MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 195/1998/1

**Anthony Agius Gilibert u Anna Maria sive Molly Dingli**
**vs**

**Peter Cassar Torreggiani**

**Il-Qorti,**

Fit-18 ta' Lulju 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors li jghid;

Illi l-esponenti jikru lill-intimati il-fond kummercjali 21/22 Church Wharf, Marsa bil-kera ta' tmienja u sittin Lira Maltija (Lm68.00) fis-sena, pagabbli bis-sena bil-quddiem, l-ewwel skadenza fil-31 ta' Ottubru, 1999.

Illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-imsemmi fond billi ghal zmien konsiderevoli zamm l-imsemmi fond maghluq u ma ghamel l-ebda uzu minnu, u dana kif jigi ppruvat ahjar filwaqt it-trattazzjoni tar-Rikors.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dana l-Bord jawtorizzahom lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond 21/22 Church Wharf, Marsa, skond il-ligi.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta;

1. Illii qabel xejn il-fond ma hux mikri wahdu izda ukoll lis-socjeta' Cassar Company Limited li f' isimha wkoll inhargu xi ricevuti u ghalhekk ghall-integrita' tal-gudizzju huwa mehtieg li din tisejjah fil-kawza ukoll;

2. Illi ma hux minnu li bidel id-destinazzjoni tal-fond billi zammu maghluq u ma ghamel ebda uzu minnu kif jallegaw ir-rikorrenti, billi il-kerrejja nqdew bil-fond skond id-destinazzjoni tieghu.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-verbal tal-11 ta' Jannar 2001;

Ikkunsidra,

1. Il-partijiet ma jaqblux lil min tghajjat din il-kirja. L-ehfef haga ghar-rikorrenti kienet li jitolbu li tidhol fil-kawza is-socjeta' Cassar Company Ltd. Fis-seduta tas-16 ta' Gunju 1999 ix-xhud Mario Dingli stqarr, fuq mistoqsija tal-

Bord, li ma jafx lil min hu mikri. Il-affidavit tieghu maghmul fil-5 ta' Novembru 1999 jghid li:

a. "jien niftakar din il-proprjeta' u sa fejn naf jien nikrija lil Cassar Torreggiani ghax dawn kienu jinnegozjaw fil-hanut" (fol 17)

b. wara jghid ukoll (ibid)

"Di fatti konna ktibna lill-inkwilin Peter Cassar Torreggiani biex jaghtina c-cwievet. Permezz ta l-avukat tieghu Cassar Torreggiani kien informa lili……

c. "dawn (u cioe' ta' Cassar Torreggiani) qatt ma kienu jersqu 'l hemmhekk……

d. Lejn l-ahhar ta' l-affidavit jghid li darba iltaqa' fuq il-post ma iben l-intimat li qallu li l-fond kien tieghu wkoll u kien qed jintuza ghat-tqieq.

e. Fis-seduta tad-9 ta' Novembru l-imsemmi Dingli stqarr li

"Jiena nista' nghid li l-post kien mikri originarjament lil Anthony Cassar Torreggiani u prezentament lil Peter Cassar Torreggiani. Korrispondenza li dejjem kelli u l-ircevuti li jiena ghamilt sa fejn naf jien dejjem lil dawn iz-zewg minn nies, Anthony Cassar Torregianni u Peter Cassar Toreggiani." (fol 20)

f. Ir-rikorrenti dejjem kellhom relazzjonijiet ma' l-intimat.

g. L-intimat jghid li r-ricevuti gieli hargu fuq "id-ditta"

"u kultant fuq l-antenati tieghi, jew in-nannu jew missieri." Wara li saritlu mistoqsija ohra mill-avukat tieghi, diretta ghall-ahhar jghid li gieli harget ircevuta fuq 'Cassar Company'.

h. Mir-ricevuti (fol 47 u 48) jirrizulta li dawn hargu fuq 'Cassar Company Ltd.' Jew Messers Cassar Co. Ltd. Fit-30 ta' Novembru 1979, fis-17 ta' Dicembru 1980, fl-10 ta' Novembru 1983 u fl-1 ta' Dicembru 1982. Wara kif hu anness fin-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-intimat il-kera dejjem thallas mill-intimat u nhargu fuqu.

i. Minghajr ma jidhol fil-mertu l-Bord jidhirlu li flok ritratti gew prezentati kopji ta' l-ittri li ntbaghtu (ara fol 20)

2. Min-naha tar-rikorrenti dan ir-rikors seta tmexxa tassew ahjar. Il-probabilita' li l-intimat jidher ghas-socjeta' 'Cassar Company Ltd' imma din tibqa' dejjem probabilita'. Jista' jkun li l-intimat ha vantagg minn kollox.

3. Li zgur f' dan ir-rikors hu fil-mori r-rikorrenti baqghu jaccettaw il-kera (ara fol 40 kontro-ezami ta' Mario Dingli; seduta tal-11 ta' Jannar 2001)

Mistoqsija:

"Meta kien l-ahhar li hallsek il-kera?"

Twegiba:

"Bhal daz-zmien (sena), hemmhekk (il-Qorti). Infatti hadt parir legali ghaliex ahna l-kwistjoni mhux fuq il-kera qeghda. Il-kera mhallas, issa jmissu, ghandu jkun, jerga', qatt ma kellna dubju li se jonqos mill-kera s-Sur Cassar Torreggiani."

4. Dak li jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti "……jekk thallset il-kera waqt il-mori tal-kawza, dan sar minghajr pregudizzju ghall-kawza innifisha." Ma jirrizulta minn imkien li l-kera gie accettat minghajr pregjudizzju. Gie ippruvat li l-persuna li r-rikorrenti jghidu li hija l-kerrej wahdani hallsithom il-kera u huma accettaw. Skond il-gurisprudenza minn jaccetta kera waqt li jkunu ghaddejjin il-proceduri ikun qieghed tacitament jirrinunzja ghall-azzjoni minnu proposta. (ara App. Civ. Vella vs Corsiga 12/2/71)

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom."

Minn din id-decizjoni appellaw ir-rikorrenti bl-aggravju ta' fatt u tad-dritt imfassal bil-mod segwenti:-

(i) Ir-ricevuta relattiva ghall-iskadenza tad-9 ta’ Frar 2000 kienet tghid illi l-kera kien qed jigi percepit “*without prejudice to present lawsuit*”.
(ii) In tema ta’ dritt il-Bord ma kienx korrett meta tenna li l-gurisprudenza hi fis-sens li min jaccetta l-kera waqt li jkunu ghaddejja proceduri ikun qieghed facilment jirrinunzja ghall-azzjoni minnu proposta.

L-appellanti ikkummentaw dwar aspetti ohra relattivi ghal meritu tal-vertenza izda din il-Qorti ma tistax tokkupa ruhha minnhom billi dak sollevat la jirrizulta minn xi motivazzjoni tas-sentenza u wisq anqas mill-parti dispositiva taghha. Mhux lecitu ghalhekk li l-appellanti jissollevaw kwestjonijiet li s-sentenza ma ssollevatx u ma ddecidietx.

Issa fuq l-ewwel aspett ta’ l-aggravji din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-atti processwali u ma jistax jinghad li tezisti xi prova illi r-ricezzjoni tal-kera saret minghajr pregudizzju, kif hekk qed jigi ritenut mill-appellanti. Mill-ebda xhieda jew prova dokumentali dan ma jirrizulta. L-unika osservazzjoni kienet dik tar-rikorrenti fin-Nota tal-Osservazzjonijiet taghhom (fol 49) fejn tennew illi “jekk thallset il-kera waqt il-mori tal-kawza, dan sar minghajr pregudizzju ghall-kawza innifisha”.

Kif gja’ gie rilevat din is-sottomissjoni ma ghandhiex is-sostenn tal-provi, u anzi ma tinsab suffragata minn imkien mill-atti. Konsegwentement fuq dan il-punt l-aggravju appena trattat ma jistax jircievi akkoljiment favorevoli.

In sostenn tat-tieni element tal-istess aggravju l-appellanti adducew bhala materja ta’ dritt dak ritenut fiz-zewg decizjonijiet citati minnhom u li huma jsostnu li jaghtu konfort lit-tezi taghhom. Dan fis-sens illi l-accettazzjoni tal-kera waqt il-perkors tal-kawza ma ggibx ir-rinunzja ghall-azzjoni.

Il-Qorti ezaminat dawn id-decizjonijiet u tista’ ttenni illi xejn kuntrarju ghal konkluzjoni raggunta mill-Bord ma jista’ jingibed minnhom ghax ic-cirkostanzi ta’ dawk il-kawzi ma

kellhom x'jaqsmu assolutament xejn ma' dak prezenti. Dan kif ser jigi manifest 'infra'.

1. Il-kawza fl-ismijiet "**Edwin Zammit –vs- Bice armla ta' Anthony Zerafa et**", Appell, Sede Inferjuri, 23 ta' Frar 1996 kienet tikkonsisti minn pretiza tal-attur quddiem il-Qorti ordinarja tal-Magistrati (Malta) li jwaqqa' mandat ta' zgumbrament fil-konfront tieghu fuq l-assunt illi kienet saret accettazzjoni tal-kera mis-sidien. Dik il-Qorti kienet hemm irragunat, dejjem fil-fattispeci tal-kaz partikolari, illi l-accettazzjoni tal-kera ma biddletx ic-cirkostanzi. Dan fis-sens illi l-attur ma setax jippretendi li akkwista xi titolu ta' kera li precedentement ma kellux u li ammetta li ma kellux.

2. Il-kaz l-iehor citat fl-ismijiet "**Anthony Sammut et –vs- Avukat Tonio Azzopardi**", Appell, 29 ta' Novembru 1993 (Vol LXXVII pI-II p368) kien dwar tigdid ta' kera skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 158. Fiha kien gie ritenut illi l-fatt li s-sid kien accetta l-kera bl-ammont precedenti ma jipprekludihx milli jitlob l-awment qabel ma jghaddu hmistax il-sena ohra. Konsegwentement it-talba tieghu ghal tali awment kienet regolari anke jekk saret wara d-data tat-tigdid tal-kera. Dan dejjem fl-ambitu ta' dik il-ligi specjali.

Huwa bil-wisq ovvju illi dawn il-precitati decizjonijiet ma jiccentraw xejn mal-kaz taht konsiderazzjoni. Hawn si tratta ta' talba mis-sidien biex fit-terminu tal-Kap 69 ma tiggedidx il-lokazzjoni lill-intimat kerrej taghhom, fuq il-kawzali tat-tibdil fid-destinazzjoni u n-non uzu tal-fond mikri.

Il-Qrati taghna diversi drabi ippronunzjaw ruhhom fuq ir-rinunzja tacita li tista' tidderivi mill-fatt tar-ricezzjoni tal-kera da parte tas-sid lokatur. Il-gurisprudenza hi fis-sens li l-lokatur jista' dejjem jircievi l-kera sat-tmien tar-rilokazzjoni bla ma jippregudika l-azzjoni ("**Michele Camilleri –vs- F.S. Abdilla**", Bord li Jirregola l-Kera, 4 ta' Marzu 1977). Dan ghar-raguni illi "biex ikun hemm rinunzja tacita jehtieg li l-fatt ikun inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt; u l-fatt ta' min jircievi kera ghal

perijodu tar-rilokazzjoni korrenti mhux inkonciljabbli mal-konservazzjoni tat-talba ghar-ripreza ta’ pussess tal-fond u biex tigi impeduta r-rilokazzjoni ulterjuri tal-istess fond” – “**Carmelo Seychell –vs- Giovanni Depasquale**”, Appell, 25 ta’ Marzu 1955.

Invece, il-lokatur jippregudika ruhu meta jircievi ammont ta’ kera li jmur ‘l hemm mill-perijodu tar-rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma javverax ir-ricezzjoni tal-kera tkun trid issir bla pregudizzju ghall-azzjoni minnu ezercitata ghall-izgumbrament tal-intimat. (“**Giuseppe Chetcuti Bonavita -vs- Antonio Zarb**”, Appell, 7 ta’ Gunju 1950; “**Maria Assunta Chetcuti Bonavita -vs- Alda Borg Cherubino**”, Appell, 25 ta’ Novembru 1963).

Gja gie rilevat illi f’dan il-kaz il-kera gie ricevut minghajr ir-rizerva fuq accennata. Ghallanqas dan ma jirrizultax mill-provi fl-atti. Dan b’referenza ghall-iskadenzi wara il-prezentata tal-azzjoni fit-2 ta’ Dicembru 1998. Ara deposizzjoni in kontro-ezami ta’ Mario Dingli (seduta 11 ta’ Jannar 2001) fejn ikkonfessa li fuq parir legali li kellu hu accetta l-kera fil-mori tal-kawza, u li l-hlas tal-kera gie dejjem sodisfatt.

Tali accettazzjoni ma tistax tigi konciljata mat-talba tar-rikorrenti ghaliex mhux biss ma hijiex kompatibbli mat-talba taghhom izda wkoll ghax timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni (“**Alfred Spampinato –vs- Joseph Muscat**”, Appell Kummerc, 11 ta’ Frar 1992; “**Comdr. Godfrey Critien M.D. –vs- Anthony Tabone et**”, Appell, 10 ta’ Marzu 1972).

Minn dan fuq espost, kif rikapitulat fil-kazistika ezaminata, huwa evidenti illi guridikament l-appellanti ma ghandhomx ragun fl-aggravju taghhom. Fl-assenza ta’ rizerva ta’ l-azzjoni li kienet pendenti l-appellanti gew li rrinunzjaw ghad-dritt tal-azzjoni intentata minnhom ghall-otteniment tal-permess biex ma jgeddux il-kirja. Dan dejjem ghal motiv fuq abbondantement rilevat illi l-fatt tar-rilokazzjoni ripetuta bla rizerva mhiex kompatibbli ma’ l-intenzjoni taghhom li jikkonservaw l-azzjoni biex jiehdu pussess lura tal-fond.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tirrespingi l-appell interpost, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti.

Onor. Imhallef Philip Sciberras LL.D.

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