MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-16 ta' Marzu, 2005

Appell Civili Numru. 583/2002/1

Anthony u Joan konjugi Scerri

vs

Anthony u Sylvie konjugi Cutajar u b' digriet tas-27 ta' Novembru tas-sena 2002 Halim Tayeh intervjena fil-kawza u b' digriet datat l-20 ta' Frar tas-sena 2003 l-istess Halim Tayeh gie kjamat in kawza

Il-Qorti,

Fit-30 ta' Gunju, 2004 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat is-27 ta' Settembru tas-sena 2002 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenuti quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu kkundannati:

1. Illi jizgumbraw mill-fond li jgib l-isem ta' `Sylvie Hair Studio', qabel maghruf bhala `Follicles Hair Studio' li jgib l-indirizz 7, Swieqi Road, Swieqi, prevja okkorrendo dikjarazzjoni li qeghdin jokkupaw l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu ai termini tal-ligi;

2. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Settembru tas-sena 2002, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni;

3. Il-kera ta' sena ma teccedix l-elf u tlett mitt Lira Maltin (LM1,300.00,0);

4. Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni huwa ta' inqas minn hamest elef Liri Maltin, (LM5000.00,0), fis-sena;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata s-26 ta' Novembru tas-sena 2002 li permezz taghha l-konvenuti ecceppew is-segwenti:

1. Illi t-talbiet ta' l-atturi ma jistghux jigu milqugha peress illi l-konvenuti mhux qeghdin jokkupaw il-fond mertu ta' din il-kawza ghaliex dan jinsab mikri validament lil terzi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni;

2. Illi assolutament bla pregudizzju ghall-premess, l-atturi kienu jafu b'din il-kirja qabel ma pprezentaw l-avviz u ghalhekk il-konvenuti m'ghandhomx ibaghtu ebda spejjez;

3. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat ir-rikors ta' Halim Tayeh datat is-27 ta' Novembru tas-sena 2002;

Rat id-digriet taghha wkoll datat is-27 ta’ Novembru tas-sena 2002 li permezz tieghu ordnat li r-rikorrent Halim Tayeh jintervjeni fil-kawza;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ l-intervenut fil-kawza Halim Tayeh datata s-16 ta’ Dicembru tas-sena 2002 li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

1. Preliminarjament, l-inkompetenza ta’ dina l-Qorti “ratione materiae”;

2. Bla pregudizzju ghall-premess u fil-mertu t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress illi l-fond in kwistjoni mhuwiex okkupat mill-konvenuti izda huwa okkupat mill-intervenut fil-kawza li kera l-imsemmi fond minghand il-konvenuti permezz ta’ skrittura privata tal-11 ta’ Settembru tas-sena 2002;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra premessi mill-ligi;

Rat ir-rikors ta’ l-atturi datat is-17 ta’ Jannar tas-sena 2003;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ l-intervenut fil-kawza datat t-3 ta’ Frar tas-sena 2003;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-atturi datata l-14 ta’ Frar tas-sena 2003;

Rat id-digriet taghha datata l-20 ta’ Frar tas-sena 2003 li permezz tieghu ordnat li l-istess Halim Tayeh jigi kjamat fil-kawza;

Rat il-verbal tar-rapprezentant legali ta’ l-istess kjamat in kawza datat l-20 ta’ Frar tas-sena 2003 li permezz tieghu nforma lill-qorti li l-eccezzjonijiet ipprezentati minn Halim Tayeh fis-16 ta’ Dicembru tas-sena 2002 bhala intervenut fil-kawza ghandhom jigu moqrija bhala eccezzjonijiet ta’ Halim Tayeh bhala kjamat in kawza;

Rat in-nota ta' referenzi ulterjuri tal-kjamat in kawza datata l-10 ta' Mejju tas-sena 2004;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjonijiet orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-attur hu *censwalist* jew ahjar kerrej tal-fond meritu ta' din il-procedura, (ara kuntratt ta' kera datat it-12 ta' Settembru ta' l-1987 in atti tan-Nutar Dottor G. La Rosa a fol 23);

2. Illi l-istess attur sussegwentement issulloka l-istess fond lil Stephanie Tedesco, (ara kuntratt ta' sullokazzjoni datat 1 t'Ottubru ta' l-1989 a fol 27);

3. Illi l-istess fond gie sussegwentement sullokat lill-konvenuti permezz ta' skrittura datata s-16 ta' Settembru ta' l-1994, (ara fol 84);

4. Illi in oltre, jirrizulta li dan l-istess fond rega' gie sullokat lill-kjamat in kawza Halim Tayeh permezz ta' skrittura privata datata l-11 ta' Settembru tas-sena 2002, (ara fol 82);

Ikkunsidrat:

Illi l-attur isostni fix-xhieda tieghu li l-konvenut kien morus fil-kera tieghu u ghalkemm interpellat baqa' inadempjenti;

Illi jirrizulta skond l-attur li l-konvenut kien ukoll infurmah li ma kellux l-intenzjoni jzomm l-istess fond aktar u kien bi hsiebu jirritornah lill-attur;

Illi pero’ irrizulta minflok, li l-fond de quo rega’ gie sullokat lill-kjamat in kawza;

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont li d-dritt ta’ sullokazzjoni originarjament koncess lill-attur gie regolarment mghoddi lill-kerrej tal-fond de quo kull darba li sehh il-kuntratt ta’ lokazzjoni, allura l-kjamat in kawza jirrizulta li qed jokkupa l-fond de quo b’mod legittimu;

Ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li tirrespingi t-talbiet attrici, takkolji t-talbiet tal-konvenuti u tal-kjamat in kawza, bl-ispejjez.”

L-obbjezzjonijiet ta’ l-atturi kontra din is-sentenza huma proposti f’ dawn it-termini:-

(1) Is-sentenza appellata ma tindirizza bl-ebda mod il-kwestjoni li qamet bejn il-partijiet u fil-fatt id-decizjoni ttiehdet bla ebda konsiderazzjoni tal-provi prodotti u ta’ l-argomenti legali sollevati. Konsegwentement huma jadducu b’ argoment illi gjaladarba s-sentenza ma kienetx ben motivata dan igib, b’ rizultat, in-nullita` u l-ineffikacja ta’ l-istess sentenza;

(2) L-ewwel Qort kellha tilqa’ t-talba taghhom in bazi ghall-konsiderazzjoni illi l-konvenut Anthony Cutajar kien irrinunzja ghall-inkwilinat;

Kwantu ghall-ewwel aggravju, din il-Qorti gja kellha bosta okkazjonijiet tissenjala dawn il-principji:-

(a) Hu dmir ta’ kull tribunal li kemm jista’ jkun jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha devoluti lilu fil-gudizzju mill-partijiet u, fejn possibbli jew hekk rikjest, jipprovdi b’ mod intelligibbli, anke jekk mhux necessarjament b’ mod approfondit, l-elementi saljenti ta’ fatt u ta’ dritt li jkunu gew provati jew trattati mill-

kontendenti. Dan ghar-raguni ovvja, u daqstant iehor logika, biex il-partijiet ikollhom almenu s-sodisfazzjon li jkunu jafu ghaliex it-talba, jew l-eccezzjoni, tkun giet milqugha jew michuda;

(b) Hu deziderabbli wkoll illi s-sentenza tkun kompatibbli mar-regoli procedurali u d-disposizzjonijiet tal-ligi, senjatament l-Artikoli 218 u 219 tal-Kapitolu 12;

(c) Tendenzjalment, u safejn hu guridikament possibbli, is-sentenza ghandha tkun salvata, anzikke annullata;

(d) In-nullita` ta’ sentenza m’ ghandhiex tigi attiza jekk is-sentenza tinsab sostanzjalment gusta;

Precizat il-premess, fil-kaz in ezami din il-Qorti ma tistax tghid li ma tissimpatizzax mal-veduta ta’ l-appellanti, partikolarment in vista tal-motiv illi *ex facie* s-sentenza appellata din tidher li ma tantx okkupat ruhha mill-punt centrali tar-rinunzja ghal lokazzjoni li certament kien ghab-bazi tad-domanda taghha ta’ l-izgumbrament. Fil-verita` fil-parti razzjonali tas-sentenza kull ma nsibu dwar dan il-punt hu biss semplici accenn sfuggevoli ghad-dikjarazzjoni mistqarra ta’ l-attur illi l-konvenut kien informah li ma kellux intenzjoni li jzomm l-istess fond u li kien behsiebu jirritornah lura. Certament wiehed ma jistax ma jiccensurax il-fatt illi, a differenza ta’ dak mistenni minn tribunali kwazi-gudizzjarji, id-deliberazzjonijiet li jsiru mill-qrati ghandhom, anke jekk mhux b’ mod elaborat, jaghtu ndikazzjoni sufficcjenti u ragunata tal-punti principali li jkunu tqajmu. Fil-fehma tal-Qorti pero`, anke jekk verament “*borderline*”, fil-kaz in ispecje hi sodisfatta illi l-motivazzjoni tad-deiczjoni attakkata, anke jekk skematika u xotta, toffri dak il-minimu bastanti tar-ragonament maghmul mill-ewwel Qorti u tad-definizzjoni tal-kwestjoni li dik il-Qorti ntendiet li tkun konklusiva. L-aggravju fuq dan il-punt qieghed ghalhekk jigi respint;

B’ introduzzjoni dwar it-tieni aggravju, u linearjament ma’ l-osservazzjonijiet li jaghmlu l-appellanti, hu evidentement traccjat minn gurisprudenza affermata illi:-

1. “L-inkwilin jista’ validament jirrinunzja ghall-lokazzjoni” (**Kollez. Vol. XL P I p 886**);

2. “Li ghall-validita` ta’ rinunzja ghal-lokazzjoni ta’ immobbli mhux mehtiega l-iskrittura u lanqas l-awtorizzazzjoni tal-Bord tal-Kera” (**Kollez. Vol. XXX P II p 232**). Dan ghaliex “dak li l-ligi tipprojbixxi huwa r-rinunzja preventiva ghad-dritt tar-rilokazzjoni tacita ghall-futur” (**Kollez. Vol. XXXII P II p 61**);

3. Li mill-mument li ssir ir-rinunzja l-konduttur tal-fond mikri “jizvesti ruhu mill-kwalita` ta’ konduttur, u jsir detentur bla titolu minn dak il-jum il-quddiem; issir semplici okkupant” (**Kollez. Vol. XXXIX P I p 486**);

4. Jista’ ghalhekk jigi zgumbrat mill-fond per mezz ta’ ordni moghti mit-Tribunali ordinarji - “**Guido Sant Fournier *nomine* -vs- Joseph Schembri *et***”, Appell Civili, 30 ta’ Ottubru 1970;

Premessa din l-introduzzjoni ghas-suggett in diskussjoni, jokkorri issa bhala t-tieni stadju li jigi ezaminat il-kuncett tar-rinunzja u kif dan gie rigwardat fid-duttrina u l-gurisprudenza;

Bla dubju r-rinunzja hija att guridiku unilaterali, b’ karattru abdikattiv in kwantu tirrizolvi ruhha fit-telf tad-dritt gja akkwistat. Ghaldaqstant iggorr l-effetti taghha imprexxindibilment mill-accettazzjoni tal-parti l-ohra. Kif spjegat mill-**Laurent** (“Principii di Diritto Civile”, Vol. XXXII para. 126 pagna 109) ir-rinunzja hija “*la manifestazione di una volonta`, e la volonta` o il consenso puo manifestarsi o espressamente o tacitamente.*” Din il-volonta` trid tkun cara u pozittiva u tista’ tkun dezumibbli kemm minn provi diretti kemm minn presunzjonijiet;

Korrispondenti ma' dan il-hsieb, il-gurisprudenza taghna ma tonqosx milli tavverti illi:

(1) "*La rinunzia ad un diritto, perche si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche*". (**Kollez. Vol. XXVIII P III p 1154**);

(2) "*Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che in dubbio s' intenda rimesso quanto meno sia possibile*" (**"Sciberras -vs- Giappone**, Qorti Civili, Prim' Awla, 12 ta' Ottubru 1840);

(3) "Ir-rinunzji huma *di stretto diritto* u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta preciza tar-rinunzjant" - "**Henry Thake -vs- Carmel sive Lino Borg**", Appell, sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986;

(4) "In kwantu ghall-ezami dwar in-natura ta' l-att u l-effikacja tieghu biex jopera r-rinunzja, dan l-ezami huwa rimess ghall-apprezzament tal-gudikant, li ghandu jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha li fihom gie kompjut l-att" (**Kollez. Vol. XXXIV P II p 646**);

Stabbiliti l-predetti principji, jirrizulta minn dak sostenut mill-appellanti illi r-rinunzja li hu jabbina mal-konvenut hi dik espressa, konsistenti fl-allegazzjoni illi l-konvenut Anthony Cutajar, subinkwilin tal-fond rikonoxxut minnu, kien weghdu li ser jirritornalu c-cwievet tal-fond. (Ara xhieda tieghu a fol. 20 *et seq.*) F' dan hu korroborat mill-impjegat tieghu Adrian Chircop (fol. 62);

Il-konvenut Anthony Cutajar jikkontesta din l-allegazzjoni bid-dikjarazzjoni illi hu kien informa lill-attur li jekk ma jsib lil hadd lil min iwelli l-fond hu kien jikkonsenjalu c-cwievet (para. 5 ta' l-Affidavit). Izid jaggungi li aktar tard kien sab persuna interessata li tiehu l-fond minghandu u li b' dan informa lill- attur;

Minn ezami tal-kumplament tal-provi l-aktar attendibbli jidher li nqala' diverbju dwar il-fatt li t-terza persuna nteressata, ossia l-kjamat fil-kawza, kellu l-hsieb li jibda jispacca prodotti ta' l-elettronika mill-fond, kompriz *mobile phones* bhal dawk li l-attur kien ibiegh mill-hanut proprju tieghu. Sitwazzjoni din li mill-apparenza ma kienet tikkonforta xejn lill-appellanti;

Din il-Qorti tistqarr illi minn dawn iz-zewg versjonijiet kontrastanti ssibha ferm difficli biex tghid liema wahda hi l-aktar fededenja. Huwa indiskuss illi l-obbligu tal-prova tar-rinunzja tiggrava fuq l-attur ghax kien hu li qed jallegaha. Ghalhekk kien jispetta lilu li jissodisfa u jikkonvinci lill-Qorti illi fil-verita` kienet saret dik ir-rinunzja espressa da parte tal-konvenut. Il-fatti bejn l-allegata rinunzja u s-sullokazzjoni mill-appellat lill-imsejjah fil-kawza, tant issuccedew malajr wara xulxin illi, kif gja intqal, din il-Qorti ssibha difficli li taccetta li kien hemm rinunzja inekwivoka da parti ta' l-appellat. F' qaghda bhal din, f' kawza ta' zgumbrament, din il-Qorti ma tistax ma zzommx in mira l-principju drabi ohra enuncjat illi anke jekk jezisti dubju fl-interpretazzjoni dak id-dubju ghandu jimmilita favur il-kerrej li minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jitlef il-pussess tal-fond. Ara a propozitu sentenzi riportati a **Vol. XXXI P I p 107, Vol. XLV P I p 42** u **Vol. XLVI P I p 366**.

In bazi ghas-suesposti konsiderazzjonijiet din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata, anke jekk ghall-motivi totalment diversi minn dawk ta' l-ewwel Qorti. B' hekk qed tichad l-appell, bl-ispejjez gudizzjarji ta' din l-istanza, tenut rigward tac-cirkostanzi kollha, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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