MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 256/1994/2

Helen mart il-President tal-Qorti tal-Appell Dottor Carmelo Schembri u l-istess President Carmelo Schembri, u b'digriet tal-10 ta' Dicembru 1997 l-atti gew trasfuzi fl-ismijiet ta' John, Robert, David, Joseph, Mario, Michael, Rosanne mart Herbert Scerri, Lucia mart Stephen Dimech, Connie mart Stefan Grech, Christine mart Robert Pace u Angela mart David Cassar Borg, ilkoll ahwa Schembri bhala unici eredi ta' missierhom l-Onorevoli Prim Imhallef Carmelo Schembri.

v.

Anthony George Zahra ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` "Alpine Travel Limited".

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-allura Qorti tal-Kummerc li tghid hekk:

"Peress li bi skrittura privata tal-15 ta' Dicembru 1969 Rosa Holland, awtrici tal-atturi ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta` Alpine Holding Limited li llum bidlet isimha f'Alpine Travel Limited il-fond kummercjali bla numru f'Bisazza Street, Sliema bil-kera ta' tliet liri (Lm3) kuljum; illi fost kondizzjonijiet ohra gie stipulat fil-klawsola (7) tal-istess skrittura illi l-inkwilin ma setghax jaghmel alterazzjonijiet strutturali fl-istess fond minghajr il-kunsens bil-miktub tal-lokatur; illi l-konvenut ezegwixxa alterazzjonijiet strutturali fl-istess fond nonostante l-opposizzjoni tal-lokatur; illi ghalhekk stante l-ksur tal-imsemmija obbligu kuntrattwali da parti tal-konvenut, l-attur ghandu dritt jirriprendi l-pussess tal-fond skond il-ligi;

"Jghid il-konvenut ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:-

"1 Tiddikjara l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' Dicembru 1969 xjolta minhabba l-ksur da parti tal-konvenut tal-obbligu impost fuqu li ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat;

"2 Illi l-istess konvenut jigi kundannat jizgombra mill-fond imsemmi fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti;

"3 L-istess konvenut jigi kundannat biex ghas-spejjez tieghu fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti jirripristina l-fond fl-istat li kien qabel ma saru l-imsemmija alterazzjonijiet strutturali;

"4 Illi fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati biex jezegwixxi l-istess xoghlijiet huma ghas-spejjez tal-konvenut, taht is-supervizjoni tal-Perit nominat mill-Qorti.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa ingunt ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi;
“1. Illi d-domandi tal-attrici ghandhom jigu michuda peress illi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante illi l-konvenut ma kisirx l-obbligu li ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat.

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta’ Mejju, 2000, li ddecidiet il-kawza fis-sens li;
“Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenut nomine tilqa’ t-talbiet attrici u;

“(1) tiddikjara li l-iskrittura ta’ lokazzjoni tal-15 ta’ Dicembru 1969 hija xolta minhabba l-ksur da parti tal-konvenut nomine tal-obbligu impost fuqu li ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat,
“(2) tikkundannah jizgombra mill-fond imsemmi sa zmien xahar millum,

“(3) tikkundannah biex a spejjez tieghu jirripristina l-fond fl-istat li kien qabel ma saru l-imsemmija alterazzjonijiet strutturali u dan fi zmien xahar millum u taht is-supervizjoni ta’ l-A.I.C. David Pace li qed jigi nominat ghal dan l-iskop,

“(4) fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jezegwixxu l-istess xoghlijiet huma a spejjez tal-konvenut nomine taht is-supervizjoni ta’ l-istess Perit.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine. “

Rat li minn dik is-sentenza tressaq appell ghall-quddiem din l-istess Qorti mis-socjeta` konvenuta;

Rat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fit-30 ta’ Mejju, 2003 li in forza taghha cahdet l-appell u kkonfermat is-sentenza appellata, b’dan illi t-

termini stabbilii fl-istess sentenza appellata ghandhom jibdew jiddekorru minn dakinhar; din il-Qorti ordnat ukoll illi l-ispejjez tal-appell jigu sopportati kollha mis-socjeta` konvenuta appellanti;

Din il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet s-segwenti konsiderazzjonijiet;
"Illi l-aggravju fil-meritu kontra s-sentenza appellata huwa illi l-klawsola numru sebgha (7) fl-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni ma hija xejn hlief riproduzzjoni ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili, u, konsegwentement, l-ewwel Qorti ma kienitx korretta meta fis-sentenza appellata, wara illi ccitat parti mis-sentenza ta' dina l-Qorti tal-hamsa (5) ta' Marzu, 1965 fil-kawza fl-ismijiet *Stilon Depiro vs. Falzon et*, waslet ghall-konkluzjoni illi "Fil-kaz odjern saru alterazzjonijiet strutturali minghajr tali kunsens [dak bil-miktub tas-sid] u ghalhekk it-talbiet attrici jridu jigu milqugha";

"Illi permezz ta' l-imsemmija klawsola 7 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni il-kontraenti ftehmu hekk:

"*The lessees shall not effect any structural alterations in the tenement without the lessor's previous* <u>*written*</u> *consent*" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

"L-Artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili, fil-parti tieghu rilevanti ghall-materja in ezami, jiddisponi hekk:

"Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera …"

"Dina l-Qorti ma taqbilx ma' l-imsemmija asserzjoni tas-socjetà appellanti illi dak miftiehem permezz ta' l-imsemmija klawsola numru 7 huwa riproduzzjoni tal-provvidiment ta' l-Artikolu 1564(1) tal-Kodici Civili. Infatti, filwaqt illi f'dan l-artikolu tal-ligi tintuza l-kelma "kunsens" minghajr ebda kwalifika, u, konsegwentement, il-kunsens hawn kontemplat jista' jkun kemm espress u kemm tacitu, il-klawsola 7 tistipula illi l-kunsens irid ikun "*written*";

"Dan premess, fil-fehma ta' dina l-Qorti, fis-sentenza appellata gie korrettement invokat u applikat il-principju msemmi fl-ahhar parti tal-kwotazzjoni mill-imsemmija sentenza *Stilon Depiro vs. Falzon et*, u cioè:

"***Inoltri, lanqas dawn il-modifikazzjonijiet il-konduttur ma jkun jista' jaghmel jekk il-kontratt tal-lokazzjoni jivvietahomlu***"

"Fil-fehma ta' dina l-Qorti - kif jidher illi kienet ukoll il-fehma ta' l-ewwel Qorti - interpretazzjoni korretta ta' l-imsemmija klawsola 7 ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni hija illi, sakemm is-sid ma jatix il-kunsens tieghu bil-miktub, l-inkwilin ikun vjetat milli jaghmel alterazzjonijiet strutturali fil-fond lokat;

"Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha pprezentata quddiem dina l-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2002 is-socjetà appellanti tinvoka favur l-aggravju taghha in ezami s-sentenza ta' dina l-Qorti (Sede Inferjuri) tas-sbatax (17) ta' Frar, 1987 fil-kawza fl-ismijiet *Joseph Busuttil vs Gio Maria Frendo* (Vol. LXXI - II - 560). Dina s-sentenza mhux talli ma tikkonfortax it-tezi tas-socjetà appellanti talli turi kemm is-sentenza appellata hija korretta, u dana kif jidher mis-segwenti bran:

"Ghandu jinghad li l-kaz kien ikun differenti kieku kien hemm id-divjet espress da parti ta' l-attur appellant [is-sid] li jsiru l-imsemmija xoghlijiet ghaliex f'dak il-kaz ma kienitx tkun applikabbli l-imsemmija gurisprudenza."

"Huwa kwazi superfluwu illi jinghad illi mhux kontestat bejn il-kontendenti illi s-socjetà appellanti ghamlet alterazzjonijiet strutturali fil-fond *de quo* minghajr ma ottjeniet il-kunsens bil-miktub ta' l-atturi;

"Ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-aggravju tas-socjetà konvenuta appellanti ma jistax jigi akkolt;"

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni ta' Anhtony George Zahra ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Alpine Travel

Limited li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu esposti, talab li din il-Qorti joghgobha;
“1 tirrexxindi u thassar l-fuq imsemmija sentenza fil-kawza fl-ismijiet premessi tat-30 ta’ Mejju, 2003 u dan minhabba li vizzjata kif jinghad hawn fuq u dan a tenur tal-Artikolu 811(e) tal-Kapitlu 12;

“2 tordna konsegwentement ir-ritrattazzjoni tal-istess kawza skond il-ligi;

“Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta tal-intimati li in forza taghha ghar-ragunijiet minnhom esposti, talbu li r-rikors ghar-ritrattazzjoni ghandu jigi michud peress li hu legalment infondat, u talbu wkoll illi peress li r-rikors jikkostitwixxi agir versatorju u frivolu, jisthoqqlu mhux biss li jigi michud izda li jigu applikati s-sanzjonijiet previsti mil-ligi.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet.
Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti.

Ikkunsidrat;
Illi dawn huma proceduri ta’ ritrattazzjoni li minn natura taghhom jipprovdu rimedju eccezzjonali fejn kawza tigi ezaminata ghat-tielet darba bi skop li l-Qorti ta’ revizzjoni tara sarux zbalji fil-kors tas-smigh taghha. Mhux kompitu ta’ Qorti hekk adita li terga tezamina l-meritu tal-kaz, li f’cirkostanzi bhal tal-lum, ikun gia gie ezaminat minn zewg qrati differenti, izda biex tara jekk l-istess meritu kienx gie ezaminat u trattat kif jixraq mill-qrati kompetenti. Minn dan titnissel il-konsegwenza li r-regoli ta’ dan l-istitut huma ta’ interpretazzjoni strettissima. Diversament, taht il-pretest tar-ritratazzjoni, il-litigant sokkombent ikun jista’ jerga’ jiftah il-kawza u b’hekk indirettament johloq ghalih tribunal tat-tielet istanza li mhux permess mil-ligi.

F’dawn il-proceduri is-socjeta` rikorrenti qed tallega li din il-Qorti, fl-ghoti tas-sentenza taghha, ghamlet applikazzjoni hazina tal-ligi (i) billi ikkonfermat il-kompetenza tal-Qrati ordinarji meta bl-applikazzjoni tal-Artikoli 3 u 8 tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta kellha tqis li

l-kompetenza kienet f'idejn il-Bord li Jirregola l-Kera, u (ii) billi ma applikatx l-Artikoli 1068 u 1570(2) tal-Kodici Civili u b'hekk naqset li timponi terminu ghat-twettieq tal-obbligazzjoni.

Din il-Qorti tara li s-socjeta` rikorrenti m'ghandhiex ragun fiz-zewg kazi.

Ghar-rigward l-ewwel ilment, l-Artikolu 811(e) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jippermetti ritrattazzjoni f'kaz ta' qorti li tkun applikat il-ligi hazin – il-provediment invokat mis-socjeta` rikorrenti – jghid ukoll li ritrattazzjoni m'ghandhiex tinghata meta l-kwistjoni tkun dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha "l-Qorti tkun espressament tat decizjoni".

Issa f'dan il-kaz, il-kwistjoni tal-kompetenza tal-qrati ordinarji giet espressament diskussa u deciza minn din il-Qorti meta trattat l-aggravji tas-socjeta` rikorrenti allura appellanti. Din il-Qorti wriet li kienet konxja tal-gurisprudenza konfliggenti *in subiecta materia*, u cahdet l-aggravju wara li qieset, korrettement fil-fehma ta' din il-Qorti, li l-posizzjoni legali koretta in materja hija dik illi temergi mis-sentenza relattivament ricenti ta' dina l-Qorti pronunzjata fl-erbatax (14) ta' April, 1997, fil-kawza fl-ismijiet "**Rosina Grima noe v. Joseph Vella pro et noe et**".

Kwindi la darba fuq din il-materja, din il-Qorti espressament tat id-decizjoni taghha, ma jista' jkun hemm lok ta' ebda ritrattazzjoni fuq dak il-punt.

Ghar-rigward tat-tieni ilment, l-istess Artikolu 811(e) jipprovdi li jitqies li jkun hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, fil-kaz biss li d-decizjoni ma tkunx skond il-ligi.

Issa f'dan il-kaz ma jistax jinghad li s-sentenza mhix skond il-ligi. Skond l-Artikolu 1570(1) tal-Kodici Civili, meta jkun hemm ksur ta' patt kuntrattawali, il-parti l-ohra interessata tista jew titlob il-hall tal-kuntratt jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni. L-ghazla hi f'idejn il-kreditur, u f'dan il-kaz l-atturi, is-sidien tal-fond in kwistjoni, talbu r-rizoluzzjoni tal-kuntratt. Il-Qrati aditi

mill-kaz, wara li ezaminaw ic-cirkostanzi tal-kaz, sabu li verament kien hemm ksur ta' patt kontrattwali u, allura, ipprovdew bis-sewwa ghal-hall tal-istess kuntratt. Il-fatt li l-qrati ma applikawx is-subartikolu (2) tal-imsemmi Artikolu 1570 mhux "zball", peress li li l-applikazzjoni ta' dak is-subartikolu (kif ukoll tal-provizo ghal-Artikolu 1068) hija fakoltattiva ghall-Qorti, u la hu hekk, ma jistax jitqies li naqset meta ma tatx il-*purgazione della mora.*

Inoltre, u dan huwa importanti, is-socjeta` konvenuta ma talbitx dan il-beneficcju. Hi ikkontestat il-kawza fis-sens biss li ma kisret ebda obbligu naxxenti mill-kuntratt ta' kirja, u fl-ebda stadju ma talbet li tinghata l-opportunita` li tirranga xi nuqqas f'kaz li hekk jirrizulta. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Frendo et v. Aguis et", deciza fis-7 ta' Ottubru, 2008;

"Ix-xoghol tal-Qrati mhux wiehed investigattiv, izda biss biex tiddertermina d-diskordju li jkun jezisti bejn il-partijiet kif impoggija quddiemha. La darba din il-Qorti ma kkunsidratx il-kwistjoni issa sollevata – u dan mhux b'xi nuqqas taghha, issa ghax ma gietx ikkunsidrata lanqas mill-partijiet – ma jistax jinghad li saret xi applikazzjoni hazina tal-ligi".

Ghaldaqstant, tiddisponi mir-rikors ta' Anthony George Zahra ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Alpine Travel Limited billi tichad it-talba tieghu ghat-thassir tas-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Mejju, 2003, u konsegwentement tichad ukoll it-talba tieghu ghas-smigh mill-gdid tal-meritu tal-istess kawza.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jithallsu mir-rikorrent nomine, u peress li din il-Qorti tara li l-kawza ta' ritrattazzjoni kienet fiergha u vessatorja, tikkundanna lill-istess rikorrent nomine ghall-ispejjez doppji.

< Sentenza Finali >

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