QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.,

Seduta ta' nhar it-Tlieta 9 ta' Ottubru, 2001

Numru 5

Avviz Nru. 71/98JC

Henry Agius f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh assenti Salvino Agius skond prokura generali annessa fl-atti tan-Nutar Philip Saliba tat-18 ta' Awissu, 1980, Rose armla ta' Joseph Griffiths, Anthony Agius, kif ukoll ulied il-mejta ohthom Mary Camilleri u cioe' Anna mart Joseph Galea f'isimha proprju u f'isem hutha assenti Anthony Camilleri, Joseph Noel sive Noel Camilleri u Joan Marie mart Frank sive Francis Bruchy

vs

Agricultural Co-operative Limited u b'digriet tas-27 ta' Jannar, 1999 giet kjamata is-socjeta' Vernon Foods Ltd. u b'digriet tal-25 ta' Frar, 1999 stante li s-socjeta' intimata biddlet isimha il-kliem "Vernon's Foods Ltd." Gie sostitwit bil-kliem "Vernon's Food Manufacturing and Trading Company".

Il-Qorti,

Dan hu appell minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera moghtija fit-30 ta' Jannar, 2001, liema decizjoni taqra kif gej:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalu li

1. Bi ftehim milhuq fit-30 ta' Dicembru 1977 il-mahzen 10, Jetties Wharf, Marsa gie mikri lill-intimat ghall-perjodu ta' ghaxar snin versu l-kera ta' tmien mitt lira (Lm800) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Lulju 1998.

2. Wara li ghalaq il-perjodu originali fuq imsemmi l-kirja iggedded 'ope legis' bl-istess kera l-intimat issulloka l-fond lil terzi minghajr il-kunsens taghhom u huma saru jafu b'dan ghall-habta ta' Ottubru 1997.

3. Inoltre l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja

Talbu li jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond billi l-kirja tigi xjolta mhabba r-ragunijiet imsemmija u l-intimat jigi ordnat jizgombra mill-fond fi zmien qasir u perentorju lilu prefiss.

Ra r-risposta tal-Koperattiva intimata li qalet li;

1. Mhux minnu li s-socjeta' intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja.

2. B'kuntratt ta' lokazzjoni tal-15 ta' Ottubru 1965 is-sidien kienu krew il-fond de quo lill-awturi tas-socjeta' intimata fejn l-inkwilin inghata d-dritt li jissulloka u jcedi d-dritt tal-inkwilinat tal-mahzen 10, Jetties Wharf, Marsa.

3. Sussegwentement il-mahzen 'de quo' gie sullokat lis-socjeta' intimata taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet inkluz id-dritt tas-sullokazzjoni u cessjoni tad-dritt tal-inkwilinat.

4. Ghalhekk is-sullokazzjoni koncessa mis-socjeta' intimata lil terzi saret skond il-ligi.

5. Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Ra r-rikors tal-Koperattiva intimata ta' l-1 ta' Marzu 1999 fejn intalbet il-kjamata in kawza l-kumpanija Vernon Foods Ltd u d-digriet tieghu tas-27 ta' Jannar 1999 fejn it-talba giet milqugha.

Ra r-risposta tal-kjamat in kawza 'Vernon's Food Manufacturing and Trading Company Ltd li qalet li

1. l-isem taghha mhux indikat korrett (Din l-eccezzjoni giet irtirata fis-seduta tal-25 ta' Frar 1999 wara li b'digriet intlaqet talba ghall-korrezzjoni ta' l-isem)

2. it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt

3. l-Agricultural Co-Operative giet rikonoxxuta mis-sidien u kellha ukoll id-dritt li tissulloka.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti kollha;

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati;

Ra l-verbal tal-11 ta' Ottubru 2000

Ikkunsidra,

1. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tal-13 ta' Ottubru 1965 Joseph Agius f'ismu u f'isem hutu ikkonceda b'titolu ta' kera lil Joseph Scerri zewg imhazen bin-numri rispettivi 9 u 10 Jetties Wharf Marsa ghal zmien 4 snin 'di fermo' li kellhom jibdew jghoddu mill-1 ta' Jannar 1966 u 4 snin 'di rispetto' a volonta' ta' l-inkwilin'. (Dok. A1 fol 28 – 29) bil-kera ta' Lm900 fis-sena li kellhom jibdew jithallsu mill-1 ta' Jannar 1966, kull tlett xhur bil-quddiem. Gie stipulat illi:

'6. l-inkwilin sur Scerri jkun jista' jissulloka u jcedi id-dritt ta' l-inkwilinat tal-istess zewg imhazen, sia totalment kemm ukoll parzjalment lil haddiehor, purche' huwa jibqa' dejjem responsabbli quddiem is-sidien ghall-pagament tal-kera fuq indikat u ghall-osservanza tal-obbligu kollha ta' dan l-att'.

2. Ir-rikorrent proprio et nomine ipprezenta fotokopja ta' ricevuta (Dok. C a fol 31) fejn A. Xerri (skond ir-rikorrent, Annunziata Scerri armla ta' l-imsemmi Joseph Scerri) fejn hemm miktub'.

6 ta' Novembru 1968

'Ircevejt is-somma ta' Lm50 (hamsin lira) ghal xahar kera tal-mahzen numru 10, Jetties Wharf, Marsa ghax-xahar ta' Dicembru 1968 u dana ghas-sullokazzjoni tal-istess mahzen bl-istess kundizzjonijiet li ghandi jiena bis-sahha tal-kuntratt ta' lokazzjoni u Atti Nutar Victor Bisazza tas-16 ta' Ottubru 1965.

A.Xerri'.

3. Fit-3 ta' Jannar 1969 l-Avukat Desira Buttigieg kiteb ittra lil Joseph Agius iz-ziju tar-rikorrenti fejn qallu li kien qed jibghatlu cekk ta' Lm50 bhala 'recognition rent' ghal sena (1/1/69 – 31/12/69) u li hallas il-kera lil Annunziata Scerri mill-1 ta' Jannar 1969 ghal sitt xhur. Bghatlu ukoll 'abbozz ta' ftehim' li wara gie ffirmat (meta ma jinghadx; ara fol 34 u 35) minn Dottor Kalcidon Zammit, Mario Grech, Dottor Desira Buttigieg minn naha in rapprezentanza tal-Koperattiva u minn naha l-ohra minn Joseph Agius. Il-ftehim jghid li l-partijiet:
'jiftehmu u jobbligaw ruhhom, relattivament ghal mahzen numru ghaxra (10) Jetties Wharf, Marsa, proprjeta' ta' l-ahwa Agius u li l-imsemmija Co-Operative hadet in sullokazzjoni minghand Annunziata Scerri – illi:

(a) dan il-mahzen, matul is-sullokazzjoni ghand l-imsemmi Co-Operative, jkun jista' jigi uzat ghal kwalunkwe generu ta' negozju; u

(b) il-Co-Operative thallas, bhala kumpens tal-koncessjoni, dwar l-uzu tal-mahzen, lill-ahwa Agius, hamsin lira (Lm50) fis-sena b'effett <u>mill-1 ta' Jannar elf disgha mija u disgha u sittin (1969), pagabbli semestralment bil-quddiem.</u>' (sottolinear tal-Bord)

4. Mill-ktieb tal-kera (Dok. MA1 a fol 62) esebit minn Mario Callus direttur tal-Ko-operattiva jirrizulta li fil-5 ta' Frar 1969 l-Avukat Desira Buttigieg (f'isem il-ko-operativa) hallas Lm225 kera tal-fond ghall-perjodu <u>1/1/69 - 30/6/69.</u> Ir-ricevuta bhat-tnejn ta' warajha m'hiex iffirmata. Hemm firma 'for Agius Bros Ltd'/ Joseph Agius' fir-ricevuta <u>22 ta' Lulju 1970.</u>

5. Skond ir-rikorrent Henry Agius mill-1 ta' Jannar 1969 l-koperattiva bdiet thallas direttament lil Joseph Agius "u ma sarx iktar hlas lil Annunziata Scerri li minn dak il-mument 'l quddiem harget barra mill-istampa totalment .... (fol 23). Izied:
"5. b'dan irrid nghid illi meta sar il-ftehim tal-1969, il-kera ma baqghetx Lm450 izda l-Agricultural Co-operative bdiet thallas is-somma ta' Lm500 fis-sena (ghalhekk fil-klawzola (b) tad-Dok. F hemm indikat "kumpens" ta' Lm50), fol 73.

6. Permezz ta' ittra tat-23 ta' Ottubru 1977 il-familja Agius gharrfet lill-Kooperattiva li;
"we have to inform you as our agreement for store No. 10 Jetties Wharf, Marsa will (be) ending 31/12/1977, and we have to advise you that by the next renewing agreement the rental store will be Lm1000 a year for four years by right and four years respectively, we mean for eight years in all". (sottolinear tal-Bord).

7. Saret kontro-offerta mill-koperattiva fis-27 ta' Novembru 1977 li ssemmi ittra tad-9 ta' Novembru 1977 (li ma gietx prezentata) dwar l-ammont tal-kera. Il-koperattiva fl-ahhar offriet li thallas Lm800 (ara ittra 30/12/77 - Dok. I - fol 38) u l-kirja tkun ghal ghaxar snin. Skond ir-rikorrent Henry Agius setghet saret skrittura privata jew kuntratt u wara li ghalqu l-10 snin msemmija fid-Dok 1, il-kera baqghet tithallas "sakemm indunajt li l-koperattiva kriet il-post lil Vernons" (fol 25). Aktarx li l-ahhar kera li thallset/giet accettata kienet ghall-perjdou 1/7/97 - 31/12/97 - Dok. MA3 a fol 67 u xhieda ta' Mario Callus a fol 71).

8. Il-koperattiva intimata permezz ta' skrittura ta' Ottubru 1994 (aktarx 20 ta' Ottubru - ara fol 32 u fol 65) issullokat il-fond lil Vernon Foods Limited. Jinghad "fil-preliminari":

"Illi l-partijiet qeghdin jaghmlu riferenza ghall-kuntratt ta' lokazzjoni originali datat 15 ta' Ottubru 1965, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u markata Dokument A, fejn fost kundizzjonijiet ohra l-inkwilin ghandu dritt li jissulloka u jcedi d-dritt tal-inkwilinat tal-mahzen f'numru 10, Jetties Wharf, Marsa.

Illi l-partijiet jaghmlu riferenza ukoll ghall-iskrittura li permezz taghha s-sidien irrikonoxxew is-sullokazzjoni a favur ta' l-ewwel parti, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u markata Dokument B" (Dok. D1 a fol 32).

9. Ir-rikorrent Henry Agius f'Dicembru 1994 sar jaf permezz tal-gazzetti li b'effett mill-1 ta' Jannar 1995 il-koperattiva intimata

kienet ser tmur Haz-Zebbug. Xtaq il-post lura. Fl-1 ta' Settembru 1997 hu u r-rikorrenti Anna Galea thallew izuru l-fond u sabu li dan kien qed jintuza mis-socjeta' intimata. Marru ghand ix-xhud Callus li gharrafhom li l-post kien mikri lis-socjeta' Vernon. Henry Agius talab kopja tal-kuntratt originali tal-1965 wara li semmieh Callus, billi hu ma kienx jaf bih (fol 21 - 22). 'Vernon' akkwistaw l-utile dominju temporanju tal-fond numru 9 (li fil-bidu kien inkera flimkien ma' l-10 minn Joseph Agius lil Scerri) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tas-27 ta' Dicembru 1977 minghand is-socjeta' 'Abbott and Domenic Woodworks Ltd' li kienet haditu mill-imsemmi Henry Agius fl-14 ta' Novembru 1977 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Biex ikun inghad kollox, hemm referenza ghal dan il-mahzen numru 9 fl-ittra tat-30 ta' Dicembru 1977 mibghuta mill-koperattiva lil Agius.

"My committee wishes to convey its disappointment at the fact that you have chosen to grant on long lease store (Borg) at No. 9, Jetties Wharf, Marsa to its former tenants". (fol 38).

10. Illi l-argument minn naha tar-rikorrenti gie mfisser minn Henry Agius fl-affidavit tieghu li ukoll saret referenza specifika ghalih waqt it-trattazzjoni ta' l-avukati.

a. mill-1 ta' Jannar 1969 il-kera bdiet tithallas mill-Koperattiva direttament lir-rikorrenti bir-rata ta' Lm500. Annunziata Scerri ma kellha x'taqsam xejn izjed.

b. "meta ghalaq iz-zmien originali kif ukoll iz-zmien di rispetto, jigifieri sal-31 ta' Dicembru 1973, il-kirja baqghet ghaddejja u minn dak il-mument 'l quddiem l-Agricultural Trading Coperative Ltd giet ghalhekk rikonoxxuta bhala inkwilina in its own right pero' ma kienx hemm agreement formali. Ghalkemm nikkontendi li l-Agricultural Trading Cooperative Ltd f'dak il-mument ma kienetx protetta b'dak li hemm miktub fil-ftehim tal-1965 billi l-protezzjoni kienet isservi biss lil tenant u mhux lis-subtenant. Galadarba z-zmien tal-kuntratt spicca u bejn il-partijiet ma kienx hemm ftehim, ir-relazzjoni bejn l-Agricultural Cooperative u s-sur Agius f'dak il-mument kienet dik li tohrog mill-ligi". (fol 24).

11. Ir-rikorrent jissokta li saret bidla fl-1977 fejn b'ittra tat-23 ta' Ottubru 1997 "Edgwar u Joseph Agius kitbu lil Agricultural Trading Cooperative Limited fejn avzawhom li l-perjodu tal-kirja kien ser jaghlaq fil-31 ta' Dicembru 1977 u talbu li l-kera tkun ghall Lm1000 ghal erba' snin ohra di fermo u erba' snin di rispetto cioe' tmien snin kollox (ibid).

12. Hawnhekk hawn kontradizzjoni lampanti. L-ewwel ir-rikorrent qed jghid li l-kirja ghalqet fil-31 ta' Dicembru 1973 u wara jghid li ghalqet fil-31 ta' Dicembru 1977. L-ittra dok. G esebita mill-istess rikorrent tghid: 23 ta' Ottubru 1977
"as our agreement .... will (be) ending 31/12/1977 ... we have to advise you that by the rent renewing agreement ... " (fol 36).

Li gara, meta b'xi mod Scerri inghatat xi kumpens u l-koperattiva saret il-kerrej, sar il-ftehim li kellu jkollu effett mill-1969, li l-Koperattiva dahlet f'kirja ghal erba' snin di fermo u erba' snin di rispetto bl-istess kundizzjonijiet li kellha Scerri b'xi tibdiliet - uzu u ammont ta' kera. Ghalhekk il-kirja miftehma bil-kundizzjonijiet kollha ghalqet fl-1977 Intalbet zieda fil-kera biex il-kirja tigi mgedda mill-1977 mill-familja Agius. Fl-ahhar intlahaq ftehim ghall-kirja ta' ghaxar snin (10) bi tmien mitt lira Maltija (Lm800) fis-sena.

Issa fir-rikors hemm referenza biss ghal ftehim tat-30 ta' Dicembru 1977. Qed jinghad li ghax il-kirja ghalqet u qed tiggedded 'ope legis' m'hemmx jedd ta' sullokazzjoni. Dan mhux legalment korrett. Wara li ghalqu l-ahhar ghaxar snin il-kirja baqghet tiggedded taht l-istess kundizzjonijiet (ara App. Civ. Ripard et vs Zammit Tabona et, 31/1/1955). Skond il-massima legali 'hacta sunt servanda' . Il-kap 69 jghid x'ghandu jsir meta s-sid irid jibdel il-kundizzjonijiet tal-kirja.

Billi l-Koperattiva intimata kellha l-jedd li tissulloka l-fond u billi ma jirrizultax li kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom; r-rikorrenti ghandhom ihallsu ukoll l-ispejjez tas-socjeta' kjamata in kawza".

Minn dik is-sentenza appellaw ir-rikorrenti kollha permezz ta' rikors ta' l-appell ipprezentat fis-7 ta' Frar, 2001, li bih talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza tal-Bord minnhom appellata billi tilqa' t-talbiet taghhom bl-ispejjez kontra l-intimat u l-kjamat fil-kawza.

Il-kooperattiva *Agricultural Co-Operative Limited,* l-appellata,ipprezentat risposta fit-28 ta' Frar, 2001, ghall-appell, filwaqt li dik tal-kjamati fil-kawza giet prezentata fit-13 ta' Frar, 2001.

Illi effettivament ghalkemm dan il-process hxien iktar milli wiehed kien jistenna, in realta', il-sustanza kollha ta' l-appell tirrizolvi ruhha f'punt wiehed, u cioe', jekk meta giet iffirmata l-iskrittura bejn Joseph Agius proprio et nomine u r-rapprezentanti ta' l-*Agricultural Trading Co-Operative Society Limited,* Dok F a fol. 35 tal-process, gietx krejata novazzjoni, cioe', saretx kirja gdida, jew inkella baqghetx tissussisti l-lokazzjoni originali, cioe', l-kondizzjonijiet originali kontenuti fil-lokazzjoni li saret fl-1965. Qed jinghad dan ghaliex jekk ir-relazzjoni guridika li twieldet meta saret is-sullokazzjoni favur il-ko-operattiva kienet dik successorja, bl-istess kondizzjonijiet tal-kirja originali, allura il-ko-operattiva kellha d-dritt li tissulloka. Mentri jekk, meta sar il-ftehim li ghalih id-dok F jirreferi giet effettwata novazzjoni, allura il-kwistjoni ta' sullokazzjoni trid tigi konsidrata fid-dawl tal-ligi u indipendentement minn dak li kien gie konvenut originarjament fil-lokazzjoni originali.

Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-provi kollha illi saru fil-kors tal-proceduri fi prim'istanza, kif ukoll is-sottomissjonijiet li saru mill-abbli difensuri quddiemha, u tasal ghall-konkluzzjoni li ma hemmx provi bizzejjed biex jista' jinghad illi meta gie redatt id-dok F a fol. 35 tal-process, kien

hemm l-intendiment bejn il-partijiet jew li effettivament dakinhar saret novazzjoni fis-sens li saret kirja gdida. Il-konvenzjoni ta' din il-Qorti hija illi dakinhar gew regolati kemmxejn differenti certi kondizzjonijiet tal-kirja li kienet tezisti u li pero', dik il-kirja baqghet tissussisti kif emendata. Infatti, fil-fehma ta' din il-Qorti, jirrizulta illi meta f'Jannar ta' l-1969 gie ffirmat il-ftehim Dok F a fol. 35, il-partijiet semplicement immodifikaw il-kondizzjoni tas-sullokazzjoni, cioe' tas-sullokazzjoni li kienet saret favur il-ko-operattiva, billi gie specifikat illi l-mahzen seta' jintuza ghal kwalunkwe generu ta' negozju, filwaqt li gie awmentat il-kera bhala "kumpens ta' koncessjoni dwar l-uzu tal-mahzen". Il-bqija jidher li l-intendiment bejn il-partijiet kien li kollox jibqa' l-istess kif kien hlief ghal dak li gie emendat, altrimenti certament kien jigi konvenut mod iehor bejn il-partijiet.

F'dan l-isfond din il-Qorti necessarjament trid tghaddi ghall-konsegwenza l-ohra logika u inevitabbli u cioe', dik li tikkonferma s-sentenza appellata li f'dan is-sens hija allura ineccipibbil.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata bl-ispejjez ta' din l-istanza a karigu ta' l-appellanti.

Dep/Reg mm