

Qorti tal-Appell  
(Kompetenza Inferjuri)  
Imhallef Anthony Ellul  
Appell numru: 27/2015

**Champalin Company Limited (appellata)**

**Vs**

**Adrian Pillow (appellant)**

23 ta' Ottubru, 2018.

1. B'rikors prezentat fil-11 ta' Marzu, 2015 l-attrici talbet lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex:

*"1. Jiddikjara li l-kirja ta' bejn l-intimat u s-socjeta Champalin Company Limited giet terminate rigwardanti l-fond Belvedere, Triq Sebuqa, Mensija, San Gwann;*

*2. Jiddikjara li l-intimat ghamel xoghlijiet ta' natura straordinarja minghajr il-kunsens tas-socjeta rikorrenti, u dan in vjolazzjoni tal-ftehim ta' kera ta' bejn il-partijiet;*

*3. Jordna lill-intimat sabiex entro terminu qasir u perentorju li jistabbilixxi l-Bord jivvaka u jizgombra mill-fond Belvedere, Triq Sebuqa, Mensija, San Gwann.*

*4. Jordna lill-intimat sabiex ihallas lis-socjeta rikorrenti l-bilanc ta' kera dovuta fis-somma ta' Euros 4336 oltre l-imghaxijiet legali kummercjali mid-data tal-ittra ufficjali (11 ta' Frar, 2015) sal-pagament effettiv".*

2. Il-konvenut wiegeb:

*"1) Illi mhux minnu li l-esponent qed jokkupa l-fond de quo in via ta' kirja permezz ta' ftehim verbali minghand is-socjeta rikorrenti.*

*2) Illi r-relazzjoni bejn il-kontendenti hija regolata minn skrittura li tikkonsisti f'konvenju tas-16 ta' Dicembru 1999 anness mar-rikors mahluf u mmarkat Dok CH3 sa CH6 inkluzi, liema ftehim ghadu vigenti bejn il-partijiet.*

*3) Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju, l-esponent mexa f'kull ma sar fil-fond 'de quo' bi ftehim, u ben placitu tas-socjeta' rikorrenti".*

3. B'sentenza tat-23 ta' Jannar, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera ddecieda:

*"(1) jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-kirja bejn il-partijiet terminate u għall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum, u (2) jichad it-tieni talba, u (3) jilqa' r-raba' talba. Spejjez a karigu tal-intimat".*

4. B'rikors prezentat fid-9 ta' Frar, 2018 il-konvenut appella mis-sentenza.

5. **Aggravji.**

*"Illi fir-rigward tan-nuqqas ta' validita tal-konvenju l-Bord iddecieda li dan il-konvenju ma kienx registrat kif trid il-ligi u għalhekk ma kellux iktar valur. Izda jidher li l-Bord applika l-ligi b'mod zbaljat, għaliex mill-mod kif kien regolat l-imsemmi konvenju, dan kien ezenti mir-registrazzjoni, u b'konsegwenza ta' hekk ukoll kienu ezenti kwalsiasi estensjonijiet li saru tal-istess konvenju.*

*Illi minghajr pregudizzju sabiex ikun sostitwit bejn il-partijiet il-konvenju sabiex dan isir minflok b'kirja kien jehtieg li ssir bil-miktub u dan ai termini tal-Artikolu 1233 tal-Kodici Civili, li huwa applikabbli ukoll fil-kaz odjern kuntrarjament għal dak li irritjena l-Bord.*

*Illi minghajr pregudizzju il-Bord skarta l-konteggi pprezentati mill-esponent meta dawn gew kkonfermati bil-gurament minnu, u il-fatt li kienu notamenti tieghu ma kellux jikkomprometti il-veracita taghhom. B'dan l-esponent seta' juri li fil-fatt lanqas ma kien moruz fil-pagamenti kif qed tippretendi l-appellata. Anzi fil-materja tal-obbligazzjonijiet huwa ben maghruf li f'kaz li jqum dubju, dan aktarx għandu jmur favur id-debitur.*

*Illi f'kull kaz, il-konteggi tal-appellata huma wkoll verzjoni unilaterali taghha b'ebda mod iehor kkorlaborati".*

6. Fl-1 ta' Marzu, 2018 l-attrici wiegbet u tat ir-ragunijiet għalfejn l-appell għandu jkun michud.

7. **Fatti.**

- i. Fis-16 ta' Dicembru, 1999 il-partijiet iffirmaw konvenju li bih ftehemu li l-konvenut jinghata b'titolu ta' enfitewsi perpetwa d-dar Belveder, Triq is-Sebuqa, Mensija, San Gwann b'cens ta' Lm6,000 kull sena.
- ii. Skont klawzola 15, *"Dan il-konvenju jibqa' validu sal-31 ta' Marzu tas-sena 2000, pero' l-partijiet qeghdin jiftehmu espressament li mal-hlas ta' kull skadenza ta' cens dan il-konvenju għandu jggedded u l-koncedenti jintrabtu irrevokabilment li jgedduh għal perjodu ulterjuri li jkun jiskadi fil-gurnata li tkun tmiss tithallas l-iskadenza li jmiss tac-cens. Għal kwalunkwe buon fini jigi ddikjarat u miftiehem li l-hlas tac-*

*cens ghandu ghall-finijiet u effetti kollha jkollu l-effett ta' renova awtomatika minghajr il-htiega ta' firem formali ghall-estensjoni".*

- iii. Mill-provi rrizulta li dak il-konvenju qatt ma gie registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi (ara deposizzjoni ta' Neville Busuttil).
- iv. Fl-4 ta' Lulju, 2001 il-partijiet iffirmaw skrittura fejn iddikjaraw li qeghdin jirratifikaw il-konvenju u ftehemu li l-konvenju jibqa' validu sal-31 ta' Dicembru, 2001. Jinghad ukoll li l-konvenut hallas Lm1,500 cens ghall-perjodu mill-1 ta' Lulju sal-31 ta' Dicembru, 2001.
- v. Fit-30 ta' Marzu, 2002 il-partijiet regghu iffirmaw skrittura ohra fejn iddikjaraw li qeghdin jirratifikaw il-konvenju u ftehim li jibqa' validu sat-30 ta' Gunju, 2002. Jinghad ukoll li l-konvenut hallas Lm2,000 cens mill-1 ta' Jannar sat-30 ta' Gunju, 2002.
- vi. Fis-6 ta' Marzu, 2005 il-partijiet regghu iffirmaw skrittura simili ghat-tnejn ta' qabel u l-konvenut hallas Lm1,500 cens ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar sal-31 ta' Marzu, 2005.
- vii. Fis-7 ta' Lulju, 2007 il-konvenut kiteb ricevuta li tghid: *"I Charles Cassar received above cheque No 376 amount of Lm1,000 (one thousand maltese liri) from Adrian Pillow being payment on a/c ID 796555(M) re rent for 51, Triq is-Sebuqa, San Gwann From 01-07-07 to 30-09-07 Balance due Lm500"*.
- viii. B'ittra ufficjali tal-11 ta' Frar, 2015 l-attrici sejhet lill-konvenut biex jizgombra mill-fond ghaliex fil-post ghamlet xogholijiet ta' natura straordinarja u b'hekk kisret il-kondizzjonijiet tal-kirja u sabiex ihallas is-somma ta' €4336 arretrati ta' kera u wkoll ihallas l-arretrati ghall-kera u konsum ta' dawl u ilma fl-istess fond.
- ix. Fil-25 ta' Frar, 2015 l-ittra ufficjali kienet notifikata lill-konvenut.
- x. Fil-11 ta' Marzu, 2015 l-attrici pprezentat il-kawza fejn talbet l-izgumbrament tal-konvenut minhabba morozita fil-hlas tal-kera (€4,336) u fil-fond wettaq xoghol straordinarju bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja. Fir-rigward tal-kera, l-attur xehed li dik is-somma *"jirraprezentaw cirka tlett xhu u nofs kera arretrati. Illi l-ahhar kera li hallas Adrian Pillow lill-kumpannija ikopri l-perjodu sa nofs Novembru, 2014"*.

### **Konsiderazzjoni.**

- 8. L-appellant isostni li l-Bord applika l-ligi b'mod zbaljat dwar jekk il-konvenju tas-16 ta' Dicembru, 1999 kienx ghadu validu in kwantu kien konvenju li ma kellux bzonn li jigi registrat.
- 9. Ghalkemm fi klawzola 15 tal-konvenju jinghad li l-hlas tac-cens ghandu, *"ghall-finijiet u effetti kollha ikollu l-effett ta' renova awtomatika minghajr il-htiega ta' firem formali ghall-estensjoni"*, dan m'huwiex legalment korrett. L-

artikolu 1233 tal-Kodici Civili jipprovdi li ghandu ad validitatem isir bil-miktub, *"il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjeta ta' beni immobbli jew ta' jedd iehor fuq dawḡ il-beni"*. Mill-provi rrizulta li l-uniku ftehim bil-miktub li kien hemm kien semmai jghodd sal-31 ta' Marzu, 2005.

10. Inoltre, l-artikolu 3(6) tal-Kap. 364 hu car fis-sens li konvenju *"ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha **ma jkunx validu** jekk avviz tieghu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi zmien .....*". L-ghoti b'enfitewsi perpetwa taqa' taht dik id-disposizzjoni. Imbagħad regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti (L.S. 364.06) filwaqt li jagħmel riferenza għall-artikolu 3(6) tal-Kap. 364, jerga jipprovdi li għandu jingħata avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi tal-konvenju u wkoll ta' estensjoni [ara 10(6)].

11. Skont regolament 10(5) konvenji li jsiru fil-31 ta' Dicembru 2003 jew qabel, kellu jingħata avviz dwarhom **sal-31 ta' Ottubru, 2004**. Il-provi juru li l-konvenju qatt ma gie registrat kif trid il-ligi.

12. Hu minnu li l-istess disposizzjoni tipprovdi:

*"Izda ebda avviz ma jkun meħtieġ fil-kaz ta' konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' xi proprjeta immobbli jew ta' dritt reali fuqha magħmul qabel l-1 ta' Jannar, 2004, meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004"*.

Madankollu għalkemm l-att kellu jigi ppubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004 baqa' ma kienx ppubblikat. Il-fatt li ma giex registrat iwassal għall-konkluzjoni ovvja li m'huwiex validu. Dan iktar u iktar meta tikkunsidra l-iskrittura tas-6 ta' Marzu, 2005 li fiha ddikjaraw:

*" .... And hereby:*

*1. Ratify the said preliminary agreement.....*

*3. The parties extend the validity of the said preliminary agreement up to 31<sup>st</sup> March 2005"*.

13. Għaldaqstant m'hemmx dubju li l-konvenju kellu jigi registrat. Il-fatt li ma giex ifisser li m'huwiex validu (artikolu 3(6) tal-Kap. 364).

14. Il-Bord ikkonkluda li bejn il-partijiet hemm kirja. F'dan ir-rigward qal:

*"Illi in oltre, kif xehed l-intimat stess a folio 54 et sequitur tal-process, l-ircevuta tal-hlas fl-2007 f'liema hemm miktub li l-hlas qed isir 'as rent',*

*tikkonferma li tassew kien hemm ftehim gdid bejn il-partijiet fejn l-intimat baqa' jikkupa l-fond b'titolu ta' kera. L-intimat jikkonferma wkoll li dik l-ircevuta kitibha hu stess u ghalhekk wiehed jifhem li l-intimat kien jaf x'qiegħed jikteb meta kiteb dik l-ircevuta".*

Fil-fehma tal-qorti, il-Bord seta' wasal għal dik il-konkluzjoni minhabba li:

- i. Fl-ircevuta li kiteb l-appellant stess jingħad "rent" u mhux "ground rent".
- ii. L-appellant ma ta l-ebda spjegazzjoni għalfejn fl-ircevuta kiteb "rent", jekk kif qal hu "... jiena qed nokkupa l-post bl-agreement originali li għandi tas-sena 2000". Sahansitra f'dik is-seduta xehed, "Qed jigi indikat lili illi fid-dokument CH6 b'kitba tiegħi stess jiena indikajt il-pagament bħala 'for rent', ngħid illi l-kitba tghid ukoll 'on account' u on account kien jigi indikat bħala on account fuq il-flus illi kienu dovuti". Pero' dik m'hijiex spjegazzjoni sufficjenti għalfejn fl-ircevuta kiteb 'rent' u mhux 'ground-rent'.
- iii. Wara l-iskrittura tas-6 ta' Marzu, 2005 m'hemmx prova li giet iffirmata skrittura ohra bħala.

15. Ricevuta li tikkorabora dak li xehed Charles Cassar li kien gie zmien fejn iddecieda li ma jkomplix igedded il-konvenju, "... u kont għamiltha cara miegħu li huwa jista' jibqa' jikkupa l-fond bħala inkwilin fuq titolu ta' kera, fejn ftiehmt miegħu li jhallas il-kumpannija Lm500 (hames mitt Liri Maltin) fix-xahar bħala kera. Hekk ftiehmna u hekk baqa' jikkupa l-fond mir-rimanenti parti tas-sena 2005 sakemm iddecidejt li nintavola din il-kawza".

Ma jirrizultax li sar kontro-ezami lill-appellat, u għalhekk ma jistax jingħad li kkontradica lilu nnifsu. Dan apparti li dak li ddikjara l-appellant stess fl-ircevuta tas-7 ta' Lulju, 2007 hi fiha nnifisha prova ta' kirja.

16. L-appellant isostni li kirja kellha ssir bil-miktub. Hekk hu għall-kirjiet wara l-1 ta' Jannar, 2010. Pero' fil-kaz in ezami l-kirja bdiet qabel. Qabel dakinhar, kirja kellha ssir bil-miktub fejn il-kirja kienet ta' fond għall-izjed minn sentejn (artikolu 1233 tal-Kodici Civili). F'dan il-kaz ir-ricevuta kienet għall-perjodu ta' tlett xhur. Skont l-artikolu 1532(1) tal-Kodici Civili, fl-assenza ta' ftehim bejn il-partijiet dwar iz-zmien tal-kirja, għandha titqies li saret għaz-zmien li għalih ikun sar il-hlas. Hu evidenti li l-kirja baqgħet tiggedded.
17. L-appellant ilmenta wkoll li l-Bord skarta l-konteggi li pprezenta u li kien kkonferma bil-gurament. Dwar dan il-Bord qal:

*"Illi l-intimat fl-ahhar xhieda tiegħu in kontro-ezami jzid igħid ma' dak li xehed qabel, illi huwa kellu sa Dicembru 2015 imhallas. Izda ma gab l-ebda prova ta'*

*dan ghajr id-dokument miktub minnu stess fejn zied is-somma ta' sebat elef Ewro. L-intimat pero' ma gab l-ebda prova ta' tali hlasijiet".*

18. Fl-ewwel lok l-appellat isostni li l-morozita hi fir-rigward tal-kera min-nofs Novembru 2014 sa Marzu 2015. Dan ifisser li m'hemmx kwistjoni dwar il-perjodu ta' qabel.
19. Hu fatt li l-appellant qal li ghandu ricevuti tal-hlasijiet li ffirma Charles Cassar. Pero' baqa' ma pprezentahomx ghalkemm fis-seduta tas-17 ta' Novembru, 2016 ta x'jifhem li kien ser jipprezentahom. Madankollu ma pprezenta xejn u ma tax spjegazzjoni ghalfejn. Dan ifisser li dak li qal ma giex korraborat minn prova li qal li kellu.
20. Il-qorti zzid li ghalkemm l-appellant ipprezenta dokument li fih hemm id-dati meta suppost saru l-hlasijiet li jissemmew, ma spjegax minn fejn kien gab dak it-taghrif.
21. Fic-cirkostanzi l-qorti hi tal-fehma li l-Bord kellu dritt jikkonkludi li ma nghatatx prova sufficjenti tal-hlas, u ghalhekk ma kien fadal xejn ghajr il-verzjoni tal-appellat.

**Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. It-terminu ghall-izgumbrament li ffissa l-Bord jiddekorri mil-lum.**

**Spejjez kollha a karigu tal-appellant.**

Anthony Ellul.