Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 151/2010

Jerome Farrugia (appellant)

Vs

Alan Xuereb (appellat)

14 ta' Lulju, 2017.

1. B'rikors prezentat fis-6 ta' Dicembru, 2010 sid il-kera talab l-awtorizazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tinbidel kondizzjoni fil-kirja fis-sens li jigi eskluz id-dritt tal-inkwilin li jissulloka jew iwilli l-hanut oggett tal-kirja (Bellini, Paceville Avenue, San Giljan).
2. L-intimat wiegeb li t-talba ghandha tigi michuda ghaliex mhemmx bazi legali ghaliha.
3. B'sentenza tal-20 ta' Ottubru, 2016 il-Bord cahad it-talba wara li kkunsidra:-

   - L-iskrittura ta' lokazzjoni tipprovdi li l-kirja hi prorogabbli ghal hamsa u ghoxrin darba.
   - F'dan il-kuntest il-Bord m'ghandux diskrezzjoni jara x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet gialadarba l-kliem hu car.
   - Il-principju hu li *'verbum volant scripta manent'*, u allura l-Bord ma setax jaccetta l-provi li ressqet ir-rikorrenti sabex tipprova li kien hemm zball dattilografu fl-iskrittura.
   - Ma tressqet l-ebda prova li l-intimat kiser xi kundizzjoni tal-kirja.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

4. Peress li l-kawza li ppropona sid il-kera kienet ghal tibdil ta' kondizzjonijiet ta' kirja, dritt ta' appell jezisti biss fuq **punt ta' ligi** (artikolu 24(b) tal-Kap. 69).
5. Fi klawzola 6 tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 6 ta' Dicembru, 1988 jinghad:

   > *"Il-kerrej ikollu d-dritt jikri u/jew iwilli l-hanut lill-persuna ben vista mill-lokatur b'dan pero' li l-kerrej jibqa' direttament responsabbli lejn il-lokatur ghall-hlas tal-kera u tal-adempjenza tal-obbligazzjonijiet kollha kuntrattwali minnu hawn assunti"*.

   Sid il-kera trid li dan id-dritt jitnehha lill-intimat.
6. Ghal dak li jirrigwarda l-perjodu tal-kirja, fl-iskrittura ta' lokazzjoni jingħad:

> *"1) ghall-perjodu ta' hames (5) snin b'effett mill-24 ta' Lulju 1989, prorogabbli a scelta tal-inkwilin b'perjodi ta' hames snin kull darba sa massimu ta' hamsa u ghoxrin (25) proroga".*

7. Ir-rikorrenti ssostni li l-kelma proroga kellha fil-fatt tinkiteb ***"sena"***.

8. Ir-rikorrenti ma kinitx sid il-kera originali. Pero' xehed l-Imhallef Emeritu Dr Philip Sciberras li kien kiteb il-kuntratt u qal:

> *"Mela, fl-ewwel klawzola ta' dan il-kuntratt hemm miktub illi l-kuntratt huwa prorogabbli ghal massimu ta' hamsa u ghoxrin proroga. Nghid b'certezza illi dik il-kelma proroga hija zbaljata. Naf fic-cert u niftakar il-ftehim bejn il-partijiet li kienu qablu ghal massimu ta' hamsa u ghoxrin sena u mhux hamsa u ghoxrin proroga. Lanqas huwa possibbli li dik hija massimu ta' hamsa u ghoxrin proroga il-ghaliex imbaghad il-kuntratt jirrijentra fl-istitut ta' cens u jien certament ma kontx tajt dak il-parir. Irrid nghid ukoll illi l-abbozz miktub minni jkun dattilografat imbaghad il-partijiet jiffirmaw fuq il-kuntratt dattilografat u mhux fuq dak li nkun ktibt b'idejja jien".*

L-appellanti ssostni li a bazi ta' din id-deposizzjoni il-Bord Li Jirregola l-Kera kellu jirrikonoxxi li hemm zball fl-iskrittura u li effettivament fi klawzola 1, il-kliem *"hamsa u ghoxrin (25) proroga"*, kellhom jaqraw *"hamsa u ghoxrin (25) sena"*.

9. Fis-sentenza l-Bord ha l-posizzjoni li dak li jgħodd hu l-miktub. Fil-fehma tal-qorti l-ilment tal-appellanti hu proprju fuq punt ta' ligi, gialadarba l-Bord ikkonkluda li l-miktub jirbah fuq il-kelma. Id-decizjoni tal-Bord mhijiex bazata fuq apprezzament tal-provi kollha li tressqu izda fuq dak li jinghad fl-iskrittura. B'hekk il-Bord gie li skarta ghal kollox id-deposizzjoni tal-Imhallef Emeritu Philip Sciberras. Jekk il-Bord kellux iqies prova jew le ghal finijiet ta' determinazzjoni tal-meritu, hu minghajr dubju punt ta' ligi.

10. Għal dak li jirrigwarda l-prinċipju li kontra l-miktub ma tistax tipprova haga differenti permezz ta' testimonjanza, hemm eccezzjonijiet rikonoxxuti mill-gurisprudenza. Hekk per ezempju fis-sentenzi:

- **Carmelo Morana vs Nutar Dr Joseph Spiteri et** (Qorti ta' l-Appell deciza fis-26 ta' Mejju 1952 – Vol.XXXVIB.i.119) saret riferenza ghall-principju tradizzjonali *'contra scriptum non scriptum testimonium non fertur'*. Il-Qorti kompliet:

> *"Dina r-regola, osservata b'mod assolut fi zmien antik, gie ritenut li ghandha tigi mitigata (Vol.XXVII.i.870), billi kull kaz ghandu jigi ezaminat skond il-fattispecje tieghu (Vol.XXIX.ii.1090). Gie ritenut ukoll illi l-istess regola ma hijiex applikabbli f'dawk il-kazi fejn l-att miktub jigi mpunjat minhabba simulazzjoni (Vol.XXIX.ii.1203); kif lanqas ma hija applikabbli meta jkun jidher illi l-kontraenti ghamlu kuntratt simulat biex jghattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu, u* ***meta l-Qorti tkun perswaza li jkun sar zball fil-kuntratt*** *(Vol.XXX.i.603);"*

Il-Qorti tal-Appell f'din l-istess sentenza kompliet tikkunsidra:

> *"Illi r-regola 'contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur' mhix assoluta, u ssofri eccezzjoni f'certi kazi, kif gie mfisser fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-*

12 ta' Marzu 1951 in re "Blackman vs Apap Bologna". Il-principji li jirregolaw din il-materja skond il-gurisprudenza l-aktar ricenti huma dawn li gejjin:

1. Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta' bejniethom, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftehmu fuqu nizzluh f'dik l-iskrittura. Ghalhekk ma ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti jdahhal f'dak il-ftehim klawsoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qeghdin ifissru jew jiccaraw il-klawsoli principali (Appell 31 ta' Mejju 1943, in re "Farrugia vs Piscopo", Kollez.Vol.XXXI.i.627);

2. Ghalkemm huwa veru li provi orali jistghu jigu ammessi biex jigu elucidate punti oskuri ta' kitba, jew f'kazi ta' mpunjazzjoni ta' dik il-kitba, izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga' car (Appell 26 ta' Mejju 1941, in re "Attard vs Mamo", Kollez. Vol. XXXI.i.441);

3. Ir-regola li kontra l-prova miktuba ma tistax tigi ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tigi offerta biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b'mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi ppruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli ma' l-att (App.17 ta' Jannar 1917, in re "Muscat vs Fiteni", Kollez. Vol. XXIII.i.780; Prim'Awla 27 ta' Jannar 1937 in re "Mifsud vs Mifsud", Kollez. XXIX.ii.1203; u Appell 20 ta' Jannar 1930 in re "Rizzo vs Anastasi");

***4. Il-principju 'contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur' jibqa' jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm zball fil-kuntratt, jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali: F'dawn il-kazijiet il-principji bazati fuq il-gustizzja u l-ekwita' ghandhom ikunu supremi (Appell 15 ta' Dicembru 1947 in re "Mercieca vs Pace", Kollez. Vol. XXXIII.i.603)**;"*

- **Dolores Mifsud vs Carmelo Rizzo** tat-12 ta' Marzu 1984[1], il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:

"Fil-fatt kif gie diversi drabi deciz minn dawn il-Qrati ghall-massima 'contra scriptum testimonium non testur' huma ammessi certi eccezzjonijiet bhal fil-kaz fejn irid jigi pruvat (1) li kien hemm simulazzjoni; (2) li kien hemm vizzju tal-kunsens; (3) li kien hemm zball fl-iskrittura jew (4) ghall-prova ta' xi fatt incidentali jew accessorju li jkun inkonciljabbli mal-iskrittura jew (5) bi skop ta' eludicazzjoni ta' xi punt oskur jew ambigwu (ara sentenzi ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawzi segwenti: 1) Muscat vs Fiteni deciza fis-17 ta' Jannar, 1917 (Vol. XXIII.i.870), 2) Borg vs Buhagiar deciza fit-28 ta' Marzu 1927 (Vol. XXVI.i.759) 3) Gregorio vs Said deciza fit-2 ta' Lulju, 1928 (Vol. XXVII.i.725), 4) Barbara vs Borg, deciza fid-29 ta' Jannar, 1937 (Vol. XXIX.i.837), 5) Quattromani vs Micallef deciza fis-26 ta' Jannar, 1926, 6) Stilon vs Zammit Tabone deciza fl-14 ta' Novembru, 1949 (Vol. XXXIII.i.542) 7) Caruana vs Attard deciza fit-28 ta' Gunju, 1948 (Vol. XXXIII.i.323) u 8) Azzopardi vs Vella deciza fis-27 ta' April, 1962 (Vol. XLVI.192)".

11. Ovvjament il-presunzjoni hi favur l-intimat. Pero' din mhijiex presunzjoni *juris et de jure*, u l-oneru tal-prova qieghed fuq sid il-kera li fil-fatt sar zball. Mela l-Bord Li Jirregola l-Kera kellu jikkunsidra l-provi li tressqu dwar l-allegat zball li sar fl-iskrittura u mhux jaqbad jiskartahom qieshom ma jezistux. Il-Bord kellu jikkunsidra jekk a bazi tal-provi li kellu quddiemu, inkluz id-deposizzjoni tal-

[1] Ara wkoll sentenza tal-Prim'Awla fil-kawza **Joseph Portelli vs Edrichton Holdings Limited** tas-26 ta' Ottubru, 1998.

Imhallef Emeritu Philip Sciberras, kienx hemm zball fl-iskrittura fis-sens li l-intenzjoni tal-partijiet fir-realta' ma kinitx ta' hamsa u ghoxrin (25) proroga izda ta' hamsa u ghoxrin (25) sena.

12. L-appellat argumenta li fir-rikors promotur ma saret l-ebda talba sabiex issir korrezzjoni fl-iskrittura. Dan hu minnu, izda l-qorti ma tarax li dan il-fatt jipprekludi lill-Bord milli jiddeciedi hemmx zball fl-iskrittura. Quddiem il-Bord hemm kwistjoni dwar jekk fl-iskrittura tas-6 ta' Dicembru, 1988 sarx zball. Din hi materja li dwarha trid tinghata decizjoni sabiex il-Bord ikun jista' jiddeciedi jekk it-talba ta' sid il-kera hijiex gustifikata jew le. Sabiex tigi deciza materja bhal din mhemmx ghalfejn li sid il-kera jaghmel xi kawza ohra, gialadarba l-Bord ghandu l-kompetenza li jiddeciedi l-materji kollha li ghandhom x'jaqsmu ma' kirjiet ta' fondi urbani. Ovvjament jekk il-Bord jikkonkludi li mhemmx zball fl-iskrittura, allura t-talba ta' sid il-kera tigi michuda ghaliex ikun ifisser li l-kirja ghadha ma dahlitx fi stadju ta' rilokazzjoni *ex lege*, u t-talba tas-sid (bażata fuq l-artikolu 3 u 14 tal-Kap. 69) ma tkunx flokha gialdarba t-tigdid ikun qieghed isehh mhux bil-ligi imma in forza tal-kuntratt.

13. Filwaqt li l-qorti ser thassar is-sentenza, ser tibghat lura l-atti quddiem il-Bord sabiex a bazi tal-provi li ngabru s'issa jikkunsidra mill-gdid il-provi kollha. Din id-decizjoni hi bazata fuq il-fatt li quddiem din il-qorti jista' jsir appell biss fuq punt ta' ligi. Bis-sentenza dak il-punt ta' ligi gie deciz fis-sens li l-Bord kien legalment zbaljat meta ma kkunsidrax il-provi l-ohra. L-apprezzament tal-provi ma jsirx minn din il-qorti izda mill-Bord.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell limitatament sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad hawn fuq u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-20 ta' Ottubru, 2016 u tordna li l-atti jergghu jintbaghatu quddiem il-Bord sabiex jiddeciedi bil-mod kif spjegat hawn fuq.

Spejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Anthony Ellul.