MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 384/2005/1

Doris Grech

vs

Carmel Mallia

Il-Qorti,

Fit-28 ta' Gunju, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat it-23 ta' Gunju tas-sena 2005 li permezz tieghu l-attrici sejhet lill-konvenut Carmel Mallia quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Illi jizgombra mill-fond bin-numru ghoxrin (20), fi Triq Brighella, Hamrun, Malta stante li qed tikkupah

bla titolu validu fil-ligi, minghajr awtorizzazzjoni tas-sidien u minghajr ebda kumpens;

2. Illi ghal fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' mitt Lira Maltin, (LM100.00,0), fis-sena;

3. Illi prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenut ikkawza lill-attrici danni billi okkupa l-fond bin-numru ghoxrin (20), fi Tiq Brighella, Hamrun, Malta bla titolu, jhallasha dawk id-danni ta' l-okkupazzjoni hekk kif likwidati minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mid-data ta' dan l-avviz kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Carmel Mallia datata l-20 ta' Settembru tas-sena 2005 li permezz taghha eccepixxa s-segwenti;

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati sia fil-fatt u sia fid-dritt u dawn ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-konvenut ilu mill-1997 jabita fil-fond bin-numru ghoxrin (20), Triq Brighella, Hamrun, Malta b'lokazzjoni minghand missier l-attrici bi hlas ta' mitt Lira Maltin, (LM100.00,0), fis-sena u juza dan il-fond bhala l-unika residenza tieghu;

2. Illi l-konvenut ghandu l-ircevuti ta' din il-lokazzjoni mill-1999 sas-sena korrenti u li l-istess ircevuti huma irrirmati minn missier l-attrici u cioe Manuel Grech;

3. Illi t-talba attrici hija nfondata stante illi anke hija stess bdiet taccetta lill-konvenut bhala l-inkwilin wara l-mewt ta' missierha u fil-fatt mis-sena 2003 l-ircevuti tal-hlas tal-kera bdiet tiffirmahom personalment;

4. Illi bhal ma dejjem ghamel precedentement anke fis-sena korrenti u cioe l-hlas tal-kirja ghas-sena 2005/2006, il-konvenut hallas u l-attrici accettat l-ammont

ta’ mitt Lira Maltin, (LM100.00,0), u fil-fatt thalliet ircevuta ta’ dan il-hlas;

5. Illi ghaldaqstant l-allegazzjonijiet ta’ l-attrici illi l-konvenut qieghed jabita fil-fond imsemmi minghajr awtorizzazzjoni u minghajr ebda kumpens hija nfondata stante illi l-istess konvenuta qieghda taccetta, tiffirma u tikkonsentixxi ghall-istess lokazzjoni;

6. Illi fis-sena 2004 l-attrici m’accettatx il-hlas tal-kera minghajr l-ebda raguni valida fil-ligi u l-konvenut kien iddepozita l-istess hlas permezz ta’ cedola ta’ depozitu bin-numru 692/2004;

7. Illi ghaldaqstant it-tieni talba attrici ghall-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-attrici ghandha tigi michuda stante illi l-attrici kienet qed tircievi l-hlas u tiffirma ghall-istess hlas tal-kera u ghaldaqstant ma jezistu l-ebda danni ta’ l-okkupazzjoni;

8. Salv eccezzjonijiet ohra;

9. Bl-ispejjez kontra l-attrici;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat id-digriet taghha datat l-1 ta’ Frar tas-sena 2006 li permezz tieghu ddifferiet il-kawza ghat-trattazzjoni rigwardanti l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut;

Rat il-verbal tar-rapprezentant legali ta’ l-attrici datata l-4 ta’ April tas-sena 2006 li permezz tieghu intlaqghet it-talba taghha biex tinghata aktar zmien biex tidderiegi ruhha;

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

Rat il-verbal taghha datat is-26 ta’ April tas-sena 2006 li permezz tieghu ikkoncediet iz-zmien hemm indikat biex il-

partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet skritti li dehrilhom li ghanhom jaghmlu;

Ikkunsidrat;

Illi l-procedura odjerna hi limitata ghall-eccezzjoni preliminari sottomessa mill-konvenut Carmel Mallia li konfrontat minn talba biex jizgombra mill-fond bin-numru 20, Triq Brighella, Hamrun hu interpona l-eccezzjoni li effettivament hu ghandu titolu biex jokkupa l-istess fond u ghalhekk din il-qorti mhix kompetenti “rationae materiae” biex tisma’ u tiddeciedi din il-procedura;

Illi l-fatti li jirrizultaw jistghu jkunu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

1. Illi l-konvenut effettivament jghix fl-indirizz meritu ta’ din il-procedura, (ara fol 33);

2. Illi qieghed jaghmel hekk a bazi ta’ titolu ta’ lokazzjoni minghand is-sid originali, senjatament Manuel Grech, missier l-attrici;

3. Illi pero’ l-ktieb tal-kera de quo nkiteb minn iben is-sid, certu Joseph Grech;

4. Illi l-lokazzjoni in dizamina inizjat fit-3 ta’ Mejju ta’ l-1998 u l-canone pattwit kien ta’ mitt Lira Maltin, (LM100.00,0), fis-sena;

5. Illi sussegwentement l-imsemmi Manuel Grech kien ghadda ghall-hajja ahjar u l-kera de quo bdiet tirceviha ll-attrici;

6. Illi wara xi snin l-imsemmija attrici bdiet tohloq xi problemi lill-konvenut, u dan kien kostrett jibda jiddepozita l-kera l-qorti;

7. Illi l-konvenut kien jipprova jhallas lill-attrici ghaliex hekk kien istruwit minn huwa stess;

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond in dizamina b'titolu ta' lokazzjoni;

Illi l-canone pattwit qieghed prezentement jigi depozitat il-qorti minhabba dizgwid li jezisti bejn il-partijiet;

Illi din il-qorti m'ghandha l-ebda raguni biex tqis li l-lokazzjoni de quo giet b'xi mod terminata;

Ghaldaqstant din il-qorti tiddikjara li l-konvenut qed jokkupa l-fond de quo a bazi ta' titiolu legittimu u konsegwentement tiddikjara wkoll li m'ghandhiex gurisdizzjoni aktar fuq il-kaz, bl-ispejjez ghall-attrici."

L-oggezzjonijiet principali ta' l-attrici fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza jaggiraw dwar ix-xorta ta' kirja li kienet fis-sehh bejn il-partijiet u l-kwestjoni tal-gurisdizzjoni. Bazikament hi tikkontendi illi la l-kirja dahlet fis-sehh wara l-1995 dik il-kirja ma kienetx regolata bil-ligi specjali taht il-Kapitolu 69 u l-foro kompetenti ghall-ezami tat-terminazzjoni taghha kienet il-Qorti ordinarja;

Bi twegiba ghall-appell interpost il-konvenut jissottometti illi la l-attrici accettat il-kera din ma tistax targomenta illi hu qed jokkupa l-fond "bla titolu validu fil-ligi, minghajr awtorizzazzjoni tas-sidien, u minghajr ebda kumpens". Anzi, kien jinkombi fuq l-attrici li turi illi sa mill-bidunett ta' l-okkupazzjoni tieghu din ma kienetx konsentita, jew ghaliex kienet twettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-fond, jew ghaliex tkun ittiehdet b' mod abuziv jew bi vjolazzjoni jew arbitrarjament jew bil-mohbi tas-sid. Taht dan l-aspett l-appellat jirrikollega ruhu ghal dak similment profess fis-sentenza "**Carmelina Camilleri *et* -vs- Paul Mifsud *et***", Appell Inferjuri, 12 ta' Awissu 1994;

Huwa opportun li l-ewwel jigu riprodotti l-fatti essenzjali tal-kawza:-

(1) Hemm qbil illi l-kirja bdiet fl-1998 tant li l-konvenut innifsu jistqarr li hu dahal fl-okkupazzjoni tal-fond fil-31 ta' Marzu 1998;

(2) Jidher ukoll illi l-hlas ta' kera pattwit kien bis-sena bil-quddiem. Ara d-diversi ricevuti esebiti fl-atti;

(3) Huwa accettat mill-konvenut illi qabel ma nbdew il-proceduri l-attrici kienet talbitu jizgombra mill-fond. Dan, skond l-istess konvenut, l-attrici kienet tirrepetihulu kull darba li jiltaqghu;

(4) Jirrizulta illi l-attrici kienet accettat il-hlas tal-kera ghas-sena 2005. Ara ricevuta datata 3 ta' Mejju 2005;

(5) L-azzjoni odjerna, intant, gietipprezentata fit-23 ta' Gunju 2005;

Hu minn dan l-isfond li l-Qorti trid tezamina u tiddetermina jekk il-parti operativa tas-sentenza appellata, li stabbilit li l-Qorti adita m' ghandha l-ebda raguni biex tqis il-lokazzjoni bhala terminata u li konsegwentement hi ma ghandhiex gurisdizzjoni aktar fuq il-kaz, hijiex guridikament tenibbli;

Kif taraha din il-Qorti l-kwestjoni hawn involuta tirrigwarda stharrig ta' dawn l-aspetti:-

(i) Ix-xorta tal-kirja in diskussjoni;
(ii) Ix-xorta tal-kawzali preordinata ghat-talba ta' l-izgumbrament;
(iii) Il-kongedo moghti mis-sid;
(iv) Il-*jus superveniens*;

Hi disposizzjoni cara tal-ligi ex-artikolu 46 (1) tal-Kapitolu 69 introdott bl-Att XXXI ta' l-1995 illi "id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma ghandhomx ikunu japplikaw ghall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data". Jikkonsegwi minn dan illi kirja bhal din hi

regolata mid-disposizzjonijiet generali tal-Kodici Civili taht l-Istitut "Fuq il-Kuntratt ta' Kiri" u tattira ghall-investigazzjoni dwarha l-gurisdizzjoni tal-Qrati ordinarji u mhux tat-tribunal specjali, ghax si tratta ta' kontestazzjoni, bhal ma hu l-kaz prezenti, ta' titolu ghal-lokazzjoni li saret wara d-data specifikata fit-test tad-disposizzjoni appena riportata;

Dan premess, il-ligi komuni taht il-Kodici Civili tesigi li ghat-terminazzjoni ta' kirja bhal dik tax-xorta hawn kontemplata s-sid ghandu jaghti avviz lil kerrej. Jekk tali avviz ma jinghatax, li ghalih fil-kaz in ispecje, hu bizzejjed xahar stante iz-zmien prezunt ta' sena (Artikolu 1568, Kodici Civili), il-kirja ma tispiccax izda tkompli tigi prorogata ghal terminu iehor ta' sena, salv dejjem, s' intendi, id-dritt fuq imsemmi li sid il-kera jaghti kongedo permezz ta' l-avviz mehtieg. Jinsab ritenut illi ghal kongedo bhal dan "*la legge non richiede alcuna forma*" (**Kollez. Vol. VI p 126**) imma jibbasta "*che il locatore manifesti comunque la sua volonta` contraria al prolungamento della riconduzione, ancorche significasse cio verbalmente*" (**Kollez. Vol. XXV P II p 596** u **Vol. XIX P I p 151**). Fi kliem iehor, kull ma huwa rikjest hi "*la manifestazione della volonta` di una delle parti di non rinnovare l' affitto o di porre termine ad una locazione la cui durata è presunta, e che tale manifestazione di volonta` sia nota alla controparte*" (**Kollez. Vol. XXVI P I p 199** u "**Joseph Camilleri -vs- Emmanuele Dimech**", Appell Inferjuri, 25 ta' Ottubru 1978 per Imhallef Maurice Caruana Curran);

Ex concessis, il-konvenut jaccetta illi hu gie moghti d-debita kongedo mill-attrici (ara xhieda tieghu a fol. 33, aktar 'il fuq riportata fl-elenku tal-fatti). B' danakollu huwa jikkontendi li gie imholli fl-okkupazzjoni tal-fond u tal-kirja stante li l-attrici accettat il-hlas tal-kera minghandu;

Jibda biex jinghad fuq din il-kontenzjoni ta' l-appellat illi skond l-Artikolu 1537 tal-Kapitolu 16, una volta jkun

inghata lill-inkwilin l-avviz ta' terminazzjoni, "il-kerrej ma jistax jeccepixxi t-tigdid tacitu tal-kiri … lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-haga". Tinsorgi hawn il-mistoqsija jekk ghall-fatt li l-attrici accettat il-kera dan jirrendix l-avviz ta' terminazjzoni invalidu jew, ghallanqas, intempestiv;

Huwa fatt provat illi c-cirkostanzi f' dan il-kaz huma tali li ghalihom meta giet istitwita l-kawza (23 ta' Gunju 2005) il-konvenut kellu titolu validu ta' lokazzjoni in kwantu l-attrici kienet accettatlu l-pagament tal-kera ghas-sena li bdiet f' Mejju 2005. A prima vista, minn dan huwa dezumibbli illi l-kawzali kif impustata mill-attrici, hekk bazata fuq l-okkupazzjoni bla titolu, hi wahda li tikkozza mat-talba tendenti ghall-izgumbrament tal-kerrej fuq dik il-bazi. Dan ghar-raguni ovvja illi fil-mument ta' meta giet istitwita l-kawza l-kirja kienet ghadha miexja;

Ferma din l-osservazzjoni, fuq ir-riflessjoni ulterjuri li ghamlet din il-Qorti jkollu jinghad illi jekk il-kongedo moghti mill-attrici ma kienx operattiv fil-konfront tal-konvenut ghal dak li jirrigwarda l-perijodu ta' rilokazzjoni li kien beda f' Mejju 2005 dan sar hekk operattiv ghall-perijodu sussegwenti tar-rilokazzjoni (Mejju 2006) bis-sahha tal-principju tal-*jus superveniens*;

Kif applikat fid-dottrina legali u mill-Qrati taghna, tali principju jipotizza l-verifika ta' kondizzjoni jew l-iskadenza ta' terminu waqt li l-kawza tkun ghadha pendenti u mhix definita. Ir-raguni moghtija hi dik ta' l-evitar tar-ripetizzjoni tal-kawzi u ta' spejjez inutili. Ara **Kollez. Vol. VI p 389** u **Vol. XLIV P I p 444**. Proprju d-decizjoni a **Vol. XXIV P II p 281** titratta precizament fuq kaz identiku ghal dak tal-fattispeci tal-kaz prezenti. Fiha nghad illi "*la domanda in merito si sostiene avvegnacche il tempo utile per proporla, nel supposto della ezistenza di una valida locazione, siasi maturato nelle more del giudizio, nulla ostendo a che una domanda giudiziara proposta prima della scadenza del termine per la sua proposizione, si sostenga se tale termine venga a scadere nel corso del giudizio colla*

stessa domanda iniziato." Ara wkoll anke jekk mhux ghal kollox identiku d-decizjoni fl-ismijiet "**Mary Calleja Urry *et* -vs- Alfred Camenzuli**", Appell Civili, 26 ta' Marzu 1991;

Opportunement, ghandu jigi osservat illi kemm din is-sentenza citata, kif ukoll dawk l-ohra a **Vol. XXXI P I p 588** u **Vol. XXXII P I p 616**, iwissu illi t-teorija tal-*jus superveniens* hija applikabbli meta l-kawza tibqa' inkwadrata kif tkun maghmula, bl-oggett u l-kawzali li jkollha;

Dan iwassal ghal din l-konsiderazzjoni. Ibda biex ma jridx jigi minsi illi l-ewwel Qorti hi qorti ta' gurisdizzjoni civili ta' sede inferjuri u ghalhekk strettament mhix marbuta bil-kawzali ta' l-avviz. Ara Artikolu 171 tal-Kapitolu 12. Apparti dan pero`, fil-kaz in diskussjoni lanqas ma jidher li l-kawzali kif prospettata mill-attrici - "bla titolu validu fil-ligi, minghajr awtorizzazzjoni tas-sidien u minghajr ebda kumpens" - hi zbaljata fl-uzu tal-kliem ghax, tajjeb jew hazin, il-kongedo kien inghata u min allura jibqa' jokkupa l-fond wara kongedo, ukoll jekk invalidu, jkun qed jokkupa bla titolu. Ara f' dan is-sens id-decizjoni ta' din il-Qorti tad-29 ta' Marzu 1982, per Imhallef Maurice Caruana Curran, in re "**Francis Fenech -vs- Joyce Restall *et***";

Mghoddija in rassenja l-aspetti kollha ko-involti f' dan il-kaz ikollu jinghad illi s-sentenza appellata tiddifetta kemm fil-motivazzjoni kif ukoll fil-parti decizorja taghha u ghandha ghalhekk titwarrab.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell lilha sottomess in raguni tal-konsiderazzjonijiet kollha fuq maghmula u konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata. Tilqa' invece t-talba attrici kif proposta u ghal fini ta' l-izgumbrament tipprefiggi lill-konvenut terminu qasir u perentorju ta' sitt (6) xhur mil-lum. L-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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