MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2007

Appell Civili Numru. 1243/1995/1

Joseph u Maria konjugi Borg; u b'digriet tal-21 ta' Gunju 2002, stante l-mewt ta' Maria Borg, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Josephine, Jennifer u Charlotte ahwa Borg

v.

Diomede sive Amadeo Cassar

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Dan huwa appell intavolat mill-konvenut Amadeo Cassar u kif ukoll appell incidentali ta’ l-atturi Borg, minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta’ Mejju 2004. Permezz taghha, dik il-Qorti cahdet it-talba ta’ l-atturi ghall-likwidazzjoni u hlas ta’ danni ghall-hsara, u laqghet t-talba ghall-hlas ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond meritu tal-kawza minn Mejju ta’ l-1992 sal 24 ta’ Mejju 1995. Il-Qorti laqghet ukoll it-talba ta’ l-atturi ghal-hlas tal-kont ta’ dawl u ilma u llikwidat il-kumpens ghall-okkupazzjoni fis-somma ta’ Lm925, u l-kont tad-dawl u ilma fis-somma ta’ Lm35.56 u ghalhekk ikkundannat lill-konvenut ihallas lill-atturi Lm960.36, u li l-spejjez gudizzjarji jinqasmu bin nofs bejn il-partijiet.

2. Din is-sentenza qeghda tigi riprodotta hawn kollha kemm hi peress li fiha hemm riprodotti mhux biss it-talbiet u l-eccezzjonijiet rispettivi tal-kontendenti izda tghid ukoll il-motivi kollha moghtija mill-Ewwel Qorti li wassluha li tiddeciedi kif iddecidiet:

“F’din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu kumpens għall-okkupazzjoni ta’ fond u għall-ħsara li saret fih.

“Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-konvenut, bla ma kellu jedd u kontra l-liġi, kien qiegħed jokkupa l-appartament numru tlieta (3), *Suncrest Court*, Triq l-Alka, San Pawl il-Baħar, proprjetà ta’ l-atturi, minn Mejju ta’ l-1992 sal-24 ta’ Mejju 1995, meta radd iċ-ċavetta tal-fond wara sentenza mogħtija mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 t’April 1995 fl-ismijiet **Joseph Borg *versus* Amadeo Cassar**.

“Meta l-atturi daħlu fil-fond minnufih wara li ntradditilhom iċ-ċavetta sabu ħafna ħsara kemm fil-fond kif ukoll fil-ħwejjeġ mobbli u fl-għamara ta’ ġo fih.

“Il-konvenut ukoll ma ħallasx kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond u ħalla mhux imħallsa kontijiet ta’ dawl u ilma ta’ l-aħħar xhur li hu dam fil-fond.

“L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

“1. tgħid illi l-konvenut għandu jħallas lill-atturi:

“a. kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond minn Mejju ta’ l-1992 sal-24 ta’ Mejju 1995;

“b. id-danni li ġarrbu l-atturi tal-ħsara fil-fond u fil-ħwejjeġ mobbli ta’ ġo fih waqt li kien f’idejn il-konvenut; u

“c. għall-kontijiet ta’ dawl u ilma taż-żmien meta hu kien jokkupa l-fond;

“2. tillikwida:

“a il-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond minn Mejju ta’ l-1992 sal-24 ta’ Mejju 1995;

“b. id-danni li ġarrbu l-atturi tal-ħsara fil-fond u fil-ħwejjeġ mobbli ta’ ġo fih waqt li kien f’idejn il-konvenut; u

“c. il-kontijiet ta’ dawl u ilma taż-żmien meta hu kien jokkupa l-fond; u

“3. tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somom hekk likwidati, flimkien ma’ l-ispejjeż, fosthom dawk ta’ l-ittra interpellatorja tat-8 ta’ Ġunju 1995.

“Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

“1. hu ma għamel ebda ħsara fil-fond;

“2. hu dejjem ħallas il-kera skond il-liġi, iżda kien jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-qorti billi l-atturi ma ridux jaċċettaw il-ħlas;

“3. hu ħallas kull kont ta’ dawl u ilma li kien imiss lilu biss; u

"4. għalhekk it-talbiet kollha ta' l-atturi għandhom jiġu miċħuda.

"Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

"Il-konvenut kien jokkupa fond ammobbilit li kien proprjetà ta' l-atturi sakemm dawn rebħu kawża ta' żgumbrament kontra tiegħu u l-konvenut għalhekk kellu joħroġ mill-fond u jrodd iċ-ċwievet. L-atturi jgħidu li, meta daħlu fil-fond wara li kien żgumbrat il-konvenut, sabu li kienet saret ħafna ħsara, kif jixhdu r-ritratti esebiti fil-proċess[1]. Mix-xhieda ħareġ illi l-ħsara ma kinitx ta' *wear and tear* normali iżda jidher li saret dolożament.

"Għalkemm l-atturi jgħidu illi l-ħsara għamilha l-konvenut, il-konvenut jiċħad dan u l-qorti temmen illi l-atturi qegħdin japprofittaw ruħhom biex jieħdu vantaġġ mhux xieraq. Mix-xhieda ta' Alex Gatt, il-mastrudaxxa li għamel tiswijiet fuq l-għamara, ħareġ illi r-riċevuta għal tmien mija u tmenin lira (Lm880)[2], li minnha stess tidher li saret fit-30 ta' Lulju 1995, fil-fatt ma hix riċevuta tax-xhud. Ix-xhud fil-fatt xehed illi tħallas anqas minn tmien mija u tmenin lira (Lm880), u li x-xogħol kien ordnat ġà fl-1994[3], jiġifieri qabel ma l-atturi saru jafu bil-ħsara wara l-iżgumbrament li seħħ fl-24 ta' Mejju 1995.

"Il-qorti meta tara dan it-tentativ ta' qerq ta' l-atturi ma tistax toqgħod fuq ix-xhieda tagħhom. Ukoll wara li nkixef il-qerq, l-attriċi Maria Borg fl-*affidavit* tagħha tal-11 ta' Ġunju 1999[4] kompliet tfittex li tbella' r-ross bil-labra. Fil-fatt esebiet *invoice* għal erba' mija u erbgħin lira (Lm440), li turi li sar ħlas akkont ta' mitejn lira (Lm200) u għalhekk fadal bilanċ ta' mitejn u erbgħin lira (Lm240). L-attriċi iżda qalet illi t-tliet ċifri ta' Lm440, Lm200 u Lm240 jekk tgħoddhom iġibu tmien mija u tmenin lira (Lm880), u ħasbet li b'hekk għamlet prova li ħallset tmien mija u tmenin lira (Lm880)!

---

1 *Fol*. 55.
2 *Fol*. 52.
3 Ara x-xhieda mog]tija minn Alexander Gatt fis-seduta tal-21 ta' Mejju 1999, *foll*. 124 *et seqq.*
4 *Foll*. 141 *et seqq.*

"F'kull każ, iżda, meta tara din l-imġieba l-qorti ma tistax ma taħsibx ħażin, u ma tistax teħles mis-suspett illi l-atturi għamlu l-ħsara huma stess f'tentativ li jagħmlu kollox ġdid bi flus il-konvenut.

"Għal din ir-raġuni, billi *malitiis non est indulgendum*, il-qorti ma hix sejra tillikwida danni għall-ħsara fil-fond u fl-għamara.

"Tibqa' l-kwistjoni tal-kontijiet ta' dawl u ilma u tal-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond.

"Għad-dawl u ilma l-atturi qegħdin jitolbu ħamsa u tletin lira u sitta u ħamsin ċenteżmu (Lm35.56)[5], u din iċ-ċifra ma hix kontestata[6].

"Dwar l-okkupazzjoni tal-fond l-attriċi xehdet illi l-fond kienet "silfitu" lil Mary Ann Attard illum miżżewġa Debrincat, u din kienet tagħtiha "donazzjoni" ta' għoxrin jew ħamsa u għoxrin lira (Lm20-Lm25) fix-xahar[7]. Is-"self" tal-fond sar f'Novembru ta' l-1992[8] skond l-attriċi. Il-konvenut iżda xehed illi l-fond kienu ħaduh b'kera hu u Mary Ann Attard f'Novembru 1987, mhux 1992, u kienu jħallsu kera ta' ħamsa u għoxrin lira (Lm25) fix-xahar[9].

"Il-konvenut xehed ukoll illi minn Marzu ta' l-1992 beda jħallas il-kera lill-avukat tiegħu[10], x'aktarx biex tkun depożitata fil-qorti billi l-atturi ma aċċettawx il-ħlas, kif tgħid it-tieni eċċezzjoni. Ma ġewx esebiti ċ-ċedoli ta' depożitu, iżda, f'kull każ, l-atturi kellhom jedd li ma jaċċettawx il-kera, biex ma jippreġudikawx il-pożizzjoni tagħhom fil-kawża ta' żgumbrament li eventwalment rebħu, u għalhekk id-depożitu ma jiswiex u l-konvenut għad għandu jħallas għaż-żmien bejn Marzu ta' l-1992 sa Mejju ta' l-1995, b'kollox disgħa u tletin (39) xahar. L-

5 *Fol*. 41 u *fol*. 151.
6 Ara l-verbal tas-seduta tad-9 t'Ottubru 1998, *fol*. 54.
7 Ara x-xhieda ta' Maria Borg fis-seduta tal-11 t'April 1997, *fol*. 24.
8 *Ibid fol*. 26.
9 Ara l-*affidavit* tal-konvenut ma]luf fit-12 ta' Novembru 2001, *fol*. 173.
10 *Ibid*. *fol*. 174.

atturi iżda qegħdin jitolbu ħlas għal xahrejn anqas, minn Mejju ta’ l-1992, mhux minn Marzu.

“Il-qorti għalhekk tillikwida l-kumpens għall-okkupazzjoni bejn Mejju ta’ l-1992 sa Mejju ta’ l-1995 fis-somma ta’ ħamsa u għoxrin lira (Lm25) kull xahar, b’kollox disa’ mija u ħamsa u għoxrin lira (Lm925).

“Il-qorti għalhekk taqta’ l-kawża billi tiċħad it-talba ta’ l-atturi għal-likwidazzjoni u ħlas ta’ danni għall-ħsara, tilqa’ t-talba għall-ħlas ta’ kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond minn Mejju ta’ l-1992 sal-24 ta’ Mejju 1995, u tilqa’ wkoll it-talba għall-ħlas tal-kont ta’ dawl u ilma. Tillikwida l-kumpens għall-okkupazzjoni fis-somma ta’ disa’ mija u ħamsa u għoxrin lira (Lm925), u l-kont ta’ dawl u ilma fis-somma ta’ ħamsa u tletin lira u sitta u ħamsin ċenteżmu (Lm35.56): b’kollox disa’ mija u sittin lira u sitta u tletin ċenteżmu (Lm960.36). Għalhekk tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi disa’ mija u sittin lira u sitta u tletin ċenteżmu (Lm960.36). L-ispejjeż ġudizzjarji jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

<u>II. L-APPELL</u>

3. Il-konvenut hassu aggravat minn din is-sentenza u appella minnha fl-24 ta’ Mejju 2004. Fl-appell tieghu talab lil din il-Qorti li joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata tal-5 ta’ Mejju 2004 fejn dik il-Qorti laqghet it-talba ghall-hlas ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond minn Mejju 1992 sal-24 ta’ Mejju 1995 u fejn laqghet it-talba ghall-hlas tal-kont tad-dawl u ilma. Il-konvenut/appellant talab lill din il-Qorti biex minflok tilqa’ l-eccezzjonijiet tieghu, filwaqt illi tikkonferma dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti kienet cahdet it-talba ghall-likwidazzjoni u ghall-hlas ta’ danni ghall-hsara, u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

4. Min naha taghhom, l-atturi appellati kkontestaw dan l-appell b’risposta pprezentata fis-16 ta’ Gunju 2004. F’din ir-risposta l-appellati jaghtu ragunijiet il-ghala skondhom l-aggravji ta’ l-appellant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu. Fl-istess risposta taghhom l-appellati intavolaw ukoll appell incidentali peress li huma

hassewhom aggravati li l-ewwel Qorti cahdet it-talba ghall-likwidazzjoni u ghall-hlas ta’ danni ghall-hsara. Huma jaghtu diversi ragunijiet ghall-aggravji taghhom u talbu li din il-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza appellata fis-sens illi filwaqt illi tikkonferma fejn din: i). laqghet it-talba ghall-hlas ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond minn Mejju 1992 sal-24 ta’ Mejju 1995; ii). laqghet ukoll it-talba ghall-hlas tal-kont tad-dawl u ilma; iii). illikwidat il-kumpens ghall-okkupazzjoni fis-somma ta’ Lm925 u l-kont ta’ dawl u ilma fis-somma ta’ Lm35.56; b’kollox Lm960.36, u kkundannat lill-konvenut ihallas Lm960.36, tirrevokaha fejn din cahdet it-talbiet ghall-likwidazzjoni u hlas ta’ danni konsistenti fi hsara fil-fond u fil-hwejjeg mobbli ta’ go fih waqt li kien f’idejn il-konvenut, u konsegwentament tilqa’ l-istess talbiet u tillikwida d-danni dovuti lill-attur u tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni likwidati. Jew alternattivament tibghat l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex tillikwida d-danni dovuti lill-attur sabiex tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni likwidati mill-ewwel Qorti; u finalment tirrevokaha wkoll fejn l-ewwel Qorti ddecidiet li l-ispejjez jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet u minflok tordna li l-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a karigu tal-konvenut appellant.

5. Fl-1 ta’ Dicembru 2006, il-konvenut appellant Amadeo Cassar irrisponda ghall-appell incidentali ta’ l-appellati. F’din ir-risposta huwa jaghti ragunijiet il-ghala l-appell incidentali in kwistjoni ghandu jigi michud u rega’ tenna l-istess talbiet li ghamel fir-rikors ta’ l-appell tieghu.

6. Fis-26 ta’ Jannar 2007, permezz ta’ rikors, l-appellant Cassar isottometta li fil-perjodu bejn Mejju 1992 u nofs l-1994, Mary Anne Attard bhala inkwilina tal-fond li jinsab f’3 Suncrest Court Flats, Alka Street, San Pawl il-Bahar, kienet thallas lill-attur Joseph Borg is-somma ta’ Lm25 fix-xahar in linja ta’ kera permezz ta’ l-Avukat Dottor Aldo Vella. Fl-istess rikors il-konvenut appellant jghid li minn taghrif li kiseb recentement, jirrizulta li ma sarux depositi tal-kera l-Qorti kif kien jahseb sa ftit zmien ilu, izda il-hlasijiet kienu jsiru billi l-avukat Vella kien jibghat cekk ma’ kull ittra relattiva tieghu. Il-konvenut appellant jghid li gie fil-pussess ta’ din l-informazzjoni f’dan l-istadju ta’

vertenza. Ghalhekk l-appellant talab li din il-Qorti sabiex joghgobha tawtorizza li jinstema bhala xhud l-Avukat Dottor Aldo Vella u li jigu prezentati kopji ta’ l-ittri kollha rilevanti mibghuta minnu ghan-nom ta’ Mary Anne Attard.

7. B’risposta datata 31 ta’ Jannar 2007, l-atturi appellati Borg opponew din it-talba tal-konvenut appellant. Huma jghidu li l-kumpens ghall-okkupazzjoni f’din il-kawza hija kwistjoni principali u ghalhekk kien fl-interess ta’ l-appellant illi jressaq kwalunkwe prova f’dan ir-rigward meta il-kawza kienet ghada qed tinstema quddiem il-Prim’Awla. Huma jikkonkludu r-risposta taghhom billi jsostnu li din il-prova f’dan l-istadju ser tkun inutili ghaliex huma qatt ma rcevew hlas ghal-perjodu msemmi la minghand l-appellant u lanqas minghand l-imsemmija Mary Anne Attard.

8. Fit-12 ta’ Frar 2007, din il-Qorti, wara li semghet lill-appellant bil-gurament, laqghet it-talba kontenuta fir-rikors tieghu datat 26 ta’ Jannar 2007 u konsegwentament awtorizzat il-produzzjoni tax-xhud l-Avukat Dott. Aldo Vella.

9. Fil-21 ta’ Marzu 2007, il-konvenut appellant ipproduca x-xhud Dr. Aldo Vella li xehed dwar xi hlas tal-kera ghall-fond u dwar id-dokumenti ppresentati mill-appellant waqt dan l-appell li jirrigwardaw hlas ta’ l-istess kera.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

10. L-atturi/appellati huma l-propjetarji ta’ l-appartament numru 3, Suncrest Court, Triq l-Alka, San Pawl il-Bahar, filwaqt li l-konvenut/appellant kien ghamel zmien jokkupa dan il-fond, sakemm gie zgombrat minn hemm wara kawza mibdija kontrieh mill-appellati Borg. Il-kawza odjerna saret mill-istess atturi/appellati li allegaw li meta dahlu fil-fond taghhom sabu diversi hsarat li qabel ma kienux jezistu u li saru dolozament mill-konvenut. Minn naha tieghu, il-konvenut appellant qieghed jichad dawn l-allegazzjonijiet.

11. L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet ta’ l-atturi dwar l-allegati hsarat. In effetti l-ewwel Qorti ssemmi ircevuta bi prezz

ta’ Lm880 (fol. 52) datata 30 ta’ Lulju 1995, li giet ppresentata mill-atturi u tirrileva li mix-xhieda moghtija minn Alex Gatt, li kien il-mastrudaxxa li ghamel it-tiswijiet fuq l-ghamara tal-fond ta’ l-atturi, jidher li din l-ircevuta ma kienitx ircevuta miktuba minn dan l-istess xhud. L-ewwel Qorti tkompli tirrimarka li dan l-istess xhud Alex Gatt, xehed illi thallas anqas minn tmien mija u tmenin lira u li x-xoghol in kwsitjoni kien gie ordnat fl-1994, cioe` qabel mal-konvenut zgombra mill-fond fl-24 ta’ Mejju 1995, jigifieri qabel ma’ l-atturi saru jafu bil-hsara fil-flat. L-ewwel Qorti sabet li l-atturi kienu pprovaw iqarrqu, izda minkejja li cahdet it-talba ghad-danni ta’ l-atturi/appellati, ikkonkludiet li xorta wahda l-konvenut appellant ghandu jhallas ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond u ghall-kontijiet tad-dawl u ilma waqt li kien qieghed juza l-flat. Dawn iz-zewg konkluzjonijiet tas-sentenza appellata gew kontestati biz-zewg aggravji imressqa fir-rikors ta’ l-appell tal-konvenut.

(i) Talbiet ghal hlas ta’ kumpens tad-dawl u ilma

12. Permezz ta’ l-ewwel aggravju tieghu l-appellant jghid li huwa hassu aggravat li l-ewwel Qorti ordnatu jhallas il-konsum tad-dawl u ta’ l-ilma li sehh wara li huwa kien ivvaka l-fond inkwistjoni. Huwa jsostni li l-ebda hlasijiet ma huma dovuti u li l-ewwel Qorti waslet erronjament ghal din il-konkluzjoni peress li naqset milli tiehu kont tat-tielet eccezzjoni tal-konvenut u tad-dokumentazzjoni esebita flimkien ma’ l-affidavit tieghu (Dok 6, fol.199). Hawnhekk l-appellant jaghmel referenza ghall-estratt mill-*istatement* tal-kont ta’ l-istess fond, li juri car illi fit-13 ta’ Lulju 1995, jigifieri madwar xaghrejn wara li huwa vvaka l-fond, il-kont pendenti kien ta’ Lm42.38, u li huwa hallsu fl-10 ta’ April 1996 u hawnhekk l-appellant jaghmel riferenza ghall-kont tal-Water Services Corporation anness ma Dok 6 u datat 10 ta’ April 1996. L-appellant jkompli jsostni li mhuwiex ikkontestat li huwa hareg mill-fond fil-25 ta’ Mejju 1995 u ma huwiex ikkontestat ukoll illi l-hlasijiet tad-dawl u ta’ l-ilma dovuti sa dak inhar kellhom jithallsu. Huwa jghid li dak li qed jigi ikkontestat hu li attwalment ma hemm l-ebda kontijiet dovuti minnu ghad-dawl u l-ilma waqt li kien ghadu fil-fond u dan ghax l-imsemmi statement esebit quddiem l-ewwel Qorti juri li kwalsiasi kont pendenti kien

gie imhallas minnu fl-10 ta' April 1996. L-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti ma kienetx korretta meta kkonkludiet li c-cifra ta' Lm35.56c li qed jitolbu l-atturi ghad-dawl u ilma ma kienetx ikkontestata.

13. Din il-Qorti jidhrilha li dana l-aggravju ta' l-appellant huwa gustifikat. Hija fliet bir-reqqa sew d-dokumenti ezebiti miz-zewg kontendenti tul il-kawza u kif ukoll in-nota ta' eccezzjoniijiet tal-konvenut, u tirrileva li l-konvenut kien verament eccepixxa *"illi huwa hallas kull kont ta' dawl u ilma li kien jispetta lilu biss"* (fol. 8). Dwar dan il-kont sew l-ewwel Qorti u kif ukoll l-appellati fir-risposta taghhom jaghmlu referenza ghall-verbal tas-seduta tad-9 t'Ottubru 1998 (fol. 54), fejn, *inter alia*, jinghad li l-konvenut ma kkontestax il-valuri murija fil-prospett maghmul mill-atturi hlief dawk tal-kera (Lm1480) u tiswijiet ta' l-ghamara (Lm880). Dana l-verbal x'aktarx svija lill-ewwel Qorti. Madanakollu ma jirrizultax li l-konvenut kien rrinunzja ghall-imsemmija eccezzjoni dwar id-dawl u l-ilma ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut/appellant irnexxielu jipprova sodisfacentament li huwa hallas il-kont tad-dawl u l-ilma ghall-perjodu meta hu kien jghix fil-flat. Li kieku kellha taccetta li tinjora dawn il-provi u timxi fuq l-imsemmi verbal tad-9 ta' Ottubru 1998 (fol. 54), tkun evidentement qieghdha taghmel ingustizzja ma' l-appellant u taghti arrikkiment improprju lill-atturi appellati.

14. Fil-fatt l-appellant ghandu ragun meta jilmenta li l-ammont ta' Lm35.56 jirrapresentaw hlas ghad-dawl u l-ilma ghall-perjodu bejn id-disa' ta' Settembru 1995 (9/9/1995) u t-tnejn ta' Frar 1996 (2/2/1996) u dana jidher mid-dokument immarkat Dok. AB6 (fol. 151). Jirrizulta li l-appellant kien hallas l-ammont spettanti lilu sakemm hareg mill-fond fl-25 ta' Mejju 1995. Infatti mill-istatement li gie ezebit mill-konvenut/appellant u li jinsab a fol. 199 (Dok. 6) jidher li sat-13 ta' Lulju 1995 il-kont kien jaqra Lm42.38c. Flimkien ma' l-istess statement giet ezebita ukoll mill-konvenut/appellant ircevuta ta' pagament li sar fl-10 ta' April 1996 (fol. 200), li turi li dan l-ammont ta' Lm42.38c kien thallas minnu. Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-ewwel aggravju tal-konvenut/appellant ghandu jigi milqugh peress li jirrizulta manifestament li l-appellant

hallas il-kontijiet ta' dawl u ilma li kienu spettanti lilu saz-zmien li hu kien ghadu fil-fond.

(ii) Talbiet ghal hlas ta' kumpens ta' l-okkupazzjoni tal-fond bejn Mejju 1992 u Mejju 1995

15. Fit-tieni ilment tieghu l-appellant jaghmel riferenza ghall-fatt li l-atturi bbazaw l-azzjoni taghhom fuq l-ezitu tas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri)[11], taht il-pretest illi tali sentenza indikat li huwa kien qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni illegalment u abbuzivament. Huwa jghid illi kemm l-ewwel Qorti li ddecidiet dik il-kawza u kif ukoll il-Qorti ta' l-Appell, ma ghamlu l-ebda dikjarazzjoni f'dan is-sens. Ghalhekk l-appellant jargumenta li wiehed qatt ma jista' jasal ghall-konkluzjoni li kien qieghed jokkupa l-fond illegalment u abbuzivament, tenut kont tal-fatt li huwa kien rikonoxxut mill-appellati li kien il-"guest" ta' Mary Anne Attard, li kienet kriet u kienet l-inkwilina tal-fond u jghid li dana gie anke ikkonfermat mill-Qrati li ezaminaw il-kaz inkwistjoni.

16. Huwa jsostni li l-argument tieghu quddiem dawk il-Qrati kien illi huwa kien akkwista titolu ta' sub-inkwilin u kien qieghed jittenta li jaghmel uzu minn tali dritt jekk l-inkwilinat ta' Mary Anne Attard ikun terminat. Huwa jghid li l-istess Qrati ikkonkludew li la darba l-inkwilinat originali gie itterminat, allura anke d-dritt ta' sub-inkwilinat illi l-appellant seta kellu gie itterminat. L-appellant jkompli jghid li MaryAnne Attard giet ordnata tizgombra minn dan il-fond fis-17 ta' Marzu 1994 u sussegwentament irritornat ic-cavetta li kellha ftit xhur wara u dan skond kif xehdet fil-kawza 56/93[12] li diga` ssemmiet qabel.

17. Ghalhekk l-appellant jghid li ma jistax jifhem kif jista' qatt jinsab responsabbli ghall-hlas ta' kumpens ta' okkupazzjoni li l-appellati jghidu li kienet "illegali" u "abbuziva" ghall-perjodu ta' zmien illi huwa kien qieghed jokkupa l-istess fond flimkien ma' l-inkwilina rikonoxxuta mill-appellati u dana bhala "guest" ta' l-inkwilina. Huwa jsostni li kieku verament kien qieghed jokkupa l-post

[11] Avviz Nru 56/93
[12] Qorti ta' L-Appell (Sede Inferjuri), Joseph Borg v. Amadeo Cassar – Avviz Nru 56/93.

illegalment, l-appellati messhom intavolaw il-kawza kontra l-inkwilina li kienet allegatament qieghda tghajjex lill-appellant gewwa l-fond taghha stess bhala “guest” u mhux kontra l-appellant biss. Huwa jghid li l-kawza odjerna kienet ibbazata unikament fuq qerq u dan johrog car mill-provi mressqa. L-appellant jghid li m’ghandux jinzamm responsabbli ghall-hlas ta’ okkupazzjoni meta huwa kien joqghod hemm bhala “guest” ta’ l-inkwilina tal-post.

18. Permezz tat-tieni aggravju tieghu l-appellant qed jinsisti li huwa ma kienx qieghed jokkupa l-fond illegalment u abbuzivament, kif allegaw l-atturi. L-appellant jenfasizza li huwa kien il-“guest” ta’ Mary Anne Attard, li kienet “l-inkwilina” tal-fond. L-appellant semma kif fi proceduri precedenti istitwiti mill-appellati Borg, huwa kien ikkontenda li kien akkwista titolu ta’ sub-inkwilin u kien qieghed jittenta li jaghmel uzu minn tali dritt anke jekk l-inkwilinat ta’ Mary Anne Attard ikun itterminat.

19. Fl-affidavit tieghu Amadeo Cassar (fol. 173) jghid li nghata c-cavetta tal-fond minghand is-sid Maria Borg fil-5 ta’ Novembru 1987. Jghid ukoll li l-hlas tal-flat kien isir kull xaghrejn ghas-somma ta’ Lm50 *“li kienu jinqasmu Lm25 jiena u l-Lm25 l-ohra M’Anne Attard. Il-hlas kien isir direttament id-dar ta’ Maria Borg f’Hal-Qormi. Il-hlas sar dejjem u regolarment minkejja li minn Marzu tal-1992 il-hlas tal-kera bdejna naghdduh lil Dr. Aldo Vella, li kien il-legali taghna wara li jiena u M’Anne ftahna il-kawza kontra l-istess Maria Borg ghal hrug ta’ ktieb tal-kera.”*

20. Mid-dokumenti ezebiti jirrizulta li l-konvenut u l-ex gharusa tieghu M’Anne Attard bdew jghaddu l-kera lill-avukat taghhom Dr. Aldo Vella. Dan jidher mid-dikjarazzjoni ta’ l-istess Avukat a fol. 201 tal-process (Dok. 7) u mill-ittri ta’ l-istess ezebiti a fol. 301 u kif ukoll mix-xhieda moghtija mill-istess Avukat Vella fil-21 ta’ Marzu 2007 quddiem din il-Qorti. L-ewwel Qorti, dwar dan, irrimarkat hekk:

“Il-konvenut kien xehed illi minn Marzu 1992 beda jhallas il-kera lill-avukat tieghu, x’aktarx biex tkun depozitata fil-

Qorti billi l-atturi ma accettawx il-hlas kif tghid it-tieni eccezzjoni. Ma gewx esebiti c-cedoli ta’ depozitu, izda, f’kull kaz, l-atturi kellhom jedd li ma jaccettawx il-kera, biex ma jippregudikawx il-posizzjoni taghhom fil-kawza ta’ zgumbrament li eventwalment rebhu, u ghalhekk id-depozitu ma jiswiex u l-konvenut ghad-ghandu jhallas ghaz-zmien bejn Marzu ta’ l-1992 sa Mejju ta’ l-1995, b’kollox disgha u tletin (39) xahar. L-atturi izda qeghdin jitolbu hlas ghal xaghrejn anqas, minn Mejju ta’ l-1992, mhux minn Marzu.”

21. L-appellant bazikament f’dana l-aggravju tieghu qieghed jikkontesta l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti. Irrizulta li l-appellant kien qieghed jghix gewwa dan il-fond ma’ l-ex gharusa tieghu u jidher li kien ukoll jikkontribwixxi ghall-kera ta’ l-imsemmi fond u skond ix-xiedha tieghu gieli mar jhallasha hu lis-sid Maria Borg. Dan ghalhekk ifisser li l-atturi/appellati kienu jafu li l-konvenut kien qieghed jghix gewwa il-flat ma’ l-inkwilina M’Anne Attard. Ghalhekk l-appellant ghandu ragun jsostni li huwa ma kienx qieghed jokkupa l-fond illegalment u abbuzivament. Madanakollu, l-ilment tal-konvenut/appellant mhux gustifikat u dan peress li ineffetti bejn Mejju 1992 u Mejju 1995 huwa kien qieghed jabita fil-fond u baqa’ fih ghal certu zmien anke wara li M’Anne Attard ikkonsenjat ic-cwievet lis-sidien. Fil-fehma ta’ din il-Qorti l-atturi/appellati ghandhom dritt li jigu ikkumpensati mill-konvenut ta’ l-uzu li ghamel mill-appartament ta’ l-appellati. Il-fatt li huwa kien jghid li kien biss “guest” ta’ Mary Anne Attard ma jfissirx li m’ghandux ihallas ghall-okkupazzjoni tieghu tal-flat. Ineffetti dan l-ilment huwa pjuttost kontradittorju peress li l-appellant l-ewwel jghid li *“l-argument imressaq mill-appellant quddiem dawk il-Qrati kien illi huwa kien akkwista titolu ta’ sub-inkwilin u kien qieghed jittenta li jaghmel uzu minn tali dritt anke jekk l-inkwilinat ta’ Mary Anne Attard ikun itterminat”* (fol.5 ta’ l-appell) u fl-istess hin jghid li kien “guest “ ta’ l-inkwilina. Barra minnhekk jidher mill-affidavit ta’ l-appellant hawn qabel citat li huwa kien ihallas Lm25 kull xaghrejn, u ghalhekk dan ifisser li kien jirrikonoxxi li kellu jhallas ghall-uzu li kien qieghed jaghmel mill-fond. Barra minn hekk ma ngiebet ebda prova li l-atturi/appellati kienu sarrfu c-

cekkijiet li l-Avukat Vella kien jibghatilhom bhala kera tal-fond, ghan-nom ta’ l-inkwilina Mary Anne Attard, u ghaldaqstant l-ewwel Qorti ma zbaljatx meta ddecidiet li l-atturi/appellati ghandhom jithallsu ghall-perjodu ta’ bejn Mejju 1992 u 24 ta’ Mejju 1995 jigifieri sakemm gie zgumbrat il-konvenut/appellant.

22. Konsegwentement, m’hemmx lok li dan it-tieni aggravju ta’ l-appellant jintlaqa, u din il-Qorti qed tikkonferma dak li ddecidiet l-ewwel Qorti u cioe’ li l-atturi ghandhom jigu kkompensati ghall-okkupazzjoni tal-fond bejn Mejju 1992 sa Mejju 1995, fl-ammont ta’ Lm25 fix-xahar li jammontaw ghal total ta’ Lm925.

<u>L-Appell Incidentali ta’ l-Atturi/Appellati</u>

23. L-appell incidentali ta’ l-atturi/appellati jirrigwarda dik il-parti tas-sentenza fejn gew michuda t-talbiet taghhom ghall-likwidazzjoni u ghall-hlas ta’ danni stante hsarat maghmula fil-fond inkwistjoni mill-konvenut/appellant. Ghalhekk l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex f’dak is-sens tvarja s-sentenza moghtija mill-Onor Prim Awla. Dwar dan l-ilment huma jsostnu li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-provi u cahdet dawn it-talbiet ghax hadet l-impressjoni illi kienu qed jippruvaw jiffalsifikaw xi rcevuti sabiex jithallsu minn fuq dahar il-konvenut ghall-ispejjez maghmula minnhom u li, skond l-ewwel Qorti, l-istess konvenut ma kellux x’jaqsam maghhom.

24. Skond l-appellati jirrizulta mis-sentenza illi dak li wassal lill-ewwel Qorti sabiex tiehu din l-impressjoni hija l-ircevuta ta’ xoghol ta’ injam tal-mastrudaxxa Alex Gatt li wkoll xehed quddiem il-Qorti fil-21 ta’ Mejju 1999. Huma jghidu li l-istess Gatt xehed li ma kienx hareg ircevuta tal-VAT ghaliex l-atturi kienu hallsuh tax-xoghol tieghu fl-1994 jigifieri qabel ma tlesta x-xoghol u qabel ma harget il-ligi tal-VAT. Dwar dan l-atturi jargumentaw li esebew zewg kopji ta’ cheques li juru li, kuntrarjament ghal dak li xehed Alex Gatt dan thallas Lm200 fl-21 ta’ Gunju 1995 u Lm240 fit-12 ta’ Lulju 1995 (vide dok AB3 u AB4 a fol 148 u 149 rispettivament). Skond l-appellati dan juri li Alex Gatt kien

gideb quddiem il-Qorti forsi biex jghatti l-fatt illi ma kienx hareg ircevuta fiskali u minhabba f'hekk l-attrici kienet ghamlet ukoll rapport lid-Dipartiment tal-VAT permezz ta' ittra ezebita a fol. 146 tal-process. Ghalhekk l-appellati jsostnu li l-ewwel Qorti kellha ma temminx lill Alex Gatt u mhux lilhom.

25. Sabiex jkomplu jsostnu l-argument taghhom l-appellati jghidu li jirrizulta illi dawn iz-zewg pagamenti saru wara li l-konvenut ivvaka l-fond inkwistjoni u allura dawn ma kienux pagamenti ta' xoghol li l-atturi kienu bi hsiebhom jaghmlu xorta wahda qabel ma kienu zgumbraw lill-konvenut mill-fond. Hawnhekk l-appellati jirreferu ghall-affidavit ta' l-attrici fejn din kienet spjegat x'kienet ic-cifra ta' Lm880 u dwar id-danni l-ohra minnha subiti. L-appellati jkomplu jargumentaw illi jekk l-ewwel Qorti kellha xi dubji dwar is-somma ta' Lm880 li allegatament intefqet fuq xoghol ta' riparazzjoni ta' mastrudaxxa, huma jsostnu li l-Qorti ma setax kellha dubju li ghal menu intefqu Lm440 li thallsu biz-zewg cheques ezebiti a fol. 147 tal-process flimkien ma l-invoice fejn tidher ukoll l-istess cifra.

26. Inoltre, l-appellati jsostnu ukoll li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta minhabba dan id-dubju, iddecidiet li tiskarta kompletament il-pretenzjonijiet kollha ta' l-atturi dwar danni subiti. Huma jghidu li d-danni kollha l-ohra elenkati fil-prospett esebit minnhom kellhom jirrizultaw gustifikati peress li kien irnexxilhom juru illi l-fond kien fi stat dizastrus meta hareg minnu il-konvenut, tant li certu affarijiet kienu irvinati b'mod li dehru il l-konvenut ghamel att ta' vendetta fuq il-fond inkwistjoni qabel telaq.

27. Jidher car mis-sentenza appellata li l-ewwel Qorti ma emmnitx il-verzjoni ta' l-appellati dwar il-hsarat fil-fond li huma jsostnu li saru mill-konvenut/appellant. Fil-fatt dak li wassal lill-ewwel Qorti sabiex tasal ghal din il-konkluzjoni kienet principarjament ircevuta datata 30 ta' Lulju 1995 li giet ezebita mill-atturi a fol.52 tal-process. F'din l-ircevuta tidher somma ta' Lm880, li l-mastrudaxxa Alex Gatt kien xehed li ma kienitx tieghu u li l-attrici Maria Borg konsegwentement kienet xehdet li kienet ghamlitha hi u li

fiha kienet nizzlet is-somma globali li kienet hallset lill-mastrudaxxa.

28. L-attrici Maria Borg fl-affidavit taghha tal-14 ta' Gunju 1999 taghmel riferenza ghal din l-ircevuta maghmula minnha u kif ukoll ghal ircevuta ohra li giet ezebita bhala rcevuta tal-mastrudaxxa Alex Gatt u tghid:
"Nirreferi issa ghad-dokument li jiena esebejt fit-30 ta' Lulju 1995. Nghid li l-kitba miktuba fuq dak id-dokument hija kitba tieghi pero fuq letterhead originali ta' dan Alex Gatt. Is-somma indikata hija s-somma li jien ftehemt mieghu li kelli nhallsu. Meta hallastu l-ahhar pagament fit-30 ta' Lulju 1995 jiena ktibt paid. B'fortuna wara li domt infittex hafna sibt invoice li tikkorrabora dak li qed nghid. Dan l-invoice qed nesebih bhala Dok AB2 u huwa ffirmat mill-istess Alexander Gatt. Hawn insibu mnizzel tlett figuri: Lm440, Lm240 u Lm200 li b'kollox jigu Lm880. Dawn il-figuri jfissru li hallast depositu ta' Lm200 u hemm il-kelma depositu miktuba hdejha, hallast Lm440 komplut, il-prezz tal-main bedroom u affarijiet simili u kien baqali bilanc ta' Lm240. Qed nesebixxi cheque bhala Dok AB3 datat 21 ta' Gunju 1995 li jirrapresenta d-depositu. Ninvita l-Qorti tosserva l-firma ta' Alexander Gatt fuq wara tac-cekk biex il-Qorti tkun tista' tara li hija ghal kollox rassimiljanti ghall-firma fuq l-invoice (Dok AB2)....

"*Qed nesebbixxi wkoll cekk tat-12 ta' Lulju 1995 fis-somma ta' Lm240 markat bhala Dok AB4 meta jien hallast il-bilanc rimanenti u wkoll hawn ninvita l-Qorti tara l-firma ta' Alex Gatt fuq wara tac-cekk.*

"*L-Lm440 l-ohra imsemmija fuq l-invoice hallasthom cash…"* (fol. 142/143)

29. Dwar dan l-ewwel Qorti kienet qalet hekk:
"Mix-xhieda ta' Alex Gatt, il-mastrudaxxa li ghamel tiswijiet fuq l-ghamara, hareg illi r-ricevuta ghal Lm880, li minnha stess tidher li saret fit-30 ta' Lulju 1995, fil-fatt ma hix ricevuta tax-xhud. Ix-xhud fil-fatt xehed li thallas anqas minn Lm880, u li x-xoghol kien ordnat ga' fl-1994, jigifieri qabel ma l-atturi saru jafu bil-hsara wara l-izgumbrament li sehh fl-24 ta' Mejju 1995.

“Il-Qorti meta tara dan it-tentattiv ta’ qerq ta’ l-atturi ma tistax toqghod fuq ix-xhieda taghhom. Ukoll wara li nkixef il-qerq, l-attrici Maria Borg fl-affidavit taghha tal-11 ta’ Gunju 1999 kompliet tfittex tbella ir-ross bil-labra. Fil-fatt esebiet invoice ghal Lm440, li turi li sar hlas akkont ta’ Lm200 u ghalhekk fadal bilanc ta’ Lm240. L-attrici izda qalet illi t-tliet cifri ta’ Lm440, Lm200 u Lm240 jekk tghoddhom igibu Lm880, u hasbet li b’hekk ghamlet prova li hallset Lm880!

“F’kull kaz, izda, meta tara din l-imgieba l-Qorti ma tistax ma tahsibx hazin, u ma tistax tehles mis-suspett illi l-atturi ghamlu l-hsara huma stess f’tentattiv li jaghmlu kollox gdid bil-flus tal-konvenut.” (fol.312/313)

30. Wara li reghet fliet il-provi dwar dan l-aggravju ta’ l-appellati din il-Qorti hija ta’ l-istess fehma u cioe` li l-atturi/appellati pruvaw jiehdu vantagg mis-sitwazzjoni sabiex jisvijaw lill-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jhallas ghal spejjez li ma kienux jidhlu fir-responsabbilita` tieghu.

Bhalma sewwa tghid l-ewwel Qorti, l-attrici permezz ta’ l-ircevuta ezebita, u li aktar tard sar maghruf li tali rcevuta kienet maghmula minnha stess, pruvat tqarraq bil-Qorti sabiex taghmel gwadan mhux misthoqq. L-istess atturi fl-appell incidentali jaghmlu ukoll referenza ghall-ircevuta originali tal-mastrudaxxa Alex Gatt (Dok. AB2, fol.147) u ghaz-zewg cheques ezebiti ma’ l-istess ircevuta.

31. Permezz ta’ din l-ircevuta jidher li l-kont globali ghax-xoghol kien ta’ Lm440 u mhux bhalma jsostnu l-atturi Lm880. Lm200 minn din is-somma thallsu bhala deposit permezz tac-cheque ezebit f’Dok. AB3 a fol.148. Dan id-deposit jidher li ineffetti thallas fl-istess gurnata ta’ l-ircevuta mahruga mill-mastruxxa fil-21 ta’ Gunju 1995. Filwaqt li l-bilanc ta’ Lm240 jidher li thallas fit-12 ta’ Lulju 1995 permezz tac-cheque immarkat Dok AB4 a fol. 149 (ic-cheque issarraf fl-14 ta’ Lulju 1995). Ma dan kollu, minkejja li sew l-ircevuta u kif ukoll ic-cheques issarfu wara li l-konvenut ivvaka l-fond fil-25 ta’ Mejju 1995, din il-Qorti hija tal-fehma li xorta wahda kien hemm tentattiv ta’

qerq minn naha ta' l-atturi/appellati, aktar u aktar meta wiehed jiftakar li s-somma globali ta' danni skond l-atturi kienet ta' Lm880 u cioe` id-doppju tas-somma mhallsa lill-mastrudaxxa Alex Gatt.

32. Inoltre, din il-Qorti ma tarax li l-atturi/appellati ppruvaw sodisfacentament li d-danni rikjesti minnhom kienu effettivament sehhu b'atti ta' vendikazzjoni minn naha tal-konvenut, kif allegaw l-istess appellati. Anzi bl-atteggjament taghhom komplew jikkonvincu lill-Qorti li kellhom l-intenzjoni cara li jiehu vantagg mis-sitwazzjoni sabiex jgieghelu lill-konvenut appellant jhallas ghall-spejjez li ma kienx responsabbli ghalihom, u dan qieghed jinghad ukoll ghall-affarijiet l-ohra li ssemew mill-attrici fil-prospett indikattiv taghha a fol. 41, li skond l-atturi kienu spejjez ohrajn li thallsu minhabba l-allegat danni minn naha tal-konvenut/appellant u li gustament l-ewwel Qorti lanqas ma kienet hadet inkonsiderazzjoni.

33. Ghalhekk din il-Qorti, fl-isfond tal-kumpless tal-provi, kif ukoll meta tara dan l-atteggjament minn naha ta' l-atturi/appellati, ma tarax raguni valida biex tvarja l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti dwar dawn l-allegati danni. Konsegwentement, m'hemmx lok li l-appell incidentali jintlaqa'.

34. Ghal dawn il-motivi, prevja li tilqa' in parte u fis-sens premess biss l-appell tal-konvenut, u prevja li tichad l-appell incidentali ta' l-atturi, tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha fejn laqghet it-talba ta' l-atturi ghall-hlas tal-kont ta' dawl u ilma fis-somma ta' Lm35.56, u tikkonfermaha fil-kumpament, biex b'hekk tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi appellati is-somma ta' Lm925 (disa' mija u hamsa u ghoxrin lira Maltin).

L-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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