MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-14 ta' Marzu, 2007

Appell Civili Numru. 209/2003/2

Vincent Galea

vs

Anthony Robert Pisani

Il-Qorti,

Fit-22 ta' Frar, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attur talab il-kundanna tal-konvenut, sabiex jizgombra fi zmien qasir u perentorju mill-fond 'Scorpio', No. 15, Studio No. 6, Dahlet id-Dejr, Rabat, Malta, liema fond huwa qed jokkupa minghajr ebda titolu validu skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subjizzjoni.

Ghall-fini ta ' kompetenza qed jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jeccediex il-hames mitt lira Maltin (Lm500) fis-sena

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa illi:

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur, stante li fil-fatt il-konvenut qed jokkupa l-fond ‘Scorpio’, no. 15, Studio 6, Dahlet id-Dejr, Rabat, Malta, b’titolu ta’ kera.
2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti esibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat is-sentenza taghha, diversament preseduta ta’ l-1 ta’ April, 2004, revokata b’sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tat-12 ta’ Jannar, 2005 ;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-kontendenti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Il-provi prodotti jikkonsistu esklussivament fid-deposizzjonijiet ta’ l-istess kontendenti u fid-dokumenti esibiti mill-attur.

Minn dawn il-provi jirrizulta illi l-kontendenti jaqblu biss illi f’Gunju, 2002, huma waslu ghall-ftehim verbali permezz ta’ liema l-attur, bhala proprjetarju tal-fond ‘Scorpio’, No. 15, Studio 6, Dahlet id-Dejr, Rabat, Malta, kien ikkonceda dan il-fond b’titolu ta’ lokazzjoni lill-konvenut u li l-konvenut kien ukoll effettivament ghamel xi pagamenti akkont tal-kera.

Fejn ma jaqblux il-kontendenti jirrigwarda t-terminu miftiehem ghal tali lokazzjoni, l-ammont ta' kera li kellu jithallas u l-modalita' ta' l- pagament. ta'l- istess.

Il-konvenut isosstni illi l-ftehim ta' lokazzjoni kien ghall-perjodu determinat ta' hames (5) snin b'effett minn Gunju, 2002, u illi l-kera komplessiva ghall-perjodu intier ta' hames (5) snin kienet fis-somma ta' elf u mitejn lira Maltin (Lm1,200), li minnhom lahaq hallas biss somma ta' erba' mitt lira Maltin (Lm400) fil-bidu nett tal-lokazzjoni bil-bilanc ta' tmien mitt lira Maltin (Lm800) jithallas f'kwalunkwe zmien matul il-hames (5) snin kif seta' jaghzel l-istess konvenut.

L-attur, minn-naha l-ohra jsosstni illi l-ftehim verbali illi ghamel mal-konvenut inkwilin kien jirrigwarda lokazzjoni tal-fond in kwistjoni ghal zmien xahar versu l-kera ta' hamsa u tletin lira Maltin (Lm35), b'intendiment ta tigdid minn xahar ghal xahar, u dana b'effett mit-22 ta' Gunju, 2002.

L-attur iddikjara ukoll illi l-konvenut kien obbligat ukoll li jhallas hamsin lira Maltin (Lm50) bhala depositu fil-bidu ta' din il-lokazzjoni sabiex din is-somma tkun tista' taghmel tajjeb ghal xi hsarat jew spejjez ohra li seta' jinkorri u jirriskontra l-attur fl-gheluq tal-lokazzjoni.

Ghalhekk fl-ewwel lok il-Qorti trid tghaddi biex tistabbilixxi liema wahda minn dawn iz-zewg verzjonijiet hija l-iktar verosimili u li effettivament tinkwadra ruhha fil-proprju ftehim verbali illi kien sehh f'Gunju bejn il-kontendenti.

Mill-ewwel ezami ta' dawn il-verzjonijiet jirrizulta illi dik li qed jallega l-konvenut tirrigwarda ftehim verament stramb u *sui generis* fejn sid il-kera ntrabat li, minghajr ebda ftehim bil-miktub, jirrilaxxa l-pussess tal-proprjeta' tieghu ghal zmien determinat ta' hames (5) snin u, ghal din il-koncessjoni, jaccetta biss pagament bil-quddiem ta' erba' mitt lira Maltin (Lm400) u bil-bilanc ta' tmien mitt lira Maltin (Lm800) ghall-perjodu intier ta' hames (5) snin jithallas fi zmien a diskrezzjoni tal-kerrej, anke fl-ahhar gurnata ta'

tali lokazzjoni minghajr ebda pagament iehor matul il-perjodu ntier ta’ hames (5) snin.

Huwa ukoll inverosimili l-fatt illi l-konvenut, minghajr ebda ftehim bil-miktub jew xi forma ta’ ricevuta, jhallas lill-attur in kontanti somma ta’ erba’ mitt lira Maltin (Lm400) qabel ma nghata c-cwievet tal-fond, b’allegazzjoni fuq kollox illi l-fond illi kien ha pussess tieghu kien fi stat hazin ta’ manutenzjoni.

Minn naha l-ohra l-verzjoni moghtija mill-attur hija l-unika wahda kredibbli billi tirrigwarda ftehim tipiku ta’ kirja ta’ fond residenzjali fejn il-kera tigi ffissata li tithallas bix-xahar u l-lokazzjoni tiggedded minn xahar ghal xahar, bid-data tal-bidu u tmiem ta’ kull xahar iffissati u determinati u in sostenn ta’ tali allegazzjoni pprezenta kopji ta’ ricevuti li allegatament inghataw lill-konvenut u li jindikaw li l-lokazzjoni kienet giet mifthiema ghal xahar (1) b’effett mit-22 ta’ Gunju, 2002, bil-kera mensili ta’ hamsa u tletin lira Maltin (Lm35).

Il-Qorti m’ghandiex ghaliex tiddubita mill-genwinita’ ta’ l-istess kopji ta’ ricevuti u huwa sinifikattiv ukoll f’dan ir-rigward illi l-konvenut stess in kontroezami lanqas ma kien tant cert mid-data tal-bidu tal-lokazzjoni illi taghha kien diga’ hallas allegatament somma ta’ erba’ mitt lira Maltin (Lm400) u lanqas ma seta’ jiftakar jekk ghamilx il-pagament fix-xhur ta’ Gunju u Lulju fis-somma ta’ hamsa u tletin lira Maltin (Lm35) ghal kull xahar.

Ghaldaqstant il-Qorti tikkonkludi illi effettivament il-lokazzjoni mifthiema bejn il-kontendenti hija dik illi tirrizulta mid-deposizzjoni ta’l-attur u mid-dokumenti minnu esibiti u li ghalhekk, stante li giet mifthiema fit-22 ta’ Gunju, 2002, hija kirja regolata mill-Kodici Civili u maghmula ghal zmien ta’ xahar li jiggedded ghall-perjodi ohra ta’ xahar sakemm l-inkwilin jinghatax il-kongedo.

Jirrizulta ukoll illi, meta l-konvenut m’ghamilx il-pagamenti tal-kera ghax-xahar t’Awissu u xhur sussegwenti, l-attur, kif jammetti l-istess konvenut, tah il-kongedo permezz ta’ ittra spedita mill-Avukat difensur tieghu u anke permezz

ta’ ittra ufficjali, kif jirrizulta mid-deposizzjoni ta’ l-istess attur.

Ghaldaqstant jirrizulta illi l-lokazzjoni mifthiema bejn il-kontendenti fid-data tal-prezentata ta’ l-Avviz kienet ghalqet u skadiet u l-konvenut ma kien ghad baqghalu xi titolu validu fuq x’hiex huwa seta’ jibbaza l-pussess tieghu tal-fond proprjeta’ ta’ l-attur.

Ghal dawn il-mottivi qeghda tilqa’ it-talba attrici u tordna illi l-konvenut jizgombra mill-fond ‘Scorpio’ No. 15, Studio 6, Dahlet id-Dejr, Rabat, Malta, billi qed jokkupa dan il-post minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghall-fini ta’ l-izgumbrament tiffissa t-terminu ta’ xahar (1) mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.”

Il-kontestazzjoni tal-konvenut fl-appell minnu introdott kontra s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti tikkonsisti f’ censura ta’ l-apprezzament tal-provi. In sintensi, huwa jinsisti illi l-versjoni tieghu tal-ftehim tal-kera kellha titqies aktar attendibbli, li l-kopja tar-ricevuti esebiti mill-attur huma fabbrikati u li ma ngiebet ebda prova konkreta tal-kongedo da parti ta’ l-istess attur. Huwa jissottometti, inoltre, illi t-talba kif formulata fl-avviz hi improprja peress illi guridikament ma setax jinghad li huwa qieghed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu;

Mhux il-kaz li din il-Qorti toqghod terga hawn tirreplika l-fatti tal-kawza, essenzjalment il-versjonijiet tal-partijiet, ghaliex dawn jinsabu sew riprodotti fis-sentenza appellata. Bazikament, imbaghad, il-materja involuta kienet taggira fuq ir-regoli tradizzjonali tad-distribuzzjoni tal-provi, jigifieri, jekk il-partijiet irnexxielhomx jipperswadu lill-Qorti fis-sostenn tad-domanda (*actor incumbit probatio*) jew tad-difiza biex tikkontrasta dik l-istess domanda (*reus in excipiendo fit actor*);

Jirrizulta mis-sentenza appellata illi wara li qieset il-provi, l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni li ghandha temmen lill-attur u tiskarta x-xhieda tal-konvenut. Fil-verita`, din il-Qorti thoss li ma tistax ma taqbelx ma’ l-argoment qawwi ta’ l-ewwel Qorti illi huwa tabilhaqq inverosimili illi l-konvenut appellant ihallas somma sostanzjali anticipata qabel ma nghata l-pussess tac-cwievet tal-fond, li dwaru jistqarr li kien fi stat imkabghar ta’ manutenzjoni u kellu jingarba fi spiza biex jirrepristinah. Din l-affermazzjoni tieghu, u dik l-ohra li l-kirja kienet miftehma ghal hames snin u l-hlas tal-kera, li hu jsostni li kien wiehed anticipatament fiss, seta’ jithallas matul id-durata ta’ dan il-perijodu, mhux biss ma tinsab sostenuta minn imkien imma hi kontraddetta vivacement mill-attur;

Bhall-ewwel Qorti, fuq il-valutazzjoni taghha tal-provi, din il-Qorti tinklina hi wkoll biex tippreferixxi l-versjoni ta’ l-attur. Dan ghaliex il-Qorti issib cirkustanzi u indizji rizultanti mill-provi li jxaqilbu l-bilanc tal-mizien favur dik il-versjoni. Tispikka bhala cirkostanza qawwija l-produzzjoni tal-kopji tar-ricevuti li manifestament turi li l-ftehim lokatizju kien jikkomprendi hlasijiet mensili u li verament il-kirja kienet qed tigi rinnovata minn xahar ghal xahar. Huwa ghal kollox inutili illi issa l-appellanti jirrikorri ghal kongettura illi dawn ir-ricevuti huma fabbrikati meta quddiem l-ewwel Qorti lanqas biss indenja ruhu jikkumbatti b’ xi kontroezami din il-prova. Ikollu jinghad illi fir-ricerka formativa tal-verita` tal-fatti m’ ghandux ikun mistenni li qorti tikkuntenta ruhha minn allegazzjoni li ma tinsab korroborata minn imkien mir-rizultanzi probatorji;

Ghar-ragunijiet predetti din il-Qorti ma ssibx li l-aggravju fuq dan il-punt huwa sostenibbli. Anzi, taht dan il-profil, ikollu jigi ripetut illi “din il-Qorti ta’ revizjoni ma tarax ghaliex m’ ghandux jibqa’ japplika l-principju ormai assodat fil-gurisprudenza illi m’ ghandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti jekk mhux ghal ragunijiet gravi li jwassluha ghal konvinciment li dik il-Qorti ma setghetx ma kienetx zbaljata fl-apprezzament taghha. Ragunijiet li jwassluha ghal

konvinzjoni illi jekk ma tissostitwix l-apprezzament taghha ta’ dawk il-provi ghal dawk ta’ l-ewwel Qorti tkun ser tigi krejata ingustizzja manifesta”. (“**Joseph Walker *nomine* -vs- Raymond Pizzuto**”, Appell, 6 ta’ Ottubru 1999). Kif gja rilevat, f’ dan il-kaz dawn ir-ragunijiet ma ngiebux u din il-Qorti allura, bhal dik ta’ l-ewwel grad, ma tistax ma tissoktax taghti affidament u kredibilita` lill-versjoni ta’ l-appellat;

Issa l-appellanti qajjem zewg punti ohra li din il-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidra. Fl-ewwel lok huwa jikkontendi ili ma ngiebetx prova sodisfacenti tal-kongedo li jinghad mill-attur li gie moghti lilu;

Fir-rigward, il-Qorti tibda biex tirrileva illi l-ligi ma tirrekjedi ebda forma ta’ kongedo li s-sid irid jaghti lill-kerrej biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita. 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 **Vol. XIX P I p 151**). Principju dan ribadit fis-sentenzi “**Carmelo Cioffi -vs- Sammy Darmanin**”, Appell Inferjuri, 6 ta’ mejju 1986 u “**Joseph Camilleri -vs- Emmanuele Dimech**”, Appell Inferjuri, 25 ta’ Ottubru 1978 per Imhallef Maurice Caruana Curran;

Issa fil-kaz prezenti huwa minnu illi l-attur ma esebiex la kopja ta’ l-ittra legali u lanqas dik ta’ l-ittra ufficcjali. Dan ma jfisserx illi l-kongedo ma nghatax meta prova dwaru hi estratta mill-konfessjoni ta’ l-istess appellanti fejn dan jistqarr minn rajh illi “wara xahar ircevejt ittra minghand l-avukat biex nizgombra ghaliex m’ ghandix titolu” (fol. 16). Kif inhu risaput, skond il-ligi tal-procedura l-ammissjoni, bhala konfessjoni gudizzjarja, hija *regina probationum* u bizzejjed allura biex tezisti l-prova li l-kongedo tassew inghata u gie komunikat lill-appellanti. Il-punt imqanqal qieghed ghalhekk jigi skartat;

Isegwi minn dan illi anke l-ahhar punt huwa insostenibbli. Dan ghas-semplici raguni illi min jibqa' jokkupa fond wara kongedo ikun qed jokkupa bla titolu. Ara, fost ohrajn, "**Francis Fenech -vs- Joyce Restall *et***", Appell Inferjuri, 29 ta' Marzu 1982. Mhux biss il-lokuzzjoni ta' "bla titolu validu" wara l-kongedo moghti mhix wahda legalment impropria izda lanqas ma tista' tigi attakkata b' nullita` t-talba tendenti ghall-izgumbrament tal-konvenut minn post minhabba dak in-nuqqas ta' titolu. (Ara **Kollez. Vol. LI P I p 433**.

Ghall-motivi kollha premessi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell fil-mertu u tikkonferma s-sentenza appellata, b' dana illi z-zmien ghall-izgumbrament prefiss mill-ewwel Qorti jibda jghaddi mil-lum. L-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew ukoll mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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