MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 8/2006/1

John Borg, Anthony Borg u Giulia Briffa

vs

Carmel Borg

Il-Qorti,

Fis-26 ta’ Novembru, 2007, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba’ ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Bord.
>
> Ra r-rikors promutur li permezz tieghu wara li r-rikorrenti iddikjaraw:
>
> “Illi huma l-propjetarji ta’ l-ghalqa msejha “Ta’ Giarda” li qieghda fi Sqaq il-Garda tal-kejl maqsum f’zewg eghlieqi ta’ ghaxar sighan

tikkonfina mill-punent mal-istess Sqaq il-Garda u min-nofsinhar ma' beni ta' Walter Pawley.

Illi l-awturi tar-rikorrenti kienu originarjament taw l-istess ghalqa bi qbiela lill-intimat Carmel Borg permezz ta' skrittura privata datata l-ewwel (1) ta' Frar, 1982 (Dok 'A') u liema skrittura giet emendata bi ftehim bejn il-partijiet.

Illi din l-ghalqa hija mqabbla ghand l-intimat bir-rata ta' sitt liri Maltin (Lm6) fis-sena, sussegwentement gie awmentat ghall-hmistax-il lira (Lm15) fis-sena bi qbil bejn il-partijiet.

Illi fl-istess skrittura privata fuq indikata gie espsressament stipulat illi f'kaz li s-sidien jigu biex jbieghu l-ghalqa, l-kira tittermina u l-intimat ikollu d-dritt ghall-wicc li jkolu mizruh meta jigi avzat li jkun ser isir l-bejgh.

Illi permezz ta' ittra datata 27 ta' Marzu, 2006 (Dok 'B') ir-rikorrenti infurmaw lill-intimat illi hima kienu ser ibieghu l-propjeta taghhom lil terzi persuni u kif ukoll li l-att tal-konvenju kien diga' gie iffirmat (Dok C).

Talbu lill-dan il-Bord sabiex jawtorizzahom jiehdu lura l-pussess tal-ghalqa fuq imsemmija u kif ukoll sabiex previa n-nomina ta' priti nominandi jistabilixxxi l-kumpens dovut lill-intimati ghall-wicc mizruh."

Rat illi l-intimat minkejja li debitament notifikat naqas li jintavola risposta;

Semghet il-provi;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidrat:

> Illi dan il-Bord ma ghandux ghalfejn jiddelibera fit-tul biex jiddetermina din il-kawza ghaliex minkejja illi r-rikorrenti jghid illi kien "espressament stipulat illi f'kaz li s-sidien jigu biex ibieghu l-ghalqa, il-kirja tittermina" dan ma jirrizulta minn imkien fl-iskrittura ta' lokazzjoni Dok A. Din l-iskrittura, fil-klawsola penultima taghha tghid hekk:
>
> *"Illi jekk il-proprietari jigu li ibighu l-imsemmija ghalqa, l-inquilin ikollu dritt ghall-wicc li ikollu mizruh meta jigi avzat li ikun sejjer isi r il-bejgh".*
>
> Ghalhekk dak li qalu r-rikorrenti bil-gurament taghhom u cioe li l-inkwilin ftiehem maghhom li jizgombra l-ghalqa f'kaz li din tinbiegh ma jbiddilx dak li hemm sancit fl-iskrittura Dok A li bl-ebda mod ma jirrifletti dak li qed jghidu r-rikorrenti;
>
> Ghal dawn il-mottivi tichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.**"**

L-appell tar-rikorrenti minn din is-sentenza jikkontesta sew l-apprezzament tal-provi kif ukoll l-interpretazzjoni akkordata mill-Bord lill-iskrittura ta' lokazzjoni. Huma, invece, jikkontendu, fuq l-interpretazzjoni minnhom moghtija lill-Artikolu 4 (1) tal-Kapitolu 199, illi l-kondizzjoni appattwita bejn il-kontraenti f'dik l-iskrittura kienet kondizzjoni rizoluttiva espressa, komprensiva tat-terminazzjoni tal-qbiela u tal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut ghall-wicc mizrugh. Konsegwentement, huma jippretendu li kienu legittimati li jaghtu lok ghall-ezekuzzjoni ta' dik il-kondizzjoni bir-rikors promotur taghhom quddiem il-Bord;

Ma jidherx li l-fatti huma in kontestazzjoni, anke in raguni tal-fatt illi l-intimat baqa' kontumaci quddiem il-Bord. Bi skrittura ta' l-1 ta' Frar, 1982 (fol. 2) l-awturi tar-rikorrenti prezenti kkoncedew b'titolu ta' qbiela lill-intimat l-ghalqa sitwata fi Sqaq il-Garda, limiti B'Kara. *Inter alia,* kien provvdut f'din l-iskrittura "illi jekk il-proprjetarji jigu li

jbieghu l-imsemmija ghalqa, l-inkwilin ikollu dritt ghall-wicc li jkollu mizrugh meta jigi avzat li jkun sejjer isir il-bejgh". Permezz ta' konvenju datat 23 ta' Marzu 2006 (kopja a fol. 4) ir-rikorrenti kkonvenew ma' terzi l-bejgh tal-ghalqa u, in segwitu, ghaddew biex jinformaw b'dan lill-intimat. Ara ittra tas-27 ta' Marzu, 2006 (fol. 3) mibghuta mill-konsulent legali tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti ghalhekk ippretendew li l-intimat jivvaka mill-ghalqa lokata lilu a tenur tal-kondizzjoni riportata;

Sfortunatament, il-Bord, minflok ma approfondixxa l-portata legali ta' dik il-kondizzjoni, ghadda biex b'mod spicjattiv iddispona mill-kwestjoni li kellu quddiemu bl-interpretazzjoni semplicitika u azzardata illi l-kondizzjoni ma kienetx qed tiprospetta ftehim dwar zgumbrament mill-ghalqa. Jekk wiehed kellu joqghod ghat-tifsira semantika tal-kliem tal-kondizzjoni skond il-volonta tal-kontraenti ma jistax ikun dubitat illi, avvenut l-event tal-bejgh tal-ghalqa, kellu jsegwi *per impliciter* illi l-intimat jizgombra mill-ghalqa u jithallas tal-wicc. Ciononostante, il-punt krucjali involut lanqas ma kien dan, u lanqas ma kienet is-soluzzjoni offerta mill-appellanti fir-rikors ta' l-appell taghhom;

L-Artikolu 4 (1) tal-Kapitolu 199, li mieghu jappiljaw l-appellanti, mhux certament intiz fis-sens espress minnhom, u allura dan ma jista' jkun ta' ebda soljev ghat-tezi taghhom. Dan ghar-raguni illi dak id-dispost tal-ligi hu mahsub biex jipprovdi ghal procedura li ried jadotta sid ir-raba' biex jimpedixxi r-rilokazzjoni u jirriprendi l-pussess lura tieghu. Dan, ammenokke, u salv dejjem, li l-partijiet ma jkunux ftehmu xort'ohra b'mod amikevoli u bil-miktub skond il-liberu ezercizzju tad-drittijiet taghhom dwar ir-rilaxx tar-raba' u tal-kwantum tal-kumpens. Dan, s'intendi, fil-kors tal-kirja korrenti. Huwa f'dan is-sens li jridu jinftehmu l-kliem tad-disposizzjoni sottolinejata mill-appellanti: "jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut";

Din il-Qorti gja kellha aktar minn okkazjoni wahda tesprimi l-fehma illi bl-adozzjoni tal-kriterju logiku-sistematiku l-interpretu ghandu jippreferi s-sinjifikat li l-aktar jikkorrispondi ghal hsieb unitarju tad-disposizzjoni rizultanti mill-konsiderazzjoni tad-diversi partijiet taghha jew f'raffront ta' disposizzjonijiet ohra ta' l-istess ligi. Jekk xejn, ghar-raggungiment ta' dak l-iskop li jinghata sens organiku u intelligibbli lil-ligi;

Dan premess, ghandu jigi osservat illi l-istess Artikolu 4 (1) tal-Kapitolu 199 jintroduci ruhu bil-kliem "Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att". Evidentement, dawn il-kliem jircievu s-sinjifikat pjen taghhom mill-ezami tad-disposizzjonijiet l-ohra tal-ligi, u, in partikolari fosthom, ghal dak li jikkoncerna l-punt *de quo agitur,* l-Artikolu 14 ta' l-Att XVI ta' l-1967 (Kapitolu 199). Dan jipprovdi illi "kull klawsola jew kondizzjoni li tippriva lill-kerrej minn xi beneficcju moghti b'dan l-Att, sew jekk dik il-klawsola jew kondizzjoni tkun giet stipulata qabel ma beda jsehh dan l-Att sew wara, tkun nulla u bla effett";

Il-precitat Artikolu 14 huwa konsimili ghal dak ta' l-Artikolu 15 (1) tal-Kapitolu 69 li, kif interpretat mill-gurisprudenza, jipprojbixxi r-rinunzja preventiva ghad-dritt tar-rilokazzjoni tacita ghall-futur. Ara **Kollez. Vol. XXXII P II p 61** u **Vol. XLI P II p 886**, fost hafna ohrajn;

Taht dan il-profil il-pretensjoni ta' l-appellanti, bazata esklusivament fuq il-klawsola konvenzjonali aktar 'il fuq esposta, ma tistax tregi in kwantu l-ligi mhux biss ma tridx illi jkun hemm pattijiet bhal dawk fil-kontrattazzjonijiet ta' kiri ta' raba' imma sahansitra tikkomminhom bis-sanzjoni tan-nullita. Gie spjegat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-10 ta' Gunju 1970 in re: "**Michael Scerri -vs- Paolo Bugeja *et***", per Imhallef Victor Sammut illi "in-nullita` hija evidentement komminata mil-ligi biex jigi assikurat illi ebda patt preventiv ma jikkonduci ghall-privazzjoni ta' l-inkwilin mill-opportunita` u dritt li jaghmel opposizzjoni ghar-rikjesta, da parti tas-sid, ghar-ripresa ta'

pussess ossija ghall-avviz tas-sid li ma behsiebux igedded il-kirja, u biex l-inkwilin ikun jista' jkollu l-protezzjoni u l-beneficcji konsentiti lilu mil-ligi ...” Incidentalment, dan il-kaz kien ukoll jitratta minn patt inserit fi skrittura ta' qbiela bi kliem konsimili ghal dawk tal-kaz prezenti;

Isegwi minn dan illi l-klawsola kontrattwali, korrettement interpretata, hi wahda mahsuba biex anticipatament tippriva lill-appellat inkwilin mill-beneficcju moghti lilu mill-Att ghar-rilokazzjoni tal-ghalqa, u la dak il-patt huwa null u bla effett in virtu ta' l-Artikolu 14 hawn fuq riprodott, lanqas ma jista' jkollu effikacja vinkolanti fuq l-appellat. Hi ghal din ir-raguni, u mhux dik l-ohra provvduta mill-Bord, illi t-talba tar-rikorrenti appellanti ma tistax tircievi sostenn.

Ghal dawn il-motivi u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi, ghal kollox distinti minn dawk tal-Bord, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fil-konkluzjoni taghha, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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