QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. CARMEL A. AGIUS BA., LL.D. - PRESIDENT
ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.
ONOR. GIANNINO CARUANA DEMAJO LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 20 ta' Frar, 2001

Numru 1

Citaz. numru: 1152/86 AJM

Alphonse Maria Vella, Paul Farrugia, Mary Sammut u Alphonse Farrugia f'ismu proprju u bhala prokuratur ta' l-assenti Carmela Zammit

vs

Carmelo sive Charles Mallia

Il-Qorti,

Il-kawza odjerna giet ipprezentata fid-9 ta' Dicembru 1986 fejn l-atturi ppremettew:

"Illi Alfonso Balzan kien ta b'kera lil Giuseppe Mallia l-hanut tal-laham bl-avvjament b'kollox (Dokument "A") numru 111, illum numru 168, High Street, Hamrun;

Illi minn decizjoni moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti fil-15 ta' Gunju 1956, fil-kawza fl-ismijiet "Giuseppe Mallia versus Rosina Farrugia" (Citazzjoni Numru 461 tal-1955) gie dikjarat li fil-bidu tal-lokazzjoni *de quo* l-avvjament fuq imsemmi kien ga' ezistenti;

Illi wara diversi successjonijiet l-atturi huma, illum il-gurnata, sidien il-kera, u l-konvenut l-inkwilin, tal-fond *de quo*;

Illi l-istess atturi talbu zieda fil-kera minn ghand il-konvenut, u dana, ghalkemm interpellat ufficjalment (Dokument "B") sabiex jew jaccetta z-zieda inkella jizgombra fi zmien xahar, baqa' inadempjenti eghluq ix-xahar;

TALAB li din il-Qorti:-

1. Tordna lill-konvenut jizgombra mill-hanut numru 168, High Street, Hamrun, fi zmien qasir u perentorju li jigi

ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet fuq premessi;

2. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi dak l-ammont, in linea ta’ danni, li jirrapprezenta hlas ta’ kera bl-ammont attwali ta’ tlett mija u hamsa u sittin liri Maltin (Lm365) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem li jaghlaq sakemm l-imsemmi fond jigi mbattal.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa ngunt sabiex jidher ghas-subizzjoni.”

Fin-Nota ta' l-Eccezzjonijiet taghhomipprezentati fis-16 ta' Marzu 1987 il-konvenuti sostnew illi din it-talba attrici hija nfondata peress illi "*l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni hija regolata bi ftehim li ntlahaq mill-partijiet jew l-aventi kawza taghhom, wara trattattivi twal kif jirrizulta mill-annessi dokumenti.*"

Il-kawza giet deciza mill-Ewwel Qorti fit-13 ta' Jannar 1992 fejn il-Qorti rriteniet illi:

> “*Illi f’dawn ic-cirkostanzi johrog car li l-atturi naqsu li jaghmlu prova konvincenti u skond il-ligi ta’ dak li allegaw*

nonostante li kellhom ampja opportunita' li jistruwixxu l-process u konsegwentement it-talbiet taghhom ma jistghux jintlaqghu. La l-Qorti waslet ghal din il-konkluzzjoni ma hemmx lok li tigi investigata l-kwistjoni sollevata mill-konvenut fl-eccezzjoni tieghu u cioe' li l-lokazzjoni hi regolata minn ftehim raggjunt fil-kawza fl-ismijiet "Alphonse Maria Vella et vs Vincenza Mallia" Citazz. Nru: 250/85 konkluza fl-24 ta' Gunju 1985."

Minn din is-sentenza l-atturi appellaw u l-appell taghhom, fil-fehma ta' din il-Qorti, gie gustament milqugh minn dik il-Qorti ta' l-Appell diversament presjeduta fil-11 ta' Lulju 1994 fejn gie deciz:

"*Ghal dawn il-motivi tiddisponi mill-appell billi tilqa' l-istess u konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata u ghar-raguni ndikata tibghat l-atti lura lill-Ewwel Onorabbli Qorti ghall-kontinwazzjoni u decizjoni skond il-ligi. L-ispejjez tal-prim'istanza jigu sopportati mill-partijiet nofs kull wiehed mentri dawk ta' dan l-appell ikunu a kariku ta' l-appellat.*"

Il-kawza giet finalment deciza fil-Prim'Istanza fis-6 ta' Ottubru 1997 b'dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidrat:-

Illi in vista tal-pronunzjament bis-sentenza tal-15 ta' Gunju 1956 fuq imsemmija, mhux kontestat li l-atturi ghandhom dritt li jitolbu l-awment rikjest billi gialadarba l-kirja tal-hanut mhux protetta taht il-ligi tal-Kera, dan l-awment hu permess. Ghalhekk, kemm-il darba l-konvenut naqas li jaderixxa mat-talba taghhom fit-

terminu preskritt, l-unika triq hija l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni.

Il-konvenut izda qed isostni li dan id-dritt l-atturi rrinunzjaw ghalih in forza tal-ftehim li kien intlahaq bejn il-partijiet matul il-rpoceduri Citaz. Numru 250/85 ceduti fl-24 ta' Gunju 1985. Fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut qed ighid hekk: "L-azzjoni intavolata mill-atturi hija infondata fid-dritt u fil-fatt <u>u dan peress li l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni hija regolata bi ftehim li ntlahaq mill-partijiet jew l-aventi kawza taghhom, wara trattattivi twal kif jirrizultaw mill-annessi dokumenti.</u>"

Fi kliem iehor il-konvenut qed isostni li l-azzjoni attrici u sahansitra l-interpellazzjoni ufficjali, huma intempestivi billi r-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti kienu regolati bi ftehim li kien (a) stabilixxa l-kera dovut u cioe' Lm365; (b) li dan il-kera kellu jibqa' in vigore ghal hames snin; u (c) li kull awment kellu jibda jghodd wara li jghaddu hames snin u kull hames snin ta' wara u jigi kalkolat bir-rata ta' 5% fuq l-ammont ta' kera originali.

Jekk dan il-ftehim gie konkjuz id-difiza tal-konvenut kienet tkun effikaci billi l-kuntratt ta' bejn il-partijiet kien ixejjen kull pretensjoni ta' l-atturi ghal awment oltre dak li stipulat.

Fil-fehma ta' din il-Qorti tali ftehim qatt ma gie konkjuz ghar-ragunijiet segwenti:

1. Il-proceduri li kienu gew istitwiti mill-atturi odjerni fi Frar 1985 kienu fl-ewwel lok jallegaw li gia kien hemm ftehim dwar l-ammont ta' kera fis-somma ta' Lm365 fis-sena. Fit-tieni lok l-atturi kienu qeghdin jitobu semplicement il-hlas ta' l-arretrati ghall-perjodu minnhom indikat a bazi ta' din il-kera. Dan ifisser li l-meritu ta' din il-kawza qatt ma seta' kien "awmenti futuri" fil-kera gia stabilit;

2. It-trattattivi bejn il-kontendenti, sew qabel kif ukoll matul dawn il-proceduri, vera li kienu jikkoncernaw ukoll element ta' "future increase in rent". Izda kif rajna aktar 'il fuq (paragrafi 12 u 13) l-ittra ta' Dr. Demarco tas-16 ta' April 1985 (fol. 165) teskludi kompletament kwalunkwe ftehim fuq "rent increase on the basic rent." Fl-istess hin, l-ittra ta' Dr. Said,

b'risposta ghall-ittra ta' Dr. Demarco tillimita l-kwistjoni ghal kwistjoni tal-kawza u cioe' kemm kienu l-arretrati ta' kera dovuti, mighajr ma jissemmew "awmenti".

Huwa risaput li kwalunkwe transazzjoni bejn il-partijiet f'kawza trid "ad validitatem" issir bil-miktub. Fil-proceduri fuq imsemmija dan certament ma sarx billi ma tirrizulta ebda skrittura iffirmata mill-partijiet. Ghalhekk din hija inezistenti u l-konvenut kien skorrett meta, fin-nota ta' eccezzjonijiet tieghu qal li "il-kwistjoni hija regolata bi ftehim". Izda jekk ghal grazzja ta' l-argument jinghad li t-trattattivi ta' bejn id-difensuri tal-kontendenti kienu jivvinkolaw il-partijiet minnhom patrocinati, dan lanqas jista' jinghad billi kif ga rajna kien hemm l-eskluzzjoni espressa ta' xi ftehim dwar "awmenti futuri".

Ghal dawn ir-ragunijiet l-eccezzjoni tal-konvenut hija michuda.

Illi dwar it-talbiet attrici jirrizulta b'mod car li l-konvenut naqas li jottempera ruhu mat-talba maghmula lilu permezz ta' l-ittra ufficjali tat-8 ta' Ottubru 1986 fit-terminu hemm lilu moghti. Ghalhekk proprijament il-konvenut, wara li skada x-xahar mid-data tan-notifika ta' l-istess ittra ufficjali, kien qed jokkupa l-fond fuq imsemmi bla titolu validu fil-ligi. Ghaldaqstant l-ewwel talba attrici hija gustifikata.

Illi jirrizulta wkoll li l-konvenut ma hallas ebda rati ta' kera wara l-ammont imhallas fl-24 ta' Gunju 1985. Ghalhekk dan, stante li qed jokkupa l-fond bla ebda titolu ghandu jhallas lill-atturi s-somma ta' erbat elef erba' mija wiehed u sebghin lira Maltin hamsa u ghoxrin centezimu (Lm4471.25,0) rapprezentanti danni kalkolati bir-rata ta' Lm365 kull sena ghall-perjodu ta' tnax-il sena u tlett xhur.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attrici tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond hanut 168 High Street, Hamrun, u fl-istess hin tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' erbat elef erba' mija wiehed u sebghin lira Maltin hamsa u ghoxrin centezimu (Lm4471.25,0) in linea ta' danni kif fuq inghad.

> Bl-ispejjes kollha kontra l-kovnenut, hlief ghal dawk gia ordnati bis-sentenza ta' l-Onorabbli ta' l-Appell tal-11 ta' Lulju 1994."

Minn din is-sentenza appella l-konvenut permezz ta' rikors tat-23 ta' Ottubru 1997 li wkoll permezz tieghu gew inizjati l-proceduri ta' dan l-appell li qed jigi deciz illum.

L-aggravju tieghu mhux uniku imma zgur li dak principali huwa li l-Ewwel Qorti "*ma apprezzatx sew il-provi migbura meta kkonsidrat illi qatt ma gie konkjuz ftehim bejn il-partijiet....*". Huwa jsostni invece illi kien sar ftehim car li l-kera kellha tkun ta' Lm365 fis-sena, li din kellha tibqa' in vigore ghal hames snin u li l-kera kellha tgholha kull hames snin bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%). skond l-istess appellant dan il-ftehim johrog car mill-provi li gew prodotti mill-kawza sew mix-xhieda moghtija pero', partikolarment, mid-dokumenti esebiti b'mod principali mill-korrispondenza li giet skambjata fil-materja mill-Avukati rispettivi tal-partijiet fuq perjodu ta' zmien konsiderevoli.

Apparti minn dan l-aggravju principali l-appellant jilmenta wkoll:

"7. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, anke li kieku ma jirrizultax tali ftehim, il-fatt li l-kera tkun ta' avvjament, u mhux ta' "bare premises", ma jfissirx illi s-sid ghandu dritt jitlob zieda f'kull stadju tal-lokazzjoni u li jekk dan l-ammont ma jigix accettat, l-inkwilin ghandu jigi zgumbrat minnufih. L-inkwilin zgur li ghandu l-protezzjoni minima tas-sena lokatizja, in kwantu l-kera kien ta' tlett mija u hamsa u sittin lira Maltin (Lm365) fis-sena u ghalhekk kwalsiasi awment jista' jintalab biss ghas-sena ta' wara, u mhux f'nofs is-sena lokatizja, kif ghamlu l-atturi.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet maghmula fic-citazzjoni ta' l-atturi ma jreggux in kwantu l-Qorti ma tistax tordna zgumbrament minn fond minghajr ma jintalab li jigi dikjarat preliminarjament illi l-kera giet xolta jew hija nulla, jew li l-konvenut qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu. Illi la darba ma saritx tali talba ghal dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu, l-Ewwel Onorabbli Qorti ma setghetx tordna l-izgumbrament tieghu mill-fond de quo.

9. Illi lanqas ma saret talba ghal dikjarazzjoni ta' responsabbilita' ghad-danni u ghalhekk fin-nuqqas ta' tali talba, il-konvenut qatt ma seta' jigi kkundannat ihallas danni lill-atturi. Tali danni ghandhom ikunu kunsidrati separati minn penali li tista' timponi l-Qorti fin-nuqqas li persuna tonqos li tivvaka l-fond minn data stabbilita lilha biex tohrog mill-Qorti fis-sentenza, liema data ghandha tkun wara d-data tas-sentenza."

L-appell gie ttrattat quddiem din il-Qorti fis-seduta tas-16 ta' Novembru 1999 u differit ghas-sentenza, il-prolazzjoni ta' liema sentenza pero' giet sospiza fuq talba ta' l-appellant biex ikun jista' jaghmel nota ta' sottomissjonijiet, it-terminu ghal liema nota gie mgedded anke stante n-nuqqas ta' opposizzjoni ta' l-appellati (ara verbal tat-8 ta' Frar 2000). Ghal xi zmien ukoll deher illi dan l-appell seta' jigi tranzatt (verbal 4 ta' April 2000) anke wara li kienet gietipprezentata

n-nota ta' sottomissjonijiet mill-appellant fl-24 ta' Frar 2000. Din it-transazzjoni pero' ma sehhitx u ghalhekk il-kawza trid tigi deciza kif sejra tigi deciza llum. Jinghad illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-appellant jirrepeti hafna minn dak minnu ndikat fir-rikors ta' l-appell hlief li jzid xi kummenti ta' natura legali dwar l-Artikolu 1233 (e) tal-Kodici Civili u fuq ir-relazzjoni legali ezistenti bejn l-Avukat u l-patrocinat tieghu.

Ikkunsidrat:-

Illi fl-ewwel lok ma jidhirx li huwa, jew li jista' jigi, ikkontestat illi l-fond *de quo* huwa wiehed mikri bl-avvjament tieghu u ghalhekk mhuwiex protett bil-provvedimenti tal-Ligijiet Specjali li jirregolaw il-kirjiet ta' fondi anke ta' natura kummercjali kif indubitament ukoll huwa dan il-fond. Dan l-istat fattwali li pero' jgib mieghu wkoll konsegwenzi legali ta' portata immensa gie ddikjarat b'zewg sentenzi tal-Qorti tal-Kummerc, jirrizulta mill-provi dokumentarji prodotti u huwa anke ammess mill-konvenut fix-xhieda minnu moghtija quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dottor Tony Degaetano fis-17 ta' April 1989 a fol. 58 tal-process. Effettivament fl-eccezzjonijiet tieghu l-istess konvenut jistrieh fuq allegat ftehim li ntlahaq bejn il-partijiet u

mhux fuq xi protezzjoni partikolari li ghandu fl-inkwilinat tieghu konsegwenza tal-Ligijiet Specjali dwar il-Kera.

Sorvolat dan il-punt din il-Qorti trid tezamina jekk verament kienx hemm ftehim kif allegat mill-konvenut. Ghar-ragunijiet moghtija fis-sentenza ta' l-ewwel grad il-Prim'Awla ddecidiet li dan il-ftehim kien inezistenti. Dan, kif inghad, huwa l-ewwel aggravju u dak principali tal-konvenut minn dik is-sentenza.

Il-provi dwar l-ezistenza o meno ta' dan il-ftehim huma xi ftit konfliggenti partikolarment bejn dak li jidher mill-korrispondenza skambjata bejn id-difensuri tal-partijiet komparata max-xhieda moghtija. Din id-diskrepanza sejra, fl-ewwel lok, tigi ezaminata mil-lat fattwali u sussegwentement minn dik legali fis-sens imsemmi mill-konvenut fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu quddiem din il-Qorti fir-rigward tar-relazzjoni guridika ezistenti bejn il-klient u l-Avukat tieghu.

<u>Il-korrispondenza skambjata</u> - Il-konvenut esebixxa diversi ittri li gew skambjati bejn l-Avukati tal-kontendenti man-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tieghu. L-iktar tlett ittri rilevanti minn din is-sensiela huma dawk tad-difensur ta' l-atturi tas-7 ta' Awissu 1984 (a fol. 20), ir-risposta tad-difensur tal-konvenut tat-22 ta'

Settembru 1984 (a fol. 21) u ittra ohra tad-difensur il-gdid ta' l-atturi tad-9 ta' April 1985.

Jiswa illi l-partijiet l-aktar rilevanti ta' dawn it-tlett ittri jigu msemmija. Hekk kiteb Dr. (illum Imhallef) Franco Depasquale fl-ewwel ittra ghan-nom ta' l-atturi. "*The rent increase of 5% on the basic rent every five years appear acceptable to my clients and hope that the matter may be thus concluded on the basis set out in previous corrispondence namely that the lease will be transferred to the name of Vincent Mallia and that the rent will be increased to Lm365 per annum from date of death of previous lessee.*" Ir-risposta ta' Dr. (illum l-Eccelenza tieghu l-President tar-Repubblika) Guido De Marco ghall-konvenut, jew ahjar ghall-aventi kawza tal-konvenut, missieru, illum mejjet, li ghan-nom tieghu kienu qed isiru t-trattattivi kienet: "*Given the time which has now elapsed, my clients have now reconsidered the situation and are not prepared to accept any rent increases on the basic rent as suggested.*" Dr. Mark Said li sa dan it-tant kien assuma l-patrocinju ta' l-atturi, invece, fid-9 ta' April 1985 kiteb b'dan il-mod u dan wara li kienet saret laqgha fl-ufficcju tal-Professur De Marco lejliet: "*Given the time which has now elapsed, my clients have now reconsidered the situation and are not*

prepared to accept any rent increases on the basic rent as suggested."

F'dan l-istadju din il-Qorti tixtieq taghmel zewg osservazzjonijiet: **(i)** L-ittra tat-22 ta' Settembru 1984 taghmilha cara, fil-fehma taghha, li sa dik id-data t-trattattivi mhux biss kienu fallew izda kienu fallew ghax ma kienx hemm qbil fuq ir-"*rent increase on the basic rent*" u cioe' dwar il-hamsa fil-mija (5%) zieda kull hames snin. Din l-ittra mehuda ma' kif giet formolata l-proposta fl-ittra ta' Dr. Depasquale tas-7 ta' Awissu 1984 ma tistax tinftiehem mod iehor u zgur li ma tistax tigi nterpretata kif qed jippretendi l-konvenut u cioe' illi n-nuqqas ta' qbil kien biss dwar id-data ta' minn mindu kellha tibda tapplika l-kera l-gdida miftiehma u cioe' jekk hux "*from date of death of previous lessee*" jew minn data ohra. **(ii)** Ir-riferenza ghac-cessjoni tal-kawza fl-ittra tad-9 ta' April 1985 hija ovvjament riferenza ghall-kawza ohra bejn il-partijiet jew l-aventi kawza taghhom liema kawza kienet tittratta biss dwar l-arretrati ta' xi kirjiet bir-rata l-gdida u liema kawza Cit. Nru. 250/85 JDC giet effettivament ceduta fl-24 ta' Gunju 1985. Effettivament fid-data li nkitbet din l-ittra l-kawza prezenti kienet ghadha mhux proposta u lanqas kienet ghadha

ntbaghtet l-ittra ufficjali li pprecediet din il-kawza u li giet ipprezentata fit-8 ta' Ottubru 1986.

Fuq il-bazi tal-korrispondenza fuq imsemmija jidher illi l-Ewwel Qorti kienet totalment gustifikata fil-konkluzzjonijiet li waslet ghalihom. B'nota pero' pprezentata fil-mori tal-kawza fis-26 ta' Frar 1996 kwazi ghaxar snin wara l-prezentata ta' l-eccezzjonijiet l-konvenut esebixxa sett iehor ta' ittri li l-maggior parti kienu gia gew esebiti ma' l-eccezzjonijiet tieghu pero' li, fosthom, hemm diversi ittri ohra li gew esebiti ghall-ewwel darba. L-aktar rilevanti fost dawn huwa l-ittra tal-Professur De Marco tas-16 ta' April 1985 u r-risposta ta' Dr. Said tat-13 ta' Lulju 1985 u dan wara li Dr. De Marco kien baghat *reminder* fis-6 ta' Gunju 1985. Fl-ittra tas-16 ta' April 1985 jidher illi ghall-ewwel darba l-kontestazzjoni ma kenitx dwar iz-zieda percentwali fil-kera izda dwar id-data minn mindu kellha tibda l-kera l-gdida.

> "*In view of all this, I am only reiterating Dr. Depasquale's stand, namely that your clients had accepted payment of rent at Lm365 p.a. from date of death of previous lessee as well as a rent increase of 5% on the basic rent every 5 years. I honestly think that Mr. Mallia should accede to our insistence, and should he do so we are ready to drop the Court case. Should a favourable reply be not forthcoming, the whole matter will stand as it has stood up to now with a probable, unwarranted stalemate in the offing.*"

U aktar tard:

> "*As results from the correspondence quoted by you, the only time that the debt of the previous lessee has been mentioned as the date from when the new rent takes effect was in Dr. Depasquale's letter of the 7th August, 1984.*"
> "*To cut a long story short, may I suggest that the said increase be due as from the 14th June, 1984.*"

Fir-risposta tieghu Dr. Said iwiegeb:

> "*I am pleased to inform you that my clients are prepared to accept your offer as originally indicated in your letter dated the 16th of April, 1985 and as reiterated in your letter of the 6th of June, 1985.*
>
> *This means in effect that your clients, up to the date of the next due appearance in Court, i.e. the 24th of June, 1985, will owe to my clients rent arrears to the amount of Lm781 for the relevant period and on the basis of agreement set out in said correspondence. Should your clients pay forthwith on that day, then we will be ready to drop the case without further ado, except as regards the judicial costs in connection therewith, which issue should be amicably settled by a secondary agreement.*"

Minkejja li hemm ukoll riferenza ghall-kawza li kienet pendenti jidher illi b'din ir-risposta kwalunkwe pendenza li setghet ezistiet bejn il-partijiet fir-rigward tal-fond in kwistjoni giet amikevolment rizolta. Din tidher li kienet zgur il-fehma u l-intenzjoni ta' l-Avukati rispettivi kif dawna xehdu, Dr. Mak Said fis-seduta tat-22 ta' April 1996 u l-Professur De Marco fl-affidavit minnu pprezentat fis-6 ta' Frar 1997. Di piu' Dr. Said sostna fl-istess xhieda illi kull meta kiteb kiteb fuq istruzzjonijiet tal-klienti tieghu. Mix-xhieda ta' l-istess Dr. Said

jirrizulta wkoll li dan il-ftehim qatt ma gie fformalizzat b'redazzjoni ta' skrittura bejn il-partijiet. Ma saret ebda domanda pero' fir-rigward ta' x'seta' gara biex sena u nofs biss wara l-ahhar ittra tieghu giet minnu pprezentata c-citazzjoni odjerna ovvjament fuq istruzzjonijiet tal-klienti tieghu. Minn xhieda ohra li giet moghtija f'din il-kawza jidher illi l-atturi hassew illi l-mewt ta' Vincenzo Mallia ma' min kienu saru t-trattattivi w il-wirt permezz ta' legat da parti tal-konvenut ta' dan il-hanut minn ghand missieru skond l-ahhar testment tieghu setghet kienet ir-raguni ghall-azzjoni odjerna taghhom. Hemm ukoll pero' indikazzjoni cara li temergi f'din ix-xhieda illi l-atturi filwaqt li jaccettaw li kien gie raggunt ftehim fir-rigward tal-kera li kellha tawmenta ghal Lm365 fis-sena ma kienx hemm l-istess ftehim preciz la dwar iz-zmien u wisq anqas dwar awmenti futuri. Huwa biss probabbli illi l-Ewwel Qorti kellha din ix-xhieda quddiem ghajnejha meta waslet ghall-konkluzzjoni taghha illi l-ftehim dwar "*awmenti futuri*" ma gie qatt raggunt u illi l-ahhar ittra ta' Dr. Said kienet tillimita l-kwistjoni ghall-kawza l-ohra u cioe' dik dwar l-arretrati tal-kera dovuta. Din ix-xhieda sejra issa tigi ezaminata mill-Qorti f'dan ir-rigward u fir-rigward ta' l-aspetti l-ohra taghha u dana qabel il-Qorti ma taghmel xi osservazzjonijiet ohra ta' natura legali.

Hekk xehdet Maria Concetta Farrugia prodotta mill-atturi quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dottor Guido Saliba fis-seduta tat-8 ta' Jannar 1987: "*Madwar sena u nofs ilu miet dan Censu Mallia u floku dahal ibnu Charles Mallia, il-konvenut. Minn ghand dan qatt ma accettajna kera u qed jiddepozitalu l-Qorti. Ma accettajnix kera ghax ridna nghollu l-kera.*"; u dan wara li tispjega li fi zmien meta l-hanut kien f'idejn Censu Mallia, missier il-konvenut, huwa wkoll ma kienux accettaw il-kera ghax riedu jghollu izda "*ftehmna wara xi tlett snin ma' dan Censu Mallia w il-kera saret Lm1 kulljum.*" Jixhed bl-istess mod l-attur Alfonso Maria Vella quddiem l-istess Assistent Gudizzjarju fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 1987 fejn filwaqt li jghid li huwa qatt ma kien ircieva kera minn ghand il-konvenut jispjega illi:

> "*Lil Censu riedna nghollulu u ktibnilu bl-Avukat u tlabna kera ta' zewg liri kuljum. Huwa ma accettax. Wara ftiehmna li l-kera ssir lira kuljum.*
>
> *Miet Censu u dahal floku ibnu li huwa l-konvenut f'din il-kawza.*
>
> *Ahna ma ridnix nikkonoxxuh bhala inkwilin u morna ghand l-Avukat u kitiblu biex jinfurmah bl-oggezzjoni taghna. Dan il-konvenut dahal fil-hanut xi xhur ilu.*"

Fl-ewwel lok il-Qorti tirrileva illi l-fatt tal-mewt ta' missier il-konvenut ma jintitolax lill-atturi jitolbu l-izgumbrament tal-

konvenut mill-hanut in kwistjoni. "*Il-kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kera, bla hsara ta' dak li hu migjub fl-Artikolu 1589.*" (Artikolu 1572 tal-Kodici Civili - Artikolu 1589 ma japplikax ghall-kaz prezenti.)

Fit-tieni lok il-Qorti ezaminat akkuratament sew il-korrispondenza esebiti sew ix-xhieda moghtija u waslet ghall-konkluzzjoni illi l-intenzjoni tal-partijiet ma kienet qatt li jkun hemm perjodu stipulat ghall-kirja. Il-partijiet qatt u fl-ebda mument ma ftiehmu specifikatament fuq terminu lokatizju. F'kull wahda mill-ittri ezaminati mill-Qorti l-perjodu ta' hames snin huwa biss indikazzjoni ta' meta kellu jigi registrat l-awment fil-kera - obbligazzjoni sekondarja immirata ghal wahda biss mill-kondizzjonijiet tal-kirja, il-*quantum* tal-kera. Fl-ebda wahda mill-istess ittri ma jissemma l-perjodu jew ta' hames, ghaxar, ghoxrin jew perjodu iehor tal-kirja li kellha tkun kundizzjoni ohra ta' l-istess kirja ta' almenu daqstant rilevanza daqs il-kondizzjoni tal-*quantum* tal-kera. Dan l-element hu ghal kollox nieqes mill-ftehim raggunt u jidher illi din l-interpretazzjoni tal-korrispondenza skambjata hija mhux biss l-aktar wahda korretta izda l-unika wahda li hija konsistenti max-xhieda moghtija, mal-fatt illi giet proposta din

il-kawza wara l-ftehim raggunt fil-kawza l-ohra wkoll mal-konkluzzjonijiet li ghalihom waslet l-ewwel Qorti.

Fin-nuqqas ta' dan l-element il-ligi stess tipprovdi z-zmien li ghalih ghandha titqies li l-kirja giet tacitament imgedda fl-Artikolu 1536 ta’ l-istess Kodici Civili li jipprovdi:

> **1536.** Jekk, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa’ u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghadd li l-kiri gie mgedded taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532, minbarra ghal dak li hu raba, illi l-kiri tieghu jinghadd imgedded ghaz-zmien li hu mehtieg ghall-gabra tal-frottijiet ta’ sena:
>
> Izda, jekk il-kera jithallas b’rati, il-kiri, hlief fil-kaz ta’ raba, jinghadd imgedded ghaz-zmien tal-hlas ta’ rata wahda.

U fl-Artikolu 1532 (a):

> “Il-kiri ta’ bini jew ta’ haga mobbli jitqies maghmul ghal zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena; ghal xahar jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum.”

Isegwi ghalhekk illi korrettement l-atturi setghu jipprocedu ghat-terminazzjoni tal-kirja wara gheluq sena dment li huma jkunu segwew dak provdut fl-Artikolu 1568 ta' l-istess Kodici Civili u li a bazi ta' l-Artikolu 1537 ta' l-istess Kodici: "*Il-kerrej ma jistax jeccepixxi t-tigdid tacitu tal-kiri ..... lanqas jekk ikun*

issokta fit-tgawdija tal-haga." L-atturi bil-prezentata ta' l-ittra ufficjali esebita f'dan il-process ipprocedew korrettement fit-termini stabbiliti fl-istess Artikolu 1568 fir-rigward ta' l-avviz rikjest. Jinghad ghal kull buon fini illi l-Artikolu 1532 (a) fuq ikkwotat ighodd ukoll ghall-mobbli apparti milli ghall-immobbli u dan ghar-ragunijiet li ser jinghataw aktar tard f'din is-sentenza.

L-osservazzjonijiet fuq moghtija ghandhom iwasslu ghac-cahda ta' l-aggravju principali tal-konvenut.

Fir-rigward ta' l-aggravji l-ohra l-Qorti ftit ghandha xi tghid. L-aggravju msemmi fil-paragrafu 7 tar-rikors ta' l-appell huwa bla bazi. L-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili ma jghidx illi l-avviz ghandu jinghata biss xahar qabel izda "*mill-anqas xahar qabel*". Ghalhekk l-avviz moghti f'Ottubru tal-1986 kien fit-terminu ghas-sena li, a bazi tal-ftehim originali, kienet taghlaq fit-8 ta' Marzu 1987. Dwar l-aggravji 8 u 9 il-Qorti jidhrilha illi l-premessi w it-talbiet citattivi huma sufficjentement spjegati u cari biex setghet l-Ewwel Qorti tasal ghall-konkluzzjonijiet li effettivament waslet ghalihom a bazi ta' l-istess premessi u talbiet.

Fil-konkluzzjoni l-Qorti pero' jidhrilha illi ghandha wkoll tikkummenta dwar il-punt sollevat mill-konvenut fir-rigward ta' l-Artikolu 1233 (e) tal-Kodici Civili u dwar in-natura legali ta' l-avvjament anke fejn dan ikun jikkonprendi kirja ta' immobbli. Din il-konsiderazzjoni pero' trid ukoll tigi ezaminata flimkien ma' dak li gie sottomess mid-difensur ta' l-atturi fil-finali trattazzjoni quddiem il-Prim'Istanza wara li kienet xehdet Josephine Mallia. Invece l-Qorti ma jidhrilhiex li jkun ta' ebda validita', in vista ta' dak fuq iddikjarat, li tikkonsidra l-kwistjoni kollha sollevata mill-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu quddiemha u cioe' r-relazzjoni legali bejn l-Avukat u l-patrocinat tieghu peress illi kwalunkwe kumment f'dan ir-rigward jista' jkollu biss valur akkademiku f'din is-sentenza.

Ikkunsidrat:-

Fl-ewwel lok il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni ta' l-appellant illi l-universitas ta' dak li jikkonprendi l-avvjament huwa kkonsidrat fil-gurisprudenza taghna ta' natura mobiljari u mhux immobiljari u ghalhekk l-Artikolu 1233 (e) tal-Kodici Civili ma jsibx l-applikazzjoni tieghu ghall-kaz odjern.

> "*Azjenda kummercjali, bhal ma hija impriza cinematografa u tejatrali ma taqax taht id-definizzjoni li l-*

> *Artikolu 2 tal-Kapitolu 136 jaghti tal-kelma Land ghaliex bhala unita ekonomika, hija indipendenti mill-komponenti singoli taghha, mobbli jew immobbli, u hija ta' natura mobbiljarja.*" ("Raffaele Said et vs Joseph Mifsud Bonnici mbe") Vol. XL – pt.I - pg. 331).

Skond il-gurisprudenza prevalenti:

> "*Azjenda kummercjali ma hijiex haga immobbli izda ghandha natura mobbiljari.*" ("Anthony Debono noe vs Dr. Grazzio Mercieca noe" - Cit. Nru. 486/84 - Qorti tal-Kummerc - deciza 16/5/84).

In ogni caso pero' irid jinghad illi l-Artikolu fuq ikkwotat tal-Kodici Civili japplika biss ghall-dawk il-kirjiet b'terminu ta' aktar minn sentejn li kif diga' gie fuq espost ma huwiex il-kaz tal-kirja prezenti. F'din is-sottomissjoni ghalhekk huwa korrett l-appellant fejn isostni illi ma kienx hemm bzonn il-kitba privata ghall-validita' ta' din il-kirja minkejja, ukoll biss mil-lat akkademiku, il-Qorti ma taqbilx illi l-korrispondenza skambjata tista' tkun meqjusa bhala l-kitba privata fis-sens rikjest mil-ligi a tenur tas-sub-artikolu (2) ta' l-istess Artikolu 1233 u dan ukoll minghajr ma l-Qorti ghandha bzonn ghalfejn tidhol fil-kwistjoni jekk l-iskrittura privata kenitx rikjesta f'dan il-kaz fejn kienu qed isiru kondizzjonijiet godda dwar kirja ta' avvjament li originarjament effettivament kien sar bil-kitba.

Dan ir-ragunament pero' dwar in-natura legali ta' l-avvjament ighodd ukoll favur l-appellati. Fix-xhieda li tat quddiem l-Ewwel Qorti fl-1997 Josephine Mallia hija kategorika li l-ammont li kien qed jigi depozitat il-Qorti kien biss ta' Lm365 fis-sena u li z-zieda ta' hamsa fil-mija (5%) li kienet dovuta bhala zieda kull hames snin ma kenitx qed tigi wkoll depozitata. Din ix-xhieda ma giet b'ebda mod ikkontestata. Gustament ghalhekk sostna d-difensur ta' l-atturi quddiem l-istess l-Ewwel Qorti illi "*Dak il-patt li qed ighidu li kien jipprotegihom wara li saritilhom l-ittra ufficjali huma effettivament kisruh.*" Korrettement ghalhekk ghandu japplika fl-ewwel lok l-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili fejn dana jipprovdi:

> "*Il-kondizzjoni resoluttiva tinghad dejjem bhala li giet maghmulha fil-kuntratti bilaterali, fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha.*"

Stante n-natura kummercjali tal-kaz il-proviso ghall-istess Artikolu ma japplikax ghall-kaz prezenti u japplika minfloku l-Artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc, Kapitolu 13 tal-Ligijiet ta' Malta;

> "*Fil-kuntratti kummercjali, il-kondizzjoni resoluttiva tacita msemmija fl-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili tholl il-kuntratt ipso iure, u l-Qorti ma tistax taghti zmien lill-konvenut sabiex jigi mehlus mill-mora.*"

Ghar-ragunijiet fuq moghtija huwa daqstant ovvju illi lanqas il-proviso ta' dan l-Artikolu ma japplika ghall-kaz prezenti u dana stante n-natura mobbiljari ta' din il-kirja.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha fuq moghtija l-appell huwa respint u s-sentenza ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili hija kkonfermata. Fir-rigward ta' l-ispejjes, dawk tal-Prim'Istanza jithallsu kif deciz minn dik il-Qorti, dawk ta' dan l-appell, u dan in vista tal-komplessita' legali tal-kaz, ghandhom jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet. Ghall-fini ta' l-izgumbrament qed jigi ffissat il-perjodu ta' tlett xhur millum.

Deputat Registratur

rf.