Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 79/15/1

Alfred Falzon Sant Manduca (ID 417542M); Alberta sive Bertha Camilleri (ID 982045M); Philip Bugeja (ID 571564M); Julian Bugeja (ID 56368M); Mary Ann Ross (ID 204175M); Paul Manduca, Charles Manduca, Philip Manduca, Francis Manduca u Felicity Manduca

vs

L-Avukat Henry sive Harry Vassallo (ID 152155M) u martu Susanna Vassallo (ID 149567M) ghal kull interess li jista' jkollha

5 ta' Ottubru, 2018.

1. Fis-6 ta' Awwissu 2015, ir-rikorrenti pprezentaw rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbu:-

"a) jikkundanna l-intimati solidalment bejniethom ihallsu lill-esponenti s-somma komplessiva ta' €1,669.70 bhala arretrati ta' kera ghas-sitt iskadenzi kollha mill-1 ta' Jannar 2013 sal-1 ta' Lulju 2015 kif fuq indikati;
b) Tiddetermina u tiddikjara illi l-intimati huma moruzi skont il-ligi fil-hlas tal-kera;
c) Tiddetermina u tiddikjara li ma ghadhomx qeghdin juzaw l-appartament ghall-iskop li gie mikri u ghaldaqstant tiddikjara illi tilfu d-dritt li jibqghu jgeddu l-lokazzjoni bis-sahha tal-artikolu 5(3) Kap. 158;
d) Konsegwentement tikkundanna lill-intimati jizgumbraw mill-fond 35/1, Triq Federico, Valletta u jnehhu dak kollu li huwa hwejjighom fi zmien qasir u perentorju".

2. Fit- 28 ta' Jannar 2016 l-intimati wiegbu li t-talba tar-rikorrenti kienet infondata fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk kellha tigi michuda bl-ispejjez kontrihom.

3. Fil- 15 ta' Dicembru 2017, il-Bord sab li r-rikorrenti ma kienux ippruvaw il-kaz taghhom adegwatament u ghalhekk cahad it-talba taghhom, bl-ispejjez kontrihom wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu r-ripreza tal-fond mertu tal-kawza ghaliex l-intimati (1) huma moruzi fil-hlas tal-kera u (2) mhux juzaw il-fond ghall-iskop mikri u l-fond gie abbandunat.

L-intimati jichdu dan anzi jghidu li qatt ma rcevew interpellanzi biex ihallsu l-iskadenzi tal-kera dovuti u li ghalkemm presentement jinsabu fl-esteru l-fond ghadu jintuza bhala ufficcju u kif jiskadi l-kuntratt tax-xoghol se jergghu jirritornaw Malta u l-fond jkompli jintuza.

Illi l-principju li l-onus probandi huwa fuq ir-rikorrenti u cioe' li min jallega jrid jipprova huwa principju baziku applikabbli f'kull kawza izda aktar u aktar quddiem dan il-Bord fejn il-kawza si tratta minn talba ghar-ripreza tal-fond u konsegwentament l-izgumbrament tal-inkwilin.

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jistriehu fuq ix-xhieda tal-amministratur. Fil-fatt hadd minnhom ma xehed f'dawn il-proceduri. Illi r-rikorrenti bl-ebda mod ma rnexxielhom juru lil-interpellazzjonijiet taghhom waslu ghand l-intimat. Kuntrarjament ghal dak li xehed l-amministratur, irrizulta li anke meta l-intimati kienu jghixu Malta, l-kera kienet tithallas wara li jircievu talba ghall-hlas minn ghand l-istess amministratur, u dan skont ma jirrizulta mill-ittri esebiti mill-intimati.

Illi l-intimat jiddikjara li l-ewwel interpellazzjoni li waslitlu kienet il-kawza u mmedjatament thallset il-kera. Kif instab fl-esteru sabiex jigi notifikat bil-kawza daqshekk iehor ir-rikorrenti setghu jibghatulu fl-istess indirizz talba ghall-hlas. Ir-rikorrenti ma gabu l-ebda prova li t-talbiet taghhom qatt waslu ghand l-intimati u l-intimati baqghu inadempienti.

Giet esebita wkoll re direction of mail li tkopri kwazi l-perjodu kollu citat mir-rikorrenti dwar il-morozita' tal-intimati. Claude Formosa jikkonferma li qatt ma rcieva ittri u li meta kien hallas ghan-nom tal-intimati ma nghatax ircevuta.

Illi l-intimat jiddikjara u r-ritratti annessi mal-affidavit tieghu juri lil-fond huwa adebit bhala ufficcju. Jiddikjara ukoll li huwa ghadu intenzjonat li wara li jaghlaq il-kuntratt tax-xoghol fl-esteru jigi lura Malta u jkompli jipprattika l-professjoni ta' Avukat.

Illi huwa ben stabbilit fil-gurisprudenza taghna li fejn si tratta ta' ripreza tal-fond kwalunkwe dubju ghandu jmur favur l-inkwilin.

Illi in oltre fil-kaz odjern il-fond kien gie mikri ukoll bhala residenza u ghalhekk, bil-proviso specifiku li taghmel il-ligi, stante li l-intimat jinsab fl-esteru ghar-ragunijiet ta' xoghol ma jistax jinghad li abbanduna l-fond.

Illi ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti ma pruvawx il-kaz taghhom adegwatament".

4. Ir-rikorrenti pprezentaw ir-rikors tal-appell taghhom quddiem din il-Qorti fid-19 ta' Dicembru 2017, fejn spjegaw li l-aggravju taghhom kien jikkonsisti fin-nuqqas ta' apprezzament u nterpretazzjoni tal-fatti tal-kaz min-naha tal-Bord, liema fatti fil-fehma taghhom kienu ppruvaw ampjament iz-zewg kawzali ghar-ripresa tal-pussess tal-fond: (a) il-morozita' u (b) l-uzu divers. Il-Bord

kien naqas li jikkunsidra l-fatt li l-intimati ma kinux hallsu l-arretrati ta' sitt skadenzi ta' kera. Ghalhekk ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza tal-Bord tal- 15 ta' Dicembru 2017 u tilqa' t-talbiet taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati.

5. Fir-risposta tal-appell taghhom tat-2 ta' Frar 2018, l-intimati argumentaw li s-sentenza appellata kienet gusta u timmerita konferma.

6. Il-qorti qrat l-atti.

Fatti.

7. Il-fatti principali huma:

   i. B'kuntratt tal-24 ta' Frar, 1988 l-intimat inghata b'kera l-fond Flat 1, 35, Triq Frederiku, Valletta ghall-perjodu ta' hames snin *di fermo* u hames snin *di rispetto* b'kera ta' Lm130 kull sena.
   ii. Skont il-kuntratt, *"5. Il-fond ghandu jintuza principalment bhala ufficcju"*.
   iii. Mis-sena 2010 l-intimat beda jahdem barra minn Malta.
   iv. B'ittra legali datata 13 ta' Ottubru 2013 sidien il-kera nterpellaw lill-intimat sabiex ihallas is-somma ta' €529.64 kera ghas-sena 2013 (skadenzi tal-1 ta' Jannar u l-1 ta' Lulju 2013).
   v. B'ittra legali datata 13 ta' Marzu 2014 sidien il-kera nterpellaw lill-intimat sabiex ihallas is-somma ta' €1,059.29 kera ghas-snin 2013 u 2014.
   vi. B'ittra legali datata 15 ta' Frar, 2015 sidien il-kera regghu nfurmaw lill-intimat li kienu ilu iktar minn sentejn ma jhallas kera. Stiednuh ukoll li jikkunsidra li jirritorna l-pussess tal-fond peress li kien evidenti li ma kellux bzonn il-fond.
   vii. B'ittra datata 15 ta' Mejju 2015 sidien il-kera nterpellaw lill-intimat sabiex ihallas il-kera ghas-snin 2013 u 2014.

viii. B'ittra datata 13 ta' Lulju 2015 sidien il-kera nterpellaw lill-intimat sabiex ihallas il-kera ghas-snin 2013, 2014 u 2015.

ix. L-ittri legali kollha ntbaghatu fil-fond 46, Triq Stella Maris, Sliema hlief ghal dik datata 16 ta' Frar 2015 li ntbaghtet f'indirizz f'Bruxelles, Belgju.

x. Claude Formosa xehed li mis-6 ta' Dicembru 2012 kien aghmel *re-direction* tal-posta li tintbaghat fl-imsemmi fond ghall-fond 57B, Triq San Pubilju, Sliema, SLM 1502. Zied li, *"att ma rcevejt l-ebda interpellanza mill-avukat Caruana Galizia fir-residenza tieghi, 57B, Triq san Publiju, Sliema SLM 1502"*.

xi. Jidher li matul is-sena 2016 l-intimat iddepozita xi kera. Pero' kull ma pprezenta huma kopji tar-ricevuti.

xii. Fis-6 ta' Awissu, 2015 ir-rikorrenti pprezentaw il-kawza u nnofitika lill-intimati f'dar Malta, Rue Archimede, 25, B-1000 Brussels, Belgium.

xiii. Mhuwiex maghruf jekk illum il-gurnata l-intimat ghadux jahdem barra minn Malta, ghalkemm xehed li l-intenzjoni tieghu kienet li f'Gunju 2017 jirritorna lura lejn Malta.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

8. Ir-rikorrenti talbu li jinghataw lura l-pussess tal-fond in kwistjoni ghaliex l-intimati kienu moruzi fil-hlas tal-kera u ma kinux qeghdin juzaw il-fond skont il-ftehim ta' bejniethom u sahansitra kien gie abbandunat.

9. L-intimati argumentaw li:-

"il-Qorti tal-Appell ripetutament u kostantement irriteniet illi l-Qorti ta' l-Appell ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti jekk tara li dik il-Qorti setghet legalment u ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha,u li din il-Qorti ta' revizjoni tintervjeni biss jekk tirradika fiha l-fehma li l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti huwa manifestament zbaljat b'mod lijekk tibqa' tregi l-konkluzjoni bbazata fuq tkun qed issir ingustizzja lejn xi parti".

10. Hu veru li hemm gurisprudenza kostanti[1] li bhala qorti ta' revizjoni, din il-Qorti m'ghandhiex facilment tiddisturba d-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti, hlief meta l-apprezzament tal-provi jkun manifestament zbaljat jew ghax ikun hemm ragunijiet serji[2]. Ripetutament intqal li din il-Qorti:-

"... ma tiddisturbax l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel Qorti tal-provi migjuba quddiemha jekk mhux ghal ragunijiet validi wara li din il-Qorti tkun ezaminat il-provi u l-ligi applikabbli u tikkonkludi li l-ewwel Qorti ma setghetx legalment jew ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha".[3]

11. Madanakollu, qorti ta' revizjoni ghandha xorta tezamina l-provi[4] u tiddetermina jekk il-Bord setax jasal ghall-konkluzjoni li minnha jkun sar appell.

Morozita'.

12. Il-Qorti hi tal-fehma li l-provi li ressqu l-appellanti ma jistghux iwasslu bilfors ghall-konkluzjoni li probabbilment l-intimati kienu rcevew l-avvizi. Dan meta tqies dak li xehed Claude Formosa (fol. 126) li ma sarlux kontro-ezami. Ix-xhud qal li:

i. Fis-6 ta' Dicembru, 2012 saret *re-direction* tal-posta ghar-residenza tieghu;[5]
ii. ***"2. Illi jiena qatt ma rcevejt l-ebda interpellanza mill-Avukat Caruana Galizia fir-residenza tieghi, 57B Triq San Publiju Sliema SLM 1502"***.

Kien fl-interess tar-rikorrenti li jizguraw li jkollhom prova li l-imsemmija avvizi effettivament waslu ghand id-destinatarju fl-indirizz li kellhom. Gialadarba d-dubju jimmilita favur l-inkwilin, il-qorti mhijiex tal-fehma li tista' toqghod tippreżumi li minn dawk l-avvizi kollha l-inkwilini rcevew mill-inqas tnejn

[1] App.S 47/06 **Therese Pace vs Camela Borg**, deciz 18 Lulju 2017.
[2] App.C. **Emanuel Cardona et vs Dr. Graham Busuttil et** 10/01/1995.
[3] **Borg v. Galea**, Appell, 3 ta' Marzu 2011.
[4] Appell, **Attard v Direttur tas-Sahha**, 31 Mejju 2014 u li tissemma fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, **Joseph John Parnis vs Mary Parnis**, 31 Ottubru 2014.

[5] Fatt li jirrizulta mid-dokument a fol. 127.

minnhom. Ghalhekk ma taqbilx mal-appellanti li l-Bord ma seta' qatt jasal ghall-konkluzjoni li wasal ghaliha fir-rigward tal-ewwel kawzali.

<u>Uzu tal-fond.</u>

13. Il-Qorti tirrileva li skont l-iskrittura ta' bejn il-partijiet tal- 24 ta' Frar 1988, *"Il-fond ghandu jintuza principalment bhala ufficcju".* L-avukat Caruana Galizia xehed li l-kirja saret bil-kundizzjoni, *"... li l-fond jintuza principalment bhala ufficcju u bl-intendiment li seta' wkoll juzah ghall-abitazzjoni"* (fol. 98). Pero' mhemmx prova li l-fond qatt intuza bhala residenza.

14. Ir-ritratti mehmuz mal-affidavit tal-appellat (fol 116 sa 121) juru ufficcju. Sahansitra fl-affidavit a fol. 113 l-intimat jaccetta li l-fond dejjem intuza u ghadu jintuza principalment bhala ufficcju. Il-Qorti tosserva wkoll li l-intimati fl-ebda stadju ma ippruvaw juru mod iehor. Ghaldaqstant il-Bord ma kienx korrett meta qal li l-fond kien mikri wkoll bhala residenza u li, "...*bil-proviso specifiku li taghmel il-ligi, stante lil-intimat jinsab fl-esteru ghar-ragunijiet ta' xoghol ma jistax jinghad li abbanduna l-fond".* Pero' f'dan il-kaz mhemmx prova wahda li l-fond qatt intuza bhala residenza, kienet x'kienet l-intenzjoni tal-kontendenti. L-intimat stess xehed:

> *"3. Illi l-fond dejjem intuza u ghadu jintuza principalment bhala ufficcju ai termini tal-iskrittura imsemmia billi fih hemm konservati d-dokumenti legali bhal skritturi privati, kopji ta' kuntratti, sentenzi tal-qrati u l-inkartament ta' divesi klijenti Maltin u barranin kemm tieghi kemm ta' missieri kif ukoll il-kotba assocjati mal-professjoni legali bhala kummentarji fuq il-Kodici Civili u kollezzjonijiet tas-sentenzi tal-Qrati Maltin u internazzjonali filwaqt li l-indirizz hu l-uniku kuntatt ghal diversi klijenti antiki jew l-aventi kawza taghhom f'Malta jew barra minn Malta".*

15. L-aggravju tar-rikorrenti li kien hemm nuqqas ta' uzu tal-fond ghall-iskop mikri, fil-fehma tal-Qorti hu gustifikat.

16. Skont l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 fejn il-Bord ghandu jawtorizza lis-sid jiehu lura l-pussess tal-fond, *"jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, … ikun uza l-*

fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri…". Il-gurisprudenza hi cara li non-uzu ta' fond, iwassal ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-kirja.

17. Fir-rikors promotur sidien il-kera agħmlu riferenza għall-artikolu 5(3) tal-Ordinanza dwar it-Tneħħija tal-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), u ma giex spjegat x'rilevanza ghandha dik id-disposizzjoni ghall-meritu ta' dan il-kaz.

18. Il-qorti tibda biex tosserva li mhemmx provi sodisfacenti li juru li l-fond inkera biex jintuza bhala post ta' storage ta' dokumenti u kotba legali. L-iskrittura ta' lokazzjoni hi cara, *"ghandu jintuza principalment bhala **<u>ufficcju</u>**"*.

19. Ghal snin l-appellat kien qieghed ighix u jahdem fil-Belgju. Mill-affidavit tieghu jirrizulta li dan kien mis-sena 2010 u zgur sa Gunju, 2017 meta qal li kien jiskadi l-kuntratt ta' xoghol li kellu. Il-Qorti hi tal-fehma li iktar minn seba' (7) snin li fih ufficcju legali jkun maghluq, hu altru milli zmien sufficjenti li jintitola lil sid il-kera sabiex jitlob ir-ripreza tal-fond minhabba non-uzu. Il-fatt li l-intimat kellu l-intenzjoni li eventwalment jirritorna lura lejn Malta, mhuwiex bizzejjed meta tqies is-snin twal li l-ufficcju ma kienx qieghed jintuza. Hu evidenti li matul is-snin li l-appellat kien qieghed jahdem barra minn Malta, ma kienx qieghed jipprattika l-professjoni ta' avukat mill-ufficcju oggett tal-kawza. Ir-ritratti tal-ufficcju li pprezenta l-appellat mal-affidavit (ara fol. 117 - 121) mhumiex prova sufficjenti li l-fond baqa' jintuza ghall-iskop li ghalih inkera izda semplicement li fih baqa' jzomm dokumenti. Il-kirja ma kinitx ta' fond fejn jinzammu dokumenti legali, izda ta' ufficcju. Ufficcju li ovvjament ghandu x'jaqsam mal-prattika tal-professjoni legali. Ghalhekk mhuwiex bizzejjed li fit-twegiba li l-intimati pprezentaw fil-Bord, qalu: *"Nonostante illi l-intimat jinstab imsiefer ghax jahdem barra b'kuntratt definit, il-fond de quo baqa' jaqdi l-funzjoni tieghu ghall-konservazzjoni ta' dokumenti legali u bhala indirizz ghall-korrispondenza relatata"*. Li zzomm ufficcju armat bhala tali, ma jfissirx li qieghed taghmel uzu minnu skont id-destinazzjoni tal-kirja. L-assenza tal-appellat minn Malta ma kinitx wahda qasira.

20. Hu minnu li jidher ukoll li matul is-snin kien hemm konsum ta' dawl minn gewwa l-fond. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-fond kien qieghed jintuza bhala ufficcju legali, u dan meta l-qorti tqies dak li xehed l-appellat. Kien l-obbligu tal-appellat li jispjega tali konsum meta tqies li mill-provi rrizulta li mis-sena 2010 kellu r-residenza tieghu barra minn Malta. Dan apparti li Reuben Bonnici stess, ufficjal ta' Arms Limited, xehed li l-konsum kien baxx.

21. Lanqas mhemm prova jew intalbet li ssir prova li effettivament l-appellanti rritornaw lura Malta u li fil-fatt l-appellat rega' beda jipprattika ta' avukat mill-fond oggett tal-kawza.

<u>Arretrati ta' kera</u>.

22. Mill-atti ma jirrizultax li l-appellati kkontestaw l-ammonti li l-appellanti jippretendu bhala kera. Ghalkemm mill-provi rrizulta li ddepozitaw il-kera fil-qorti, mhemmx prova li qabel kienu offrew il-hlas lill-appellanti. Depozitu fil-qorti jekwivali ghall-pagament fejn tkun saret offerta ta' hlas lill-kreditur u jkun irrifjutha (artikoli 1173 u 1174 tal-Kodici Civili). Dan apparti li d-depozitu sar fil-mori tal-kawza (ara nota u dokumenti a fol. 151 *et seq*).

Ghal dawn il-motivi filwaqt li tichad l-ewwel aggravju, tilqa' t-tieni aggravju u ghaldaqstant thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Dicembru 2017, fil-meritu tichad l-eccezzjoni tal-intimati u tilqa' l-ewwel, tielet[6] u raba' talba tar-rikorrenti u tichad it-tieni talba. Tiffissa sal-ahhar ta' Dicembru, 2018 sabiex l-intimati jizgumbraw mill-fond 35/1, Triq Federico, Valletta. Tichad it-tieni talba.

Spejjez taz-zewg istanzi jinqasmu in kwantu ghal ¾ a karigu tal-intimati u ¼ a karigu tar-rikorrenti.

[6] Limitatament in kwantu l-fond ghall-perjodu fuq imsemmi ma kienx qieghed jintuza ghall-iskop li kien gie mikri.

Anthony Ellul.