MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-26 ta' April, 2007

Appell Civili - Ghawdex Numru. 22/2001/2

Frank Azzopardi kemm f' ismu proprju u kif ukoll bhala mandatarju ta' l-imsefrin Giorgia Azzopardi, Jane Marcinack, Joseph Azzopardi, Agostina Lanotto, Mario Azzopardi, Anthony Azzopardi u David Azzopardi

vs

Peter u Doris konjugi Theuma, u ghal kull interess li jista' jkollu Michael Grech

Il-Qorti,

Fl-20 ta' April, 2006, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-Avviz li permezz tieghu l-attur proprio et nomine talab lill-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhomx jigu kkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti huma jew min minnhom jizgumbraw definittivament mill-fond numru sebgha u sebghin (77) ta' Triq Palma, Victoria, Ghawdex. Dan previa d-dikjarazzjoni li l-kirja li tahtha l-konvenuti konjugi Theuma qed jippretendu li jiddetjenu dan il-fond hija nulla u mhix opponibbli fil-konfront ta' l-atturi ghaliex saret minn min kellu titolu temporanju b'kundizzjonijiet mhux gusti u bi ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 1530 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittri interpellatorji datati 20 ta' Settembru 2000 u 1 ta' Marzu, 2001; bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

Ghall-fini ta’ kompetenza jigi dikjarat illi l-valur tal-lokazzjoni mertu ta’ din il-kawza huwa ta’ inqas minn seba’ mitt lira Maltija (Lm700).

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Peter u Doris konjugi Theuma li eccepew :

1. illi qabel xejn Frank Azzopardi jrid jipprova l-mandat illi huwa jallega illi ghandu minghand il-persuni kollha rapprezentati minnu;

2. illi fit-tieni lok, it-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt peress illi l-kirja illi l-esponenti jgawdu fuq il-fond 77, Triq Palma, Victoria saret taht kondizzjonijiet gusti u xierqa, u ma jezisti ebda ksur tal-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Ghall-kuntrarju dak iz-zmien illi giet kontrattata l-kirja, il-prezz pattwit kien pjuttost wiehed ferm vantaggjuz ghas-sid, kif jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u ma hemm xejn fil-kondizzjonijiet tal-kirja li jista' b'xi mod jigi interpretat illi huwa ingust ghas-sid.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Michael Grech li eccepixxa:

1. Illi l-eccipjenti jiddikjara li huwa ma jippretendi li ghandu jew li ghad baqghalu ebda drittijiet fuq il-fond in kwistjoni wara li giet fi tmiemha l-enfitewsi temporanja u dan ghamlu car ma' l-atturi sa mill-bidu nett f'ittra responsiva tas-6 ta' Marzu, 2001, li kopja taghha qeghda tigi esebita u markata dok. A ;

2. Illi ma kienx l-eccipjenti li kera l-fond in kwistjoni lill-konvenuti l-ohra konjugi Theuma, u meta krielhom il-fond lil haddiehor l-eccipjenti ma kienx kera ghal zmien aktar mill-perijodu li fih kellha tigi fi tmiemha l-enfitewsi temporanja li kellu favur tieghu;

3. Illi fi kwalunkwe kaz l-eccipjenti m'ghandu jigi tenut ibati jew ihallas ebda spejjez tal-kawza billi da parti tieghu l-fond illum jinsab f'idejn l-atturi;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tal-5 ta' Ottubru 2004 u dik ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Gurisdizzjoni Inferjuri - Ghawdex) tas-7 ta' Lulju 2005;

Ezaminat ix-xhieda;

Ezaminat id-dokumenti nkluz in-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-kontendenti;

Rat il-verbal taghha tal-24 ta' Jannar 2006 u dak tal-lum stess;

Ikkunsidrat :

Illi bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Gursidizzjoni Inferjuri - Ghawdex) l-atti gew rimessi lil din il-Qorti b'termini cari illi "tippronunzja ruhha fuq l-aspett post ghall-attenzjoni taghha mill-atturi appellati billi, ezaminati minnha l-provi attendibbli u adoperati l-principji guridici applikabbli,

tillimita ruhha ghad-domanda quddiemha u tislet il-konsegwenzi logici u guridici okkorrenti”. Id-domanda kif prospettata fl-avviz tal-atturi hija wahda cara fis sens illi l-atturi qeghdin jazzjonaw biex il-konvenuti jew min minnhom jigu zgumbrati mill-fond 77, Triq Palma, Victoria, Ghawdex, “previa d-dikjarazzjoni li l-kirja li tahtha intom konvenuti konjugi Theuma qed tippretendu li tiddetjenu dan il-fond hija nulla u mhix opponibbli fil-konfront ta’ l-atturi ghaliex saret lilek minn min kellu titolu temporanju b’kundizzjonijiet mhux gusti u bi ksur tad-disposizzjonijiet ta’ l-Artikolu 1530 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta”. Jigifieri, dak li din il-Qorti hija imsejha biex tiddecidi hu jekk il-kirja ‘vigenti’ fuq il-fond de quo maghmula minn min kellu titolu risolubbli (f’dan il-kaz ta’ cens) ghandhiex torbot lill-atturi wara li sehhet il-konsolidazzjoni favur taghhom. L-indagni ghalhekk, limitatament ghall-kaz in ezami, hu ristrett ghall-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, ossija, jekk humiex gusti u tali li jorbtu lis-sidien konsolidanti (cioe` l-atturi).

Issa mhux kontrastat illi l-atturi huma lkoll proprjetarji tal-hanut in meritu, u lanqas m’hemm disgwid li dan kien inghata lill-konvenut Michael Grech b’titolu ta’ cens temporanju, inizjalment ghal sbatax-il sena dekorribbli mill-1 ta’ Marzu 1976 (data tal-kuntratt), u sussegwentement prorogat ghal erba’ snin ohra b’daqstant li c-cens kien jiskadi fl-ahhar ta’ Frar 2001. Lanqas m’hemm kuntrast li fil-kors tac-cens il-fond ghadda ghand diversi persuni b’titolu ta’ lokazzjoni bl-ahhar inkwilin ikun il-konvenut Peter Theuma. Huwa sintomatiku hawnhekk li jigi puntwalizzat li din l-ahhar kirja, bhal dawk li pprecedewha, giet soggetta ghall-istess pattijiet u kundizzjonijiet rizultanti mill-iskrittura li saret bejn l-allura enfitewta, il-konvenut f’ din il-kawza, Michael Grech, u John Grima, l-ewwel inkwilin. Dan ta’ l-ahhar kien da parti tieghu rega’ issulloka l-hanut lil terzi, li minn naha taghhom issulokaw wkoll, bl-ahhar inkwilin rizultanti fil-konvenut Peter Theuma.

Illi ghall-finijiet ta’ l-indagni ta’ din il-kawza dak li jirrizulta huwa illi l-kundizzjonijiet tal-kirja baqghu identici ghall-ewwel kirja bl-unika varjanti tikkonsisti fl-ammont ta’ kera li mill-ammont originali pattwit ta’ tliet mija u sittin lira Maltin

(Lm360) fis-sena saret sitt mija u tmienja u tletin lira Maltin (Lm638) fis-sena li baqa' fis-sehh gheluq l-enfitewsi temporanja, jigifieri fl-2001.

Illi huwa sinifikattiv li l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili huwa eccezzjoni ghar-regola "resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis", ghaldaqstant soggett ghall-interpretazzjoni restrittiva, li assumiet proporzjonijiet aktar wiesgha wara s-sentenza tal-Appell f "Zahra vs Frendo" permezz ta' liema l-ahhar inkwilin f'enfitewsi nghata l-protezzjoni tal-ligi specjali, jigifieri l-Kap 69.

Intant, din il-Qorti thoss li fil-kaz in disamina m'ghandhiex ghalfejn tiddilunga oltre dak li huwa ovvju stante illi n-nuqqas ta' kundizzjonijiet 'gusti' li jirregolaw din il-lokazzjoni huma tant preponderanti u palesi, u jolqtu l-kundizzjonijiet kollha hemm pattwiti, inkluz dik tal-ammont ta' kera, li mank giet assoggettata ghar-revisjoni perjodika, kif inhu soltu wzat li jsir u li l-lokatur bhala 'bonus pater familias' kellu kwazi l-obbligu li jimponi, illi tista' tieqaf hawn fuq daqshekk. Skond gurisprudenza accettata anke kundizzjoni wahda 'mhux gusta' hija bizzejjed!!

Illi fir-rigward il-konvenut Michael Grech fil-waqt li hu kellu kull dritt li jaghti l-fond in lokazzjoni kellu wkoll d-dover illi jagixxi 'uti bonus paterfamilias' u jassikura li n-negozju ma jkunx ta' pregudizzju ghall-interessi ta' min kellu jissuccedih (*Appell: Bugeja et v Lantieri et - Vol LXXXV.ii.212*). Obbligu li huwa wisq car ma osservax.

Tiddeciedi ghalhekk illi fil-waqt li tilqa' t-taba' ta' l-atturi u tikkundanna lill-konvenuti Peter u Doris konjugi Theuma li jizgombraw mill-fond, qeghdha tipprefiggilhom ghal dan il-fini terminu ta' xahar mil-lum. Tikkundannhom wkoll ihalsu l-ispejjez tal-kawza hlief dawk relattivi ghall-konvenut Michael Grech li ghandhom jibqghu a karigu tieghu."

Il-konvenuti konjugi Theuma appellaw minn din is-sentenza bl-aggravju illi l-ewwel Qorti ghamlet zball fl-apprezzament taghha billi vvalutat il-kondizzjonijiet tal-kirja, u jekk dawn kienux, jew le, gusti mill-perspettiva taz-

zmenijiet prezenti. Huma invece jissottomettu illi l-kirja meta saret kellha titqies wahda gusta fid-dawl tal-kondizzjonijiet vigenti fiz-zmien li giet ikkuntrattata;

Il-konvenut Michael Grech gja censwalist tal-fond, inqeda bin-notifika lilu tar-rikors ta' l-appell interpost biex jintavola appell incidentali riferibilment dwar il-kap ta' l-ispejjez. Huwa jikkontendi li, fuq il-bazi ta' l-iskrittura ta' kera u ta' l-interpellazzjoni li ghamel lill-kerrej originarju tieghu John Grima biex dan jikkonsenja huwa ic-cwievet tal-fond, din il-Qorti ghandha ssib li hu agixxa korrettement u konsegwentement l-ispejjez tieghu mposti fuqu mill-ewwel Qorti ghandhom jigu akkollati lill-konvenuti l-ohra, konjugi Theuma;

Kif gja osservat minn din il-Qorti fis-sentenza precedenti taghha tas-7 ta' Lulju 2005 bejn l-istess kontendenti, il-materja hawn involuta kjarament tirrigwarda l-interpretazzjoni u l-portata ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili ghall-fatti specifici emergenti mir-rizultanzi processwali. Dan l-artikolu jipprovdi illi "l-ghoti b' kiri minn dak li jkun jipposjedi l-haga taht fedekommess jew b' uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista' jinhall, jiswa kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux izjed minn tmien snin, fil-kaz ta' raba, jew erba' snin, fil-kaz ta' bini, jew ghal zmien soltu skond l-uzu, fil-kaz ta' hwejjeg mobbli, jew ghal kull zmien aqsar minn kull wiehed miz-zmenijiet fuq imsemmija, fil-kaz ta' beni li l-kiri taghha ghal aktar minn dak iz-zmien aqsar huwa pprojbit";

Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "**Giovanni Tabone *et* -vs- Guglielmo Borg *et***", Appell, 9 ta' Jannar 1886 (**Kollez. Vol. XI pagna 13**) illi l-provvediment precitat jidderoga mill-principju "*resoluto jure dantis solvitur et jus accipientis*" u dan "*per garantire al conduttore di non essere espulso*". Dan hu in effetti hekk mhares bir-rizerva li jaghmel l-Artikolu 1522 tal-Kodici Civili. Naturalment, dik l-istess garanzija, anke fil-kaz ta' kirjiet li jsiru minn min

ghandu titolu rizulabbli kompriz s' intendi li l-kondizzjonijiet tal-kirja jkunu "*on fair conditions*", issoktat tigi konsolidata b' effett tal-ligijiet specjali tal-kera. Ara "**Caterina Zahra -vs- Saverio Frendo**", Appell Civili, 21 ta' Frar 1969. Anke hawn pero` ta' min josserva illi l-wisq gharef l-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran ma qaghadx lura milli jissolleva l-punt jekk id-dettami ta' din is-sentenza ghandhomx jibqghu jigu segwiti bhala interpretazzjoni korretta tal-ligi fejn jitratta minn fondi kummercjali. Ara d-decizjoni tieghu fl-ismijiet "**Louis Apap Bologna *proprio et nomine* -vs- Godwin Portelli**", Qorti tal-Kummerc, 31 ta' Mejju 1983, ikkonfermata fl-Appell fis-6 ta' Mejju 1985;

Ferma din l-introduzzjoni preliminari, hu pacifiku illi l-indagini dwar jekk kirja saretx fir-rispett ta' l-Artikolu 1530 fuq riportat hi materja "*lasciata all' apprezzamento del tribunale*" (**Kollez. Vol. XVII P II p 53**). Tali investigazzjoni tirrikjedi necessarjament ezami *tout ensemble* tal-ftehim u tal-kondizzjonijiet kollha li ghalihom il-lokazzjoni tkun assoggettata. Kif inghad "il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi element partikulari, bhal *quantum* tal-kera (anke jekk dan kien element essenzjali tal-lokazzjoni), jew id-dritt tas-sullokazzjoni, jew l-obbligu li jsiru benefikati. It-test veru, fil-fehma ta' din il-Qorti, kellu jkun fir-risposta ghad-domanda jekk il-ftehim, fil-komplessita` tieghu, kienx jitqies vantaggjuz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmel hu flok il-lokatur. Minn dan seta' jigi stabbilit jekk il-kirja kienetx taht kondizzjonijiet gusti jew ingusti" - "**Bernard Bugeja *et* -vs- Carmen mart Michele Lanteri *et***", Appell, 4 ta' April 2001;

Minn din is-silta, f' rapport ma' gudikati ohra *in subjecta materia*, jistghu jigu individwati dawn l-aspetti l-aktar fundamentali anke ghar-rizoluzzjoni tal-kwestjoni devoluta lil din il-Qorti:-

(1) L-ezami kellu jigi dirett biex jigi determinat jekk il-kundizzjonijiet miftehma fil-mument li saret il-kirja kienux gusti mad-direttarju. "Kundizzjonijiet li kellhom ikunu gusti

kemm oggettivament fir-rigward tan-negozju konkjuz, kif ukoll soggettivament fir-rigward tad-direttarju li kellu eventwalment ikun kostrett li jirrikonoxxi dik il-kirja jekk tkun taht kundizzjonijiet gusti" ("**Avv. Dr. David Tonna *et* -vs- Carmela Borg**", Appell, 30 ta' April 1997);

(2) Bla dubju l-element tal-kwantum tal-kera kien l-aktar importanti u vitali f' dan l-ezami. Tajjeb pero` li jigi sottolinejat illi ma kienx l-uniku element li kellu jigi kunsidrat. "Hemm aspetti ohra tal-ftehim li setghu kienu daqstant vitali fid-deliberazzjoni tal-Qorti biex tasal ghal konkluzjoni jekk il-kirja kienetx jew le wahda gusta" ("**Nathalie mart Pierre Bellizzi *et* -vs- Richard Matrenza *nomine***", Appell, 6 ta' Ottubru 1999);

(3) Huwa veru li raguni wahda hija bizzejjed biex twassal lil Qorti ghall-konkluzjoni li l-lokazzjoni tkun saret taht kondizzjonijiet ingusti (ara "**Oscar Caruana Montaldo *et* -vs- Anthony Francica**", Appell Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986). Dik ir-raguni pero` trid tkun ta' sustanza u determinanti ghall-konkluzjoni tal-ftehim. Hekk inhuma ta' din ix-xorta l-kwantum tal-kera, l-uzu li seta' jsir mill-fond, il-koncessjonijiet dwar is-sullokazzjoni u l-modifikazzjonijiet tieghu;

Mill-kontenut ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni (24 ta' Novembru 1978) jistghu jigu delinejati dawn it-termini u kondizzjonijiet:-

(1) Il-kirja mic-censwalist Michael Grech lill-inkwilin John Grima saret versu r-rata ta' kera ta' Lm360 fis-sena. Din ir-rata giet awmentata ghal Lm638 fis-sena meta l-fond ghadda eventwalment ghand l-appellanti bl-iskrittura tad-9 ta' Jannar 1984 (ara kopja a fol. 36);

(2) Lill-kerrej gie moghti l-fakolta li jaghmel "kwalunkwe alterazzjonijiet" minghajr ma jkollu bzonn li jitlob il-permess ta' sid il-kera - <u>Klawsola 4</u>;

(3) Gie koncess ukoll li jissulloka l-fond mikri jew bi kwalunkwe mod iehor icedi jew jitrasferixxi d-drittijiet tieghu derivanti mil-lokazzjoni - Klawsola 6;

(4) Inghata wkoll id-dritt li jaghmel kwalunkwe negozju u li jbiddel kif u meta jrid il-generi ta' negozju fl-istess hanut - Klawsola 7;

Ictu oculi, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti anke jekk ikollha fil-*forma mentis* taghha titrasporta ruhha ghall-mument meta l-kirja giet konkjuza, u anke kieku kellha taccetta l-assunt illi r-rata ta' kera fil-paragun ma' dik tac-cens kienet wahda sostenibbli - jidher apparentement ovvju illi fl-assjem taghhom il-kundizzjonijiet fuq elenkati huma nocivi u pregudizzjevoli ghall-interess tad-direttarji fil-mument tat-terminazzjoni ta' l-enfitewsi. Dan mhux biss ghaliex hekk gie rilevat mill-attur Frank Azzopardi fl-Affidavit tieghu (fol. 43) imma wkoll ghaliex hu ben evidenti illi l-koncessjonijiet maghmula mill-enfitewta lill-kerrej kienu jfissru li l-kerrej inghata *carte blanche* li prattikament jaghmel li jrid bil-fond lilu mikri. Kien ifisser ukoll ghal dak li jirrigwarda s-sullokazzjoni u/jew ic-cessjoni illi din setghet tipperpetwa ruhha *ad infinitum*. Ara a propozitu fuq dan l-aspett is-sentenza fl-ismijiet "**Alfred Gera de Petri *et* -vs- Salvatore Vincent Lofaro**", Appell Civili, 2 ta' Novembru 1983 u "**Perit Edwin Calleja -vs- Joseph Said**", Qorti tal-Kummerc, 15 ta' April 1994. Biex ikun xort' ohra, u dik is-sullokazzjoni jew il-kundizzjonijiet l-ohra jigu varjati, sid il-fond ikollu jirrikorri lit-Tribunal kompetenti u, biex jirnexxi, ikollu jiddemostra li ghandu motiv gust ghan-newtralizzar jew il-limitazzjoni taghhom. Ara **Kollez. Vol. XLI P I p 429**;

Fic-cirkostanzi jkollu jinghad, b' ripetizzjoni, (u dan anke b' risposta ghal certa veduta sottomessa fl-appell incidentali) illi "huwa mpossibbli li l-ligi hawnhekk ma timponix almenu ftit obbligu fuq l-enfitewta li jiehu hsieb, jiehu kura ragonevoli ta' l-interess tas-sid, ghax altrimenti din tkun interpretazzjoni tal-ligi li timporta virtwalment konfiska *in aeternum* ghall-proprjetarju, interpretazzjoni brutali u

indifferenti li ma ghandhiex tigi segwita" - "**Rinaldo Wismayer -vs- Paolo Saydon *et***", Qorti tal-Kummerc, 7 ta' Gunju 1983 per Imhallef Maurice Caruana Curran;

B' danakollu din il-Qorti xorta wahda tahseb li l-konvenut Michael Grech ma kellux jigi kkundannat ihallas l-ispejjez proprji tal-kawza. Dan, s' intendi, mhux ghall-motivi indikati minnu fl-appell incidentali tieghu, gjaladarba nstab li l-pattijiet lokatizji minnu negozjati kienu tassew pregudizzjevoli ghall-interessi tas-successuri tieghu, imma ghaliex il-presenza tieghu fl-azzjoni hi wahda ghal kollox irrilevanti. Kif stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet "**Natale Falzon *et* -vs- Frank Spiteri *nomine***", Appell, 29 ta' Ottubru 1999, "dan ghaliex kwalunkwe decizjoni f' din il-kawza dwar jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja kienux jew le gusti ma setghet bl-ebda mod tippregudika l-interessi tieghu, jew b' xi mod tattakka l-validita` tal-ftehim li dan kellu ma' terz inkwilin, jew id-drittijiet u l-obbligi naxxenti mill-istess ftehim";

Naturalment, in vista ta' dan li nghad, mhux il-kaz illi l-ispejjez tieghu jigu addossati fuq il-konvenuti l-ohra izda se mai fuq l-atturi appellati in kwantu mill-bidu nett hu ma kellux jikkonfigura bhala litiskonsorju fil-kuntradittorju tat-talba attrici.

Ghal dawn il-motivi kollha superjorment migjuba din il-Qorti tichad l-appell principali tal-konvenuti konjugi Theuma u f' dan ir-rigward tikkonferma s-sentenza appellata. Tilqa' invece l-appell incidentali billi tvarja l-istess sentenza u tiddikjara li l-ispejjez gudizzjarji kollha ta' l-appellant incidentali Michael Grech jitbatew mill-atturi appellati. Finalment, tipprovdi li t-terminu ta’ xahar prefiss mill-ewwel Qorti ghall-iskop ta’ l-izgumbrament ta’ l-appellanti mill-fond *de quo* jibda ghaddej mil-lum.

< Sentenza Finali >

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