MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 87/1998/1

Carmen Vassallo

vs

Alfred Dimech

Il-Qorti,

Fis-16 ta’ Ottubru, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalet li:

1. L-intimat jikri minghandha iz-zewg garages numru 42 u 43 (qabel kien numri ohrajn), Triq Clarence, Msida, bil-kera ta' Lm23.50c fis-sena pagabbli bis-sitt xhur quddiem.

2. L-intimat issulloka l-istess fond kontra divjet tal-ligi

Talbet li

tigi awtorizzata tirriprendi l-pussess tal-imsemmija garages fi zmien qasir u perentorju.

Ra r-risposta ta' l-intimat li qal li:

It-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu illi z-zewg garages numri 42,43, Triq Clarence, Msida, huma sullokati "kontra divjet tal-ligi"; salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-verbal tal-10 ta' Mejju u tal-4 ta' Lulju 2001;

Ikkunsidra,

1. Iz-zewg garages numri 42 u 43 Triq Clarence, L-Imsida gew mibnija flimkien u huma kirja wahda. Kienu imbnew minn Fortunato Vassallo (ir-ragel tar-rikorrenti, illum mejjet) lil Spiridione Dimech, missier l-intimat ghall-habta tal-1950 bil-kera komplessiv ta' Lm47 fis-sena. (xhieda ta' Fortunato Vassallo moghtija fl-4 ta' Mejju 1984 fl-atti tal-avviz numru 151/83 u sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati tal-Pulizija Gudizzjarja ghall-Gzira ta' Malta fit-12 ta' Novembru 1982 (fol 25-32) u ohra moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Lulju 1986 (fol 17-24).

Spiridione Dimech miet ghal habta ta' l-1981 (fol 84). Fortunato Vassallo miet fit-18 ta' Gunju 1995 (fol 35)

2. Fil-garage numru 43 hemm ix-xhud Joseph Bonnici. Fuq il-fond hemm licenzja li turi lura ghas-snin 1981 - 1985 (ara xhieda tal-Pulizija Raymond Zammit fol 101 u xhieda ta' l-Ispettur Stephen Gatt a fol 113. Il-licenzja thallset zgur fl-14 ta' Mejju 1999 (fol 105). Taht hemm l-isem ta' Joseph Bonnici bl-indirizz. Bonnici jahdem ta' electrician (fol 81) u fuq il-garage hemm tabella 'Joseph Bonnici Auto Electrical Repairs.' Il-fond ghandu uzu kummercjali.

3. Meta xehed fl-4 ta' Mejju 1985 (avviz 151/P3) l-attur Fortunato Vassallo stqarr:

"Jiena qatt ma tajt permess lil Spiridione Dimech jikri xi garage minnhom lil haddiehor, u qatt ma kont naf b' xejn b' dan li kien ghamel (Spiridione Dimech).

Xi sena wara li krejthomlu jiggifieri ghall-habta tal-1950, jiena kont immur hemm hekk u kont nara wiehed iehor f' dan il-garage. Nikkoregi: meta sirt naf li hemm in-nies fil-garage l-iehor, kienu ghaddew xi 20 jew 25 sena li kont krejtulu lil spiridione Dimech. Kienet qaltli wahda li toqghod fil-bini l-iehor fil-vicin tieghi. Ghalhekk irid ikun wara l-1970. Meta avzatni din is-sinjura kienet qaltli li dak li dahal fil-garage kien ilu xi sena li dahal.

Nichad li qatt tahtu permess biex jissulloka il-post. Ghalhekk jiena mort ivverifikajt u sibt li dan il-garage kien mikri lil certu Bonnici u kellimtu, ghidtlu biex il-kera jhallsu lili direttament. Hu qalli li kien bi hsiebu jara ser jaghmel. Dan kien xi 4 jew 5 snin qabel il-mewt ta' Spiridione Dimech.

<u>Kontro-ezami</u>

Bonnici fil-fatt qatt ma tani kera lili direttament, u l-kera kollu kien jaghtihuli Spiridione Dimech. Baqa' jhallas sa kemm miet. (fol 14-16)

4. Ir-rikorrenti jew ma taf xejn dwar il-kaz jew taf u ma tridx tghid li taf. (fol 48-52). L-istess William Dimech, hu l-intimat prodott mir-rikorrenti (fol 52-56). Ix-xhieda ta' John Gera li joqghod qrib ma titfa l-ebda dawl. (fol 64-65).

5a. Joseph Bonnici jghid li l-fond inkera lilu xi erbghin sena ilu minn Spiridione Dimech bil-kunsens ta' Fortunato (Poltu Vassallo). Il-kirja meta saret Bonnici haseb li l-fond kien ta' Dimech. Ghalhekk ma naghatax ic-cavetta mill-ewwel. Jissokta:

"Jiena lil dana Dimech bdejt inhallas il-kera ghandu u ghadni naghtihilu sallum. Illum naghtih lit-tifel tieghu billi huwa mejjet. Is-sid kien jaf b' dan ghax jiena darba mort ghandu biex nixtri l-art u kont ghidtlu li jien qieghed go dan il-garage. Spiru Dimech u l-Poltu (Fortunato) kienu hbieb sewwa.

Darba gie is-Sur Poltu li deherli li kien irrabjat, u qalli biex il-kera nibda nhallsu lilu. Ghadda xi ftit tal-hin u dan is-Sur Poltu rega gie u rega daqq il-horn tal-karozza li gie biha. Kienu ghaddew xi siegha, xi siegha u nofs. Qalli dak li kien qalli ninsieh, ghaliex kienu irrangaw bejniethom."

L-incident (msejjah tilwima) gara xi “20 sena ilu” (fol 65-66, Seduta 20 ta’ Lulju 1999)

b. Ix-xhud gie riprodott mir-rikorrenti darba ohra – seduta 27 ta’ Lulju 1999 (fol 72-79). Jerga’ jsemmi l-art li ried jixtri, li riedha ukoll “certu Spiru Dimech” u fl-ahhar hadha dan. Izied

“is-Sur Vassallo kellu proprjeta’ aktar u tella sular iehor fuq, issa dan darbtejn, tlett darbiet fil-gimgha kien jigi hemm, bieb ma bieb mieghi, ma setax ma jaraniex bil-garage miftuh, jew dejjem bil-karozzi. Kien ikolli anke trouble mal-pulizija ghax ikolli hafna karozzi wara l-bieb. Xi haga li tista’ thares lejha, ma kontx nidher mejjet hemm zgur.”

c. Ried l-art ghax il-pulizija riedu jghalqulu u offra Lm100 aktar fuq l-offerta ta’ Dimech.

6. Ma jista' jimbena xejn importanti fuq ix-xhieda ta' ulied ir-rikorrenti Joseph Vassallo (fol 79-86), Bernardette Portelli (fol 86-88) u Polly Holding (fol 88) kif ukoll fuq ix-xhieda ta' Doris Aloisio (fol 66) u Francis Aloisio (fol 67).

7. L-intimat jghid li l-garages kienu mikrija lil missieru minn Fortunato Vassallo mal-erbghin (40) sena ilu. Garage gie sullokat lil Joseph Bonnici madwar hamsa u tletin sena (35) ilu u hu kien ma missieru meta dan gharraf lil Vassallo bil-kirja, Vassallo kien tella xi bini meta l-garage kien diga ghadda f' idejn Bonnici li ghamel tabella meta dahal. Vassallo baqa' jaccetta l-kera sal-mewt ta' Fortunato Dimech. Wara ma hax izjed kera. (fol 113-120)

8. Minn fotokopja ta' zewg ircevuti (fol 121) jirrizulta li l-ahhar kera thallset fis-27 ta' Dicembru 1980 ghaz-zmien 1 ta' Jannar 1981 – 30 ta' Gunju 1981.

9. In kontroezami l-intimat 'jinsa' hafna. Jghid li l-bini sar mal-garage.

"Inbena l-garage u sar il-bini ukoll" (fol 148) bil-kuntrarju li kien qal f' seduta ohra. (fol 116)

10. Ix-xhud Emanuel Vassallo prodott mill-intimat hu x-xhud tal-konvenjenza li joqghod idawwar il-kliem biex minghalih jibqa' fid-dritt. (fol 150-154). Rega' xehed fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2001.

11. Min dak li tressaq quddiemu il-Bord jasal ghall-konkluzzjoni li minn zewg garages mikrija f' kirja wahda l-mejjet Spiridione Dimech kera wiehed minnhom lix-xhud Joseph Bonnici. Is-sid kien Fortunato Vassallo, ir-ragel tar-rikorrenti, li malli sar jaf bis-sullokazzjoni mar fuq Joseph Bonnici, qallu li l-post kien tieghu u ghalhekk il-kera kellu jithallas lilu. Ftit tal-hin wara rega mar ghand Bonnici u qallu biex jinsa kollox. Bonnici baqa' jhallas lil Dimech u dan kien ihallas lil Vassallo l-kera taz-zewg garages. Dan gara ghall-habta ta' l-1975 skond ix-xhieda ta' Fortunato Vassallo f' kawza ohra. Fortunato Vassallo akkwiexxa b' mod miftuh ghal dak li ghamel Spiridione

Dimech u ma jistax jinghad li "l-intimat issulloka l-istess fond kontra divjet tal-ligi." Aktarx li l-mejtin Vassallo u Dimech kienu jinnegozjaw flimkien u kienu hbieb (ara fuq dwar xiri ta' art). Il-kawzi l-ohra saru minn Fortunato Vassallo kontra l-werrieta ta' Spiridione Dimech. Qabel ma gara xejn. L-ewwel kawza minn Fortunato Vassallo saret dwar il-fond li dejjem baqa' f' idejn il-familja Dimech.

Din il-kawza saret fuq garage wiehed, dak sullokat lil Bonnici. L-iehor, li inghatat xhieda (irrilevanti) fuqu ma hu 'soggett' ghall-ebda sullokazzjoni. Ir-rikors sar fuq il-kazali li saret sullokazzjoni 'in parte' minn zewg fondi mikrija b' kirja wahda, proprjeta' ta' l-istess sid originarjament mikrija lill-kerrej wiehed. Hu sintomatiku ukoll li Fortunato Vassallo, l-kawzi qatt ma ghamilhom dwar 'sullokazzjoni'. Il-Bord ma jidhirlux li ghandu jidhol fi kwistjonijiet ohra li jista' jkun legalment interessanti.

Billi l-kawzali li fuqha hu nieqes ir-rikors ma gietx pruvata l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontriha."

Ir-rikorrenti appellat minn din id-decizjoni bl-aggravju li l-Bord ghamel apprezzament zbaljat tal-provi u tal-ligi in materja ta' sullokazzjoni. Skond l-appellanti kien hemm bizzejjed provi biex juru li l-mejjet zewgha qatt ma kien ta l-kunsens tieghu ghas-sullokazzjoni, la tacitu u lanqas espress. Dippju, u fuq kollox, il-ligi kienet tirrikjedi li l-kunsens kellu jkun wiehed espress.

Jirrizulta li minn wara l-mewt ta' Spiru Dimech, missier l-intimat, is-sidien tal-fond, konsistenti f'zewg garages b'kirja unika, kienu inizjaw, oltre l-azzjoni odjerna, zewg kawzi ohra, u cjoe:-

i. "Fortunato Vassallo –vs- Alfred Dimech et" (Avviz numru 483/81) deciza fit-12 ta' Novembru 1982 (fol 25). F'din il-kawza kien gie deciz illi s-sid ma setax jitlob l-izgumbrament parzjali minn garage wiehed biss gjaladarba l-kirja taz-zewg garages kienet 'quid unum'.

ii. "Fortunato Vassallo –vs- Alfred Dimech et" (Avviz numru 151/83) deciza finalment mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Lulju 1986 (fol 17). Fiha gie determinat illi l-kongedo li

kien inghata mis-sid kienet tirreferi ghall-garage wiehed biss u mhux ghat-tnejn li huma.

Ghall-iskop tal-prova li htegilha taghmel ir-rikorrenti f'din il-prezenti istanza dak li hu rilevanti fiz-zewg kawzi fuq indikati hi x-xhieda ta' Fortunato Vassallo.

Fid-deposizjonijiet tieghu dan irrakkonta x'kien nkera lil Spiro Dimech ghall-habta ta' l-1950 u l-uzu li dan kien jaghmel mill-garages lilu lokati. Stqarr, fuq kollox, li hu qatt ma ta permess biex il-kerrej imsemmi jikri wiehed mill-garages lil haddiehor. Hu jghid li sar jaf b'din is-sullokazzjoni bejn 20 u 25 sena fuq li kien kera lil Dimech. Jaggungi inoltre illi hu kien avvicina lis-subinkwilin Bonnici u talbu biex jibda jhallas direttament lilu. B'danakollu qatt ma rceva hlas minn ghandu ghax Bonnici ried l-ewwel jiddiskuti l-kwestjoni ma' Dimech.

F'dan l-aspett din ix-xhieda tikkombacja ma' dak li ddepona Joseph Bonnici (fol 65 u fol 72) li, oltre li jistqarr li kien ilu fil-garage mill-1958, jikkonferma l-okkazjoni li fiha l-imsemmi Fortunato Vassallo kien mar sabu u talbu jivversa l-kera lilu. Dan sehh cirka 15-il sena qabel il-mewt ta' Dimech fl-1981, u fl-okkazjoni meta s-sid u l-kerrej kellhom tilwima bejniethom.

Rilevanti ghall-iskop tal-kawzali f'din il-procedura hi din is-silta mid-decizjoni tas-16 ta' Jannar 1986 tal-Qorti Civili tal-Magistrati (Avviz numru 151/83) li kienet laqghet it-talba tal-attur, aktar tard revokata mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Lulju 1986:-

"*Li parti ohra tal-garage giet sullokata lil terzi ghal skopijiet kummercjali,* <u>*anke jekk dan sar bil-konoxxenza tas-sid*</u> (sottolinear ta' din il-Qorti), *ma jbiddelx it-titolu li kellu l-inkwilin originali. Dan kien ikun rilevanti biss kieku l-azzjoni tal-attur ghal zgumbrament kienet bazata fuq il-kawzali tas-sullokazzjoni*."

Ghal dawk li huma provi ohra ta' rigward ghall-finijiet tal-premessa tas-sullokazzjoni tista' ssir referenza in partikolari ghax-xhieda, ghalkemm kuntrastanti, ta' Joseph

Vassallo, iben ir-rikorrenti (fol 79) li jidher li hu l-aktar wiehed familjari mal-fatti minn fost il-membri tal-familja tieghu, u dik tal-intimat (fol 113 et seq u fol 146).

Huwa indiskuss minn ezami tal-provi illi s-subinkwilin Joseph Bonnici kien ilu bosta snin li dahal fid-detenzjoni ta' wiehed mill-garages. Huwa jghid illi din bdiet fl-1958. L-intimat jghid li missieru kien issulloka cirka 40 sena qabel, u Doris Aloisio (fol 66) tikkonferma wkoll li hi ilha taf lil Bonnici fil-post xi 39 sena.

Dak li fil-verita` hu kontestat bejn il-kontendenti mhux il-fatt tas-sullokazzjoni jew minn meta din bdiet izda jekk is-sullokazzjoni saretx bil-kunsens espress, o meno, ta' sid il-fond.

Hi ligi li meta kirja tkun dahlet fil-fazi tar-rilokazzjoni l-kerrej ma jistax jissulloka minghajr il-kunsens <u>espress</u> ta' sid il-kera (Art 9(a) tal-Kap 69),u fil-fatt jinsab enuncjat illi "*l-ligi specjali thares b'dizfavur lis-sullokazzjoni maghmula minghajr il-kunsens espress tas-sid* … …" (**Vol XLI pI p429**). Dan hu spjegat f'din l-istess decizjoni fuq il-bazi tar-ragjonament tal-legittimita` tal-interess tas-sid li ma jhalliex lill-kerrej tieghu jispekula u jaghmel profitt minn fuq hwejgu. Huwa ghal dan l-iskop li l-ligi tinsisti ghall-kunsens espress tas-sid ghas-sullokazzjoni (**Vol XLII pI p66**). Oltre dan tista' tizdied l-osservazzjoni illi l-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu (**Vol XXXIV pI p168**).

Jinsab ritenut, imbaghad, illi "*d-disposizzjoni tal-ligi (Art 9, Kap 109) li tikkommina d-dekadenza mid-dritt ta' l-inkwilinat kontra l-inkwilin li jissulloka l-fond minghajr permess tas-sid hija applikabbli anke meta s-sullokazzjoni issir biss ghal <u>parti</u> mill-fond, u mhux ghall-fond kollu*" (**Vol XXXVII pI p118** u "**Carmelo Micallef –vs- Joseph Frendo**", Appell, 14 ta' April 1969).

Naturalment in materja ta' x'forma ghandu jirrivesti dan il-kunsens espress din tibqa' kwestjoni ta' fatt dipendenti mill-fattispeci tal-kaz. F'dan il-kuntest il-gurisprudenza toffri dawn il-gwidi:-

(a) Jekk il-lokatur ikun jaf bis-sullokazzjoni jew trasferiment u b'danakollu jibqa' jircievi l-kera u jhalli l-lokazzjoni tiggedded huwa ghandu fic-cirkostanzi jitqies li jkun irrinunzja ghall-azzjoni li taghtih il-ligi – **Margherita Mamo pro et noe –vs- Michele Camilleri**", Appell, 2 ta' Mejju 1969.
(b) Gjaladarba l-kliem tal-ligi jsemmi kunsens espress allura kunsens tacitu jrid jirrizulta car u inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b'mod iehor illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress – "**John Debono –vs- Giuseppa Ciantar**", Appell, 22 ta' Mejju 1967.

Dan kollu necessarjament ifisser illi biex jigi identifikat il-kunsens espress li trid il-ligi l-prova dwaru tista' tircevi sussidju mic-cirkostanzi. Evidentement, hu rikjest li dawn ic-cirkostanzi jigu sew mizurati u akkuratament evalwati.

Issa fil-kaz taht konsiderazzjoni u indipendentement mill-atteggjament tas-sid jekk ha, jew ma hax, proceduri meta kien ghadu haj dwar il-fatt tas-sullokazzjoni, ic-cirkostanzi li jemanu mill-provi huma, fil-fehma tal-Qorti, indikattivi illi s-sid tal-garages fil-persuna ta' Fortunato Vassallo kien akkonsentixxa ghas-sullokazzjoni li saret mill-kerrej Spiro Dimech lis-sub-inkwilin Joseph Bonnici. Dan l-istat ta' fatt, rizultanti mill-kumpless tal-provi, gie sahansitra rikonoxxut minn Qorti ohra, kif evidenjzat mill-qari tal-bran fuq riportat mis-sentenza tas-16 ta' Jannar 1986.

Jirrizulta wkoll, u fuq dan kemm is-sid kif ukoll is-sub-kerrej huma konkordi, illi Fortunato Vassallo kien talab lil Joseph Bonnici biex jibda jhallas il-kera direttament lilu. Dan meta allura kien ilu ghal xi zmien jaf bil-fatt tas-sullokazzjoni.

Kif rimarkat fid-decizjoni "**Pasquale Grech –vs- Publio Farrugia et**", Appell, 4 ta' April 1997, "*trid issir distinzjoni bejn li wiehed jikkonsentixxi ghall-fatt li wiehed ikun jaf li sehh u li jakkweixxi ghall-fatti li setghu kienu indikattivi ta' dak li forsi gara*".

Fuq il-hsieb misluf minn din is-sentenza mhux biss ma jirrizultax li s-sid ghamel opposizzjoni attiva ghas-sullokazzjoni talli, kif muri, hu kien lest li jibda jaccetta l-kera minghand is-sub-inkwilin.

Valjati c-cirkostanzi ghalhekk ma jistax jinghad illi s-sid ma kellux gharfien tas-sullokazzjoni u/jew li hu ma kienx ukoll ikkonsentixxa ghaliha.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost mis-sid rikorrenti qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

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