopri sa l-ahhar ta' Lulju 2001;

(5) Fir-rigward tad-danni fil-fond l-imsemmi Paul Borg jiddikjara li hu halla sena tghaddi sakemm jintemm il-perijodu lokatizju qabel ma nkariga lill-perit biex jispezzjoni l-fond, li saret fis-6 ta' Gunju 2002 (ara rapport tal-Perit Godwin Aquilina a fol. 20). Huwa jghid ukoll (fol. 29) li bidel jew irranga xi *items* elenkati fil-lista tal-perit mentri ohrajn ghadhom stima. It-tieqa ta' l-aluminium giet eventwalment ritornata lilu;

(6) Kemm Marva Naja, kif ukoll Ray Grech Cumbo, jaccettaw li kien hemm hsarat, bhal bibien, hgieg u *toilet cover* imkissrin, u tfarfir tat-tibjid f' xi hitan. Jghidu wkoll pero` li ghamlu certi tiswijiet qabel ma l-fond gie vakat;

Precizati dawn il-fatti, l-ewwel kunsiderazzjoni li trid issir hi wahda ta' dritt, u timporta analisi tal-ftehim tal-kiri u l-impatt tieghu fuq il-kontraenti. Skond it-termini precizi tieghu l-ewwel sena kienet wahda *di fermo* u t-tieni sena *di rispetto.* Dan ifisser li l-ewwel sena kienet wahda obbligatorja ghaz-zewg kontraenti mentri fil-kaz tat-tieni sena *di rispetto* il-kuntratt ma kienx jispicca *ipso jure* ghax is-socjeta` konvenuta nkwilina kellha d-dritt tissokta l-lokazzjoni ghal sena ohra. Biex seta' jitqies differentement kienet mehtiega l-manifestazzjoni ta' volonta` kuntrarja mis-socjeta` konvenuta. Jikkonsegwi allura illi jekk din il-manifestazzjoni ma jkunx hemm jew din ma tigix komunikata lill-kontroparti, il-fatt biss tad-detenzjoni timmanifesta kontinwazzjoni. Il-konsegwenza

ta’ dan kollu hi dik spjegata fid-decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell tal-11 ta’ Ottubru 1901 in re “**Gatt -vs- Saliba**” (“**Kollez. Vol. XXI P I p 337**). Jigifieri illi, “*effetto del termine di rispetto è che principiato tale termine la durata della locazione è obbligatoria per tutto il termine*”;

Fil-kaz in ezami, il-kuntratt ma jindikax kif, u f’ liema zmien, kellha ssir l-precitata manifestazzjoni tal-volonta` mis-socjeta` nkwilina. M’ hemmx kwestjoni pero` li hi setghet tinhall bla ma tkun obbligata ghall-hlas, purke dejjem, u oggettivament, tirrizulta din l-intenzjoni cara taghha espressa fi zmien ragonevoli u logikament qabel id-dekors tas-sena *di fermo*. Bhala fatt jirrizulta mix-xhieda ta’ Paul Borg (fol. 14) illi r-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta li ssottoskriva l-ftehim tal-lokazzjoni kien telaq minn Malta u martu ma kellhiex a disposizzjoni taghha kopja ta’ l-iskrittura li ntalbet minghandu tramite l-intervent ta’ l-Accountant tas-socjeta` konvenuta. Bhala fatt jirrizulta wkoll li s-sena *di rispetto* kienet f’ dan l-intervall inkomincjat. Jitnissel minn dan b’ deduzzjoni, in bazi ghal dak li ntqal aktar ‘il fuq, illi la kienet lahqet bdiet dik is-sena *di rispetto* s-socjeta` konvenuta kienet mhux biss ezercitat id-dritt taghha skond il-ftehim imma wkoll li kkomprommettiet ruhha ghall-hlas tal-kanone ta’ l-affitt ghal dik is-sena. Tali hi l-qaghda meta vizwalizzata purament minn kunsiderazzjoni stretta ta’ dritt;

It-Tribunal pero` deherlu, fuq l-apprezzament tieghu tal-fatti, illi la d-ditta appellanti accettat ic-cwievet tal-fond u sarrfet ic-*cheque* ta’ Lm100 mibghut lilha, *ergo* din ippregudikat id-dritt taghha li tirreklama l-kumplament ta’ l-arretrati tal-kera. Fil-hsieb konsiderat ta’ din il-Qorti dan ir-ragonament tat-Tribunal, kunsiderat mill-aspett tal-provi, hu fundamentalment vizzjat. Dan ghaliex mill-atti ma jirrizultax li l-hlas kien accettat “ghas-saldu”. Pjuttost il-kontra hu l-kaz, kif jidher bl-aktar mod car mill-ittra tad-ditta attrici ta’ l-14 ta’ Awissu 2001 (fol. 25) u d-dikjarazzjoni ta’ l-istess Marva Naja, direttrici tas-socjeta` konvenuta, fejn din taccetta li c-cekk inzamm mid-ditta attrici “akkont ta’ li kellu jiehu” (fol 36). Mhux hekk biss.

Id-ditta attrici rritornat lura lis-socjeta` appellata c-cavetta tal-fond. Dan ukoll hu ammess mix-xhud Marva Naja;

In tema guridiku jinsab pacifikament akkolt f' bosta decizjonijiet illi "r-rinunzja ta' dritt trid tirrizulta minn espressjonijiet '*chiare ed univoche*' u mhux minn espressjonijiet generici" (**Kollez. Vol. XXVIII P III p 1154; Vol. XXXIV P II p 646**). Dan ghar-raguni illi "r-rinunzji huma '*di stretto diritto*' u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta` preciza tar-rinunzjant" (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 343**; "**Henry Thake -vs- Carmel *sive* Lino Borg**", Appell Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986);

Maghdud dan bhala kunsiderazzjoni purament fattwali tal-materja, din il-Qorti xorta wahda tistqarr illi dan il-kaz ippreokkupaha mhux ftit meta rigwardat minn perspettiva analitika ta' certi riflessjonijiet ohra li jemanu minnu;

Jirrizulta mill-kuntratt ta' ftehim illi r-rata ta' kera appattwita hi dik ta' ghoxrin elf lira (Lm20,000). Issa hu veru li ghall-ewwel sena *di fermo* din giet ridotta ghal elf u mitejn lira (Lm1200). Mhux l-istess pero` japplika fil-kaz tat-tieni sena u allura, logikament, ir-rata applikabbli ghal din is-sens kellha tkun dik prefissa ta' Lm20,000. Ragonevolment wiehed kien jistenna illi d-ditta attrici appellanti tinvoka din ir-rata gholja. Il-fatti li dan ma sarx jaghti wiehed x' jifhem illi fil-verita` l-intenzjoni dwar it-terminu tal-kirja kien dak ta' sena li mieghu kienet kollegata r-rata ridotta. Jidher pjuttost, fuq l-esperjenza ta' din il-Qorti, illi la r-riduzzjoni ma kienetx mahsuba wkoll ghat-tieni sena r-rata massimali tal-kera stipulata kienet intiza biex tallerta lill-kerrej biex dan ma jitbieghedx mill-ftehim negozjali dwar il-fattur zmien. Mod iehor ma jispjegax il-fatt ghaliex d-ditta appellanti optat minn rajjaha li tesigi l-hlas ta' arretrati ghat-tieni sena bir-rata ridotta meta l-ftehim lokatizju dan ma jghidux u ma jipprovdix ghalih;

Dan kollu qed jigi rilevat in kwantu, kif taraha din il-Qorti, jibqa' d-dubju u l-incertezza kemm tabilhaqq id-ditta appellanti kienet qed tintendi illi s-socjeta` appellata kienet hekk obbligata ghall-hlas ghax bdiet s-sena *di rispetto*, meta dak il-hlas esigiet minnha ma kienx jikkorrispondi mas-somma konkordata fl-istipulazzjoni. Dan l-istat ta' incertezza jwassal lill-Qorti biex tapproda ghall-konkluzjoni illi d-ditta appellanti ma offrietx dik il-prova tac-certezza gravanti fuqha biex issostni, ghall-konvinciment tal-Qorti, il-fatt kostitutiv tad-domanda taghha;

Fil-kaz ta' l-allegati danni huwa difficli biex din il-Qorti taccetta leggerment id-deduzzjoni tat-Tribunal illi s-socjeta` konvenuta gabet 'il quddiem xi "spjegazzjoni logika u ragonata". Ibda biex ma tirrizulta ebda kontestazzjoni dwar ir-rizultanzi fir-rigward ta' l-ezistenza tal-hsarat lamentati mid-ditta appellanti. Forsi l-uniku kuntrast, jekk tista' ssejjahlu hekk, hu dwar l-entita` taghhom. Huwa veru li jinghad mis-socjeta` appellata permezz tax-xhieda prodotti minnha illi saru xi tiswijiet imma, jekk saru, dawn ma jkoprux dawk l-*items* elenkati fir-rapport ta' l-Arkitett Godwin Aquilina, salvi forsi ghall-fatt ta' l-*aluminium window,* stmata sittin lira (Lm60) li, skond Paul Borg, giet ritornata lura lilu (ara deposizzjoni tieghu a fol. 29). Mill-kumplament il-Qorti qed tammetti l-istima tal-perit imsemmi. B' danakollu jigi notat illi din l-istima kienet tittotalizza erba' mija u sebgha u disghin lira (Lm497) mentri d-ditta appellanti qed titlob biss is-somma ta' erba' mitt lira (Lm400). Fic-cirkostanzi, hi s-somma kif reklamata li qed tigi adottata u milqugha.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell limitatament fir-rigward tad-danni mitluba. Konsegwentement tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lid-ditta attrici s-somma ta' erba' mitt lira (Lm400) in linea ta' danni kif miltub. Mill-kumplament anke jekk ghall-kunsiderazzjonijiet diversi, is-sentenza appellata qed tigi konfermata. L-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu

sopportabbli kwantu ghal zewg terzi (2/3) mid-ditta attrici appellanti u terz (1/3) mis-socjeta` konvenuta appellata.

< Sentenza Finali >

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