Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 43/2013

Mario u Phyllis konjugi Aquilina (appellati)

Vs

Donald Micallef (appellant)

23 ta' Lulju, 2018.

1. Permezz ta' rikors prezentat fit-2 ta' Mejju, 2013 l-atturi harrku lill-intimat fil-Bord Li Jirregola l-kera fejn talbu sabiex:

   "i. Ighaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa ta' smiegh a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

   ii. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat qieghed jokkupa u jiddetjeni l-fond bl-isem Belle Plage, Shipwreck Promenade gewwa x-Xemxija minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

   iii. Konsegwentement jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond bl-isem Belle Plage, Shipwreck Promenade, Xemxija;

   iv. Jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabbilixxi dan il-Bord, u dana minghajr pregudizzju ghad-dritt tal-esponenti ghall-arretrati kollha dovuti kif ukoll ghal kwalsiasi danni, inkluzi dawk kuntrattwali, rizultanti b'konsegwenza ghall-agir abbuziv tal-intimat".

2. Il-konvenut appella mis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-17 ta' Novembru, 2016 li biha kkundannah jizgombra mill-fond Belle Plage, Shipwreck Promenade, Xemxija, mikri lilu b'kuntratt ta' lokazzjoni tal-1 ta' April, 2012. Il-Bord cahad l-eccezzjoni tal-konvenut li biha jsostni li l-kopja tal-iskrittura pprezentata fil-kawza m'hijiex dik iffirmata bejn il-partijiet u li l-kirja kellha tiggedded minn sena ghal sena sakemm l-inkwilin ma jinghatax xahar pre-avviz li s-sidien ma kinux ser igeddu l-kirja.

3. L-aggravju tal-konvenut hu dwar l-apprezzament tal-provi.

4. L-atturi wiegbu u taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. Wara li l-qorti qrat l-atti tosserva:-

   i. L-uniku skrittura ta' lokazzjoni li giet ezebita tinsab a fol. 4 tal-process. Fiha jinghad li l-kirja hi ghal sena, mill-1 ta' April, 2012 sat-30 ta' Marzu 2013. Il-kera kienet ta' €400 kull xahar.

ii. Fit-2 ta' Mejju, 2013 l-atturi pprezentaw il-kawza fil-Bord Li Jirregola l-Kera. Fir-rikors promotur l-atturi jsostnu li l-kirja spiccat fit-30 ta' Marzu, 2013 u li qatt ma riedu jgeddu l-kirja. Fil-fatt b'ittra ufficjali tas-17 ta' April, 2013 l-atturi sejhu lill-konvenut sabiex johrog mill-fond (fol. 9).

iii. Il-konvenut xehed in kontro-ezami, *"Naqbel illi l-kuntratt jistipula illi kien ghal kera ta' sena mill-1 t'April tas-sena 2012 sal-31 ta' Marzu 2013 pero' ma naqbilx illi fil-31 ta' Marzu il-ftehim skada peress* ***illi jien kont maqbul ma' Mrs Aquilina illi l-kuntratt jiggedded sena b'sena****. Dan kien miftiehem bil-miktub pero' m'huwiex rifless fil-kuntratt ezebit li qed nara a fol. 7"*. Pero' l-konvenut ma pprezenta l-ebda ftehim bi klawzola bhal dik. Dan apparti li fit-twegiba (fol. 25) kien qal li l-ftehim kien li l-kirja tibqa' tiggedded, ***"sakemm l-esponenti ma jinghatax avviz ta' xahar qabel it-terminu tas-sena ta' kera kurrenti fis-sens illi l-attur ma jixtiequx igeddu l-kera"***. Fatt li ma semmiex meta xehed in kontro-ezami. Hu evidenti l-kunflitt bejn dak li ntqal fit-twegiba u dak li qal waqt il-kontro-ezami.

iv. Ukoll jekk ghall-grazzja tal-argument biss wiehed kellu jemmen li kienet tezisti klawzola simili fil-kuntratt ta' lokazzjoni, hu evidenti li bl-ittra ufficjali tas-17 ta' April 2013 il-konvenut inghata avviz sabiex jirritorna l-pussess tal-fond. Att gudizzjarju li fl-20 ta' April, 2013 kien notifikat lill-konvenut. Avviz li l-konvenut xehed li kien diga' nghata bil-fomm f'Marzu, 2013. Ghalhekk jekk ghall-grazzja tal-argument biss kellha titwemmen il-verzjoni tal-konvenut, m'hemmx dubju li fil-mori tal-proceduri l-kirja spiccat u l-appellant kompla jokkupa l-fond minghajr ebda dritt.

v. Hu minnu li hi biss l-ahhar faccata tal-iskrittura li hi ffirmata. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-pagni l-ohra nbidlu. M'hemm l-ebda raguni ghalfejn il-Bord Li Jirregola l-Kera kellu bilfors jemmen dak li xehed il-konvenut. Dan apparti li m'hemmx prova li tikkorabora l-verzjoni li ta l-konvenut.

vi. Il-kirja spiccat fit-30 ta' Marzu, 2013 u l-qorti fehmet li l-konvenut ma hallasx iktar kera (ara dak li xehed il-konvenut fis-seduta tal-10 ta' Novembru, 2014 a fol. 47). Min ikun in *buona fede* joffri l-kera lis-sid u jekk tigi rifjutata jiddepozita fil-qorti, u mhux jibqa' jghix fil-fond qisu xejn m'hu xejn.

vii. L-attrici xehedet li l-ispazji vojta fil-kuntratt imtlew mill-konvenut. Fatt li ma giex michud mill-konvenut. Indizju iehor li jxejjen il-verzjoni tal-

konvenut. F'dan ir-rigward kull ma qal il-konvenut hu li, *"Niftakar li Phyllis Aquilina tatni kuntratt ippreparat lest izda kien fih id-dettalji neqsin li* ***kellhom jimtlew dak il-hin b'idejna****"* (fol. 41).

viii. Il-fatt li l-atturi pprezentaw biss kopja tal-kuntratt ta' lokazzjoni, ma jfissirx li dak il-kuntratt ma jservix bhala prova. L-atturi stess xehedu li d-dokument li pprezentaw hu kopja tal-kuntratt li ffirmaw il-partijiet. Ma kienx hemm bzonn li d-difensur tal-atturi jiccertifika li d-dokument hu kopja vera tal-original. Id-dikjarazzjoni tal-appellati, li ma gietx kontradetta, hi prova fiha nfisha. Dan apparti li mill-atti lanqas ma jirrizulta li fil-kors tas-smiegh tal-provi l-konvenut talab li jkun ipprezentat l-original tad-dokument. Fil-fehma tal-qorti, wiehed ma jistax jipprova jiehu beneficcju billi joqghod passiv.

ix. Hu wkoll minnu li l-kuntratt ta' lokazzjoni fih klawzola numru 14 u warajha hemm klawzola numru 24. Klawzoli li pero qeghdin fl-istess faccata. Il-konvenut lanqas ma ta taghrif dwar x'suppost kienu jghidu l-klawzoli numru 15 sa 23. Il-fatt li wara klawzola numru 14 hemm klawzola numru 24, m'hi l-ebda prova li l-kuntratt kien tbaghbas wara li l-partijiet iffirmawh.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. Peress li tqies li l-appell kien fieragh, tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi l-ispejjez ghal darbtejn.

Is-sentenza tal-Bord hi ezegwibbli minnufih gialadarba l-qorti m'hijiex tal-fehma li l-appellant ghandu jibbenefika minn iktar zmien sabiex ikompli jokkupa fond li m'ghandu l-ebda jedd jokkupa.

Anthony Ellul.