MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Mejju, 2008

Appell Civili Numru. 415/2004/1

Joseph u Carmela ahwa Sciberras

vs

Patricia Zidan

Il-Qorti,

Fit-23 ta' Jannar, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz fuq indikat datat it-2 ta' Awissu tas-sena 2004 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenuta quddiem din il-qorti sabiex tghid ghaliex m'ghandhiex tkun ikkundannata:
>
> 1. Illi salv kull dikjarazzjoni u provvediment opportun, f'terminu qasir u perentorju li din il-Qorti

joghgobha tiffissa, tizgombra mill-fond "St. John Flats", 2, Triq Felic Borg, San Gwann, liema fond jappartjeni lill-atturi u jinsab prezentement okkupat mill-konvenuta minghajr ebda titolu fil-ligi li tippermettilha li tokkupa l-fond premess;

2. Illi l-konvenuta giet ukoll avzata biex tirrilaxxja l-imsemmi fond anke permezz ta' ittra ufficcjali u baqghet inadempjenti;

3. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

4. Illi l-atturi jirriservaw kull azzjoni lilhom spettanti fil-ligi ghad-danni jew kumpens mod iehor naxxenti mill-fatti premessi f'dan l-avviz;

5. Bl-isepjjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali premessa, bil-konvenuta ngunta in subizzjoni;

6. Illi ghall-finijiet ta' kompetenza, l-atturi jiddikjaraw li l-kera hija ta' mitejn Lira Maltin, (LM200.00,0), fis-sena;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-1 ta' Novembru tas-sena 2004 li permezz taghha l-konvenuta eccepiet is-segwenti;

1. Illi t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuta ghandha titolu validu skond il-ligi u li ghaldaqstant it-talbiet atrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat il-verbal tal-konvenuta datat il-21 ta' Marzu tas-sena 2006 li permezz tieghu eccepiet ulterjorment l-inkompetenza ta' din il-qorti rationae materiae;

Rat in-noti kollha tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi preliminarjament ghandha tigi ndirizzata l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuta;

Illi in effetti permezz ta’ l-Att indikat mill-partijiet il-qrati tal-Magistrati m’ghadhomx aktar kolpiti bir-responsabbilita’ li jisimghu u jiddeciedu dan it-tip ta’ kawzi;

Illi pero’ gie statutorjament salvagwardat il-fatt li min kien lahaq intavola procedura bhal din skond ir-regime legali precedenti, tal-azzjoni kellha tibqa’ tigi processata fil-qorti originali u dan, biex ovvjament la jinhela hin inutilment u lanqas iddahhal lill-partijiet fi spejjez inutili;

Illi ghalhekk din il-qorti ipprocediet bil-procedura odjerna;

Ikkunsidrat:

Illi fil-meritu, ghandu jinghad li sintetikament jirrizulta s-segwenti;

1. Illi jirrizulta li l-konvenuta kienet dahlet fil-fond de quo wara l-1 ta’ Gunju ta’ l-1997;

2. Illi qabel ma dahlet fil-fond in dizamina l-istess fond kien gie rrangat a spejjez ta’ l-atturi;

3. Illi jirrizulta li ma kien sar l-ebda ftehim bejn il-partijiet rigward il-perjodu ta’ kera hlief, li l-kera kellha tithallas kull tlett (3) xhur;

4. Illi l-atturi kienu baghtu zewg (2) ittri ufficcjali lill-konvenuta biex jinfurmawha li kienu qed jitterminawlha l-kera u wahda minnhom hi riprodotta a fol 44;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenuta sintetikament issostni s-segwenti;

1. Illi effettivament kriet il-fond in dizamina u ghandha ktieb tal-kera relattiv;

2. Illi kienet thallas il-kera perjodikament kull tlett (3) xhur kif pattwit;

3. Illi qatt ma nghatat x'tifhem li l-perjodu ta' kera kien wiehed determinat;

4. Illi ssostni li ghamlet diversi ameljoramenti fil-fond de quo;

Ikkunsidrat:

Illi l-fond de quo inkera mill-atturi lill-konvenuta;

Illi l-benefikati li jsiru mill-inkwilin ma jaghtux dritt ta' kirja lill-konvenuta ghalkemm ikun hemm drittijiet ta' risarciment skond il-kazi;

Illi jirrizulta li l-kera pattwita bejn il-partijiet giet terminata regolament permezz ta' l-ittra ufficcjali datata s-27 ta' Jannar tas-sena 2004, (ara fol 44);

Illi mill-iskadenza ta' tlett (3) xhur tal-kirja kolpita bl-istess ittra ufficcjali, l-konvenuta ma kienx baqghalha titolu validu biex tibqa' fil-post de quo;

Illi ghalhekk it-talba attrici ghall-izgumbrament hi wahda legittima;

Ghaldaqstant, din il-qorti filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, takkolji t-talbiet attrici u tordna lill-konvenuta Patricia Zidan biex fi zmien xahrejn (2) mil-lum, tizgombra mill-fond "St. John Flats", 2, Triq Felic Borg, San Gwann, bl-ispejjez."

L-appell tal-konvenuta *di fronte* ghal din is-sentenza hu wiehed cirkoskritt ghal dawn iz-zewg aggravji:-

(1) L-ewwel Qorti ma okkupatx ruhha mill-eccezzjoni minnha mqanqla tan-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju;

(2) Mill-kumpless tal-provi kien indikattiv illi l-kirja kienet wahda ghal zmien indeterminat;

Fil-kunsiderazzjoni ta' l-ewwel aggravju jigi osservat illi l-eccezzjoni ghal liema tirrikorri l-appellanti ma tqajmetx minnha b' mod formali izda sempliciment f' Nota ta' l-Osservazzjonijiet (fol. 50) li biha nghalqet it-trattazzjoni tal-kawza. Dan biex ma jinghadx ukoll illi minn ebda prova ma jirrizulta illi l-appellanti kienet mara mizzewga. Li hu zgur hu li, kif mistqarr mill-istess appellanti, il-lokazzjoni saret lilha biss (ara xhieda taghha a fol. 23), ankorke fl-imsemmija Nota ta' osservazzjonijiet jinghad ili hi zzewwget fil-kors tal-kirja. Anke ghal din ir-raguni ma hijiex guridikament korretta l-appellanti fic-censura taghha fil-konfront ta' l-ewwel Qorti talli din naqset milli tinvesti dik l-eccezzjoni taghha, mhux formalment sollevata;

Apparti dan, hemm konsiderazzjoni procedurali wisq importanti ghaliex din l-istess eccezzjoni ma timmerita ebda akkoljiment. Jiddisponi l-Artikolu 728 (1) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili illi fil-kawzi l-eccezzjonijiet kollha sew jekk dilatorji jew dwar il-mertu ghandhom jinghataw fir-risposta guramentata skond il-kaz. Jitnissel minn dan illi l-eccezzjonijiet dilatorji jridu jigu sollevati *in limine litis*. Rilevanti ghall-aspett tal-materja hawn konsiderata hi s-sentenza fl-ismijiet "**Virginia Cassar -vs- Emanuel Caruana *et***", Appell Kummercjali, 4 ta' Marzu 1992, li ghaliha ghamlu riferenza l-atturi appellati fit-twegiba ta' l-appell taghhom. Fiha nghad illi l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita ta' gudizzju hija wahda ta' natura dilatorja u ghalhekk kellha titqajjem *in limine litis*;

Qalet sewwa l-Qorti ta' l-Appell, sede Kummercjali, fis-sentenza taghha tal-15 ta’ Marzu, 1948 in re: “**Emmanuele Borg *proprio et nomine* -vs- Neg. Joseph Grixti *et***”, illi “l-ligi, meta ghamlet dik id-distinzjoni illi l-eccezzjonijiet dilatorji ghandhom jigu sollevati *in limine litis* riedet tirreferixxi ghall-eccezzjonijiet li mhumiex perentorji tal-mertu, illi ma jolqotx il-mertu, izda huma sempliciment dilatorji tal-mertu. Kieku jkun diversament, tispicca l-utilita` u l-fondament ta’ dik id-disposizzjoni ghaliex il-ligi trid li qabel il-parti ma tidhol biex taghmel l-eccezzjonijiet taghha fuq il-mertu, ghandha tghid jekk ghandhiex xi tghid fuq il-gudizzju, u jkun evidentement kontra dik id-disposizjzoni illi, wara li l-kawza tigi trattata fil-mertu (fl-ewwel istanza f’ dak il-kaz) minghajr ma saret ebda eccezzjoni fuq il-gudizzju … Infatti l-perijodu l-aktar importanti huwa dak tal-*contestatio litis* meta l-kontestazzjoni tigi radikata u formulata”;

Jitnissel minn dan kollu illi la l-eccezzjoni *de quo* ma gietx moghtija *in limine litis*, l-aggravju sottomess mill-appellanti ma jistax hlief jitqies insostenibbli. Biex jinghad kollox kieku wiehed kellu jirrifletti fuq is-sustanza ta’ l-eccezzjoni, l-istess ma kienx jitraduci ruhu f’ dak pretiz mill-appellanti. Il-kontrattazzjoni lokativa saret ma’ l-appellanti personalment meta din kienet ghadha mhix mizzewga. In vista ta’ dan ir-rapport personali tal-lokazzjoni l-mertu tal-kawza prezenti tendenti ghall-izgumbrament taghha mill-fond ma kellux jattira lejh ir-regim ta’ l-amministrazzjoni straordinarja u ta’ l-ipotesijiet kalendati fis-subinciz (3) ta’ l-Artikolu 1322 (3) tal-Kodici Civili;

In meritu ghat-tieni motiv ta’ aggravju l-gurisprudenza taghna tipprovdi dawn ir-risposti gwida:-

(1) Fil-kuntratt ta’ lokazzjoni u skond l-istess definizzjoni tal-ligi [Artikolu 1526 (1), Kodici Civili], l-element taz-zmien huwa kondizzjoni *sine qua non* ghall-kuntratt, ghax iz-zmien ghandu bilfors ikun determinat, u ma jezistix il-kuntratt ta’ lokazzjoni perpetwa jew ghal

zmien indeterminat. Ara "**Francis Curmi -vs- Salvatore Galea *nomine***", Appell, 11 ta' April, 1945;

(2) Tant hi importanti u essenzjali t-temporanjeta` tal-godiment ta' fond mikri illi "*tolta quella temporaneita` il contratto suaturebbe in un altro diverso*" ("**Gio Carlo Gatt *et* -vs- Emilia vedova di Giuseppe Abela *proprio et nomine***", Prim' Awla, Qorti Civili, 16 ta' Awissu, 1921;

(3) Mhux dan biss, ghax kif ukoll jinsab ritenut, "*il patto, convenuto in un contratto di locazione, facoltante l' inquilino a rinnovare la locazione di un fondo per un tempo indeterminato, è nullo e di nessun effetto, essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata della locazione*" ("**Antonio Cini *et* -vs- Contrammiraglio James Lacon Hammet *nomine***", Prim' Awla, Qorti Civili, 15 ta' Lulju, 1904);

Espressi dawn l-ispunti gurisprudenzjali, il-Qorti tibda biex tirravviza illi mhix konvinta fuq il-bazi tal-provi illi l-partijiet kontraenti riedu fil-mument tal-kontrattazzjoni fl-1997 illi l-perijodu tal-kera jkun rifless minn xi kontingenza tal-benefikati introdotti mill-inkwilina jew ghal zmien indeterminat, u allura, skond l-istess kazistika citata, kontra l-ligi. Huma jidher li qablu biss x' ghandu jkun l-ammont ta' kera fis-sena u l-modalita tal-hlas tieghu kull tliet xhur. Huwa veru li huma ma ftehmux fuq ebda zmien izda ghal dan in-nuqqas tissuplimenta d-disposizzjoni ta' l-Artikolu 1532 tal-Kodici Civili li tiddetta certi regoli ghal kostituzzjoni taz-zmien tal-kiri. Jigifieri ghal sena jekk il-kera jkun gie, kif inhu l-kaz, miftiehem ghall-perijodu ta' sena. Il-proroga ta' dan it-terminu, trattasi minn lokazzjoni li ma tirrientrax fil-paramentri tal-Kapitolu 69 hi soggetta ghall-avviz ta' kongedo, li f' dan il-kaz inghata mill-atturi appellati permezz ta' ittra ufficcjali (ara kopja a fol. 44). Anke allura dan l-aggravju qed jitqies infondat.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-konvenuta appellanti. It-terminu ta' xahrejn prefiss mill-

ewwel Qorti ghall-fini ta’ l-izgumbrament ta’ l-appellanti mill-fond jibda ghaddej mil-lum.

< Sentenza Finali >

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