MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2008

Numru 255/2005/1

Anthony u Lilian konjugi Busuttil

vs

John Abela

Il-Qorti,

Fis-16 ta' Ottubru, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti;
>
> Rat li l-atturi pprezentaw avviz fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn ta' Mejju 2005 fejn talbu lil Qorti sabiex tizgombra lill-konvenut f'terminu qasir u perentorju li dina l-Qorti jghogobha tiffissa, mill-fond ossia garaxx minghajr numru u minghajr isem li ghandu access fi Triq Santa Tereza, Hal Ghaxaq, li jinsab fil-pusess tieghu, liema garaxx

qed jokkopah abbusivament u minghajr ebda titolu validu skond il-ligi, stante illi l-kuntratt ta' lokazzjoni li bih l-imsemmi fond kien mikri lilu mill-awturi ta' l-atturi gie terminat mill-istess awturi tal-atturi u ghalaq fil-wiehed u tletin ta' Dicembru 2003. Illi in oltre, l-konvenut kien obbliga ruhu li jrodd lura c-cavetta u l-pusess liberu u vakanti ta' l-istess garaxx (affidavit ta' Maria Carmela Mifsud anness u markat bhala Dok. A); di piu kien gie nfurmat diversi drabi anke permezz ta' ittra ufficjali tat-tletax ta' Jannar, 2004 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. B) li l-awturi ta' l-atturi riedu jirriprendu l-pusess ta' l-imsemmi fond fid-data ta' l-gheluq fuq imsemmija u minkejja dan huwa baqa' nadempjenti.

Ghall-finijiet ta' kompetenza ta' din il-Qorti, l-atturi ddikjaraw li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni ma kienx jeccedi il-mitt lira maltin (Lm100) fis-sena.

Bl-ispejjes komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali kontra l-konvenut, li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta'eccezzjonijiet tal-konvenut pprezentat fir-Registru ta'din il-Qorti nhar il-wiehed w ta' Novembru 2005 fejn eccepixxa li:-

1. Illi preliminarjament jehtieg li l-atturi jipprovaw ghas-sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti, l-interess guridiku taghhom b'referenza ghat-titolu ta' proprjeta li qed jallegaw li ghandhom fuq il-garaxx mertu ta' din il-kawza.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccipit, it-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess atturi, stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt, stante li l-eccipjenti ghandu titolu validu ta' kera fuq il-garaxx mertu ta' din il-kawza u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Il-fatti kif jirrizultaw mill-atti processwali jistghu jigu sintetizzati bis-segwenti mod:

- Illi l-konjugi Rosario u Maria Carmela Mifsud kellhom dar u garaxx fi Triq Santa Tereza, Hal-Ghaxaq.
- Illi huma kienu jikru dan il-garaxx lil konvenut John Abela u dan versu l-kera ta' mitt lira maltin (Lm100) fis-sena;
- Il-konvenut jghid illi huwa kera dan il-garaxx fl-ewwel ta' Jannar 1999. L-istess konvenut jghid illi ghandu garaxx ftit iktar lil hinn minn dan il-garaxx odjern. Illi bejn dan l-ahhar garaxx u l-garaxx mertu tal-kaz odjern hemm dar bejniethom.
- Il-konvenut jghid li dan il-garaxx huwa juzah bhala *store* mentri l-awtrici ta' l-atturi tghid li hija dejjem rat dan il-fond maghluq.
- Illi wara li fis-sitta w ghoxrin ta' Frar, 2001 miet Rosario Mifsud, ir-ricevuti tal-kera bdiet tiffirmahom Maria Carmela Mifsud.
- Illi fil-bidu tas-sena 2003 Maria Carmela Mifsud infurmat lill-konvenut li ma kinetx ser iggeded il-kirja ta' dan il-garaxx hekk kif appena tiskadi l-istess kirja aktar tard dik is-sena. Skond il-konvenut huwa jghid illi Mifsud infurmatu biex jirrilaxxja l-pussess ta' dan il-fond fis-sena 2004.
- Illi l-awtrici ta' l-atturi Maria Carmela Mifsud flimkien ma uliedha ntavolaw ittra ufficjali fit-tlettax ta' Jannar, 2004 kontra l-konvenut fejn talbuh sabiex johrog minn dan il-garaxx. Saret referenza wkoll ghac-cedola ta' depozitu li saret u li kienet tkopri l-perjodu, skond l-ittra ufficjali, bejn l-ewwel ta' Jannar, 2004 u l-wiehed u tletin ta' Dicembru, 2004. F'dik l-istess ittra Mifsud w uliedha nfurmaw lill-konvenut li huwa kien weghdhom li ser jaghtihom ic-cavetta fl-ahhar ta' l-2003 u jekk huwa ma kienx ser jaghtihom tali cavetta, kienu ser jitilfu l-bejgh tad-dar u l-garaxx. Ovvjament din l-ahhar asserzzjoni ma sehhitx peress li din id-dar u l-garaxx effettivament gew trasferiti minn Mifsud u uliedha lill-atturi odjerni u dan permezz

ta’ kuntratt datat ghoxrin ta’ Marzu, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Rueben Casingena.

Ikkunsidrat:

Illi flimkien mal-avviz l-atturi ipprezentaw l-affidavit ta’ **Maria Carmela Mifsud**. Minn qari ta’ dan l-affidavit jirrizulta li ghall-bidu ta’ Jannar 2003, hija marret tigbor il-kera li kienet tithallas kull sena bil-quddiem tal-garaxx minghajr numru u minghajr isem li ghandu access minn Triq Santa Tereza, Hal Ghaxaq. Ikkonfermat li fil-garaxx kien ghad hemm xi ghodda li kienu jintuzaw minn zewgha. Qalet li l-konvenut talabha biex tbieghlu l-garaxx pero ma rieditx. Illi hija giet murija ktieb tal-kera li kien jindika li l-garaxx kien ilu ghand il-konvenut ghal dawn l-ahhar hames snin. Tghid li in segwitu infurmatu li ma kienitx ser igedded aktar il-kera wara li tiskadi fis-sena 2003 u talbitu johrog minn hemm.

Illi nhar l-ewwel ta’ Marzu 2006, l-atturi pprezentaw kopja legali tal-kuntratt ta’ akkwist datat ghoxrin ta’ Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena liema dokument gie esebit u markat bhala Dok. C. Minn ezami ta’ dan id-dokument jirrizulta li Maria Carmela Mifsud flimkien ma wliedha bieghu lill-atturi Anthony u Emmanuela konjugi Busuttil, id-dar u garaxx li huwa minghajr isem u minghajr numru pero formanti parti mid-dar ‘Carmen House’, F’Dawret Ghaxaq, Hal Ghaxaq, liema garaxx ghandu access minn Triq Santa Tereza taht il-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratt.

Nhar id-disgha ta’ Marzu 2006 xehed il-konvenut **John Abela** u qal li huwa kien ilu jahdem bhala *mechanic* ghal dawn l-ahhar tletin sena u dan f’garaxx li hemm fl-istess triq fejn hemm il-garaxx in kwistjoni. Fil-fatt qal li bejn l-garaxxijiet, hemm dar wahda. Spjega li fil-garaxx in kwistjoni huwa jzomm l-*parts,* l-ghodod u makkinarju li huwa juza

ghax-xoghol tieghu u ghalhekk juzah bhala *store*. Ikkonferma li kien kera dan il-garaxx minghand Rosario Mifsud u dan fl-ewwel ta Jannar 1999. Huwa fil-fatt esebixxa kopja tar-ricevuti tal-kirjiet wara li wera l-original lil Qorti li gie markat bhala Dok. JA 1, fejn hemm indikat li kien ihallas is-somma ta' mitt lira maltin (LM100) fis-sena bhala kera. Spjega li wara li miet Rosario Mifsud, l-ircevuti kienu jigu iffirmati minn certu Karmena Mifsud, li kienet mart Rosario Mifsud.

Spjega li qabel is-sena 1999, dan il-garaxx kien mikri lil persuna ohra jisimha Vince, u meta din il-persuna kienet ser tirrillaxjah, staqsietu jekk kienx interessat fih. Il-konvenut fil-fatt kien imbaghad iltaqa' ma Rosario Mifsud li qallu li kien lest li jikrihulu, jekk ihallas l-istess ammont ta' kera li kien ihallas Vince. Huwa ghalhekk krieh u baqa' ihallas il-kirja sal-bidu tas-sena 2004 meta Karmena Mifsud talbitu sabiex jiehu l-kera lura ghaliex riedet il-garaxx lura biex tbieghu. Fil-fatt kienet infurmatu li sahansitra anke konvenju ma certu Anthony Busuttil kienet ghamlet fuq il-garaxx. Qal li dan Anthony Busutill li huwa l-attur prezenti kien jafu ghaliex jahdem fl-istess triq u kien jarah jaghmel uzu minn dan il-garaxx. Meta sussegwentement l-atturi xtraw il-garaxx dawna talbuh johrog mill-garaxx u fil-fatt huwa qalilhom li ma kienx lest li jaghmel hekk ghaliex kellu bzonn il-garaxx in konnessjoni max-xoghol tieghu.

Illi pero minn ezami ta' dan il-kuntratt jirrizulta li gie dikjarat li *" fil-garaxx in kwistjoni hemm certu John Abela minghajr titolu validu fil-ligi stante kif hemm spjegat tajjeb fl-ittra ufficjali datata tlettax (13) ta' Jannar 2004 il-kirja tal-garaxx kienet ghalqet fil-wiehed u tletin ta' Dicembru 2003 u li allegatament huwa kien iddikjara illi huwa kien obbligat li jrodd lura c-cavetta u l-pusess vakanti tal-istes garaxx lill-vendituri cioe is-sidien tal-istess garaxx."*

Il-vendituri fosthom l-attrici, issottomettew u iddikjaraw li l-imsemmi garaxx kien mikri ghand John Abela ghal perijodu ta' sena li tiskadi fil-wiehed u tletin ta' Dicembru 2003, u li l-kirja originali saret wara is-sena 1995 u li l-garaxx kien gie mikri ghall-iskop tal-iggaraxxjar tal-vettura personali tieghu biss. L-istess vendituri fosthom l-attrici ntrabtu li ma jizbankawx d-depozitu ta' kera li giet prezentata minn John Abela fit-tletin ta' Dicembru 2003 fil-Qorti ta' Malta u lanqas ebda kera ohra li tista tigi depozitata fil-futur ghall-ebda raguni.

Nhar is-sebgha ta' Dicembru 2006 xehdet **Maria Camela Mifsud** w ikkonfermat li l-garaxx in kwistjoni kien gie moghti minn zewgha Rosario lil John Abela taht titolu ta' kera u dan versu l-korrispettiv ta' mitt lira fis-sena (LM100). Qalet li zewgha miet fi Frar tas-sena 2001. Ikkonfermat li sa dak iz-zmien il-ktieb tal-kera tal-garaxx kienet tiffirmah hi jew zewgha. Hija kkonfermat il-firma taghha fuq iz- zewg ricevuti esebiti a fol. 25 u 26 tal-atti li jghidu " *Jiena Karmena Mifsud ircevejt mitt lira Maltin minghand Ganni Abela tal-kera tal-garaxx li qieghed St. Theresa Street Ghaxaq bil-quddiem li jghalaq fl-1 ta Jannar 2003"* (u l-ewwel ta' Jannar 2004 fid-dokument a fol.26).

Ikkonfermat li hija bieghet l-garaxx lill-atturi u dan skond il-kuntratt esebit fl-attti a fol. 15. Mistoqsija jekk zewgha kienx kera l-garaxx lil certu Vince qabel il-konvenut hija wiegbet fin-negattiv u ziedet tghid li kien ihallih ipoggi l-affarijiet tieghu hemmhekk ghax kienu hbieb. Ikkonfermat li meta bieghet il-garaxx lill-atturi, dawn kienu jafu li l-konvenut kien l-inkwilin, qalet ukoll li pero qabel ma ffirmat il-kuntratt mal-atturi, kienet tkellmet mal-konvenut u qaltlu li me kienitx ser iggedidlu l-kirja.

Ikkonfermat li l-ittra esebita a fol. 3 tal-process u cioe dik miktuba minn Dottor Raphael Fenech

Adami kienet giet mibghuta lil konvenut ghan-nom taghha fuq struzzjonijiet taghha.

Ikkonfermat li l-konvenut kien izomm il-garaxx mikri lilu dejjem maghluq u kien vojt.

Nhar il-hdax ta’ April 2007 xehdet l-attrici **Emanuela sive Lilian Busuttil** w ikkonfermat li kienet ghamlet konvenju ma zewgha biex tixtri dar bil-garaxx mertu tal-kawza. Qalet li Mifsud kienet qaltilha li l-garaxx kien mikri lill-konvenut sena sena u li Maria Carmela Mifsud kienet infurmatha li l-konvenut kellu johrog minn dan il-fond fl-ahhar tas-sena. Qalet ukoll li l-konvenut kien qalilha li ma kienx ser izommha milli taghmel il-kuntratt definittiv u li kien ser johrog mill-garaxx una volta jsib iehor.

Vincent Cutajar prodott mill-konvenut xehed nhar it-tnax ta’ Gunju 2007 w ikkonferma li kien ghamel xi zmien jikri l-garaxx mertu tal-kawza minghand certu Rosario Mifsud u fil-fatt kien krieh biex idahhal il-lanca tieghu go fih ghalkemm qatt ma ghamel hekk. Qal li kien jaghtih is-somma ta’ hamsin lira maltin (LM50) fis-sena bhala kera u ricevuta ma kienx jinghata. Qal li ghamel hekk ghall-perijodu ta tlett snin. Qal li llum il-gurnata Rosario huwa mejjet u li l-armla tieghu kienet Karmena. Qal li sa fejn jaf hu, illum il-garaxx in kwistjoni jinsab fl-idejn il-konvenut John Abela. Qal li lill-konvenut kien jafu u jaf li kellu l-garaxx ta *mechanic* tieghu fl-istess triq tal-garaxx mertu tal-kawza.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Dwar l-ewwel eccezzjoni, jinghad mal-ewwel li din ma ghandhiex mis-sewwa u dan anke in vista tal-kuntratt esebit a fol. 15 tal-process mill-atturi.

Dwar it-tieni eccezzjoni l-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-

Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Anthony Azzopardi et vs Sally Galea** deciza fil-21 ta' Gunju, 2006 fejn intqal li:

"*Fil-kaz ta' kirjiet ta' fond li jsiru fl-ewwel ta' Gunju 1995, jew wara din id-data, id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ma japplikawx (Att Nru. XXXI ta' l-1995). Li jfisser li l-Bord li Jirregola l-Kera ma ghandux gurisdizzjoni li jiehu konjizzjoni ta' kwestjonijiet li jinvolvu kirjiet bhal dawn.*"

Illi nghad ukoll, fis-sentenza **Mario Gauci et vs Joseph Gauci** deciza fit-30 ta' Mejju, 2007 mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) li:

"*Bl-introduzzjoni 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 partijiet. F'dan il-kaz tali kuncett huwa nieqes*".

Issa f'dan il-kaz irrizulta li l-konvenut kera dan il-fond ossia garaxx fl-ewwel ta' Jannar, 1999 u l-kirja kienet tiggeded min sena ghal sena. Fil-bidu tas-sena 2003 Maria Carmela Mifsud, l-awtrici ta' l-atturi, infurmat lill-konvenut li ma kinetx ser terga iggedidlu l-kera s-sena ta' wara. Dan huwa wkoll ikkonfermat mill-fatt li fit-tlettax ta' Jannar, 2004, l-awtrici ta' l-atturi kienet baghtet ittra ufficjali lill-konvenut fejn talbitu li jizgombra minn dan il-garaxx. Il-konvenut da parti tieghu jghid li l-awtrici ta' l-atturi kienet qaltlu sabiex johrog minn dan il-fond fil-bidu tas-sena 2004. Illi fi kwalunkwe kaz, anke jekk ghas-sahha ta' l-argument, tigi emnuta l-versjoni tal-konvenut, u cioe li l-awtrici ta' l-atturi kienet avzatu fil-bidu tas-sena 2004 li hija ma kinetx ser iggedded il-kirja tal-garaxx de quo,

hemm bizzejjed zmien bejn meta avzatu u d-data tal-prezentata tal-avviz odjern sabiex jkun hemm il-kongedo skond il-ligi. Dan ovvjament qieghed jinghad in vista tal-punti sollevati mill-abbli difensur tal-konvenut fit-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti.

Fis-sentenza **Iris Scott vs Alfred Borg** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Jannar, 2002 giet citata sentenza moghtija ukoll mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet: "**Giuseppe Attard Portughese vs Giuseppe Bona**" (Vol XXVI P1 P199) u li qalet li:

"Skond id-duttrina u l-gurisprudenza lokali u estera, ma hi mehtiega ebda forma skritta ghall-kongedo li jinghata mill-konduttur lill-lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita tal-lokazzjoni korrenti fit-terminazzjoni taghha. Il-ligi ma tinhtieg 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 biex dana jizgombra mill-fond lokat. L-inkwilin il-qadim ma jkollu ebda dritt jkompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-kongedo" (ara wkoll "**C Cioffi vs S Darmanin**" Appell Inf 6 ta' Mejju 1986).

Ghalhekk ghandu jirrizulta bil-wisq car li l-kovenut ma ghandux titolu validu fil-ligi sabiex jibqa jokkupa dan il-garaxx u ghaldaqstant l-eccezzjonijiet tieghu qeghdin jigu michuda.

Ghaldaqstant il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li tichad l-eccezzjoniijiet tal-konvenut, tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara li l-konvenut qieghed jiddetjeni l-fond imsemmi fl-avviz minghajr titolu validu skond il-ligi u ghal fini ta' zgumbrament, taghti lill-konvenut terminu qasir u perentorju ta' wiehed u ghoxrin (21) gurnata sabiex jizgombra mill-istess u jirritorna lura c-cavetta lill-atturi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut."

Bl-appell tieghu minn din is-sentenza l-konvenut jikkwerela r-ragonament ta' l-ewwel Qorti fuq zewg livelli, u cjoe:-

(i) bhala punt ta' dritt, l-ittra ufficcjali tat-13 ta' Jannar, 2004 ma tinkwadrax ruhha fil-parametri ta' l-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili;

(ii) bhala punt ta' apprezzament ta' fatt, l-ewwelnett, il-kuntratt ta' bejgh tal-fond lill-atturi attwali ma jirreferi ghall-ebda avviz precedenti ghal dak tal-precitata ittra ufficcjali. Fit-tieni lok, ghaliex ix-xhieda ta' Maria Carmela Mifsud, awtrici ta' l-atturi, ma kellhiex tigi akkordata l-affidament li taghta l-ewwel Qorti;

Jidher mill-atti ta' dan il-kaz illi hemm qbil komuni bejn il-partijiet illi:-

i. l-kirja tal-*garage* lill-appellanti dahhlet fis-sehh b' effett mill-1 ta' Jannar 1999 u dan igib li l-kirja hi regolata bl-Att XXXI ta' l-1995;
ii. ghal skop ta' kongedo kienu applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili, senjatament l-Artikolu 1568 tieghu;
iii. il-kera jithallas bis-sena;

In bazi ghal dawn il-premessi jista' jinghad bhala aspett ta' dritt illi in mankanza ta' terminu espress wara s-sena originali tal-kirja operat ruhha r-rilokazzjoni tacita tal-*garage* bis-sahha ta' l-Artikolu 1536 tal-Kodici Civili, ossija taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi b' dan li z-zmien meqjus hu kif stabbilit fl-Artikolu 1532 ta' l-istess Kodici. Jigifieri, trattasi ta' bini, ghal zmien ta' sena, una volta l-kirja kienet wahda pattwita tant fis-sena. Issa, dejjem skond il-ligi, u wkoll il-gurisprudenza, l-ipotesijiet prospettati fl-Artikolu 1532 u 1536 fejn id-durata tal-kirja hi

wahda prezunta, tezisti sitwazzjoni ta' proroga jew kontinwazzjoni tal-kirja antika. Ara "**Giuseppe Camilleri -vs- Giuseppe Attard Portughese *et***", Appell Civili, 22 ta' Gunju, 1925. Jikkonsegwi allura illi f'eghluq it-terminu prezunt jekk ma jinghatax avviz ta' terminazzjoni mil-lokatur lill-inkwilin, jew minn dan lil dak, li ghalih fil-kaz prezenti hu bizzejjed xahar stante iz-zmien prezunt ta' sena, il-kirja ma tispiccax imma tibqa' tkompli tigi prorogata ghal terminu iehor ta' sena. Dan kif indott mill-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili. Hu proprju dak l-avviz ta' terminazzjoni kif moghti lilu bl-ittra ufficcjali li l-appellanti jikkontesta;

In linea ta' principju generali, kif suffragat minn kazistika kopjuza, l-avviz ta' terminazzjoni ossija l-kongedo, "*puo` essere dato in qualunque dei modi riconosciuti dalla legge*" ("**Antonio Huber -vs- S. Debono**", Appell Civili, 4 ta' Jannar, 1894). "*Non è necessaria la prova scritta*" ("**Sac. Andrea Gauci -vs- Giacomo Brandemburg**", Kollez. Vol. VI pagna 126) ghaliex "*a tal scopo basta anche una comunicazione verbale*" ("**N. Decelis -vs- V. Vella**", Appell Civili, 22 ta' Gunju, 1906). Minn dan hu evidentement car illi kull ma hu rikjest hu "*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**);

Premess dan, fil-kaz in ezami jinghad li l-avviz ta' terminazzjoni moghti lill-appellanti sar b' zewg forom. Il-wiehed, verbali, fl-okkazjoni tal-eghluq ta' l-iskadenza tal-kera fl-2003 (ara deposizzjoni ta' Maria Carmela Mifsud a fol. 36). L-iehor, bil-miktub, permezz ta' ittra ufficcjali datata 13 ta' Jannar, 2004, debitament notifika lill-appellanti fis-16 ta' Jannar, 2004 (ara kopja a fol. 3). Hu wkoll accettat mill-appellanti illi meta mar biex joffri l-hlas tal-kera fil-bidu tas-sena 2004, dan gie rifjutat mis-sid, li sa dak iz-zmien kienet ghadha Maria Carmela Mifsud. Ara xhieda tieghu a fol. 19. Bhala stat ta' fatt jirrizulta li l-

azzjoni odjerna giet, imbaghad, intavolata fit-2 ta' Mejju, 2005;

Jekk wiehed kellu ghal mument joqghod fuq il-portata ta' l-ittra ufficcjali, akkoppjat mar-rifjut tar-recezzjoni tal-kera, ma jistax ikun hemm l-icken dubbju illi l-kongedo moghti jekwivali ghal dik il-“*manifestazione della volonta di una delle parti di non rinnovare l'affitto*”. L-appellanti, pero`, jissottometti illi f'dan il-kaz il-preavviz ta' xahar li kellu jinghatalu skond l-Artikolu 1568 ma giex rispettat. Dan forsi hu veru in kwantu ghall-iskadenza tal-kirja li kienet lahqet dahlet in vigore fl-1 ta' Jannar, 2004. Mhux l-istess, izda, jista' jinghad ghall-iskadenza li kienet tmiss fl-1 ta' Jannar, 2005. Una volta, kif gja ntqal, l-Artikolu 1568 jippresupponi l-kontinwazzjoni tal-kirja l-antika, dak il-kongedo precedentement moghti bl-ittra ufficcjali, kombinat mar-rifjut tal-kera, kellu certament iservi bhala avviz ta' terminazzjoni sufficcjenti ghall-iskadenza ta' l-1 ta' Jannar, 2005. Proprju s-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Ottubru, 1978 in re: “**Joseph Camilleri -vs- Emanuele Dimech**”, per Imhallef Maurice Caruana Curran, wara li kkonfutat l-opinjoni tal-**Baudry-Lacantinerie** (“**Del Contratto di Locazione**”, Vol. I, pagna 749), irreteniet illi f'kaz bhal dan dak il-kongedo, avolja ma kienx jiswa ghal lokazzjoni korrenti, kien, xorta wahda, igorr l-effett tieghu ghal lokazzjoni sussegwenti u ma kienx hemm il-htiega ta' avviz gdid ta' terminazzjoni. Dan ir-ragonament hu pjenament kondiviz minn din il-Qorti, u, allura, anke minn dan l-aspett biss l-aggravju primarju sottomess ma jistax jircievi adezjoni;

Ankorke, din il-Qorti kellha tipprocedi biex tezamina t-tieni ilment, ikollu jinghad illi l-fatt li l-kuntratt tal-bejgh tal-*garage* lill-atturi (ara kopja a fol. 15) ma jsemmix *espressis* il-kongedo verbali li jinghad mix-xhieda Maria Carmela Mifsud li nghata fl-2003, dan ma jfisserx li dak il-kongedo effettivament ma nghatax jew l-inattendibilita dwaru ghandha tivverbera kontra l-atturi appellati. Fil-valutazzjoni libera taghha tal-provi l-ewwel Qorti dan il-fatt apprezzatu flimkien ma' l-elementi probatorji l-ohra

akkwiziti, anke jekk ma taghtux xi valur pre-eminenti. Din il-Qorti ma tarax ghaliex m' ghandhiex tammetti dik id-dikjarazzjoni bhala vera sempliciment ghax l-appellanti jqisha ta' skarsa kredibilita. Imbaghad, biex jinghad kollox, lanqas ma tara s-serjeta fl-attribuzzjoni mill-appellanti ta' inverosimiljanza fix-xhieda ta' Maria Carmela Mifsud sempliciment ghaliex din innegat li zewgha kien kera precedentement il-fond lil haddiehor. Apparti li fiha nnifisha din id-dikjarazzjoni ma kellha ebda influwenza fuq il-mertu centrali tal-vertenza, din il-Qorti ma ssibx lanqas raguni biex teskludi x-xhieda taghha ghal dik ir-raguni.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez kontra l-konvenut appellanti. It-terminu prefiss mill-ewwel Qorti ghal skop ta' zgumbrament mill-konvenut tal-fond jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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