MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' April, 2010

Appell Civili Numru. 1648/1997/1

Francis Schembri

vs

George Falzon

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Jannar, 2010, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz in esami li bih l-attur talab sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundanant li jizbombra mill-parti ta' wara tal-garage 'St Joseph', Dejma Road, Tarxien u cioe mis-sinjal tal-hajt il-gewwa u/jew mit-tielet tieqa tal-garage il-gewwa li l-konvenut qed jokkupa

b’mod abbuziv u llegali u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali legali tas-16 ta’ Lulju 1997 u l-konvenut gie ngunt ghas-subizzjoni.

Il-valur lokatizzju ta’ parti tal-fond in kwistjoni ma jeccedix Lm480.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenut (fol 4 tal-istess atti) u li biha eccepixxa bir-rispett:-

Preliminarjament l-inkompetenza ta’ din il-Qorti ‘rationae materiae’ stante li l-garage in kwistjoni huwa mikri lill-eccipjent;

Preliminarjament ukoll in-nullita tal-avviz stante li mart l-attur bhala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti ma’ zewgha, li taghha jifforma l-garage, ma hijiex parti fil-kawza;

Preliminarjament ukoll in-nuqqas ta’ integrita’ tal-gudizzju stante li l-garage gie mikri lill-eccipjent matul iz-zwieg ta’ dan l-ahhar;

Bla pregudizzju u fil-meritu, t-talba attrici hija fi kwalunkwe kaz infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjent qed jokkupa l-garage kollu b’titolu ta’ lokazzjoni.

Rat l–atti kollha tal-kawza specjalment in-noti rispettivi tal-partijiet a fol 80 u fol 83 et seq ibid.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, kif jidher mill-atti, l-partijiet bl-ebda mod ma ghamlu referenza ghall-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjoni sottomessa mill-konvenut u filfatt pproducew provi, biss, in rigward il-meritu ta’ din il-kawza, li, del resto, tinvovli l-kwistjoni dwar sa fejn kienet <u>testendi l-kirja</u> tal-mahzen in esami,

kwistjoni li tidhol pjenament fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji.

Ikkunsidrat

Illi kif ser jinghad l-attur qed jikkontendi illi hu kera lill-konvenut parti mill-mahzen in kwistjoni waqt li l-konvenut ma jaqbilx ma dan anzi jsostni illi hu kien kera l-mahzen kollu.

Illi l-attur, meta xehed (fol 15 u fol 76 et tal-istess atti), qal illi, bl-intervent tas-sensar Vincent Caruana u wara certa riluttanza da parti tieghu kien kera bil-fomm parti mill-istess mahzen lill-konvenut u cjoe "… precizament mit-tielet tieqa". Difatti "Mit-tielet tieqa l-gewwa kont ghamilt hajt u hemmhekk uzajtu ghall-ghogiela" sakemm ittermina din l-attivita u "… hallejt dik il-parti vojta". Inoltre hu kien zamm cavetta tal-post kollu u "Fil-parti mhux mikrija gieli kont immur". Wara li ghadda certu zmien hu induna illi l-konvenut "… kien qed jabbuza mill-parti li kienet ghadha f'idejja billi pogga xi affarijiet go fiha" ossija travi. Skond l-attur hu qal lill-konvenut sabiex jbattal il-parti mhux mikrija lilu u difatti l-konvenut kien ghamel dan izda 'in parte' biss' u l-attur seta' jdahhal il-karozza tieghu. Inoltre l-konvenut, wara li ma kienx accetta zieda fil-kera, kien pogga oggetti ossija injam uzat minn bennejja sabiex jsaqqfu (ara ukolli x-xhieda, tas-sensar Vincent Caruana a fol 21 et seq ibid, ta' Joseph Caruana, habib tal-attur a fol 25 et seq ibid, ta' Joseph Vella, haten l-attur a fol 29 u fol 74 et seq ibid, ta' mart ix-xhur prezenti, Anna Vella a fol 31 et seq ibid u ta' mart l-attur Antida Schembri a fol 33 et seq ibid, kollha prodotti in sostenn ta' dak li jsostni l-istess attur fix-xhieda tieghu).

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut (fol 41 et seq ibid) spjega illi l-kirja kienet saret fl-1992, u in rigward il-ktieb tal-kera,

hu kien mar ghand in-Nutar Gerard Spiteri Maempel. Fil-fatt hu esebixxa a fol 51 et seq ibid, vera fotokopja kif certifikata tal-ircevuti kollha. L-ewwel wahda (a fol 51 ibid) li nkitbet mill-istess Nutar (ara fol 72 tal-istess atti) u hi datata id-19 ta' Gunju 1982 u fuqha jinghad illi l-attur ircieva minghand il-konvenut is-somma ta' Lm125 ta' sitt xhur kera bil-quddiem tal-'garage' in kwistjoni. Fl-ircevuti sussegwenti, dejjem ffirmati mill-istess attur, dejjem giet imnizzla l-kelma 'garage' sakemm fl-ircevuta datata t-18 ta' Dicembru 1993 (fol 61 ibid) gew mizjudin il-kliem "ta' parti" kif baqa' jigri sal-ahhar ircevuta esebita in atti a fol 63 ibid u dejjem ffirmati mill-attur. In rigward l-istess ircevuti, kollha, hlief ghall-ewwel wahda, kienu nkitbu minn mart jew it-tifla tal-istess attur (ara fol 77 tielet (3) paragrafu) u dwar iz-zieda tal-imsemmija kliem, l-istess attur xehed (fol 77 raba' (4) paragrafu). "Jiena ma hassejtx il-bzonn li jitnizzel f'dawn l-ircevuti li qed jinkera parti mill-'garage'. Jiena zidt, imbaghad il-kliem 'parti ta' …." peress li l-konvenut mhux ragel u fil-fatt beda jpoggi affarijiet fil-parti ghadha fil-pussess tieghu". Dwar l-istess zieda l-attur kompla billi qal illi ma kienx informa lill-konvenut dwar l-istess zieda waqt li l-konvenut ma kien qallu xejn dwarhom (fol 77 it-tmien (8) paragrafu).

Ikkunsidrat

Illi sabiex il-Qorti waslet ghal konkluzjoni Taghha, Hi bbazat ruhha fuq provi li jistghu jigu konsiderati bhala indipendenti mill-partijiet in vista li x-xhieda prodotti huma jew 'habib' jew imparentati mal-attur. Fil-fehma Taghha, il-provi l-aktar attendibbli huma l-imsemmija ircevuti li nkitbu mill-familjari msemmija tal-istess attur. Di gja gie notat illi, ghal perjodu pjuttost twil ta' zmien, fl-ircevuti, ma kienx jitnizzel illi l-post kien inkera 'in parte' biss u li kien biss meta nqala' xi tilwim bejn il-partijiet dwar, principalment, zieda fil-kera proposta mill-attur, u li ma gietx accettata mill-konvenut, illi gew mizjuda

> dawn il-kliem. Dan jindika, fuq bazi ta' probabilita kbira, illi, effettivament, il-konvenut kien ha', b'titolu ta' kera, il-mahzen ossija 'garage' in kwistjoni. Inoltre fil-fehma tal-Qorti ma irrisultax b'mod car u inekwivoku, illi l-konvenut kien accetta illi tinbidel il-kirja originali li kienet tirreferi kif di gja nghad ghall-post kollu.
>
> Illi, ghalhekk, dejjem fuq bazi ta' probabilita', jidher li l-versjoni tal-fatti moghtija mill-konvenut hija dik li l-aktar tirrispekkja l-verita' u konsegwentement, it-talba attrici ma tistax tigi akkolta.
>
> Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad it-talbiet attrici u tordna li l-ispejjes ta' din il-kawza jithallsu mill-attur."

L-attur appella minn din is-sentenza biex jitlob ir-revoka taghha in bazi ghall-gravam generali illi l-ewwel Qorti ma ghamletx apprezzament korrett tal-fatti u ma tatx piz debitu lil certi xhieda u ricevuti tal-kera;

Essenzjalment, l-appellanti jargina l-argoment centrali tieghu fil-kontestazzjoni tas-sentenza appellata fuq dawn it-tliet binarji:-

1. Il-provi juru li dak li kera lill-konvenut ma kienx il-mahzen kollu izda parti biss minnu. Huwa jikkampa dan fuq ix-xhieda, il-fatt li hu baqa' jzomm cavetta tal-fond, il-fatt li l-konvenut accetta li fil-post tiddahhal il-karozza ta' bintu u ta' zewgha, u l-fatt li l-kontijiet tad-dawl u ta' l-ilma kien ihallashom hu;

2. Addizzjonalment li b'effett mill-1993 il-konvenut accetta ricevuti li kienu jindikaw li dak li kien mikri lilu kien biss parti mill-fond;

3. Ankorke wiehed jaccetta l-versjoni tal-konvenut illi *a tempo vergine* l-fond kollu inkera lilu zgur li

f'xi zmien saret novazzjoni ta' l-istess kuntratt ta' kiri u parti mill-fond giet sussegwentement moghtija lura lilu;

Il-Qorti ezaminat fid-dettal ix-xhieda prodotta u, kwantu ghall-ewwel punt, hi tal-ferma konvinzjoni, anke fuq bazi ta' probabilita u tat-test tal-verosimiljanza, illi r-rizultanzi istruttorji ma jsostnux it-tezi ta' l-attur. In kontemplazzjoni ta' din il-konkluzjoni l-Qorti qed taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

(1) Il-kirja mill-attur lill-konvenut saret fl-1982. Proprju fl-ewwel ricevuta (ara kopja a fol. 51) redatta minn Nutar Gerard Spiteri Maempel u taht il-firma ta' l-attur hemm indikat illi l-konvenut hallas l-kera ta' Lm125 ghal sitt xhur mid-19 ta' Gunju 1982 sat-18 ta' Dicembru 1982 tal-garage "Monserrat". Fit-tieni ricevuta (20 ta' Dicembru 1982) li nkitbet minn bint jew mart l-istess attur saret korrezzjoni fl-isem tal-fond biex gie jaqra "St. Joseph". Jigi rilevat illi sar-ricevuta tat-18 ta' Gunju, 1993 ir-ricevuti baqghu dejjem jigu redatti bl-istess mod;

(2) L-attur jinsisti li hu kera lill-konvenut parti biss mill-mahzen u cjoe mill-hajt il-barra, precizament mit-tielet tieqa fejn tella hajt u beda juzah ghat-trobbija tal-ghoggiela. Dan ma jaqbelx ma' dak li xehed Joseph Caruana (fol. 25) ghaliex dan jghid li l-attur kien ilu li waqaf irabbi l-barrin u wkoll l-ghoggiela kienu mietulu. Izid ukoll illi bejn il-mewt ta' dawn u l-kirja ghaddew is-snin;

(3) Huwa veru li kif jistqarr l-attur hu kellu cavetta tal-post imma kif spjegat mill-konvenut kien hu stess li ghaddielu kopja tac-cavetta sabiex meta jigi l-meter reader ikun jista' jdahhlu fil-garage. Veru wkoll illi fl-1993 iddahhlet il-karozza ta' bint l-attur fl-istess garage izda anke hawn hu spjegat mill-konvenut illi l-attur kien talbu li jsir hekk minflok ma tigi skrappjata l-karozza. Wiehed ma jistax jonqos milli jinnota illi kien b'effett minn din l-istess sena li l-attur beda jnizzel fir-ricevuta li l-konvenut kellu mikri parti biss mill-fond;

(4) Huwa wkoll veru li s-sensal Vincent Caruana (fol. 21) jghid li fil-kontrattazzjoni tal-kirja kien hemm il-patt li l-attur izomm parti minnu, u cjoe mic-cint ‘il gewwa izda hu mbaghad fl-istess waqt jghid ukoll li kien l-attur li qallu kif kien fil-fatt il-kaz u li hu kien kera parti mill-garage biss. In bazi ghal dan din ix-xhieda ma timmeritax wisq konsiderazzjoni. Lanqas ma jista’ jinghata wisq piz lix-xhieda l-ohra parentati ma’ l-attur ossija Joseph Vella (fol. 29), bintu Anna Vella (fol. 31) u martu Antida Schembri (fol. 33) ghaliex ghalkemm dawn jirreferu ghall-imxatar u kwindi ghal qies sa fejn skond huma kien zamm ghalih l-attur, huma ghall-kontrattazzjoni ma kienux prezenti;

(5) L-uniku patt li dwaru jaqblu l-partijiet huwa dak li l-attur seta’ okkazjonalment jiehu l-ilma tal-giebja, anke jekk skond il-konvenut (fol. 41 *et sequitur*) l-attur dan id-dritt qatt ma ezercitah. Mill-kumplament, dejjem skond il-konvenut, ma kien hemm ebda delimitazzjoni dwar l-uzu tal-fond;

(6) L-attur jghid li hu bidel il-kontenut tar-ricevuta fl-1993 ghaliex induna li kien sar abbuz fil-parti vojta fejn kien hemm l-imxatar ghax il-konvenut beda jqieghed hwejjeg tieghu fihom. B’daqshekk huwa ma informax lill-konvenut li kien bidel ir-ricevuta u dan lanqas ma kellmu. Ghall-kuntrarju, il-konvenut jghid li meta kkonfronta lill-attur il-ghala kien nizzel “parti mill-fond”, l-attur wiegbu li ghamel hekk minhabba l-patt dwar it-tehid ta’ l-ilma mill-giebja. Zied jghid ukoll li bejn il-partijiet inqalghet kwestjoni dwar talba ghal zieda fir-rata tal-kera li hu ma kienx accetta;

Mill-kumpless ta’ dawn ix-xhieda, fatti u cirkostanzi tal-kaz din il-Qorti, bhal dik l-ohra qabilha, ittendi versu l-versjoni tal-konvenut, anke ghaliex din, kollox ma’ kollox, u dejjem fil-fehma tal-Qorti, hi aktar attendibbli u kredibbli minn dik ta’ l-attur u tax-xhieda prodotti minnu. Ghall-formazzjoni tal-konvinciment in bazi ghall-elementi l-aktar saljenti tal-provi, l-ewwel punt espost fl-argoment ta’ l-appellanti qieghed konsegwentement jigi rigettat;

Fuq it-tieni punt sollevat in mertu ghall-kontenut tar-ricevuti b'effett mill-1993, u li maghha l-appellanti jiggancja b'insistenza l-kontestazzjoni tieghu ghas-sentenza appellata, huwa forsi utli li jigi qabel xejn registrat illi, ghalkemm certament dawk ir-ricevuti successivi wara l-1993 sa l-iskadenza tad-19 ta' Gunju 1996 bid-denotazzjoni tal-kliem "parti mill-garage" ghandhom l-importanza taghhom, dawn lanqas ma huma ghal daqshekk konkluzivi li dak li effettivament inkera lill-konvenut kien biss parti mill-garage u mhux ukoll l-intier. Dan qed jigi sottolinejat ghaliex dawk l-istess ricevuti ma kienux jeskludu konsiderazzjonijiet ohra li jinzlu mill-materjal probatorju u mic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, kif hawn aktar 'il fuq espost. Jezistu infatti kazijiet partikolari illustrati wkoll mill-gurisprudenza fejn ir-ricevuta wahedha ma tistax titiqies ta' gwida assoluta ghas-soluzzjoni tal-problema. Hekk ad ezempju fil-kaz ta' min hu l-proprju titolari tal-kirja jinghad illi ghalkemm kirja li mara ggib fiz-zwieg, jghidu x'jghidu r-ricevuti, dik il-kirja tibqa' parafernali tal-mara. Ara "**Carmela Dingli -vs- Gio Maria Dingli**", Appell Civili, 10 ta' Marzu, 1939. Biex ikun xort' ohra irid jintwera li l-mara tkun akkonsentit b'<u>mod univoku</u> ghal <u>novazzjoni</u> tal-*jus conductionis* favur zewgha. Ara "**Gaston Bianchi -vs- Av. Dr. Alessandro Stilon De Piro**", Appell Civili, 16 ta' Gunju, 1952;

Maghdud dan, fil-kaz partikolari l-fatt li l-konvenut, kif sottomess mill-appellanti, accetta ricevuti b'dik il-formulazzjoni ta' "parti mill-garage", tali ma kellux jimmilita kontra l-konvenut. Dwar dan il-Qorti tipprovdi dawn ir-ragunijiet li jsegwu:-

i. L-ewwelnett, il-konvenut jistqarr li huwa kkonfuta dawk ir-ricevuti;

ii. Fit-tieni lok, dawk l-istess ricevuti ma jistghux jigu izolati mir-ricevuti ta' qabel u mill-fatti kif pre-ezistenti;

iii. Fit-tielet lok, jekk, kif sottomess, il-konvenut ma insistiex li r-ricevuta jew ricevuti jinbidlu, ugwalment,

bl-istess ragonament ghandu jinghad illi l-appellanti nnifsu lanqas ma attakka, impunja jew, xort'ohra insista li tinbidel ir-ricevuta originarja u dawk l-ohra successivi ghal ben hdax-il sena;

iv. La l-attur ma ghamelx dan, ikollu jikkonsegwi illi tabilhaqq il-kontrattazzjoni kienet ghal garage kollu ghaliex kieku ma kienx dan certament l-appellanti kien jinsisti, fl-assenza ta' skrittura, illi fuq l-ewwel ricevuta ssir l-eskluzjoni ta' dawk l-ambjenti tal-garage li hu jghid li zamm ghalih;

v. Taht dawn il-profili ta' hsieb ukoll it-tieni punt qed jigi skartat;

Riferibilment ghat-tielet punt fl-argoment ta' l-appellanti, b'dik ir-rikorrenza li jaghmel ghal kuncett tan-novazzjoni, huwa forsi opportun li jigi, ghal dawk li huma l-principji ta' dritt, replikat dan li jsegwi. Ghas-sussistenza tan-novazzjoni l-ewwel rekwizit baziku hu certament dak ta' l-<u>*animus novandi*</u>. Dan ma jridx ikun ekwivoku ghax, anzi, hu necessarju li jkun assikurat illi l-volonta novativa tal-partijiet tkun tabilhaqq fis-sens li huma riedu l-estinzjoni ta' l-obbligazzjoni ezistenti u s-sostituzzjoni taghha b'wahda gdida. Huwa veru li ghall-ezistenza ta' dan ir-rekwizit m'hemmx ghalfejn jezistu bilfors dikjarazzjonijiet espressi u specjali. B'danakollu, "*pure non puo mai essere presunta, ed e` di legge espressa e venne costantemente ritenuto in dottrina ed in giurisprudenza dovere la stessa chiaramente risultare*". ("**Giuseppe Mizzi *et nomine* -vs- Giovanni Portelli**", Appell Kummercjali, 30 ta' Gunju, 1930. Ara wkoll "**Francesco Attard -vs- Andrea Brincat *et***", Appell Kummercjali, 12 ta' Gunju, 1953.) Din id-deduzzjoni cara fil-kaz prezenti ma tissussistix u l-*animus novandi* mhux dezumibbli sempliciment mill-fatt illi l-attur unilateralment ghogbu jibdel il-kontenut tar-ricevuti;

Hekk ukoll lanqas ma jirrizulta r-rekwizit l-iehor tal-*aliquid novi*, ossija l-mutament ta' l-oggett jew tat-titlu ta' l-obbligazzjoni originarja. Wiehed ma jistax ma jfakkarx illi

mhux kull tibdil fir-rapport obbligatorju jgib in-novazzjoni. Huwa, infatti, ferm pacifiku illi semplici modifikazzjoni ta' dak ir-rapport ma titrasmodax f'novazzjoni jekk ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir obbligazzjoni gdida in sostituzzjoni ta' l-antika, li tigi mill-partijiet imhassra. Ara "**Spizjar George Mallia -vs- Joseph Azzopardi**", Qorti tal-Kummerc, 5 ta' Gunju, 1951. Sussidjarjament ukoll, wiehed lanqas ma jista' ma jfakkarx ukoll illi, dejjem skond id-duttrina u l-gurisprudenza, fid-dubbju, il-konkluzjoni ghandha tkun ghall-eskluzjoni tan-novazzjoni. Ara "**Gaetano Aquilina -vs- Carmelo Debono *nomine***", Appell Kummercjali, 1 ta' Awissu, 1966 u "**Carmelo Cassar *et* -vs- William Hammett**", Appell Civili, 12 ta' Gunju, 1935;

Dan premess, l-interpretazzjoni ma tridx tkun wahda letterali kif hekk donnu jippretendi l-appellanti bl-impronta li hu jaghti lil dik ir-ricevuta tieghu, izda ghandha tkun wahda verament ta' ezistenza ta' inkompatibilita bejn iz-zewg obbligazzjonijiet u dan, fil-kaz in ispecje, l-appellanti ma rnexxielux jikkonvinci b'mod univoku u in bazi ghall-provi, li hekk inhu l-kaz. Almenu, din il-Qorti tara li jezisti tassew dubju fuq l-intent novattiv tal-partijiet, f'liema kaz, kif ritenut, in-novazzjoni hi eskluza. Ara "**Giovanni Baldacchino -vs- Antonio Cassingena *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 10 ta' Ottubru, 1950. Ukoll allura t-tielet punt sottopost qed jitqies insostenibbli.

Ghal motivi predetti din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-attur appellanti.

< Sentenza Finali >

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