MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 2284/1997/2

Avviz Numru: 2284/97JAB

Doris Depiro Gourgion, Maria Arrigo f'isimha propju u bhala mandatarja tal-assenti Dr Louis J. Sant Cassia, Alexandra Radmilli, Mark Pace, Maria Galea u John Pace, u stante l-mewt ta' Doris Depiro Gourgoun l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Mark Pace minflok l-istess Doris Depiro Gourgion li assuma l-atti tal-kawza b'nota datata 8 ta' Jannar 2009.

vs

Kate Sullivan u Captain Michael Bonello

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fit-22 ta’ Novembru 2010 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ppronunzat s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati li jizgombraw fi zmien qasir u perentorju mill-fond dekontrollat 2, St Paul’s Square, Mdina, li kien mikri lill-konvenuta Sullivan u li l-lokazzjoni tieghu giet terminata bil-kongedo moghti lill-konvenut bl-ittra ufficjali tat-3 ta’ Jannar 1997, f’liema fond il-konvenut Bonello ma ghandu ebda titolu skont il-ligi.

B’rizerva ta’ kull azzjoni ghad-danni ghall-okkupazzjoni bla titolu u bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta’ Jannar 1997, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghall-fini tal-kompetenza jigi dikjarat li l-fond kien mikri Lm30 fix-xahar.

Illi b’nota tal-eccezzjonijiet in atti a fol 4, il-konvenuti eccepew bir-rispett:-

1. Preliminarjament l-inkompetenza ta’ din il-Qorti stante illi hawn si tratta ta’ kirja ta’ fond residenzjali fil-perjodu ta’ rilokazzjoni u kull terminazzjoni ta’ kirja fil-perjodu ta’ rilokazzjoni tista’ biss tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera.

2. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezjoni, illli l-atturi iridu l-ewwel nett jipprovaw it-titolu taghhom u li l-fond mikri huwa fil-fatt iddekontrollat.

3. Bla pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michdua bl-ispejjes kontrihom stante illi l-eccipjent Captain Michael Bonello ghandu titolu ta’ kera fuq il-fond de quo u ilu rikonoxxut bhala l-inkwilin mill-awtur tal-atturi mis-sena 1968 mil-liema data ghex fil-fond

de quo bhala r-residenza ordinarja tieghu u hallas il-kera in kwistjoni.

Rat is-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti fil-15 ta' Frar 2000 (fol 25 ibid) u dik moghtija mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Marzu 2001 (fol 56 ibid) u li bihom giet michuda l-ewwel (1) eccezzjoni preliminari kif proposta mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment in-noti rispettivi tal-partijiet a fol 128 u fol 138 rispettivament.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut (fol 6 u fol 126 ibid et seq ibid) xehed illi hu u l-konvenuta li ilha tikkoabita mieghu sa mill-1968, kienu krew il-post in kwistjoni fl-istess sena' msemmija, minghand l-Avukat Dottor Alessandro Depiro Gourgion versu l-hlas ta' Lm30 mensili bhala kera. Hawnhekk hu ghamel referenza ghall-iskrittura gja esebita in atti a fol 12 minn fejn jidher li l-post kien inkera minn Kate Sullivan, il-konvenuta, wahedha. Il-konvenut spjega dan billi qal li kien inghata parir sabiex l-iskrittura tigi ffirmata mill-konvenuta, biss, u dan mill-istess Avukat li kien, ukoll, il-konsulenti tieghu – peress li hu kien f'procedura ta' separazzjoni minn martu. Sussegwentement, in sostenn ta' dak eccepit minnu, il-konvenut esebixxa diversi dokumenti sabiex juri li, filfatt, il-kirja in esami kienet saret, wara l-firma tal-imsemmi ftehim, miz-zewg konvenuti u dan a bazi ta' pagamenti ta' kera li saru minnhom bl-accettazzjoni da parti tal-imsemmi Avukat (ara fol 65 et seq ibid). B'mod specjali ghandhom jigu notati l-iskrittura li saret fl-14 ta' Ottubru 1977 a fol 68 dwar il-hlas ta' arrettrati ta' kera fuq l-istess post, iffirmat mill-konvenut u l-istess Avukat, deskritti rispettivament, bhala debitur u kreditur kif ukoll l-ittra a fol 69 ibid li biha wiehed Noel Radmilli kiteb lill-konvenut sabiex dan jhallas lilu, 'nomine', il-kera fuq l-istess post minhabba li kien miet l-istess Avukat. L-istess konvenut kompla billi qal illi hu mill-1968 sad-data tax-xhieda tieghu (id-19 ta' Mejju 2003) dejjem kien ghex fl-istess post, u dan il-fatt kien maghruf kemm mill-istess Avukat kemm minn mart dan. Inoltre, meta kien

jithallas il-kera, qatt ma kienet tinhareg favur tieghu jew favur il-konvenuta, ircevuta tal-hlas. Dwar il-konvenuta, din kienet inghatat ic-cittadinanza Maltija, kif risultanti mid-dokument a fol 70 tal-istess atti u dan fil-25 ta' Ottubru 2002 (ara ukoll ix-xhieda tal-istess Kate Sullivan a fol 73 et seq ibid).

Ikkunsidrat

Illi l-atturi, in sintesi, gabu is-segwenti provi:-

1) L-imsemmi Noel Radmilli ('affidavit' a fol 83 et seq ibid u fol 112 et seq ibid) spjega li hu kien assuma l-amministrazzjoni tal-Avukat Alessandro de Piro Gourgion meta dan miet, minn Gunju 1995. Hawnhekk hu kien ircieva telefonata minghand il-konvenut u dan kien qallu fost affarijiet ohra li l-kera tal-post in esami kienet fuq ismu u ghamel referenza ghall-iskrittura msemmija '.... illi turi li hu kien il-kerrej'. Pero kien ivverifika dan u kien sab li ma kienx minnu. Difatti fil-pussess tieghu kellu 'cheque' bid-data tal-19 ta' Gunju 1995 mahrug mill-konvenut u li qatt ma ssarraf. Filfatt ix-xhud qatt ma kien accetta xi pagament ta' kera minghand il-konvenut. Ix-xhud semma' illi l-konvenuti ma kellhom l-ebda rcevuta mahruga mill-istess mejjet, fatt li skont hu kien pjuttost stramb ghar-ragjuni spjegata fl-istess xhieda tenut kont illi l-istess mejjet kien jaghti '… attenzjoni metikoluza in rigward ircevuti ta' hlas ta' kirjiet u cnus.' In rigward il-konvenuta, din kellha dejjem arretrati fil-hlas tal-kera da parti taghha anke ghal perjodu ta' sentejn u 'kien hemm diversi drabi meta Michael Bonello dahal ghal dan id-dejn'. Ix-xhud kompla jghid dwar l-ircevuti illi l-konvenut kien waqa' f'kontradizzjoni, dwar l-esistenza o meno ta' ircevuti jew ktieb tal-ircevuti. Difatti l-istess xhud kien insista illi jinghata dawn id-dokumenti sabiex jistabilixxi favur min kellhom jinhargu l-istess ircevuti. Filfatt, wara l-konvenut kien permezz ta' telefonata informa lix-xhud li ma kien hemm ftehim ta' kirja bejnu u l-mejjet u kien gie suggerit mill-istess konvenut illi x-xhud johrog ircevuta f'isem l-istess konvenut '… on behalf of Mrs Caterine Sullivan' (ara fol 90 tal-istess atti). Inoltre gew esebiti diversi dokumenti (fol 91 sa fol 107 ibid) minn fejn jidher illi l-

konvenuta, anke ex admissis mill-istess konvenuti hi indikata bhala l-inkwilina tal-istess post. Fl-ahhar nett, in rigward il-ftehim li di gja ssemma (ara fol 68 ibid), dan kien skont ix-xhud, jirreferi, biss ghall-hlas ta' arretrati ta' kera u permezz tieghu l-konvenut assuma parti mid-dejn li kellha l-konvenuta in rigward l-istess arrettrati (ara, wkoll, ix-xhieda ta' Doris Depiro Gourgion l-armla tal-imsemmi Avukat a fol 109 et seq ibid).

Ikkunsidrat

Illi, sintetizzati l-provi in esami, minn dawn jirrizultaw is-segwenti fatti:-

a) Ma hemm ebda dubbju li l-fond in kwistjoni hu wiehed li kien gie dekontrollat.

b) Permezz ta' ittra ufficjali datata t-3 ta' Jannar 1997, nghata l-'congedo', skont il-ligi lill-istess konvenuti, liema ittra ufficjali giet debitament notifikata.

c) Il-konvenuti qed jikkontendu illi l-istess konvenut ghandu titolu ta' kera u kien gie rikonoxxut bhala tali mill-Avukat Dottor Alessandro Depiro Gourgion. Dwar dan, ma ghandu jkun hemm ebda dubju, illi, kif jidher mill-ftehim ta' kera hemm fuq imsemmi, il-post kien gie mikri lill-konvenuta wahedha, liema konvenuta, kienet meta sar il-ftehim cittadina barranija izda saret Maltija fil-25 ta' Ottubru 2002 kif jidher a fol 70 tal-atti. In rigward il-konvenut ma hemm ebda kontestazzjoni li dejjem kien cittadin Malti. Abazi ta' dan, il-konvenuti jikkontendu illi la darba l-post in kwistjoni kienet ir-residenza ordinarja ta' zewg cittadini Maltin, huma ghandhom jgawdu minn protezzjoni taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta specifikatament permezz tal-artikolu 5. Ghalhekk jkun opportun illi wiehed jara jekk, filfatt, il-konvenuti humiex protetti taht din il-ligi. Dwar il-konvenuta, ma hemm ebda dubju li ma kenitx cittadina Maltija meta sar il-ftehim ta' kera meta beda jsehh l-artikolu 5 citat. Hu minnu illi, sussegwentement u snin wara, il-konvenuta giet naturalizzata bhala cittadina Maltija. Pero` dan il-fatt ma ghandu jkollu l-ebda rilevanza f'dan il-kaz in vista li l-

‘congedo’ nghata meta hi kienet ghadha cittadina barranija. In rigward il-konvenut, li hu u kien cittadin Malti, hu jsostni illi wara l-ftehim originali li sar mal-konvenuta, hu kien gie rikonoxxut ukoll, bhala inkwilin mid-‘decuius’ imsemmi. S’intendi dan ghandu jirrisulta fuq bilanc ta’ probabbilta` izda b’mod car u inekwivoku mill-provi prodotti. Bir-rispett kollu lejn dak sottomess mill-konvenut il-Qorti ma hiex konvinta specjalment mid-dokumenti esebiti illi sar tali rikonoxximent izda jista’ jirrizulta, biss, illi l-konvenut, bhala konviventi mal-konvenuta, kien intrabat li jhallas arretrati ta’ kera dovuti mill-konvenuta. Ma jistax ma jigiex notat, ukoll, illi mill-atti ta’ kawzi ohrajn esebiti minn Noel Radmilli, l-istess konvenuta tirreferi ghaliha nnifisha bhala ‘the tenant’ waqt li l-konvenut jghid illi hu jirrisjedi fl-istess post.

Ikkunsidrat

Illi, a bazi ta’ dak premss, il-Qorti hi tal-fehma, illi l-konvenuti ma jistghux jigu konsiderati kemm fuq bazi legali kemm fuq il-fatti kif esposti bhala inkwilini protetti taht il-ligi hawn fuq citata u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti waqt li tichad it-tieni (2) u t-tielet (3) eccezzjoni tilqa’ t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, sat-22 ta’ Frar 2011, jizgombraw mill-fond dekontrollat numru tnejn (2), St Paul’s Square, Mdina li kien mikri lill-istess konvenuta u li l-lokazzjoni tieghu giet terminata bil-‘congedo’ moghti permezz tal-ittra ufficjali tat-3 ta’ Jannar 1997 f’liema fond il-konvenut ma ghandu ebda titolu skont il-ligi. In rigward l-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta’ Jannar 1997, dawn jithallsu mill-istess konvenuti. B’riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi”.

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Kate Sullivan (ID0429602L) u ta’ Captain Michael Bonello (ID741840M) datat 3 ta’ Dicembru 2010 fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnhom mressqa tilqa’ l-appell taghhom u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Rat li dan l-appell gie appuntat ghat-trattazzjoni ghas-seduta tas-17 ta’ Frar 2011.

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi datata 21 ta’ Dicembru 2010 a fol 13 tal-process fejn sostnew ghar-ragunjiet hemm indikati li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-1 ta’ Gunju 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Edward Debono ghall-appellanti u Dr. Vincent Falzon ghall-appellat. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghad-29 Frar ta’ 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet premessi datata 22 ta’ Novembru 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell huwa fis-sens (1) mill-provi jirrizulta li l-kirja tal-fond 2, St. Paul’s Street, Mdina kienet favur l-konvenuti t-tnejn, u hekk kellhu jigi ritenut mill-Ewwel Qorti; (2) ma dan inghad ukoll li mid-data l-konvenuta Kate Sullivan saret cittadina ta’ Malta hija kellha d-dritt kellha li tibqa’ tokkupa l-fond b’titolu ta’ kera abbazi tal-**artikolu 5 tal-Kap. 158;** (3) il-kera tal-fond kienet ukoll tghajjat lill-konvenut il-Kaptan Michael Bonello li gie rikonuxxut bhala inkwilin kif jirrizulta mill-ledger fol. 49 u fol. 69 u atti ohra f’din il-kawza; (4) inghad l-ligi kif inhi hija deskrimatorja u kontra l-provedimenti tal-**artikolu 45 (3) tal-Kostituzzjoni** u ghalhekk ma ghandhiex tigi applikata ghall-kaz in ezami; (5) illi s-sentenza hija nulla ghaliex matul il-kors tal-kawza mietet Doris De Piro Gourgion u l-atti qatt ma gew legittimati.

Illi dwar l-ahhar aggravju jirrizulta li l-imsemmija Doris Depiro Gourgion mietet meta l-kawza kienet gja differita ghas-sentenza u fil-fatt Mark Pace, li huwa ndikat bhala attur fil-kawza kien assuma l-interess taghha fil-kawza b’nota datata 8 ta’ Gunju 2009 u ghalhekk ma huwiex il-kaz li tali decizjoni tigi ddikjarata nulla u b’hekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi dwar l-aggravju fejn qed jinghad li l-provizzjonijiet tal-Kap. 158 huma anti-kostituzzjonali, dan ma huwiex l-forum fejn tali punt ghandhu jigi deciz, u se mai jekk l-appellanti jhossu li dan huwa hekk ghandhom jisstitwixxu proceduri idonei quddiem il-Qorti kompetenti. In kwantu l-istess artikolu qed jigi uzat sabiex ikun hemm definizzjoni tal-ligi, jinghad li f’dan is-sens il-Ligi specjali u cjoe’ **l-artikolu 5 tal-Kap. 158** huwa car fis-sens tali disposizzjoni tapplika ghall kerrej li jkun cittadin ta’ Malta, u allura la l-kliem tal-ligi huwa car ma hemmx bzonn ta’ ebda interpretazzjoni, u certament li jekk l-konvenuta Kate Sullivan ma kienitx cittadina ta’ Malta mela tali disposizzjoni ma tistax tigi applikata ghaliha.

Illi dwar il-mertu u l-kumplament tal-aggravji tal-appellanti jinghad li principju ormai stabbilit li din il-Qorti ma tiddisturbax facilment id-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti facilment izda biss f’kazi fejn ikun jirrizulta li jkun sar zball manifest fl-istess li jkun ippregudika parti jew ohra, u ghalhekk mbaghad din il-Qorti taghmel l-apprezzament taghha tal-provi u naturalment taghti rimedju ghall-istess, billi tuza d-diskrezzjoni taghha.

Illi f’dan is-sens inghad fis-sentenza “Dhalia Investments Limited vs Gloria Pont” **(A.I.C. (RCP) – 6 ta’ Dicembru 2011)** li l-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tieghu hi soggetta ghal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni

u Procedura Civili li jrid li fis-sentenza tinghata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-hsieb logiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-logika u r-razzjonalita', kif ukoll koerenti mal-elementi utilizzati allura skont gurisprudenza konkordi, ma tigix disturbata minn Qorti ta' revizjoni **("Ramchand Kilumal noe vs Jessie Blanco"** - A.C. - 30 ta' Gunju, 1912 (Vol. XXIV.i.104).

Illi f'dan il-kaz ma jirrizultax li hemm dawn l-estremi peress li jirrizulta li l-fond kien mikri lill-konvenuta Kate Sullivan biss permezz ta' skrittura datata 25 ta' Lulju 1968 (fol. 12) u l-istess kienet inghata il-kongedo permezz ta' ittra ufficjali datata 3 ta' Jannar 1997 (fol. 19) meta l-istess ma kienitx cittadina Maltija u allura l-istess konvenuta kellha l-kirja terminata hekk kif skada t-terminu indikat – fil-fatt jirrizulta li l-konvenuta saret cittadina Maltija biss fil-25 ta' Ottubru 2002 (fol. 70); dwar il-konvenut l-iehor jirrizulta li huwa kien jghix fl-istess post, izda qatt ma kien rikonnoxut bhala kerrej, izda biss kien iggarantixxa li jsiru u jaghmel il-pagamenti ta' kera tal-konvenuta l-ohra, u l-veste tieghu tirrizulta wkoll mill-iskrittura datata 14 ta' Ottubru 1977 (fol. 11) fejn appuntu accetta li jhallas l-arretrati ta' kera li kienu dovuti mill-konvenuta l-ohra, u hekk jidher li baqa' jhallas l-istess kera u anke in vista tal-fatt li l-ligi tipprovdi li pagament jista' jsir anke minn terz u ma ghandux jigi rifjut (**artikolu 1149 – Kap. 16 - "Richard Borg et vs Emanuel Degiorgio et"** (P.A. (GCD) – 8 ta' Frar 2002), tali pagament da parte tal-konvenut dejjem sar ghan-nom tal-istess konvenuta l-ohra, u huwa bhala tali qatt ma hallas bhala kerrej, u lanqas gie qatt rikonnoxxut bhala tali. L-argumenti kollha li ingabu mill-appellanti fuq dan il-punt gew kollha sottomessi quddiem l-Ewwel Qorti, anke ghaliex fil-gran parti taghhom gew imressqa permezz ta' nota ta' osservazzjonijiet a fol. 130 tal-process, u ghalhekk gew anke konsidrati mill-Ewwel Qorti. Ma hemm xejn f'dan l-appell li din il-Qorti thoss li jista' jwassal lill din il-Qorti sabiex tvarja d-decizjoni tal-Ewwel Qorti, anke ghaliex fuq bilanc ta' probabilita' izda b'mod car u inekwivoku ma' jirrizultax mill-provi li l-appellant il-Kaptan Michael Bonello pprova l-allegazzjonijiet tieghu. B'hekk l-ewwel tlett aggravji qed jigu wkoll michuda, u ghalhekk in

vista ta’ dak li nghad hawn fuq qed jigu michuda l-aggravji kollha tal-appellanti.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa’ r-risposta tal-appellati datata 21 ta’ Dicembru 2010 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma’ dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Kate Sullivan u Captain Michael Bonello fir-rikors tal-appell taghhom datat 3 ta’ Dicembru 2010 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt, u b’hekk din il-Qorti qed tikkonferma d-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) datata 22 ta’ Novembru 2010 fl-ismijiet premessi “Doris Depiro Gourgion et vs Kate Sullivan et” (Avviz Numru 2284/97JAB) ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, b’dan li ghall-fini ta’ zgumbrament mill-konvenuti appellanti mill-fond de quo tipprefiggi terminu qasir u perentorju ta’ tletin (30) gurnata mid-data ta’ din is-sentenza.**

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Kate Sullivan u Captain Michael Bonello.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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