Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell 27/2005

Joseph Schembri (appellat)

vs

Joseph u Anna konjugi Brincat (appellanti)

7 ta’ Frar 2017

Il-Qorti,

Rat **l-Avviz ta' Joseph Schembri tat-18 ta' Jannar 2005** permezz ta’ liema huwa talab lill-Qorti tal-Magistrati (Malta) sabiex tordna l-izgombru tal-konvenuti mill-hanut, maghruf bhala Shop 2, Shopping Arcades, Triq Zabbar, Fgura, liema proprjeta’ qed jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi, peress illi l-kirja tal-hanut flimkien mal-azjenda u l-avvjament bhala ‘going concern’ li sar originarjament b’effett mill-1 ta’ Gunju 1995, skada fil-31 ta’ Mejju 1999.

Rat **in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti Brincat tad-9 ta’ Frar 2005**[1] permezz ta' liema ressqu s-segwenti eccezzjonijiet: (i) Preliminarjament in-nullita’ tal-Avviz in kwistjoni peress illi talba simili ghandha u tista’ tigi intavolata biss mis-sidien kollha u mhux minn wiehed mill-ko-proprjetarji; (ii) in linea preliminari wkoll, in-nuqqas ta’ kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati, in vista tal-fatt li l-lokazzjoni fuq il-fond *de quo* kienet giet pattwita u konkluza favur l-eccipjenti qabel l-1 ta’ Gunju 1995 u ghalhekk it-Tribunal kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera, stante li l-eccipjenti qed jokkupaw l-istess b’titolu ta’ rilokazzjoni ai termini tal-Kapitolu disgha u sittin tal-Ligijiet ta’ Malta; (iii) minghajr pregudizzju ghal premess, it-talba attrici ghandha tigi respinta, in vista tal-fatt li l-eccipjenti qed jokkupaw il-fond *de quo* b’titolu validu fil-ligi cioe’ dik ta’ lokazzjoni ossia rilokazzjoni; (iv) il-kirja in kwistjoni kienet tinvolvi kirja tal-fond proprju u mhux kirja tal-avvjament.

Rat **is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tas-26 ta’ Jannar 2015** li ddecidiet hekk:

"Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti:

1. tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-raba’ eccezzjoni tal-konvenuti,
2. tichad l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konvenuti,
3. tilqa’ t-talba tal-attur limitatament fis-sens li tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw il-hanut Shop 2, Shopping Arcades, Zabbar Road, Fgura minghajr ebda titolu validu fil-ligi stante, illi l-kirja tal-hanut li saret originarjament b’effett mill-1 ta’ Gunju 1995 skadiet fil-31 ta’ Mejju 1999, u

[1] Fol 4.

4. konsegwentement tordna lill-konvenuti biex fi zmien tlett (3) xhur mil-lum jizgumbraw mill-imsemmi hanut.

L-ispejjez ghandhom jigu subiti mill-konvenuti."

Dan wara li l-istess Tribunal qies primarjament li:

i. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni preliminari l-attur gab prova li hu l-uniku sid tal-fond[2]. L-eccezzjoni giet ghalhekk michuda;

ii. Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni preliminari, il-kwistjoni tal-kompetenza tal-Qorti setghet tigi evalwata biss b'indagini fil-mertu u ghalhekk din giet ukoll michuda;

iii. Fil-mertu, il-konvenuti ma irnexxielhomx jippruvaw sal-grad rikjest fil-kamp civili li l-lokazzjoni bdiet tiddekorri qabel l-1 ta' Gunju 1995.

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza u l-appellat wiegeb[3]. Waqt is-seduta tal-21 t'Ottubru 2016 dehru l-partijiet assistiti u saret trattazzjoni.

Il-Qorti rat l-atti.

L-aggravju tal-appellanti

Fis-sustanza tieghu l-appell huwa wiehed marbut mal-apprezzament tal-provi. Fil-fehma tal-appellanti l-ewwel Qorti:

1. Ma kellhiex il-vantagg tal-apprezzament tal-kredibilita' tal-provi *viva voce* peress li dawn instemghu minn gudikanti diversi;
2. Zvijat ruhha mill-punt tat-tluq meta poggiet l-oneru tal-prova fuq il-konvenuti minflok fuq l-atturi;
3. Tat wisq piz lil dak li gie miftiehem bejn l-atturi appellati u l-inkwilin precedenti Mario Ellul, liema fatti huma estranei ghall-appellanti;
4. Mill-assjem tal-provi kellha tasal ghall-konkluzjoni li l-kirja bdiet fil-21 ta' Mejju 1995, bl-implikazzjonijet kollha naxxenti mill-ligi fir-rigward.

Fis-sentenza **Vella v. Tabone** deciza fit-22 ta' Ottubru 2002, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet li tiddisturba l-apprezzamenti fattwali tal-ewwel Qorti biss, *"ghal ragunijiet serjissimi u dan biex tikkoregi zball manifest li jekk ma jigix tempestivament korrett ikun sejjer jikkawza ingustizzja cara"*.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li:

1. Il-fatt wahdu li l-proceduri odjerni ghaddew f'idejn il-Magistrat li ddecieda l-kaz fi stadju avvanzat tal-provi meta ma huwa kienx ippartecipa waqt is-smiegh ta'

[2] 3 kuntratti esibiti a fol 13-29.
[3] Fol 10.

xhieda, m'ghandux awtomatikament jitqies li kellu riperkussjonijiet fuq il-gudizzju ahhari tieghu. L-aggravju tal-appellanti ma jgib 'il quddiem ebda argument jew prova li l-inkartament tal-kaz ma jirriflettix fedelment dak li ntqal mix-xhieda u dak li sehh waqt is-seduti. Anzi, l-ewwel Qorti pprocediet b'evalwazzjoni dettaljata tal-provi u s-sottomissjonijiet avvanzati mill-partijiet u tat decizjoni ben motivata. L-ilment huwa ghalhekk infondat;

2. Min jallega jrid jipprova. Kienu l-appellanti li ressqu l-eccezzjoni marbuta man-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* da parti tal-ewwel Qorti meta sostnew li l-kirja *de quo* bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995[4]. Ghalhekk, u kif tajjeb qalet l-ewwel Qorti, kien jinkombi fuq l-appellanti stess l-oneru tal-prova tan-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti, *ergo* l-prova li l-kirja tal-hanut bdiet tiddekorri f'data antecedenti ghall-1 ta' Gunju 1995. L-ilment huwa ghaldaqstant michud.

Sorvolati dawn iz-zewg ilmenti, l-Qorti sejra tghaddi ghall-evalwazzjoni tal-qofol tal-ilment tal-appellanti, u cioe' liema data kellha titqies li tat bidu ghall-kirja tal-fond in kwistjoni mill-appellati.

Legalment huwa pacifiku li:

i. Il-kirjiet li gew fis-sehh f'data qabel l-1 ta' Gunju 1995 huma regolati bid-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

ii. Bis-sahha ta' emenda li ddahlet permezz tal-Att XXXI tal-1995, din l-Ordinanza ma baqghetx tapplika ghal kiri ta' fond li jibda jiddekorri mill-1 ta' Gunju 1995 jew data sussegwenti[5]. Tali kirjiet gew ghalhekk suggetti ghal ftehim liberu bejn il-partjiet skont il-principji tal-*pacta sunt servanda.*

Il-fatti li hemm qbil dwarhom huma li:

i. L-attur appellat huwa proprjetarju tal-fond ossija hanut maghruf bhala Shop 2, Shopping Arcades, Triq Zabbar, Fgura;
ii. Permezz ta' ftehim datat 1 ta' Frar 1991[6] l-appellat kera dan il-hanut lil certu Mario Ellul ghal perjodu ta' sitt snin b'dana li ghall-ewwel tlett snin il-kera kellha tkun ta' Lm5 (€11.65) kuljum u l-kumplament tat-tlett snin kellhom ikunu bis-Lm6 (€13.97) kuljum. Wara li jiskadu dawk is-sitt snin kellu jigi negozjat ftehim gdid[7];

[4] It-tieni eccezzjoni preliminari tal-konvenuti appellanti.
[5] Art.46 tal-Ordinanza.
[6] Fol 17 et seq tal-inkartament tal-Bord li Jirregola l-Kera.
[7] Klawsola 1 tal-ftehim.

iii. Ghal habta ta' Mejju 1995, Mario Ellul avvicina lill-appellat u nfurmah li huwa ma xtaqx ikompli bil-kirja u li l-appellanti thajret tikri l-hanut hi, liema proposta l-appellat kien lest jaccetta basta bl-istess kundizzjonijiet tal-kirja li kellu Ellul[8];

iv. Fil-21 ta' Mejju 1995 l-appellat, Mario Ellul u l-konjugi appellanti iltaqghu fir-residenza tal-appellat u wara diskussjoni bejniethom qablu li Ellul kellu johrog mix-xena u l-hanut jinkera lil Anna Brincat. Din kellha tkun kirja gdida[9];

v. Dakinhar stess Mario Ellul hallas il-pendenzi tieghu tal-kera lill-appellat[10];

vi. Ghalkemm ma saritx skrittura formali tal-kirja bejn l-appellat u l-appellanti, fl-istess inkontru tal-21 ta' Mejju 1995 huma verbalment qablu li l-hanut jigi mikri lil Anna Brincat ghal tlett snin bir-rata ta' Lm5 kuljum. Dakinhar stess hija hallset lill-attur is-somma ta' Lm456 (€1062.19) ghal tlett xhur u nghatat ricevuta[11]. Gew esebiti ricevuti ohra ta' hlasijiet li saru matul dawk it-tlett snin [12];

vii. Wara dak il-perjodu il-kirja ggeddet ghal sena ohra bejn l-1998 u l-1999. L-appellat ried li r-rata tkun bis-Lm6 kuljum izda mbaghad qabel fuq ir-rata ta' Lm5.50 (€12.81) kuljum u l-appellanti Anna Brincat accettat[13];

viii. Wara dik is-sena l-appellanti m'accettatx li l-kera tkun awmentata ghal Lm6 kuljum u ghalhekk l-appellat talabha lura c-cwievet izda hija ma rritornathomx[14]. Ghalhekk saret il-kawza.

Id-divergenza bejn il-partijiet hija, kif inghad, proprju d-data minn meta bdiet il-kirja koncessa lill-konvenuti appellanti fl-1995 u cioe' jekk hux mill-21 ta' Mejju jew mill-1 ta' Gunju.

Fil-fehma tal-Qorti, mill-provi li tressqu l-ewwel qorti setghat tasal ghal konkluzjoni li waslet ghaliha, cjoe' li l-kirja bdiet fl-1 ta' Gunju 1995. L-ewwel qorti ghamlet riferenza ghall-provi, fosthom:

1. Mid-dokument datat 21 ta' Mejju 1995[15] jirrizulta li Mario Ellul, l-inkwilin precedenti, hallas lill-appellat is-somma ta' Lm910 (€2119.73) li tkopri kera ta' sitt xhur tal-hanut ghall-perjodu **mill-1 ta' Dicembru 1994 <u>sal-31 ta' Mejju 1995</u>**. Dan huwa konfermat ukoll minn Mario Ellul[16]. L-ahhar paragrafu tad-dokument ighid

[8] Xhieda tal-attur a fol 73 fl-atti tal-Bord.
[9] Xhieda tal-attur a fol 23 fl-atti tal-Bord.
[10] Fol 20 fl-atti tal-Bord.
[11] Fol 19 (mamma) u fol 50 (il-parti tal-ircevuta moghtija lill-konvenuta) - inkartament tal-Bord.
[12] a fol 107 u 108 fl-atti tal-Bord.
[13] xhieda tal-attur a fol 45; Fol 19 (fl-atti tal-Bord).
[14] Xhieda tal-attur a fol 45, u xhieda ta' Anna Brincat a fol 76 tal-inkartament tal-Bord.
[15] Fol 20 fl-atti tal-Bord.
[16] Fol 89-90.

hekk: ***"Mario Ellul is releasing the above mentioned shop <u>as from 1st June '95</u>, without any obligation or compensation".*** Ellul stess xehed li l-kirja tieghu kienet sal-31 ta' Mejju, 1995 (ara atti tar-rikors 153/99, fol. 87 *et seq*).

Il-hlas tal-kera sal-ahhar ta' Mejju 1995 hi diga' konferma li r-rapport guridiku bejn l-appellat u Mario Ellul kien jorbot sa dakinhar. Huwa llogiku li ghaxart ijiem qabel l-ahhar ta' Mejju l-hanut jinghata wkoll b'kera lill-appellanti. Ghalkemm l-appellanti[17] argumentaw li l-ftehim bejn l-appellat u Mario Ellul hu *res inter alios acta* ghalihom, jibqa' l-fatt li jekk il-kirja favur Ellul kienet taghlaq fil-31 ta' Mejju, 1995, Anna Brincat qatt ma setghat kriet il-fond b'sehh mill-21 ta' Mejju, 1995. L-iskrittura bejn l-appellat u Ellul giet iffirmata dakinhar li l-partijiet ftehemu dwar il-kirja. Il-qorti ma tista' tara l-ebda raguni ghalfejn l-appellat kien ser jiftiehem mal-appellanti li l-kirja tibda b'sehh mill-21 ta' Mejju 1995 meta tqies li f'dik l-istess laqgha iffirma skrittura ma' Ellul li kienet espressament tipprovdi li kien ser jirrilaxxa l-fond fl-1 ta' Gunju 1995. Inoltre, l-kirja ta' Ellul kienet tipprecedi dik ta' Brincat. L-appellat xehed[18]:

"Avukat: Il-kirja lil Brincat b'effett minn meta kienet?

Xhud: Mill-1 ta' Gunju.

[….]

Avukat: Kien hemm xi raguni ghala saret b'effett mill-1 ta' Gunju?

Xhud: Le, ghax l-iehor jaghlaq fl-ahhar ta' Mejju.

Avukat: La darba l-kera ta' l-iehor kien hallsek sal-ahhar ta' Mejju, allura lil Mrs Brincat ghamilthielha mill-1 ta' Gunju.

Xhud: Mill-1 ta' Gunju."

2. Il-mamma tal-ewwel ircevuta tal-hlas tal-kera mill-appellanti, tkompli tixhet dawl fuq il-ftehim. Kif osservat l-ewwel Qorti, dan id-dokument juri li fil-21 ta' Mejju 1995 l-appellat ircieva minghand Anna Brincat is-somma ta' Lm456 ghall-perjodu ta' 3 xhur li bdew **mill-1 ta' Gunju 1995,** bir-rata ta' Lm5 kuljum ghal 3 snin[19]. Hu minnu li l-original tal-ircevuta li kienet inghatat lill-appellanti[20] fiha varjazzjoni wahda – fuq wara taghha d-data li evidentement tidher li kienet originarjament "01.6.95" giet korretta bil-biro (b'linka differenti) ghal "21.5.95" b'firma tahtha li tidher li hi kunjom Schembri. Mad-daqqa t'ghajn il-firma tidher li hi bhal dik li hemm fuq quddiem tar-ricevuta. Jidher ukoll li numru 21 u 5 li hemm ma'

[17] Paragrafu 11 tar-rikors tal-appell a fol 3.
[18] Fol 23 tal-inkartament tal-Bord.
[19] Fol 19 tal-inkartament tal-Bord.
[20] Fol 107 tal-inkartament tal-Bord.

gemb 95 fuq il-parti ta' wara tar-ricevuta, huma differenti min-numru 21 u 5 li hemm fil-parti ta' quddiem tar-ricevuta. Ghalhekk jidher li dawk in-numri ma nkitbux mill-istess awtur li kiteb ir-ricevuta. Meta l-appellant xehed quddiem il-Bord, qal li hu nghata r-ricevuti bil-korrezzjoni kif tidher fuq wara, igifieri bid-data 21.5.95 (fol. 122). Zied li l-korrezzjoni u l-firma ma sarux quddiemu (fol. 123). Il-qorti tqies li hi inverosimili li l-appellat ibiddel id-data minn jeddu meta dakinhar stess iffirma ftehim ma' Ellul li l-kirja tieghu kienet sal-ahhar ta' Mejju 1995, u l-mamma tar-ricevuta li nghatat lill-inkwilina kienet tghid espressament li l-kirja tibda b'sehh mill-1 ta' Gunju, 1995. F'dawn ic-cirkostanzi l-qorti ma tista ssib l-ebda raguni ghalfejn l-appellat kien minn jeddu biddel id-data mill-1 ta' Gunju, 1995 ghal 21 ta' Mejju, 1995.

3. Il-fatt li l-maggor parti tal-ircevuti esibiti[21] juru d-data tal-21 tax-xahar (kull tlett xhur) huwa biss prova ta' meta sar il-hlas u mhux id-data li minnha jiddekorru t-tlett xhur kopert b'dak il-hlas. Il-qorti tosserva wkoll li:

i. L-appellanti ma pprezentawx ir-ricevuti tal-kera li hallsu matul il-kumplament tal-1995 u fis-sena 1996;
ii. Id-dokument li permezz tieghu fl-1998 il-kera tal-hanut giet riveduta ghal Lm5.50 kuljum ghal perjodu ta' sena, juri bic-car li pagament ta' Lm506 li sar bir-rata l-gdida, kien ghal 92 il-gurnata, u hemm dikjarat li jirreferu ghal Gunju 30 gurnata, Lulju 31 gurnata u Awissu 31 gurnata b'total ta' 92 gurnata. Dokument li hu ffirmat mill-istess appellanti. Ghaldaqstant, din hi prova li t-tigdid sar **<u>b'sehh mill-1 ta' Gunju 1998</u>**[22]. Dan jaghti lill-qorti x'tifhem li l-kirja originali (perjodu ta' tlett snin) ghalqet fil-31 ta' Mejju, 1998. Kieku ma kienx hekk, probabilment l-appellanti kienu jhallsu wkoll il-kera ghal xi granet matul ix-xahar ta' Mejju 1998. Mill-imsemmi dokument hu evidenti li ma thallsitx kera fir-rigward ta' xi granet matul ix-xahar ta' Mejju 1998. Provi li fihom infushom huma rilevanti fir-rigward ta' meta bdiet il-kirja originali.

4. Hu veru li hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar meta l-appellanti Anna Brincat inghatat ic-cavetta tal-hanut u meta Ellul ivvaka l-hanut. L-appellat jghid li ma jafx bl-ezatt meta dan sehh[23], Mario Ellul jinsisti li huwa hareg mill-hanut u ghadda c-cwievet lil Brincat fl-ahhar ta' Mejju[24], u l-appellanti Brincat sahansitra tinsisti li hija nghatat ic-cavetta tal-hanut bejn it-13 u l-15 ta' Mejju 1995 u bdiet tarmah dakinhar stess bil-prodotti taghha[25]. Apparti li huwa inverosimili li l-appellanti kellhom f'idejhom il-pussess tac-cwievet tal-hanut f'data li addirittura tipprecedi l-

[21] Fol 108 tal-inkartament tal-Bord.
[22] Fol 50 fl-atti quddiem il-Qorti tal-Magistrati.
[23] Fol 59-60 tal-inkartament tal-Bord.
[24] Fol 93 -103 tal-inkartament tal-Bord.
[25] Fol 66 sa 75 tal-inkartament tal-Bord u fol 80 fl-atti quddiem il-Qorti tal-Magistrati.

ewwel inkontru li kellhom mal-appellat Schembri, tali dettalji f'kull kaz ma jimpingux fuq il-kwistjoni ta' meta effettivament bdiet il-kirja taghhom. Anke jekk ghall-grazzja tal-argument l-appellanti inghataw ic-cans li fizikament jidhlu fil-hanut qabel l-1 ta' Gunju 1995, b'daqshekk ma jfissirx li l-kirja bdiet minn dakinhar.

5. Kuntrarjament ghal dak pretiz mill-appellanti[26], il-fatt wahdu li originarjament l-appellat kien intavola l-proceduri ghall-izgumbrament quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ma hi ebda ammissjoni da parti tieghu li l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995. Fil-fatt fir-rikors promotur li pprezenta fil-Bord Li Jirregola l-Kera l-appellat iddikjara li l-kirja bdiet fl-1 ta' Gunju, 1995 u hekk baqa' jsostni tul il-pendenza tal-proceduri kollha.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti m'hiijex tal-fehma li hemm ragunijiet li jistghu jwasslu lil din il-qorti biex ma taqbilx mal-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel qorti u l-konkluzjoni li waslet ghaliha.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti. It-terminu ta' tlett (3) xhur ghall-izgumbrament jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul

[26] Paragrafu 12 tar-rikors tal-appell.