MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta tad-29 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 2725/1996/1

**Emmanuel Vella u martu
Maria Dolores Vella Camilleri**

v.

**Abdul Al-Kadi sive Abdul
Al Kali**

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata fit-13 ta' Settembru, 1996 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili l-atturi ppremettew:

1. illi l-atturi konjugi Vella huma l-proprjetarji ta' blokk bini maghruf bhala "Vella Flats", Appartament numru 2, f'dana l-istess blokk ta' bini, fit-Triq Disgha (9) t'April, gewwa l-Mosta, bil-Kodici Postali MST 04.

2. illi l-konvenut Abdul Al-Kadi sive Abdul Al Kali, li m'huwiex ta' nazzjonalita` Maltija imma aktarx li huwa ta' nazzjonalita` Egizzjana, qieghed jokkupa l-imsemmi appartament f'numru 2, f'dana l-blokk ta' bini indikat bl-isem ta' "Vella Flats" gewwa t-Triq Disgha (9) t'April fil-Mosta, Kodici Postali MST 04, minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

3. Illi l-konvenut gie debitament notifikat permezz ta' ittra gudizzjarja datata 7 ta' Marzu, 1996, Dok MDVCi (anness), liema ittra giet ukoll debitament notifikata lil persuni ohra li jistghu jkunu xhieda relevanti jekk ikun il-kaz rigwardanti l-mertu tal-kawza odjerna.

4. Illi permezz ta' l-ittra gudizzjarja tal-Hamis, 7 ta' Marzu, 1996, il-konvenut saritlu formalment referenza ghall-ittra li kienet intbaghtitlu nhar il-Hamis, 8 ta' Frar, 1996 u fejn kien inghata tmienja u erbghin (48) siegha zmien biex l-istess konvenut jizgombra mill-appartament indikat fl-ewwel premessa ta' din ic-citazzjoni odjerna u li l-istess konvenut kellu jhalli tali appartament vakanti u bil-pussess liberu, u li fin-nuqqas kienu sejrin jittiehdu proceduri skond il-ligi ghall-izgumbrament ta' l-istess konvenut mill-appartament imsemmi.

5. Illi l-konvenut m'ghandu ebda kuntratt validu ta' kirja, kif huwa jidher li qed jallega, u ghalhekk m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi illi jibqa' jokkupa tali fond proprjeta` ta' l-atturi, apparti mill-fatt illi minghajr pregudizzju, stante li l-konvneut m'huwiex cittadin ta' Malta, ma jista' jkollu ebda protezzjoni mill-ligijiet Maltin li tiffavorixxi lill-istess cittadini ta' dan il-pajjiz, u ghalhekk taht kull cirkostanza l-atturi qed jinsistu li l-konvenut jizgombra mill-proprjeta` taghhom u jhalliha vakanti u bil-pusses hieles kif hawn qed jigi premess.

6. Illi l-konvenut qed jigi mizmum responsabbli ghal kwalsiasi forma ta’ danni sofferti mill-atturi, li sofrew, qed isofru u jew ghad jistghu jsofru, u minn issa b’effett minn notifika tal-ittra gudizzjarja tal-Hamies 7 ta’ Marzu, 1996, l-atturi qeghdin jesigu l-imghaxijiet skond il-ligi ghal dawn id-danni kollha li huma sofrew skond kif eventwalment likwidati minn dina l-istess Onorabbli Qorti.

7. Illi l-istess konvenut ghandu jbati kwalsiasi forma ta’ spejjes, gudizzjarji u extra-gudizzjarji, li l-istess atturi gew kostretti u ghadhom qed ikunu kostretti li jaghmlu kagun ta’ l-inadempjenzatal-istess konvenut Abdul Al-Kadi sive Abdul Al Kali.

Wara li l-atturi ppremettew dan kollu talbu li dik il-Qorti tiddikjara, tiddeciedi u tordna:

a. illi l-konvenut Abdul Al-Kadi sive Abdul Al Kali m’ghandu ebda titolu validu fil-ligi li jokkupa jew jibqa’ jokkupa l-fond proprjeta` tal-atturi fil-blokk bini maghruf bhala “Vella Flats”, u partikolarment l-appartament numru 2 f’dana l-istess blokk ta’ bini, li jinsabsitwat fit-Triq Disgha (9) t’April, gewwa l-Mosta, MST 04;

b. illi l-konvenut ghandu fid-dawl ta’ l-ewwel talba ta’ l-atturi, jigi moghti zmien qasir u perentorju biex jizgombra minn tali appartament, u dana taht dawk il-penalitajiet li din l-Onorabbli Qorti joghgobha timponi fuq l-istess konvenut fil-kaz li huwa jibqa’ inadempjenti u ma jonorax l-ordni moghtija lilu minn dina l-Onorabbli Qorti;

c. illi l-konvenut huwa responsabbli ukoll ghad-danni kollha sofferti mill-atturi, li sofrew, qeghdin isofru u ghad jistghu jsofru, kagun ta’ l-inadempjenza ta’ l-istess konvenut li jizgombra mill-appartament indikat, u dana wkoll wara li gie debitament notifikat biex jizgombra minn tali fond skond dokumenti li jinsabu mehmuza ma dina c-citazzjoni odjerna;

d. illi l-atturi ghandhom jibqalhom il-privilegg skond il-ligi li jintavolaw kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lilhom kontra l-istess konvenut ghal kwalsiasi dritt li ghandhom rigwardanti fil-konsegwenza li tirrizulta mit-talbiet taghhom mertu ta’ din ic-citazzjoni odjerna;

e. illi l-konvenut ghandu jizgombra mill-fond indikat u jhallieh liberu minn kull pussess ghajr l-oggetti mobbli u mobiljari li ga kienu fih peress li tali appartament huwa appartament fornit bil-mobbli u bil-mobilja (furnished flat), u li l-istess konvenut ihalli tali appartament vakanti minghajr ebda ostakolu ghall-istess atturi biex ikunu jistghu jidhlu fil-fond proprejta` taghhom;

f. illi fl-eventwalita` li tali konvenut jibqa’ kontumaci wara li jkun gie debitament notifikat skond il-ligi, din l-Onorabbli Qorti ghandha taghti kwalsiasi provvediment, jekk jidhrilha xieraq u opportun li taghmel dan, biex jigu mahtura, jekk ikun il-kaz, persuni pertinenti biex ikunu jistghu jikkonkludu kwalsiasi procedura li tkun mehtiega u li minghajr il-hatra ta’ tali persuni tali proceduri ma jkunux jistghu jigu konkjuzi.

Bl-ispejjes kollha, inkluzi dawk gudizzjarji u extra gudizzjarji, inkluz dawk ghall-Mandati li jinhargu kif ukoll ghall-ittra gudizzjarji li ntbaghtu, kontra l-istess konvenut li jibqa’ minn issa ngunt in subizzjoni.

B’nota pprezentata fis-17 ta’ Novembru, 1998 il-konvenut eccepixxa:-
1. Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-esponenti ma kellu l-ebda relazzjoni guridika mal-atturi.

2. Fit-tieni lok kienu l-atturi stess li ghalqu l-post, nehhew l-ilma u d-dawl, u ghalhekk kienu huma stess li zgumbrawh u sahansitra b’ordni tal-pulizija.

Is-sentenza appellata.

B’sentenza tal-14 ta’ Dicembru, 2001 il-Prim’Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza billi, filwaqt li cahdet

l-eccezzjonijiet tal-konvenut u laqghat it-talbiet attrici limitatament kif gej, u cioe` ddikjarat li l-konvenut m'ghandu l-ebda titolu validu fil-ligi biex jokkupa l-appartament numru tnejn (2) f'Vella Flats, Triq Disgha ta' April, Mosta; inoltre iddikjaratu responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi b'konsegwenza ta' l-okkupazzjoni llegali tieghu; u rrizervat lill-atturi kull azzjoni spettanti lilhom skond il-ligi, senjatament dik ghad-danni. Finalment astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet l-ohra u kkundannat lill-konvenut ihallas l-ispejjes u dana wara li qalet hekk:-

"Ma gie bl-ebda mod kontradett li l-atturi huma l-proprjetarji ta' l-apartament numru tnejn (2) f'Vella Flats, Triq Disgha ta' April, Mosta. Ghal xi zmien il-konvenut kien jirrisjedi f'dan l-appartament. Ghalkemm permezz ta' din ic-citazzjoni l-atturi qed jitolbu li din il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-imsemmi appartament peress li jsostnu li qieghed jokkupah minghajr ebda titolu, jirrizulta li fil-mori tal-kawza huwa hareg mill-istess appartament. Il-Qorti mhijiex se tidhol fil-mertu ta' jekk harigx volontarjament jew ghax imgieghel mill-atturi minhabba cirkostanzi li l-konvenut jirreferi ghalihom fix-xiehda tieghu. Li huwa ta' rilevanza huwa l-istat ta' fatt li m'ghadux jokkupa dan l-appartament. L-attrici stess meta xehdet fil-5 ta' Marzu 1998 tghid li "*Ilum dan il-post huwa vakanti, pero` fil-pussess taghna, u ghaldaqstant l-uniku interess li baqaghli f'din il-kawza huwa li l-Qorti tikkonfermali f'sentenza d-diversi talbiet li jiena ghamilt ….*" F'dawn ic-cirkostanzi m'hemmx aktar lok li jigu kkunsidrati t-talbiet dwar l-izgumbrament tal-konvenut izda jibqa' rilevanti li jigu kkunsidrat jekk in effetti kellux titolu validu.

"Jirrizulta li fl-20 ta' April 1991 l-attur kien ghamel konvenju ma' certa Maria Dolores Montebello biex hija tixtri blokk kontenenti garage fil-ground floor level bl-isemm "Joseph" u zewg flats sovrapposti bl-isem "Vella Flats", fi Triq Disgha ta' April, Mosta. Il-kuntratt definittiv ma sar qatt. Jidher li fl-1993 Maria Dolores Montebello kriet l-appartament numru tnejn (2) lill-konvenut. Jigi osservat li fix-xiehda tieghu fl-1 ta' Dicembru, 2000 il-

konvenut qal li baqa’ fil-post sa Lulju 1997 ghalkemm fis-seduta sussegwenti tas-7 ta’ Frar 2001 indika li ma baqghax fl-appartament bejn l-ahhar ta’ l-1995 u l-bidu ta’ l-1996. Il-Qorti ma jidhirliex li l-ahhar verzjoni hija korretta peress li jirrizulta li ghal xi raguni jew ohra l-atturi accettaw xahar kera minghand il-konvenut fil-5 ta’ Dicembru 1995 skond ircevuta esebita mill-attrici stess fis-seduta tal-21 ta’ Mejju 1999. Dwar dan pero` l-attrici kienet qalet fid-dikjarazzjoni guramentata taghha (a fol. 6): “*Lili Abdul qatt ma tani kera ghajr darba wahda biss meta kien hallasni ta’ xahar kera billi jiena kont qtajt is-servizzi tad-dawl u l-ilma ghall-appartament u fejn allura ergajt tajtu dawn is-servizzi. Wara li kont ergajt tajtu d-dawl u l-ilma, meta mort biex inkellmu dwar il-kera huwa beda jghajjarni u jghidli li ma riedx ihallasni u qalli biex inmur nara lil Doris Montebello ghax il-flat hu kien hadu minghandha.*” Ghalhekk jidher li l-konvenut kien hallas darba lill-atturi peress li kienu qatghulu d-dawl u bl-iskop li jerga’ jinghata s-servizz. Difatti huwa car li huwa kien ghamel ftehim ma’ Maria Dolores Montebello li hi stess tammetti li kienet tikrieh lill-konvenut (ara xiehda taghha fis-seduta tat-2 ta’ Mejju 2000 quddiem l-assistenta gudizzjarja u fis-seduta ta’ l-4 ta’ Lulju 2000) quddiem din il-Qorti.

“Mill-provi prodotti ma jirrizultax li Maria Dolores Montebello kienet giet awtorizzata mis-sidien biex tikri l-imsemmi appartament ghan-nom taghhom. Ghalkemm ma jirrizultax li kien hemm xi oggezzjoni da parti taghhom sakemm kien ghadu in vigore l-konvenju fuq imsemmi, ma jirrizultax li l-atturi b’xi mod intrabtu biex jirrikonoxxu lil min ikun qed jokkupa l-istess appartament. Jista’ jigi argumentat li kien hemm rikonoxximent tal-konvenut bhala inkwilin meta l-atturi accettaw dik ix-xahar kera minghandu. Izda ma hemm l-ebda evidenza ta’ xi ftehim dwar il-kondizzjonijiet ta’ xi kirja bejnu u s-sidien proprji, cioe` l-atturi. Jekk l-atturi accettaw il-kera ta’ xahar, ma jfissirx li b’daqshekk ghall-perjodu sussegwenti li baqa’ jokkupa l-appartament huwa ghamel hekk b’titolu validu. Anzi huwa ppretenda li jibqa’ jokkupa l-appartament a bazi ta’ xi ftehim li kellu ma’ Maria Dolores Montebello li, kif diga’ nghad, ma kenitx u mhijiex is-sid u lanqas ma kienet jew hija l-mandatarja tas-sidien.

"Ghaldaqstant jirrizulta li l-konvenut, salv ghall-perjodu ta' xahar li ghalih hallas lill-atturi, m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi li jokkupa l-fond imsemmi u konsegwentement ghandu jitqies responsabbli ghad-danni kollha minnhom sofferti.

"Fost it-talbiet attrici m'hemmx talba ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni izda talba biex l-atturi "jibqaghlhom privilegg skond il-ligi li jintavolaw kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lilhom kontra l-istess konvenut ghal kwalsiasi dritt li ghandhom rigwardanti fil-konsegwenza li tirrizulta mit-talbiet taghhom". Ghalhekk mhuwiex il-kaz li l-Qorti taghmel l-ezercizzju relattiv ta' likwidazzjoni f'dawn il-proceduri ("*Il-Qorti ghandha toqghod ghat-termini tad-domanda jew domandi; u s-sentenza ghandha tkun konformi ghad-damanda". * **Giuseppe Debono vs Chev. Antonio Cassar Torreggiani,** Qorti ta' l-Appell, 5 ta' Dicembru 1952; **Alice Amato noe vs Vivian B. De Gray noe et**, Qorti ta' l-Appell, 24 ta' Novembru 1958, Vol. XLII.i.587; **Profs. Joseph Galea noe vs Dr. Antonio Bonnici et,** Qorti ta' l-Appell, 6 ta' Novembru 1961, Vol. XLV.i.336; **John Grech vs Saviour Abela**, Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri), 12 ta' Jannar 1996."

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u b'rikorsipprezentat fit-3 ta' Jannar, 2002, talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija billi tichad it-talbiet tal-atturi appellati filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant.

Minn qari akkurat tar-rikors ta' appell jidher li ghalkemm l-appellant indika zewg aggravi, fir-realta` dawn jistghu jigu aggruppati taht aggravju wiehed billi qed jinghad li l-Prim' Awla tal-Qorti Civili ghamlet apprezzament zbaljat tal-fatti w applikazzjoni zbaljata tal-ligi meta ddecidiet li l-konvenut appellant ma kienx qed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu validu u li konsegwentement kien responsabbli ghad-danni.

Qed jigi sottomess fl-ewwel lok li l-konvenut appellant kien jokkupa l-fond de quo b'titolu ta' kera minnghand Mary Doris Montebello li jidher li kienet awtorizzata taghmel dan inkwantu, ghal diversi snin, anke wara li skada l-konvenju, l-appellant ma giex disturbat mill-atturi appellati, fl-okkupazzjoni tal-istess fond. Inoltre qed jigi sottomess li l-hlas ta' skadenza wahda ta' kera u r-rilaxx tad-debita ricevuta jammontaw ghar-rikonoxximent ta' l-appellant bhala inkwilin u inoltre l-istess ricevuta ghandha titqies bhala wahda ghas-saldu ta' kwalunkwe pretensjonijiet da parti tal-atturi.

L-atturi appellati pprezentaw risposta ghall-appell interpost mill-konvenut fejn principalment talbu li sfilz ta' diversi partijiet tar-rikors ta' l-appell billi, skond huma, il-fatti hemm esposti ma kienux jirriflettu l-provi processwali. Inoltre qed jigi sottomess li l-motivazzjoni moghtija fir-rikors tirrendi l-appell inutili, vessatorju u infondat. Minhabba f'hekk l-istess atturi, filwaqt li talbu li s-sentenza tal-prim' istanza tigi konfermata, talbu wkoll li l-attur appellant jigi kkundannat jhallas spejjes doppji.

Kien biss fil-paragrafu 14 u 15 tar-risposta li l-atturi appellati finalment taw hjiel tar-ragunijiet taghhom l-ghala l-aggravji tal-konvenut appellant kellhom jigu michuda. F'dawn il-paragrafi jinghad espressament hekk:
"14. Illi f'din l-inkwadratura, tajjeb illi nezaminaw brevement l-aggravji fit-tmien (8) paragrafu fir-rikors tal-appell, pagna hamsa (5), tal-konvenut appellant, fejn ma huwa minnu xejn li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghamlet apprezzament zbaljat tal-fatti u applikazzjoni zbaljata tal-Ligi – dan jirrizulta manifestament mill-atti ta' dan il-process odjern, apparti milli hemm sottomissjoni fis-sub-paragrafu (a) tat-tmien (8) paragrafu li assolutament ma humiex marbuta mal-fatti kif irrizultaw, forsi f'fatti kif xtaqu li rrizultaw, imma effettivament ma rrizultawx il-fatti li l-appellanti konvenut qieghed ighid li rrizultaw mill-atti ta' dan il-process, u allura l-parti l-kbira tas-sub-paragrafu (a) tal-paragrafu tmienja (8) fir-rikors tal-appell tal-konvenut appellant <u>ghandhom ukoll jigu sfilzati</u> (enfazi ta' din il-Qorti).

"15. Illi dwar it-tieni aggravju li nsibuh fis-sub-paragrafu (b) tal-istess paragrafu tmienja (8), pagna hamsa (5) li taqleb ghall-pagna sitta (6) ta' dan ir-rikors tal-appell, u cioe` hawn qeghdin nitkellmu fir-rigward tar-ricevuta ta' kera favur l-appellanti tal-hamsa ta' Dicembru, tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (05.12.1995), din ukoll ma taghmilx sens billi it-talba ewlenija tal-atturi kienet illi formalment huma jingharfu bhala sidien (enfazi ta' din il-Qorti) ta' dan il-fond ghax huma kienu l-proprjetarji, u li l-konvenut ma kellu l-ebda titolu legalment validu biex ikun jista' jirrizjedi fil-fond proprjeta` tal-atturi, u dan biex ma jigux pregudikati l-istess atturi stante illi l-konvenut appellanti kien ivvaka u ma marx izjed ghal numru ta' snin fil-fond *de quo.*"

Fl-udjenza li inzammet quddiem din il-Qorti fil-11 ta' Jannar, 2005 gie verbalizzat hekk: "Dr. Emy Bezzina ghall-appellati jiddikjara li l-fond in kwistjoni ilu mikri ghal mill-anqas 3 snin lil terza persuna bil-kera ta' LM80 fix-xahar li huma qed jippercepixxu." Din id-dikjarazzjoni, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma ghandha ebda rilevanza fil-kwadru generali ta' dawn il-proceduri u lanqas ghal dak li jikkoncerna l-effetti tas-sentenza appellata, inkwantu jirrizulta ampjament li qabel jew ftit wara li gew istitwiti dawn il-proceduri l-konvenut kien gja ivvaka l-fond proprjeta` tal-atturi u konsegwentement dawn kellhom il-pussess liberu tal-imsemmi fond b'mod li setghu facilemnt iddisponew minnu favur terzi. Jista' jghati l-kaz li l-atturi jippretendu xi kumpens ghall-danni ta' natura ohra, bhal per ezempju hsarat fil-fond, izda f'dak il-kaz l-okkupazzjoni minn terzi, kif dikjarat fl-udjenza tal-11 ta' Jannar, 2005, hija ghal kollox irrilevanti billi d-danni reklamati ma jkunux kawzati minhabba okkupazzjoni illecita, li setghet zammet lill-atturi milli jikru l-fond, izda minhabba ragunijiet ohra. Huwa rilevanti, pero` li jigi determinat jekk, in realta`, il-konvenut kienx qed okkupa l-fond bla titolu, kif irriteniet l-ewwel qorti, u, f'kaz li r-risposta ghal dan il-kwezit hija fl-affermattiv, jekk tali okkupazzjoni kienitx in mala fede, billi f'dik l-eventwalita` biss jista' l-konvenut jigi ritenut responsabbli ghad-danni fil-konfront ta' l-atturi minhabba l-okkupazzjoni da parti tal-

istess konvenut, ghall-perjodu precedenti l-istituzzjoni ta' dawn il-proceduri. Din il-Qorti tifhem li kienet din il-preokkupazzjoni tal-konvenut bis-sentenza appellata. U l-gist tar-rikors ta' l-appell jidher li huwa indirizzat lejn dan il-ghan.

Ikkunsidrat:

Qabel xejn xi kummenti fuq dak li intqal fir-risposta ta' l-appell.

Fl-ewwel lok din il-Qorti tiddeplora l-mod xejn kumplimentuz tal-kliem uzatt mil-atturi fir-risposta taghhom meta l-aggravji mressqa mill-konvenut gew deskritti bhala "aggravji kwixjotjani" b'referenza ghas-satira fuq in-novelli dwar il-kavallerija u partikolarment il-battalji li l-karattru tal-Kavallier Don Quixote kien jaghmel kontra ghedewwa immaginarji fl-avventuri tieghu deskritti fil-ktieb famuz ta' Miguel de Cervantes Saavedra. Dan mhux mod serju kif wiehed jirrispondi ghall-ilmenti tal-kontro-parti.

Fit-tieni lok jigi rilevat li, kuntrarjament ghal dak li qalu l-atturi appellati fil-paragrafu numerat 15 tar-risposta tal-appell, "it-talba ewlenija" taghhom qatt ma kienet "illi formalment huma jingharfu bhala s-sidien ta' dan il-fond ghax huma kienu l-proprjetarji". Harsa lejn it-talbiet attrici fic-citazzjoni jeskludu dan bl-aktar mod kategoriku. It-talbiet in effetti huma indirizzati lejn l-izgumbrament tal-konvenut u d-dikjarazzjoni ta' responsabbilita` tieghu ghad-danni.

Finalment din il-Qorti tosserva li l-fatti tal-kaz, kif riportati fil-qosor fir-rikors ta' l-appell, jirriflettu b'mod onest u tajjeb dak li effettivament irrizulta f'dawn il-proceduri. Ghalhekk ma kienux korretti l-atturi appellati meta, fil-paragrafu 14 tar-risposta taghhom ighidu li l-fatti kif riportati (mill-konvenut appelant) "*assolutament ma humiex marbuta mal-fatti kif irrizultaw, forsi f'fatti kif xtaqu illi rrizultaw, imma effettivament ma rrizultawx ….*" In realta` l-fatti riportati fir-rikors ta' l-appell huma fatti li jinsabu in atti, u mhux kontradetti bl-ebda mod mill-atturi. Jekk dawn ma

kienux qed jaqblu ma dak li qal il-konvenut jew dak li qalet ix-xhud Maria Dolores Montebello kellhom kull opportunita` li jirribattu – haga li ma ghamlux.

Ikkunsidrat:
Fis-sentenza appellata jidher li l-ewwel qorti waslet biex akkoljit it-talbiet attrici – dejjem limitatament ghall-kwistjoni tal-okkupazzjoni illecita u ghal konsegwenti responsabbilita` ghad-danni – fl-ewwel lok fuq il-premessa li ma kienx jirrizulta li Maria Dolores Montebello "*kienet giet awtorizzata mis-sidien biex tikri l-imsemmi appartament ghan-nom taghhom.*" Fit-tieni lok il-Qorti ta' Prim'Istanza ma kkunsidratx l-hlas ta' xahar kera bhala rikonoxximent tal-inkwilin da parti ta' l-atturi.

Dwar l-awtorizzazzjoni.

Qabel xejn ghandu jigi rilevat li mkien f'dawn il-proceduri ma l-konvenut qed jallega li l-fond inkera lilu minn Maria Dolores Montebello bil-kunsens jew qua mandatarja tal-atturi. In vista tal-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenut, din il-prova la kellha ssir u anqas u anqas ma kellha tigi fornuta. Li qed ighid il-konvenut hu semplicement li huwa kera l-fond in kwistjoni minnghand Maria Dolores Montebello u lilha kien ihallas il-kera. Infatti dan xhed li lill-atturi lanqas biss kien jaghfhom u sar jaf bihom biss wara zmien li kien ilu jokkupa l-fond billi bdew jidhlulu fl-appartament u jaghmlulu hsara fl-effetti personali tieghu.

In-nuqqas ta' relazzjoni bejn l-inkwilin u sid il-fond, izda, mhux bil-fors twassal ghan-nuqqas ta' titolu. Infatti l-istess Kodici Civili fl-Artikolu 1530 jipprovdi b'mod espress ghal validita` ta' dawk il-kirjiet li jkunu koncessi minn persuni li ma jkunux is-sidien tal-fond mikri. Inoltre, inkwantu kirja hija obbligazzjoni ta' natura strettament personali, mhux mehtieg li minn jikkoncediha jkun sid il-fond lokat, izda, kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha ta' l-1 ta' Settembru, 1964 fil-kawza fl-ismijiet "Walter Agius vs Carmelo Cachia" il-lokatur jista' jkun "inkwilin, semplici uzufruttwarju, kreditur antikretiku, u pussessur tal-fond, anki b'titolu abusiv u illegittimu, rizolubbli u tranzitorju". Dan, kif osservat dik il-Qorti fis-sentenza

citata, b'rispett ukoll lejn dak li jipprovdi l-kap rigwardanti l-jeddijiet u l-obbligi ta' sid il-kera billi, "(il-ligi) dejjem tirriferixxi ghal sid il-kera, u f'ebda parti ta' l-istess ligi ma jinsab imadahhal il-'proprjetarju tal-fond'".

Infatti jirrizulta li l-konvenut appellant okkupa l-appartament in kwistjoni, u ghal zmien twil huwa qatt ma gie disturbat fil-godiment tal-istess fond. Dan probabilment gara minhabba dak li, ghalkemm b'mod skorrett u kemm xejn ingenwu, gie dikjarat mix-xhud Maria Dolores Montebello u cioe` li, skond hi, l-appartament kien taghha nkwantu hija kienet hallset l-prezz kollu u nghatat ic-cwievet tal-fond biex taghmel ir-riparazzjonijiet u kambjamenti li trid. Infatti mhux mistenni li, f'sitwazzjoni kuntrarja, sid il-fond ihalli lil min ikun ser jixtri jaghmel bil-fond dak li jrid hu, anke jippermetti li jinghata b'titolu ta' lokazzjoni jew jigi okkupat minn terzi.

Issa fil-proceduri odjerni ma jirrizultax li saret talba biex l-kirja favur l-konvenut tigi dikjarata nulla u bla effet. Jinghad biss li l-konvenut kien qed jokkupa l-appartament bla ebda titolu. Ghalkemm talba simili tista` twassal ghal dak li qalet l-ewwel qorti, bil-konsegwenza tal-izgumbrament, dan ma jeskludix li tali okkupazzjoni setghet kienet in bona fede.

In effetti jirrizulta li l-konvenut appellant qatt ma kellu relazzjonijiet ma' l-atturi. Kien ghalhekk li huwa eccepixxa n-nuqqas ta' relazzjoni guridika tieghu mal-atturi. Huwa okkupa l-imsemmi fond, bla xkiel u b'titolu ta' lokazzjoni minghand ix-xhud Montebello, u qatt, f'dan il-perjodu, hlief bl-ittra ufficjali tas-7 ta' Marzu, 1996 (fol 24) ma gie interpellat biex jizgombra ghax kien qed jokkupa l-fond illegalment. Tul il-perjodu kollu ta' l-okkupazzjoni, hlief ghall-perjodu ta' xahar li jissemma hawn that, huwa regolarment hallas l-kera miftiehem kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u ilma.

Minn dan kollu din il-Qort hija konvinta li l-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenut appellant kienet wahda in bona fede u li konsegwentement l-istess konvenut ma ghandux jigi mizmum responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi

minhabba xi abbuz ta’ terza persuna, jekk abbuz kien hemm.

Illi, apparti dan, din il-Qorti wkoll ma tikkondividix l-konkluzzjoni ta’ l-ewwel qorti fir-rigward ta’ l-effetti tal-hlas ta’ xahar kera da parti tal-konvenut lill-atturi kif jidher mid-dokument ossia VAT Receipt a fol. 54 tal-process. L-ewwel qorti rriteniet li tali pagament ma jistax jigi kunsidrat bhala rikonoxximent billi “*ma hemm ebda evidenza ta’ xi ftehim dwar il-kondizzjonijiet ta’ xi kirja bejnu u s-sidien proprji, cioe’ l-atturi.*” Fis-sentenza jinghad inoltre li “*Jekk l-atturi accettaw il-kera ta’ xahar, ma jfissirx li b’daqshekk ghall-perjodu sussegwenti li baqa’ jokkupa l-appartament huwa ghamel hekk b’titolu validu.*”

Dwar il-prova tal-ezistenza tal-kirja ghandu jigi osservat li, skond l-artikou 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, kuntratt ta’ kiri “*jista’ jsir sew b’kitba kemm bil-fomm.*” Inoltre l-artikolu li jsegwi jipprovdi li “*Il-kiri ta’ haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra <u>t-tgawdija ta’ haga, ghal zmien miftiehem u b’kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha.</u>*”(enfazi tal-qorti). Il-lokazzjoni ghalhekk la trid skrittura u lanqas xi kundizzjonijiet specjali. Kull ma hu mehtieg biex tinholoq rabta huwa li jkun hemm l-identita` tal-fond li ser jinkera u qbil dwar il-korrispettiv.

Mhux kontestat li l-ircevuta tal-5 ta’ Dicembru, 1995 tirriferi ghall-kera tal-Flat numru 2, 9th April Street, Mosta, u cioe’ l-fond in kwistjoni. Ghalhekk din l-ircevuta hija xhieda tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet dwar il-kirja tal-imsemmi fond gialadarba kien hemm qbil fuq l-fond li kien qed jinkera u l-ammont li kellu jithallas. Dan huwa kull ma hu rikjest biex jigu sodisfatti r-rekwiziti ta’ l-artikolu 1526 fuq citat biex tinholoq relazzjoni ta’ lokazzjoni bejn min qed ihallas u min qed jircievi l-hlas. L-ewwel qorti ghalhekk kien messa rrikonoxxiet l-ftehim milhuq bejn il-kontendenti liema ftehim kien ukoll jammonta ghall-rikonoxximent tal-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenut.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi milquh u konsegwentement is-sentenza appellata

revokata in kwantu t-talbiet attrici qed jigu kollha michuda, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

< Sentenza Finali >

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