MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2007

Appell Civili Numru. 99/2004/1

Alfred Bonnici, Antida Casha, Tessie Brincat, Sour Olympia Portelli, Kitty Cronin, Victor Portelli, Charles Bonnici, Agnes Bonnici, Joseph Bonnici, Tereza Waddingham, Rafael Bonnici, Saviour Bonnici, Tony Bonnici, Anna Bonnici, Joe Protelli, Matthew Portelli, Olympia Zammit, Mario Portelli, Monica Portelli, Joseph Bonnici

vs

Paul Camilleri

Il-Qorti,

Fis-27 ta' Marzu, 2007, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz fuq indikat datat is-16 ta' Frar tas-sena 2004 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenut

quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Illi jizgombra mill-fond bin-numru 18, Triq Brittanika, Rahal Gdid, stante illi qieghed jokkupa l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss min din il-qorti;

2. Illi l-valur lokatizju ta' l-imsemmi fond huwa ta' tmenin Lira, (LM80.00,0);

3. Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali datata 30 ta' Settmbru tas-sena 2003, kontra l-konvenut li huwa wkoll ingunt ghas-subizzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi rigward in-nota ta' l-eccezzjonijiet li suppost giet intavolata mill-konvenut in sosten tad-difiza tieghu jinghad is-segwenti:

1. Illi fl-udjenza tat-30 ta' Marzu tas-sena 2004, ir-rapprezsentant legali tal-konvenut infurmat lill-qorti li sa dik id-data hu kien gia' pprezenta n-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu, (ara fol 9);

2. Illi fil-verbal taghha tal-5 t'Ottubru tas-sena 2004 din il-qorti ufficcjalment irrilevat li ghalkemm ir-rapprezentant legali tal-konvenut kienet ivverbalizzat f'udjenza precedenti fuq riferita li l-konvenut kien gia' pprezenta n-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu u li anke r-rapprezentant legali ta' l-atturi stqarr li hu fil-pussess ta' l-imsemmija nota, peo' meta din giet a konjizzjoni tal-qorti gie kkonstatat li l-istess dokument indikat mir-rapprezentanti legali bhala "nota ta' l-eccezzjonijiet" effettivament kien dokument b'dak it-titolu izda mhux munit bit-timbri ufficcjali tar-Registru ta' dawn il-qrati li jikkonfermaw tali kwalita';

3. Illi in vista tal-premess, ir-rapprezsentant legali tal-konvenut ipprometta li kellu jinvesitga din il-kwistjoni biex jizgura li n-nota ta’ l-eccezzjonijiet tkun fl-atti sa l-udjenza sussegwenti, (ara fol 18);

4. Illi sfortunatament ir-rapprezentant legali tal-konvenut ma jirrizultax li ghadda lill-qorti l-beneficcju ta’ l-investigazzjoni tieghu u jirrizulta biss li sa tmiem din il-procedura, in-nota ta’ l-eccezzjonijiet de quo qatt ma giet regolarment intavolata fl-atti ta’ din il-procedura skond il-ligi;

5. Illi konsegwentement il-konvenut qieghed fi stat ta’ kontumacja;

Ikkunsidrat:

Illi fil-meritu l-fatti jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi certu Victor Portelli jirrizulta li kien jiehu hsieb il-proprjeta’ ta’ l-atturi, (ara fol 52);

2. Illi dawn kienu jaccettaw il-pagamenti li kien jeffettwa bhala rizultat ta’ din il-kawza;

3. Illi jirrizulta li effettivament l-imsemmi victor Portelli ikkonferma bil-gurament li hu kera l-fond de quo lill-konvenut Camilleri bil-canone ta’ tmenin Lira Maltin, (LM80.00,0), fis-sena pagabbli bir-rata t’ghoxrin Lira Maltin, (LM20.00,0), kull tlett (3) xhur, (ara fol 42);

4. Illi dan hu konfortat mill-ktie tal-kera in atti;

Ikkunsidrat;

Illi nonostante n-nuqqas fuq riferit, il-konvenut xorta pprova li ghandu titolu validu fil-ligi;

> Illi konsegwentement din il-qorti m’ghandhiex alternattiva hlief li tirrespingi t-talbiet attrici, bl-ispejjez u tammonixxi lil min hu dovut li fl-interess tal-klijent tieghu ghandu dejjem joqghod attent biex dejjem jespleta l-oneru tal-professjoni tieghu skond l-oghla rekwiziti mistennija.”

L-appell ta’ l-atturi fil-kontestazzjoni ta’ din is-sentenza hu dirett ghar-revoka taghha in bazi ghall-aggravju illi l-ewwel Qorti ghamlet ipotesi zbaljata tal-ligi fir-rigward tal-fattispeci singolari tal-kaz;

Brevement, il-fatti essenzjali tal-kawza huma dawn li jsegwu:-

(1) Skond l-atturi Antida Casha (fol. 51) u Alfred Bonnici (fol. 54) il-fond in kwestjoni nkera lill-konvenut fis-6 ta’ Gunju 1998;

(2) Il-konvenut jistqarr li hu ha l-fond fis-sena 1999 (ara xhieda tieghu a fol. 12);

(3) Invece, skond il-librett tar-ricevuti tal-kera esebit a fol. 14 il-fond inkera ghall-ewwel lil certa Ritienne Ciantar u kien b’ effett mill-iskadenza tat-2 ta’ Settembru 2000 illi l-hlas ta’ l-affitt beda jsir mill-konvenut;

Hi x’ inhi s-sena li fiha l-fond gie lokat lill-konvenut, hu evidenti illi din il-kirja saret fi zmien posterjuri ghall-1 ta’ Gunju 1995, f’ liema kaz id-disposizzjonijiet ta’ l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini ma jircievu ebda applikabilita` f’ dan il-kaz. Ara Artikolu 46 (1) tal-Kapitolu 69, introdott ghal ligi bl-Att XXXI ta’ l-1995;

Minghajr ma dahhlet fl-ezami ta’ l-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza opposta mill-konvenut, u dan ghar-raguni fis-sentenza dedott, l-ewwel Qorti cahdet it-talba ta’ l-atturi fuq l-assunt illi l-konvenut ghandu titolu validu fil-ligi, ankorke ma specifikatx in-nautra ta’ l-istess titolu. Li jfisser, implicitament, illi kienet qed tiddeklina l-

kompetenza taghha li tistharreg ulterjorment jekk dak l-istess titolu kienx ghadu effettiv u vinkolanti fuq is-sidien tal-fond. Dan fil-fehma ta' din il-Qorti hu zbaljat u l-ewwel Qorti ma kellhiex, ghall-fatt tal-verifika u konstatazzjoni ta' l-ezistenza ta' dak it-titolu, li fir-realta` processwali kien wiehed ta' kiri, tarresta l-pass taghha u tiddezisti milli tinoltra ruhha f' dawk il-konsiderazzjonijiet tad-dritt korrelatati ma' kirja li saret wara l-1 ta' Gunju 1995;

Indubitament, ir-regolamentazzjoni ta' kirja bhal din kellha tattira fuqha d-disposizzjonijiet dwar il-lokazzjoni taht il-Kodici Civili, senjatament l-Artikolu 1568 tieghu. In partikolari, l-ewwel Qorti kien htiegilha tezamina u taccerta ruhha jekk, ghall-iskop li ma ssehhx ir-rinnovazzjoni tacita tal-kirja, kienx hemm da parti tas-sidien il-kongedo necessarju fit-termini tal-precitat artikolu tal-ligi sabiex il-konvenut, kerrej taghhom, ma jithalliex fid-disponibilita` u godiment tal-fond mikri;

Kif inhu sew saput, it-tigdid tacitu ta' kuntratt ta' lokazzjoni ta' bini, a sensu ta' l-Artikolu 1568 tal-Kapitolu 16, jippostula l-kontinwazzjoni tad-detenzjoni mill-kerrej tal-fond lokat sakemm ma jkunx hemm il-manifestazzjoni cara ta' dik il-volonta` kuntrarja mis-sid lokatur, idoneja biex tevidenzja illi dan ma jridx igedded il-kirja. Manifestazzjoni din, li skond gurisprudenza unanima, ma tirrikjedi ebda forma partikolari u anzi tista' tigi ravvisata b' kull mezz. Ara fost ohrajn "**Antonio Huber -vs- S. Debono**" a Vol. XIV pagna 4 u "**N. Decelis -vs- V. Vella**" a Vol. XIX P I p 151;

Fil-kaz in ispecje jirrizulta mill-atti illi dan il-kongedo inghata u gie komunikat lill-konvenut permezz ta' ittra ufficcjali tas-27 ta' Gunju 2003, aktar tard rettifikata b' ittra ufficcjali ohra tat-30 ta' Settembru 2003, esebiti a fol. 67 u 69 tal-process. Permezz ta' din l-intima l-konvenut gie espressament informat bl-intenzjoni tas-sidien li ma jirrinovawlux il-lokazzjoni tal-fond b' effett mit-terminazzjoni ta' l-iskadenza *in korso*. Oltre dan, jirrizulta

wkoll mill-istess dikjarazzjoni konfessata tal-konvenut illi hu ghadda ghad-depozitu tal-kera taht l-Awtorita` tal-Qorti ghax, fi kliemu, “Alfred Bonnici ma riedx jaccetta l-kera tieghu (tal-post)”. Anke indipendentement minn dawk l-ittri ufficcjali din ukoll hi manifestazzjoni cara illi s-sid jew sidien ma riedux igeddu l-lokazzjoni. Ara a propositu “**Joseph Camilleri -vs- Emmanuele Dimech**”, Appell Inferjuri, 25 ta’ Ottubru, 1978;

Una volta accettat illi l-kongedo gie sew moghti u accertat ukoll illi dan inghata fit-terminu statutorju utli kif specifikat fl-imsemmi Artikolu 1568, jikkonsegwi illi l-premessa ta’ l-okkupazzjoni bla titolu, preambulari ghat-talba ta’ l-izgumbrament, giet sew koncepita mill-atturi appellanti u l-ewwel Qorti ma kienetx korretta li tichadha;

In finis, bl-iskop li tinghata twegiba lil certi sottomissjonijiet ta’ l-appellat, irid jinghad illi, kif manifest mil-librett tar-ricevuti tal-kera, il-kera kien jiggedded minn tliet xhur ghal tliet xhur, u mhux bis-sena. Li jfisser, illi l-preavviz ta’ hmistax-il gurnata kontemplat fil-ligi gie rispettat. B’ ripetizzjoni, imbaghad, la l-kirja *de quo* giet fis-sehh wara l-1 ta’ Gunju 1995, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 ma japplikawx u daqstant iehor, allura ma tghoddx ghal fattispeci l-affermazzjoni tradizzjonali invokata “*lex specialis derogat generalis*”.

Ghal dawn il-motivi u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti din il-Qorti qed tiddeciedi billi takkolji l-appell u thassar is-sentenza appellata ta’ l-ewwel Qorti. Konsegwentement din il-Qorti qed tilqa’ t-talba ta’ l-atturi kif dedotta u ghal fini ta’ l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond qed tipprefiggi lil dan it-terminu ta’ erba’ (4) xhur mil-lum. L-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew mill-konvenut appellat.

< Sentenza Finali >

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