MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 273/2002/1

Mario u Mark ahwa Gauci

vs

Joseph Gauci

Il-Qorti,

Fid-19 ta’ Dicembru, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> “Il-Qorti,
>
> Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fl-24 ta’ April 2002 fejn talbu lil din il-Qorti li tordna lill-konvenut li jizgombra f’terminu qasir u perentorju li dina l-Qorti joghgobha tiffissa, mil-fond ossija art tal-kejl ta’ circa 21 pied ghal 81 pied maghrufa bhala Ta’ Xbekk, fil-limiti ta’ Burmarrad li tizbokka ghal fuq Triq Burmarrad, liema art qed jokkupa

abbuzivament u minghajr ebda titolu validu skond il-ligi stante, illi l-kuntratt ta' lokazzjoni li bih l-imsemmi fond kien mikri lill-konvenut mill-atturi jistipola illi t-terminu lokatizzju ghalaq fil-31 ta' Marzu 2002 u hu kien gie nfurmat diversi drabi anke permezz ta' ittra ufficjali datata 20 ta' Lulju 2001, li s-socjeta' attrici riedet tirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi fond fid-data ta' l-iskadenza fuq imsemmija.

Ghall-finijiet ta' kompetenza ta' din il-Qorti, is-socjeta' attrici qeda tiddikjara li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien ta' elf u erbghin lira Maltin (Lm1040) fis-sena.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-23 ta' Jannar 2002 u ta' l-ittra ufficjali ta' l-20 ta' Lulju 2001, u bl-imghax legali, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Gauci fejn eccepixxa:

Illi din il-Qorti hija nkompetenti tiehu konjizzjoni tal-kawza, ghaliex fil-meritu hemm l-annullament ta' akkordju kontrattwali, u l-materja ghandha tigi ttrattata mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili.

Minghajr pregudizzju, it-talbiet huma infondati fid-dritt u fil-fatt, stante li l-konvenut ilu juza l-art de quo ghal dawn l-ahhar 8/9 snin tahti kondizzjonijiet li jigu specifikati fl-udjenza.
Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut qieghed iqajjem il-kwistjoni li l-annulament ta' l-akkordju

kuntrattwali jrid isir bilfors quddiem il-Qrati Superjuri.

Bir-rispett, il-Qorti ma taqbilx ma' din l-eccezzjoni peress illi din il-kawza ma tinvolvix akkordju kuntrattwali li ghal xi raguni ghandu jigi annullat, izda biss ftehim bejn il-partijiet dwar modalita' ta' kirja, li skond l-atturi m'ghadux aktar vigenti u ghalhekk, illum, il-konvenut qieghed jokkupa l-art minghajr titolu. Hija din il-kwistjoni incidentali ta' nuqqas ta' titolu li trid tindaga din il-Qorti. [Ara Gauci vs Kerkoub Appell Inferjuri, 20 ta' Ottubru 2003]

Ikkunsidrat:

Jibda biex jinghad illi ma hemmx dubju dwar il-proprjeta' ta' l-atturi fuq l-art in kwistjoni. L-istess konvenut jirrikonoxxi illi huwa qieghed fuq art proprjeta' taghhom. A fol. 44 jghid testwalment, "Naf illi qed inpoggi t-trucks fuq art privata u ghalhekk qed inhallas il-kera lill-atturi."

Martu, Rita Gauci, a fol. 50 tghid, "Naf illi l-art hija ta' Mario u Mark Gauci, l-atturi."

Barra minn hekk l-atturi esebew kopja ta' kuntratt in atti Nutar Dr Joseph Spiteri tas-6 ta' Marzu 1998, [fol 51] minfejn irrizulta illi xtraw l-art in kwistjoni minghand missierhom, li kien originarjament ikkonceda lill-konvenut illi jpoggi fuq l-art taghhom. Fil-fatt, missier l-atturi, Joseph Gauci, a fol. 62 jghid, illi meta nduna illi l-pulizija kienu qabdu mall-konvenut, u ma kienux qed ihalluh ibiegh il-haxix minn art pubblika, offra bicca art lill-istess konvenut sabiex ikun jista' jbiegh il-prodotti tieghu minn hemm hekk. Jghid testwalment illi, "Biex naghmillu pjacir jiena jghidt lill-konvenut biex imur fl-art taghna fejn ma kienx ser ikellmu hadd u beda jbiegh il-haxix mill-art taghna. Jiena qatt ma hadt xejn minghand il-konvenut, izda darba tani bettieha u flixkun *juice*

tar-rummien. L-unika kundizzjoni illi gahmilt fuq il-konvenut huwa li seta' joqghod fuq l-art taghna sakemm irid, sakemm ma jdejjaqnix u sakemm nigi biex nibni."

Irrizulta mill-provi, illi l-konvenut baqa' fuq din l-art ghal xi ghaxar snin sakemm, darba minhom, fis-sena 2000 l-atturi odjerni nsistew illi l-konvenut ihallas il-kera. Ftehmu fuq rata ta' tliet liri Maltin (Lm3) kulljum u fis-26 ta' Marzu 2000, il-konvenut hallas is-somma ta' elf u sittin lira Maltin (Lm1,060) biex ikopri l-perjodu bejn is-26 ta' Marzu 1999 sa t-2 ta' April, 2000. L-ircevuta qeda esebita a fol. 52. Sar pagament iehor is-sena ta' wara, fl-2001, li ghaliha ma jidhirx illi hemm ircevuta.

Wara dan, l-atturi mmanifestaw l-intenzjoni taghhom illi ma kienux ser jissoktaw bil-kera u baghtu ittra ufficjali lill-konvenut sabiex jivvaga l-post. Dan irrifjuta u beda jiddepozita l-kera l-Qorti.

Ikkunsidrat:

Illi hu pacifiku li ghall-bidu ta' l-okkupazzjoni tal-konvenut fuq l-art proprjeta' ta' l-atturi, ma kienx ihallas kera. L-istess konvenut a fol. 58 jghid illi missier l-atturi qatt ma ha flus u hu qatt ma ghamel pagamenti qabel dawk li saru f'Marzu 2000 u fl-2001. Ghalhekk, kwalunkwe titolu illi seta' kellu l-konvenut fuq l-okkupazzjoni ta' l-art qabel Marzu 2000, gie konvenrtit f'wiehed ta' kera bil-pagament illi ghamel f'dak ix-xahar. L-ircevuta tas-26 ta' Marzu 2000, a fol. 52 fiha r-rekwiziti kollha tal-ligi. Hemm l-identifikazzjoni ta' l-art, l-ammont imhallas u ghal-liema perijodu. F'dan il-kaz sat-2 ta' April 2001.

Il-Qorti m'ghandhiex f'idejha l-ircevuta tal-pagament tas-sena ta' wara, probabbilment ma nghatatx, imma ghanda tassumi illi din ukoll tkopri l-perijodu ta' sena.

Il-Qorti, ghalhekk, tifhem illi l-kirja kienet qed tiggedded minn sena ghal sena bi ftehim bejn il-partijiet. Wara l-2001 jidher illi l-atturi kellhom ripensament u talbu lura l-fond.

Hawnhekk, il-konvenut qieghed jopponi din it-talba ghax jghid illi huwa ilu juza l-art mill-anqas ghal ghaxar snin u di piu', kif spjega ahjar l-avukat tal-konvenut, trattandosi ta' kirja kummercjali, is-sid m'ghandux dritt jiehu l-fond lura.

Ikkunsidrat:

Huwa veru illi l-konvenut minn dan is-sit qieghed jezercita attivita kummercjali, pero', ir-restrizzjoni msemmija mill-avukat tapplika biss ghall-kirjiet qodma illi jkunu taht il-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Ghalhekk, dan l-argument ma japplikax ghall-fini ta' din il-kawza, illi hija regolata bil-ligi ordinarja tal-kera. Bl-indtroduzzjoni ta' l-Att XXI ta' l-1995, il-kirjiet gew liberalizzati u r-restrizzjonijiet ghar-ripussess ta' art ma appilkawx aktar wara l-1 ta' Gunju 1995. Wara dik id-data l-partijiet kienu liberi li jikkuntrattaw kif iridu u ghal liema zmien iridu. Pero' darba t-terminu pattwit jiskadi, il-ftehim ma jigix awtomatikament imgedded minghajr il-kunsens specifiku taz-zewg partijeit. F'dan il-kaz tali kuncett huwa nieqes.

Irrizulta ampjament ippruvat illi l-kirja bdiet topera favur il-konvenut fis-26 ta' Marzu 2000, fejn sar l-ewwel pagament ghal sena b'lura u gie mgedded ghal sena ohra, sakemm fl-ahhar l-atturi ddecedew li jiehdu l-art lura. F'dan l-istadju huwa mmarterjali ghal liema raguni l-atturi riedu l-art, jew kemm il-konvenut ilu fil-pussess taghha, basta li l-atturi jimmanifestaw l-intenzjoni taghhom illi ma jridux jissoktaw bil-kirja.

Il-konvenut a fol. 58 jirrikonoxxi illi l-atturi kienu baghtulu ittra bl-avukat fejn qalulu biex jizgombra mill-art. Meta raw illi l-konvenut baqa' hemm, baghtu ittra ufficjali fl-20 ta' Lulju 2001 [fol. 67]. Kif riportat fil-Vol. XXVI P 1 p 199, "Skond id-dutrina u il-gurisprudenza lokali u estera, ma hi mehtiega ebda forma skritta ghall-congedo li jinghata mill-kunduttur lill-lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita tal-lokazzjoni kurrenti fit-terminazzjoni taghha. Il-ligi ma tenhtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta' xi wahda mill-partijiet li ma tridx tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volonta hija notifikata lill-kontro parti; l-inkwilin l-iehor biex dana jizgombra mill-fond lokat l-inkwilin il-qadim ma jkollu l-ebda dritt ikompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-congedo." It-terminu koncess skada u issa l-konvenut m'ghandux triq ohra hlief illi jivvaga minn fuq il-fond.

Ghal-dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba ta' l-atturi u tipprefiggi terminu ta' xahar sabiex il-konvenut jizgombra mill-art tal-kejl circa 21 pied ghal 81 pied maghrufa bhala Ta' Xbekk, fil-limiti ta' Burmarrad li tizbokka ghal fuq Triq Burmarrad, liema art il-konvenut qed jokkupa abbuzivament u minghajr ebda titolu validu skond il-ligi stante, illi t-titolu ta' lokazzjoni li kellu fuq il-fond skada fil-31 ta' Marzu 2002, minghajr ma gie rinovat. Tawtorizza lill-atturi illi jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi art wara l-iskadenza tat-terminu fuq imsemmi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.**"**

Bl-appell tieghu fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza l-konvenut jiccensura lill-ewwel Qorti li ma hadetx in konsiderazzjoni ta' dak li hu jikkwalifika bhala "falsitajiet" fil-provi testimonjali u dokumentali, prodotti mill-atturi. Minn dak deskritt minnu fil-korp ta' l-appell il-konvenut

jallaccja din il-kontenzjoni tieghu mal-vertenza illi l-atturi ma kienux il-veri titolari tal-proprjeta` ta’ l-art okkupata minnu;

Evidentement b’ dan l-aggravju tieghu l-appellanti javvanza proposizzjoni ta’ kwerela tal-falz in bazi ghal certi indikazzjonijiet minnu ta’ l-elementi probatorji. Imputazzjoni din li kif jinsab espress fid-decizjoni riporata a **Vol. XXXIII P II p 401**, “tfisser fis-sinjifikat estiz taghha kwalunkwe soppressjoni, mutazzjoni, jew alterazzjoni tal-veru, ottenuti bi kwalunkwe mezz”. Dan anke jekk fl-istess waqt hu rikonoxxut illi l-falz bhala oggett tad-dritt civili jassumi karattru differenti mill-falz bhala oggett tad-dritt kriminali;

Mill-indagini preliminari kompjuta minn din il-Qorti ta’ l-atti istruttorji tal-kawza u hekk diretta biex ikunu accertati l-presupposti ta’ l-ezistenza, o meno, tal-falz kwerelat mill-appellanti, ma jirrizultawlhiex elementi ta’ rilevanza li jgeghluha tissospendi l-procediment quddiemha biex tikkonsenti lill-appellanti jressaq quddiem it-tribunal li lilu jikkompeti l-azzjoni tal-falz, kif hekk din il-Qorti tahseb li jispetta li jsir f’ tali kontingenza. Dan aktar u aktar meta din l-eccezzjoni tal-falz qed titqajjem ghall-ewwel darba quddiemha u mhux ukoll in virtu ta’ difiza formali quddiem l-ewwel Qorti;

Il-Qorti, imbaghad, ma tistax tonqos milli tosserva illi l-appellanti lanqas fil-prim’ istanza ma ssolleva b’ xi eccezzjoni formali illi l-atturi ma kienux is-sidien ta’ l-art jew dik ta’ xi irregolari kostituzzjonalita` tar-rapport processwali. Huwa illimita ruhu ghall-eccezzjonijiet illi, trattasi ta’ annullament ta’ akkordju kontrattwali, il-materja kienet ta’ gurisdizzjoni tal-Qorti Civili, Prim' Awla u li fil-mertu, it-talbiet kienu infondati. Milli tista’ tifhem din il-Qorti, il-kwestjoni dwar it-titolu ta’ proprjeta` vantat mill-atturi insorgiet *per incidens* fil-kors tal-proceduri u l-ewwel Qorti rrizolvitha bir-rikorrenza ghax-xhieda ta’ l-istess appellanti u dik ta’ martu. Mill-bqija, lanqas ma jirrizulta illi

quddiem il-Qorti huwa kkontrasta l-effikacja probatorja li kien jaghmel il-kuntratt ta' akkwist esebit mill-atturi (fol. 55) biex jimpedixxi li dan, flimkien mad-deposizzjoni ta' l-attur Mario Gauci (fol. 51), jaghmel dik il-prova pjena tad-dikjarazzjoni tat-titolarita` tal-proprjeta`;

Ikollu jigi osservat, imbaghad, illi anke minghajr dak id-dokument, jezistu fil-process provi ohra assodanti illi l-istess konvenut kien konsapevoli tal-fatt li l-art kienet ta' l-atturi (u mhux ta' haddiehor, lanqas ta' socjeta` ghalkemm indikata anke jekk b' evidenti *lapsus calami* ghal skop tal-valur lokatizju u allura tal-kompetenza fl-att promotur ta' l-Avviz) u li l-ftehim lokatizju kien konkordat bejnu u l-istess atturi. Ara xhieda tieghu a fol. 58 u dik ta' martu Rita Gauci a fol. 50. Kienet din il-verita materjali raggunta mill-ewwel Qorti fl-indagini ritwali taghha ta' l-assjem tal-provi, u hu ghal kollox inutili, jekk mhux ukoll futuli, illi l-appellanti jittanta jikkampa l-gravam tieghu kontra s-sentenza appellata fuq kongetturi ta' falsita u supposizzjonijiet ta' raggiri u ta' frodi;

Il-kwestjoni centrali li l-ewwel Qorti kellha quddiemha kienet dik jekk dak il-ftehim lokatizju, li kien jezisti, kienx gie legalment terminat b' mod li jsostni l-premessa tat-talba attrici illi l-konvenut kien qed jokkupa l-art bla titolu validu. Il-punt involut qatt ma kien dak ta' l-annullabilita` tal-ftehim ghaliex l-atturi minn imkien ma talbu li dak jithassar u jitwaqqa' ghal xi wahda mir-ragunijiet li tippreciza l-ligi. Anzi, ghalihom, dak il-ftehim kien validu izda ma kienx baqa' hekk vinkolanti bil-fatt tal-kongedo li huma taw lill-appellanti. Kongedo dan, li kif inhu risaput, "*puo essere dato in qualunque dei modi riconosciuti dalla legge*" (**Kollez. Vol. XIV pagna 4**), u ghas-sussistenza tieghu bizzejjed li jkun hemm "*la manifestazione di volonta` di una delle parti di non rinovare l' affitto o di porre termine ad una locazione la cui durata è presunta e che tale manifestazione di volonta sia fatta nota alla controparte*" (**Kollez. Vol. XXVI P I p 199**);

Dan kien hekk permissibbli fil-kaz in ispecje ghax, ghalkemm trattasi ta’ kirja ta’ art, l-uzu taghha kien dak ghad-depozitu fiha ta’ *trucks* li minnhom il-konvenut kien ibiegh haxix, frott u prodotti ohra, u tali kien jikkwalifika dik l-art bhala “fond urban”. Isegwi allura illi s-sidien ta’ l-art kienu legittimati jitterminaw il-kirja taghha bl-operat ta’ l-Att XXI ta’ l-1995 gjaladarba l-lokazzjoni dahlet fis-sehh fl-1999. Mhux il-kaz li din il-Qorti taggungi konsiderazzjonijiet ulterjuri ma’ dawk zvolti mill-ewwel Qorti u ser tghaddi ‘l quddiem biex tirrespingi l-aggravju kif devolut lilha.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-konvenut. It-terminu ta’ xahar prefiss mill-ewwel Qorti ghal skop ta’ l-izgumbrament tieghu mill-art jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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