MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2014

Avviz Numru. 238/2013

Stivala Operators Limited (C23860)

vs

Shandell Scicluna

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjeta' attrici pprezentat fir-registru ta' din il-Qorti nhar l-20 ta' Awwissu 2013 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' ghaxart elef, seba' mija u erbgha u sittin ewro (€10,764) rapprezentanti l-ammont dovut wara terminazzjoni tal-kirja tal-fond 154B, The Strand, Gzira minghajr avviz bi vjolazzjoni ghal kundizzjonijiet tal-kirja (Dok A). B'riserva ghal azzjoni in konnessjoni ma' penali miftiehem bejn il-partijiet. Bl-imghax legali u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji bid-data 27 ta' Gunju 2013 u l-ittra ufficjali datata Lulju, 2013 oltre sekwestru pprezentat kontestwalment.

Il-konvenuta huwa minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Shandell Scicluna li giet ipprezentata fil-11 ta' Dicembru 2013 fejn eccepiet is-segwenti:

1. *"Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-lokazzjoni tad-29 ta' Ottubru 2009 giet terminata mill-attur u l-intimata rritornat ic-cwievet f'Mejju 2013.*
2. *Illi l-intimata ai termini tal-klawsola 12 tal-iskrittura tad-29 ta' Ottubru 2009 irritornat ic-cwievet lis-sid bil-kunsens u l-approvazzjoni tal-attur biex b'hemm l-ebda kera m'hi dovuta lill-attur stante l-accettazzjoni tac-cwievet da parti tieghu.*
3. *Illi bir-ritorn lura tac-cwievet saret it-terminazzjoni tal-lokazzjoni u ghalhekk dak li qed tippretendi s-socjeta' attrici ossia fi hlas tal-kera mhux dovut stante li l-proprjeta' in kwistjoni giet lura fil-pussess shih tieghu, kienet ta' uzu esklussiv ghalih u ghalhekk xejn m'hu dovut mill-intimata lill-attur biex*

bit-terminazzjoni tal-lokazzjoni spiccaw l-obbligi li l-attur jippretendi li ghandu fuq il-fond in kwistjoni.

4. *Illi l-intimata m'ghandhiex thallas kera ta' post ta' kirja li giet terminate ghall-perjodu li ma kienx fil-pussess taghha ghax b'hekk l-attur ikun qieghed jaghmel arrikiment indebitu gia la darba huma krew il-fond lil terzi mill-ghada li l-fond gie fil-pussess tal-istess atturi lil persuni Taljani li qed jiggestixxu negozju ta' bar bl-isem Bar Sicilia.*
5. *Illi skond sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili citazzjoni numru 670/07RCP fl-ismijiet Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci fis-27 ta' April 2010 gie deciz illi "...bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall- perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal ghall-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva ghall-uzu ta' haga, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghal-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissussistix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tiehu lura, u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat ic-cwievet minghand il-konvenuti ghall-fond de quo ma jistax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja."*
6. *Illi l-konsenja tac-cwievet lis-sid, tekwivali ghal terminazzjoni tal-kirja u dan johrog kif gie deciz fil-kawza Antonio Catania vs. Ronaldo Zahra, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Frar, 1953 fejn inghad illi l-konsenja tac-cwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess.*
7. *Salv eccezzjonijiet ohra."*

Michael Stivala xehed fit-22 ta' Jannar 2014 fejn iddikjara li l-kirja saret peresss li setghet tigi terminata kull sena. It-terminu tas-sena kellu jigi terminat f'Novembru. Fl-ahhar ta' Mejju, il-kerrej ha c-cwievet minghajr ma ta l-ebda *notice* u ghalhekk saret il-kawza sabiex jithallsu l-kera mill-1 ta' Gunju, 2013 sal-ahhar ta' Novembru, 2013. Mistoqsi kif effettivament gew ritornati c-cwievet wiegeb li dawn gew moghtija lil huh Carlo. Huwa spjega li f'din il-kawza hemm ukoll talba sabiex tigi nflitta l-multa penali msemmija fi klawsola 21 tal-istess ftehim.

In kontro-ezami, ix-xhud cahad li kienu accettaw il-kera una volta giet ritornata c-cavetta. Mistoqsi jekk accettawx ic-cavetta meta l-konvenuta marret biha wiegeb li iva huma accettaw ic-cavetta. Huwa tenna li meta l-konvenuta marret bic-cavetta, infurmawha li suppost kellha taghtihom in-notice u li effettivament il-kuntratt kellu jigi terminat kull sena fix-xahar ta' Novembru, izda l-konvenuta halliet ic-cavetta u telqet. Qalulha wkoll li hija xorta kellha thallas il-kera u jekk le kienet ser tigi nflitta penali. Hija kienet wegbitu li kienet hadet parir legali minghand l-avukat taghha u ma kellha taghtihom xejn aktar. Hija halliet ic-cavetta fuq il-mejda u telqet. Ix-xhud stqarr illi c-cavetta ma ddepozitawhiex il-Qorti.

Ix-xhud cahad illi immedjatament wara huwa kera l-istess font lil terzi. Huwa gie muri tliet ritratti mmarkati bhala Dokument A, B u C u qal li dawn huma r-ritratti tal-font in kwistjoni. Huwa kkonferma li l-post krieh bhala bar pero' ma jafx ezattament meta. Ix-xhud iprometta li fis-seduta sussegwenti jesebixxi l-iskrittura li ghamlu dwar il-kirja. Huwa ra ricevuta esebita fl-atti u mmarkata bhala Dokument D u tenna li l-indirizz fuq din l-ircevuta jindika l-post in kwistjoni. Il-VAT number li hemm fl-ircevuta mhux tas-socjeta' attrici u hemm

miktub Bar Sicilia. Huwa prometta li jesebixxa l-iskrittura li ghamel mal-inkwilin il-gdid fuq dan l-istess font. Huwa lest li jikkonferma jekk dan il-bar biddilx l-idejn jew le u prometta li jaghmel dan fis-seduta sussegwenti. Mistoqsi jekk ghamlux xi haga miktuba dwar it-terminazzjoni ta' din il-kirja u baghtuha lill-konvenuta wiegeb li kienu baghtulha ittra fis-17 ta' Gunju. Pero' hija kienet qalet li hadet parir legali qabel ma effettivament hallitilhom din ic-cavetta.

Michael Stivala xehed fid-9 ta' April, 2014 fejn iddikjara li huma ghamlu kirja mill-gdid fil-15 ta' Settembru 2013 pero' huwa ma jafx min hu l-inkwilin il-gdid illum il-gurnata. Il-kera bdiet tghodd mill-1 ta' Jannar 2014. Huwa tenna li kienu tawh tlett xhur bonus sabiex ikun jista' jirranga l-post.

Carlo Stivala xehed ukoll fid-9 ta' April, 2014 u ddikjara li huwa jiehu hsieb il-kumpanija Stivala Operations Limited fejn jigu nvoluti kirjiet tal-proprjetajiet taghhom. Huwa jiftakar li meta kien qieghed l-ufficcju u kien mar Salvu Scicluna sabiex ihallilu c-cwievet tal-hanut u qallu jekk ried ihallihom seta' jhallihom bla pregudizzju pero' ghal kwistjoni li kien hemm pendenti. Huwa stqarr illi ma kienx jaf li kien ser johdilhom ic-cwievet ghax kien mar ghall-gharrieda. Huwa c-cwievet ma zammhomx pero' qallu jekk ried seta' jhallihom pero' ma qallux "le ma rridhomx u hudhom lura mieghek". Mistoqsi meta ha c-cwievet bejn wiehed u iehor wiegeb li forsi kien l-ahhar ta' Mejju jew bidu ta' Gunju. Mistoqsi wkoll jekk minn dakinhar 'il hawn dahalx xi nkwilin gdid wiegeb li iva pero' ma jafx bl-ezatt meta dahal. Huwa jaf illi bhalissa qed isir xi refurbishment.

Michael Stivala xehed fis-7 ta' Mejju 2014 fejn esebixxa *lease agreement* datat 27 ta' Gunju 2013 bejnu u bejn Lucija Kultera u Giuseppe Agricola. Dan id-dokument gie mmarkat bhala Dokument Z. Huwa seduta stante ghadda kopja

tal-istess lill-kontro parti. Ix-xhud tenna li l-kera fuq dan il-font skont klawsola numru 3 tal-istess ftehim kellu jibda jiddekorri mill-1 ta' Jannar 2014. Huwa kkonferma li l-inkwilini dahlu fil-font qabel din l-istess data, u cioe' qabel l-1 ta' Jannar 2014. Ghalhekk naturalment l-inkwilini kellhom il-pussess qabel.

Il-konvenuta Shandell Scicluna xehdet fl-4 ta' Gunju 2014 fejn giet murija *lease agreement* li huwa esebit f'dawn l-atti u mmarkat bhala Dokument A, a fol 2 tal-process li huwa ftehim datat 29 ta' Ottubru 2009. Hija spjegat li dan huwa l-ftehim fejn hija ntrabtet b'kirja ta' post minghand l-atturi u fil-fatt baqghet tokkupa dan il-fond sal-bidu tas-sajf tas-sena 2013. Hija kienet infurmat lil Carlo Stivala li ma kellhiex interess li ggedded il-kirja u huwa wegibha li ma kinitx problema. Fil-fatt kien baghtilha t-termination agreement. Il-konvenuta esebiet kopja ta' dan il-ftehim li gie mmarkat bhala Dokument CSH. Hija effettivament kienet iffirmat dan il-ftehim, qabdet ic-cwievet u l-ahhar kirja ta' tlett xhur u marru tawhomlu. Il-konvenuta stqarret illi kien missierha certu Salvu Scicluna li ta c-cwievet lis-socjeta' attrici. Hija kienet isfel pero' u ratu tiela'. Pero' hija ma tafx lil min tahom ic-cwievet u stqarret li fil-fatt hargu erbat ijiem qabel ma' spiccat il-kirja li hallsu ghaliha.

Hija ddikjarat illi l-post kienu haduh gebel u saqaf u kienu rrangawh u meta telqu mill-post hallew l-affarijiet cioe' il-fixtures li kienu ghamlu fih. Naturalment il-magni li jahdmu bihom haduhom maghhom. Il-konvenuta spjegat li huma hallewlu s-suffett, il-mirja, il-madum, ic-cumnija u affarijiet simili. Hija taf illi wara ftit gimghat kienet rat il-post miftuh. MistoqsijA min taha dan il-ftehim u cioe' Dok CSH wiegbet li kien Carlo Stivala u effettivament kien sahansitra anki cemplilha ghaliha. Dan il-ftehim huwa *termination of lease agreement* skont il-kitba tieghu. Hija naturalment ma tafx xi ftehim ghandu min kera l-post warajha

ma' Carlo Stivala. Hija ma dehrilhiex li kellhom bzonn jaqalghu l-madum qabel ma telqu. Fil-fatt sahansitra kienu ha jaghmlu ftehim fuq il-magni pero' ma waslux u ghalhekk haduhom maghhom.

Salvu Scicluna xehed ukoll fl-4 ta' Gunju 2014 fejn iddikjara li huwa jigi missier Shandell Scicluna. Huwa spjega li originarjament huwa flimkien ma' bintu Shandell kienu waslu biex ghamlu l-*lease agreement* ma' ta' Stivala. Pero' jaf li t-tifla kienet taghthom lura l-post fil-bidu tas-sajf tas-sena 2013. Ix-xhud spjega li meta kienu nfurmaw lil ta' Stivala li ma xtaqux ikomplu ghaddejin bil-kirja, kienu baghtulhom karta. Huwa gie muri Dokument CSH u spjega li din hija l-karta li ffirmaw biex jaghtuh il-post lura. Din il-karta effettivament kien tahielu Carlo Stivala u mbaghad ix-xhud ghadda din il-karta lil Shandell. Huwa jaf illi Shandell imbaghad iffirmatha u kien mar biha hu. Ix-xhud jaf li kien hemm is-segretarja, qalilha li ghandek il-karta u ghandek ic-cwievet u s-segretarja qaltlu OK u wara tela' fuq u tkellem ma' Carlo u qallu li kellu l-ftehim u c-cwievet u nfurmah li erbat ijiem qabel ma' jaghlaq il-kera li hallas ghaliha kien se jitlaq u filfatt telqu erbat ijiem qabel. Mistoqsi mill-Qorti jekk Carlo qallux xi diskors meta hadlu dan il-ftehim u c-cwievet fis-sens illi ma setghax jitlaq mill-post wiegeb illi le. Ix-xhud iddikjara illi li kieku qallu hekk huwa ma kienx jitlaq mill-post u kien jibqa' hemm sal-ahhar. Huwa spjega illi c-cwievet kienu diga qeghdin fuq meta huwa tkellem ma' Carlo Stivala. Fl-ebda hin ma Carlo tah ic-cwievet lura u ma jafx li qatt iddepozita dawn ic-cwievet il-Qorti kontra tieghu jew kontra bintu.

Carlo Stivala xehed in kontro-ezami fit-2 ta' Lulju, 2014 fejn meta gie muri *termination of lease agreement* li huwa esebit fl-atti mmarkat bhala Dokument CSH a fol 43 tal-atti ddikjara li huwa ma jistax jghid jekk dan id-dokument harigx mill-ufficju taghhom la m'hemmx firma fuqha u filfatt jekk din tigi ttajpjata fl-

ufficju taghhom ssir minnu stess. Huwa ma jistax jghid jekk effettivament din l-iskrittura kitibhiex hu. Ix-xhud iddikjara li Dr Manduca jekk kitibha hu zgur ma tahielux u lanqas m'hu veru li huma accettaw ic-cwievet tal-post lura minghand Shandell Scicluna. Din is-sena pero' c-cwievet tal-post qeghdin ghandu. Huwa tenna li effettivament ic-cwievet hadd ma tahomlu izda sabhom fuq id-desk tieghu fl-ahhar ta' Gunju tas-sena 2013. Ix-xhud sostna li dwar din l-iskrittura ezebita fl-atti ma jaf xejn.

Mistoqsi jekk qattx iltaqa' ma' Shandell Scicluna wiegeb illi ftit li xejn pero' jaf lil missierha. Carlo Stivala ddikjara li missierha qatt ma tkellem mieghu li kien ser jirritorna xi cwievet tal-post. Huwa ma tkellimx ma huh fuq it-terminazzjoni tal-kirja in kwistjoni. Mistoqsi kif effettivament kienu marru u hadulhom ic-cwievet wiegeb illi kienu marru minn rajhom ghaliex kienu sejrin hazin fin-negozju. Huwa ma jidhirlux li ghandu skritturi simili bhal din dwar terminazzjoni ta' kirjiet f'kirjiet ohrajn minn taghhom. Huma kellhom diversi kirjiet li kienu gew terminati pero' mhijiex l-istess bhal din ezebitha fl-atti u huma ma jitolbux lill-avukat taghhom biex jaghmel *termination agreements* f'kazijiet bhal dawn. Huwa sostna li ma jiproducux skrittura bhal din ezebita fl-atti izda jaghmlu ftehim differenti. Filfatt ghandhom formola maghrufa bhala *termination form* li fuqha jkun hemm l-ahhar *readings* tad-dawl u l-ilma, il-firma minn naha tieghu, il-firma minn naha tat-*tenant* li jikkonfermaw li dawn huma r-*readings*, il-proprjeta' tkun giet ivverifikata u wara tigi ritornata lilhom. Huwa cahad li effettivament dan il-ftehim gie moghti lil Shandell Scicluna minn ghandu. Cahad ukoll illi l-avukat tieghu ghaddielu xi ftehim biex huwa jghaddieh lil Shandell Scicluna dwar terminazzjoni tal-kirja.

Shandell Scicluna xehdet fit-2 ta' Lulju 2014 fejn saritilha referenza ghal ftehim ezebit f'dawn l-atti, u cioe' *termination of lease* esebita u mmarkata bhala Dokument CSH a fol 43 u spjegat illi dan id-dokument gie moghti lilha minn Carlo Stivala. Huwa kien taghielha meta kien fl-ufficju tieghu u prezenti fl-ufficju kien hemm ukoll is-segretarja tieghu. Hija kkonfermat li giet moghtija lilha minnu personalment. Ikkonfermat ukoll illi c-cwievet gew mehuda lura lil Stivala minghand missierha. Hija spjegat illi effettivament kienet iffirmat din l-iskrittura wkoll u filfatt kienet tathielu biex jiffirmaha. Il-konvenuta ghandha kopja li hija dik li ezebiet il-Qorti.

Semghet lill-patijiet jitrattaw il-kawza fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2014 u jitolbu lill-Qorti tghaddi ghas-sentenza taghha.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuta thallashom is-somma ta' ghaxart elef, seba' mija u erbgha u sittin ewro (€10,764) rapprezentanti l-ammont dovut wara terminazzjoni tal-kirja tal-fond 154B The Strand, Gzira minghajr pre-avviz bi vjolazzjoni tal-kirja (Dok A). Il-konvenuta minn naha taghha qed teccepixxi li dan l-ammont mhux dovut minnha u dan ghax hija irritornat lura c-cwievet tal-fond lill-atturi bil-kunsens u approvazzjoni tal-attur u ghalhekk m'hemm l-ebda kirja dovuta. In oltre ziedet tghid li m'ghandhiex tigi kkundannata thallas ammont ta' kera li jkopri perjodu ta' zmien meta l-istess fond ma kienx fil-pussess taghha.

Illi mill-atti jirrizulta li l-konvenuta kienet kriet minghand l-atturi il-fond 154B, The Strand, Gzira ghal perjodu ta' hmistax-il sena u dan skond il-ftehim esebit fl-atti u mmarkat bhala Dok A a fol. 2 tal-process. Jirrizulta mill-istess ftehim esebit li l-kirja in kwistjoni kellha tibda tiddekorri mill-1 ta' Dicembru 2009 u l-kera kellha tithallas kull sitt xhur bil-quddiem. Jinghad li skond il-klawsola numru 12, l-inkwilina konvenuta setghet tirritorna lura l-fond lill-atturi '*at the expiration of the term or at any earlier termination of this lease and this in a good condition...*'. Issa skond l-artikolu 2 tal-istess ftehim l-inkwilina konvenuta '*may terminate this agreement at the end of every one (1) year period with the condition that a registered letter is sent giving the landlord ninety (90) days notice prior to the termination of every one year period*.'

Illi mix-xhieda prodotta jirrizulta li effettivament l-inkwilina harget mill-fond qabel il-perjodu pattwit ta' hmistax-il sena u ma naghtat l-ebda ittra ufficjali sabiex tinforma lill-atturi dwar il-hsieb taghha tat-terminazzjoni ta' l-istess. Jidher skond Carlo Stivala stess li darba minnhom fost l-ohrajn kien mar l-ufficcju tieghu missier il-konvenuta, certu Salvu Scicluna u qallu li bintu ma xtaqitx tkompli bil-kirja u kien ghalhekk li hallielu c-cwievet tal-fond. Dan Stivala jghid fix-xhieda tieghu tad-9 ta' April 2014 "*Nghid li ma kontx naf li kien ser igibilna ic-cwievet ghax gie ghal gharrieda. Jien ic-cwievet ma zammejthomx, pero' ghedtlu li jekk trid thallihom, hallihom, pero' ma ghedtlux le ma irridhomx u hudhom lura mieghek...Mistoqsi jekk minn dak in-nhar 'l hawn dahalx xi inkwilin iehor nghid li iva pero' ma nafx bl-ezatt meta dahal..*"

Salvu Scicluna pero' fix-xhieda tieghu jaghti versjoni daqsxejn differenti, u fil-fatt ex-admisses jghid "*Meta ahna infurmajna lis-sur Stivala li ma xtaqniex inkomplu bil-kirja kienu baghtulna karta. Qed nigi muri l-karta Dok CSH. Din hija l-karta li*

ahna iffirmajna biex intuh il-post lura. Nghid li din il-karta effettivament kien tahieli Carlo Stivala. Jiena din il-karta ghaddejtha lil Shandell. Naf li Shandell iffirmatha. Kont jien li mort biha. Naf illi kien hemm is-segretarja ghidtilha ghandek il-karta u ghandek ic-cwievet u s-segretarja qaltli ok u wara tlajt fuq u tkellimt mas-sur Carlo Stivala u ghedtlu ara hawn il-ftehim u c-cwievet u ghidtlu li erbat ijiem qabel ma jaghlaq il-kera li hallast ghaliha u kont ser nitlaq u tlaqna erbat ijiem qabel. Mistoqsi mill-Qorti jekk Carlo jekk qallix xi diskors meta jiena hadtlu dan il-ftehim u c-cwievet fis-sens li ma stajtx nitlaq mill-post nghid li le, kieku qalli hekk ma kontx nitlaq mill-post, kont nibqa hemm sa l-ahhar...Fl-ebda hin ma Carlo tani c-cwievet lura u ma nafx li qatt iddepozita ic-cwievet il-Qorti kontra tieghi jew ta' binti."

Illi l-atturi fit-trattazzjoni taghhom sahqu li kien hemm ftehim ezistenti bejn il-partijiet u cioe' l-ftehim esebit fl-atti u mmarkat bhala Dok A u ghalhekk il-partijiet kienu marbuta bih u li l-istess kuntratt ikkrea ligi bejniethom. Minn naha l-ohra l-konvenuta qed tghid li stante li l-atturi accettaw lura c-cwievet bla riserva u bla ma iddepositaw ic-cwievet il-Qorti, allura dan ifisser li tacitament qablu li jkun hemm terminazzjoni ta' dan il-ftehim minkejja dak li kien hemm miktub dwar it-terminazzjoni ta' l-istess.

Kien hawnhekk meta l-avukat difensur tal-konvenuta ghamel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili mill-kompjant Imhallef Ray Pace fl-ismijiet '**Mary Ciantar (bil-Karta tal-Identita` Numru 509242M) vs Ladislao Giuseppe u Claire, konjugi Micolucci'** deciza fis-27 ta' April 2010 fejn dik il-Qorti dwar kwistjoni simili kienet stqarret is-segwenti:

"Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti thoss li bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall-perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal ghall-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva ghall-uzu ta' haga, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghal-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissusstix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tiehu lura, u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat ic-cwievet minghand il-konvenuti ghall-fond.

Illi dan qed jinghad fil-kuntest tal-fatt, li l-attrici kellha ghazla libera, jekk taccettax jew le l-istess cwievet; tant li setghet liberalment irrifjutathom, haga li ma ghamlitx, izda minn naha l-ohra ma tistax taccetta li tiehu l-fond lura, u fl-istess hin tippretendi li tithallas minghand il-konvenuti ghall- uzu ta' fond ghal zmien li jigi wara li hija accettat ic-cwievet tal-istess minghandhom, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab ghandha u mhux ghandhom".

Illi huwa car li l-pern tal-kwistjoni hija dwar jekk bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-hanut *da parte* tal-attur Carlo Stivala ifissirx li b'hekk huwa rrinunzja ghad-dritt li kellu li jitlob il-kera stipulata *di fermo* u b'dan li kien hemm terminazzjoni ta' kera.

Huwa minnu dak li qal l-avukat difensur tas-socjeta' attrici li l-ftehim redatt bejn il-partijiet jorbot lill-istess partijiet u ghandu jkollu l-istess forza ta' ligi. F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta'

Ottubru, 2003 (Citazzjoni Numru. 1348/2000/TM) fil-kawza fl-ismijiet '**Malta International Airport p.l.c. vs Chev. Joseph M. Scicluna et noe'** fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

"Il-principju pacta sunt servanda huwa wiehed applikat rigorosament mill-Qrati taghna, u jekk ma tirrizultax xi cirkustanza li, skond il-ligi, tista' twassal ghat-thassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jigi esegwit miz-zewg nahat".

Hawnhekk il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija fl-ismijiet **'Eric Scehmbri noe vs Lewis Baldacchino'dog** deciza nhar il-11 ta' Novembru 1997 mill-Qorti tal-Appell fejn gie ritenut li:-

"Fil-fehma tal-Qorti il-qofol u l-pedament ta' kull ligi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza socjali bbazata fuq l-obbligazzjonijiet sa mill-bidu – u cioe ir-rationalis principium huwa li pacta sunt servanda.

*L-istess principju gie ovvjament konstantement applikat mill-Qrati taghna bhal per ezempju fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell nhar is-7 ta' Ottubru 1997 fl-ismijiet **Marie Debono vs Silvo Cassar** u dik fl-ismijiet **General Cleaners Company Limited vs Accountant General** deciza mill-Prim Awla fid-29 ta' Novembru 2001 u **Dr. Gerald Montonaro Gauci noe vs Alex Agius Cesareo noe** deciza fil-31 ta' Jannar 2002 mill-Prim Awla.*

Fis-sentenza fl-ismijiet '**Gloria mart Jonathon Beacom vs AIC Anthony Spiterio Staines'** deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar il-5 ta' Ottubru 1998 inghad li:

"Il-Principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratt jibqa dejjem dak li l-vinkolu kuntrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta tal-kontraent kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda."

U anke fis-sentenza fl-ismijiet **'Salvu Fenech vs Malta Dairy Products Limited'** deciza mill-Prim'Awla fit-30 ta' Ottubru 2003 gie ritenut li:

"*Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta' bejniethom ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftiehmu fuqu nizluh f'dik l-iskrittura. Ghalhekk ma ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti idahhal f'dak il-ftehim klawzoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx, jekk ma jkunux klawzoli sekondarji li jkunu qeghdin ifissru jew jiccaraw il-klawzoli principali* (Appell 31.5.1943 **Farrugia vs Piscopo**)"

Il-principju contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non ferritur jibqa isehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza li hemm zball fil-kuntratt jew li thalla barra xi fatt ghal xi raguni specjali. Fdawn il-kazijiet il-principji bazati fuq il gustizzja u l-ekwita ghandhom ikunu supremi (Appell 15.12.1947 **Mercieca vs Pace** Vol XX111 .1.pagna 603).

Illi pero' f'din il-kawza ghalkemm il-konvenuta m'aderixxitx ruha ma' dak stipulat fil-ftehim ta' lokazzjoni Dok A ghaliex ma baghtet l-ebda ittra ufficjali jirrizulta cirkostanza ohra li fil-fatt giet krejata wkoll mill-partijiet u cioe' r-ritorn tac-cwievet mill-konvenuta jew ahjar missierha lill-attur Carlo Stivala stess u ghalhekk hija din ic-cirostanza li hija l-pern tal-kwistjoni li bidlet ic-cirkostanza

kollha. B'dan il-fatt l-attur kellu xjelta - jew li jacetta c-cwievet kif del resto ghamel jew li ma jaccettahomx u jzomm mal-kundizzjoni tal-ftehim dwar it-terminazzjoni tal-istess li ma ghamilx. Fil-fatt il-konvenuta qed issostni li s-socjeta' attrici rrinunzjat b'mod tacitu ghall-kundizzjoni msemmija fil-ftehim ta' bejniethom meta l-attur accetta lura c-cwievet.

In materja ta' rinunzja ta' dritt tajjeb li ssir referenza ghall-insenjament tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri, Appell Civili Nru. 583/2002/1) fl-ismijiet **"Anthony u Joan konjugi Scerri -vs- Anthony u Sylvie konjugi Cutajar et"** fejn intqal hekk:

"Bla dubju r-rinunzja hija att guridiku unilaterali, b'karattru abdikattiv in kwantu tirrizolvi ruhha fit-telf tad-dritt gja akkwistat. Ghaldaqstant iggorr l-effetti taghha imprexxindibilment mill-accettazzjoni tal-parti l-ohra. Kif spjegat mill- ***Laurent*** *("Principii di Diritto Civile", Vol. XXXII para. 126 pagna 109) ir-rinunzja hija "la manifestazione di una volonta', e la volonta' o il consenso puo manifestarsi o espressamente o tacitamente". Din il-volontà trid tkun cara u pozittiva u tista' tkun dezumibbli kemm minn provi diretti kemm minn presunzjonijiet";*

Korrispondenti ma' dan il-hsieb, il-gurisprudenza taghna ma tonqosx milli tavverti illi:

(1) *"La rinunzia ad un diritto, perchè si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressione generiche".* (**Kollez. Vol. XXVIII P III p 1154**);

(2) "*Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che in dubbio s' intenda rimesso quanto meno sia possibile*" ("**<u>Sciberras -vs- Giappone</u>**, Qorti Civili, Prim' Awla, 12 ta' Ottubru, 1840);

(3) "*Ir-rinunzji huma di stretto diritto u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juri l-volonta' preciza tar-rinunzjant*" – "**<u>Henry Thake -vs- Carmel sive Lino Borg</u>**", Appell, sede inferjuri, 25 ta' Novembru, 1986;

(4) "In kwantu ghall-ezami dwar in-natura ta' l-att u l-effikacja tieghu biex jopera r-rinunzja, dan l-ezami huwa rimess ghall-apprezzament tal-gudikant, li ghandu jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha li fihom gie kompjut l-att" (**Kollez. Vol. XXXIV P II p 646**)."

Illi din il-Qorti jidhrilha li hemm xi fatturi li jimmilitaw favur il-konvenuta u kontra t-tezi tas-socjeta' attrici u dawn huma:

1. Illi kemm il-konvenuta u missierha jghidu li Carlo Stivala accetta c-cwievet tal-fond minghajr ebda riserva u b'hekk dan ifisser li kien jaf li l-kirja kienet qed tigi terminata.
2. Illi l-konvenuta u missierha jikkonfermaw li kien l-istess attur Carlo Stivala li tahom ftehim ta' terminazzjoni ta' kirja liema ftehim gie ffirmat mill-konvenuta pero' mhux mill-atturi. Illi dan il-ftehim jindika l-intenzjoni li kellu

l-attur Carlo Stivala meta accetta c-cwievet ghalkemm seta’ biddel ftehmtu ftit wara u ghalhekk fl-ahhar seduta li zammet din il-Qorti kien evasiv fir-rigward dan il-ftehim u stqarr li ma kien jaf xejn dwaru. Din l-affermazzjoni tieghu f’ghajnejn il-Qorti mhix kredibbli u tghin sabiex ixekkel il-kredibilita’ tieghu.

3. Illi l-atturi ma ddepositawx ic-cwievet il-Qorti sabiex jesoneraw ruhhom minn kwalsiasi responsabbilita’ dwar l-istess.
4. Illi l-atturi ghaddew sabiex jergghu jikru dan l-istess fond lil terz u ghalhekk in realta’ ma sofrew l-ebda pregudizju monetarju u addirittura jekk din il-Qorti tasal sabiex taccetta t-talba attrici, dan ikun kaz ta’ *unjustified enrichment.*

Hu maghruf li r-rinunzja trid kif osservat il-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Tonio Mallia) fil-kawza ‘**<u>Jun Lui et nomine vs Salomo Ulrich nomine</u>’** deciza fit-3 ta’ Ottubru 2002:

“Rinunzja ta` dritt, hu risaput, trid tkun cara, inekwivoka u turi l-intenzjoni cara tat-titolar tad-dritt li kien qed iwarrab l-istess. Il-fatt li minnu tista' tigi dezunta r-rinunzja, jrid ikun wiehed li juri (a) il-volonta' preciza li d-dritt qed jigi abbandunat, u li (b) l-fatt huwa assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt.”

Issa fil-kaz in desamina jirrizulta ghas-sodisfazzjon ta’ din il-Qorti li meta l-atturi accettaw ic-cwievet u taw skrittura ta’ terminazzjoni tal-lokazzjoni fissru li ma kellhomx intenzjoni li jibqghu isegwu l-ftehim originali Dok A izda kkrejaw novazzjoni fis-sens li bl-accettazzjoni ta’ cwievet bla riserva huma tterminaw

tacitament il-ftehim ta’ lokazzjoni u accettaw it-terminazzjoni tal-kirja *sic et simplicite*.

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li gie ppruvat a sodisfazzjon tal-Qorti u fil-grad li trid il-ligi li bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi ghaddew ic-cwievet tal-fond *de quo* minghand il-konvenuta ghal ghand l-atturi, inkluz il-fatt li l-istess atturi accettaw l-istess minghajr ebda kundizzjoni, dan iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja, u ghar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta’ lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll ghar-rinunzja *da parte* tal-atturi ta’ kull dritt li seta` kellhom sabiex jinsistu fuq il-kontinwazzjoni ta’ kera *di fermo,* haga li ma ghamlux, b’dan li l-att taghhom li jircievu c-cwievet huwa ghal kollox inkonsistenzi mal-premessa ta’ ezistenza ta’ relazzjoni ulterjuri ta’ kera.

Dan huwa wkoll konsistenti ma’ dak ritenut fis-sentenza ‘**Antonio Cafania vs Ronaldo Zahra’** (A.C. – 20 ta’ Frar 1953) fejn inghad li l-konsenja tac-cwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b’dan li dan l-att jaghti titolu u dritt li jagixxi lill-possessur tal-istess fond.

Illi f’dan jista’ wkoll jinghad li f’dan l-isfond la darba l-konvenuta rritornat ic-cwievet tal-fond lis-sid bil-kunsens u bl-approvazzjoni taghhom, jirrizulta li l-istess atturi ma humiex intitolati ghall-ebda kera wara z-zmien li huma hadu konsenja tal-istess post, ghaliex l-istess fond ma giex utilizzat mill-konvenuta u lanqas kien izjed fil-pussess taghha kif del resto eccepiet hi stess fl-ecezzjonijiet taghha.

Ghaldaqstant din il-Qorti qieghda tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u tichad it-talba attrici.

L-ispejjez ta' din il-kawza huma a karigu tal-atturi inkluz dawk ta' kwalsiasi risposta li setghet saret in konnessjoni mal-ittra ufficcjali ta' l-atturi relatata ma' din it-talba promotrici datata Lulju 2013 u tal-mandat ta' sekwestru ipprezentat kontestwalment mar-rikors promotur.

< Sentenza Finali >

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