MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Frar, 2007

Appell Civili Numru. 94/2003/1

Victoria Mifsud

vs

Joseph Falzon (ID 958847M)

Il-Qorti,

Fis-7 ta' Dicembru, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-2 ta' Ottubru, 2003, fejn esponiet:

Illi hija tikri lill-intimat il-garage fi Vjal il-21 ta' Settembru, Naxxar, versu l-kera ta' Lm100 fis-sena pagabbli kull sena fix-xahar ta' Lulju.

Illi dan l-ahhar ir-rikorrent skopriet minghand uliedha illi l-garage in kwistjoni gie sullokat lil terzi persuni u dan bla awtorizzazzjoni tar-rikorrenti kif ser ikun pruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment titlob li dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha sabiex tirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi garage ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimat Joseph Falzon fejn espona:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess tal-garage fi Vjal il-21 ta' Settembru, Naxxar, minnha mikri lill-intimat, ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, stante li l-allegazzjoni li fuqha r-rikorrenti tibbaza t-talba taghha kontra l-intimat hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti tar-rikors u ta' l-avviz numru 496/03 deciz mill-Qorti tal-Magistrati fit-28 ta' April, 2004.
Ra l-verbal tat-3 ta' Novembru, 2004.

Ikkunsidra:

1. Dan ir-rikors gie prezentat fit-2 ta' Ottubru, 2003 u notifikat lill-intimat fis-7 ta' Frar, 2004. L-avviz fuq imsemmi fl-ismijiet 'Victoria Zammit vs Joseph Galea' gie prezentat fit-3 ta'Ottubru, 2003. Joseph Galea fl-avviz fuq imsemmi gie kkundannat li jizgombra mill-fond mertu ta' din il-kawza billi kien qed jokkupah minghajr titolu (ara sentenza esebita a fol 24-25). F'dan ir-rikors ir-rikorrenti qed tallega li l-intimat issulloka il-fond lil Joseph Galea, l-konvenut fil-kawza msemmija. Ghalhekk waqt li f'dan ir-rikors qed jinghad li saret sullokazzjoni minn Joseph Falzon lil Joseph Galea fl-avviz quddiem il-Qrati tal-Magistrati gie mitlub minn Victoria Mifsud l-izgumbrament ta' Galea minhabba nuqqas ta' titolu. 'Sullokazzjoni' u 'bla titolu' m'humiex l-istess haga. 'Sullokazzjoni' tfisser li l-

kerrej kera lil terzi li ghandom rabtiet mieghu biss u mhux mas-sid. ‘Bla titolu’ tfisser li xi hadd qieghed go fond meta mhux suppost qieghed hemm u ghalhekk abuzivament. Ir-rikorrenti ghamlet kawza kontra Joseph Galea u ghamlet rikors ukoll kontra Joseph Falzon. Joseph Galea jew kien bla titolu jew kellu favur tieghu sullokazzjoni. Sublokazzjoni tindika titolu li jista’ jigi terminat.

2. Ir-rikorrenti ma xehditx u wliedha ma jafu xejn hlief li fil-garage raw it-tifel ta’ Galea, tkelmu mieghu u ma’ l-intimat, ippruvaw imexxu bil-pulizija li qalulhom li l-kaz mhux kompetenza taghhom.

3. Galea xehed li kien jidhol gol-garage, gieli ma’ ibnu. Hu bajjad u kien izomm l-ghodda hemm. Telaq ix-xoghol ta’ 58 sena (seduta 11 ta’ Novembru,2003). Kellu cavetta tal-garage kif kellu l-intimat u meta l-Qorti tal-Magistrati tghat is-sentenza c-cavetta ta lil Falzon. Gieli kien jahdem ghar-rasu u gieli bi shab ma’ Falzon. Lil Falzon qatt ma hallsu kera u l-kera lis-sid kien ihallasha Falzon (fol 19-20).

4. Falzon fisser kif kera l-post, illum proprjeta’ tar-rikorrenti, madwar 38/39 sena ilu. Gieli ried jixtri l-fond imma ma wasalx. Hafna drabi kienet tizdied il-kera u mal-proprjetarji kien ta’ gewwa. Stqarr li l-fond krieh hu u John Galea, hu Joseph. Wara sena John Galea mar l-Awstralja u l-intimat ghamel shab ma’ Joseph Galea. F’xi zmien zewg ir-rikorrenti ghamel talba ghal zieda fil-kera quddiem il-Bord. Il-kera zdiedet u xi zmien wara b’xi ftehim il-kera regghet zdiedet. Il-kera dejjem hallasha hu. L-intimat mistoqsi dwar it-tifel ta’ Joseph Galea li allegatament dahal fil-garage jghid “Jiena nahseb li jekk ikolli tfal mhux ser inkeccihom il-barra jien”.

5. In re “Darmanin vs Camilleri’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fissret li ‘s-sullokazzjoni ..... tohloq kuntratt gdid ta’ kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna’. Jizdied li ‘hu s-sid li jrid jipprova dak li allega u cioe’ li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita’. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-

konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu fil-fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mibnija lil haddiehor'. ("Theuma et vs Mercieca et" Appell 20 ta' Frar, 1996). Barra dan 'is-sullokazzjoni hu kuntratt li ghandu l-elementi essenzjali tieghu". ("Chircop vs Attard", 31 ta' Jannar, 1966, Appell Civili) u f'dan il-kaz dawn ma gewx pruvati.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontriha."

Ir-rikorrenti timpunja din is-sentenza fuq il-bazi illi l-Bord ma tax kaz illi ma kienx hemm il-kunsens espress ghas-sullokazzjoni. Hi tippresupponi l-ezistenza tas-sullokazzjoni mill-fatt illi meta Joseph Galea ma baqax fl-okkupazzjoni tal-fond dan irritorna c-cavetta lill-intimat u inoltre dan ta' l-ahhar qatt ma pproduca ricevuti tal-kera li juru illi l-fond kien moghti b' kera lilu u lil Galea flimkien. Hemm imbaghad il-fatt tad-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati kontra l-istess Galea li ordnat l-izgumbrament tieghu;

In sostanza, l-intimat jiddefendi ruhu kontra dawn l-ilmenti billi jirritjeni li dak affermat mill-appellanti huwa gratuwitu u ma jsibx riskontru fl-atti processwali;

Fil-qosor hafna, il-fatti saljenti tal-kawza huma s-segwenti:-

(1) Il-fond inkera minn missier ir-rikorrenti lill-intimat. Skond l-intimat, flimkien mieghu f' din il-kirja kien hemm John Galea li wara sena emigra l-Awstralja;

(2) L-intimat dahhal shab mieghu fin-negozju lil Joseph Galea, hu l-imsemmi John Galea. Kienu jahdmu flimkien u anke separatament. Ara xhieda ta' l-intimat a fol. 37 u d-deposizzjoni ta' Joseph Galea a fol. 29;

(3) Il-kera dejjem thallset mill-intimat;

(4) Ir-rikorrenti inizzjat proceduri kontra Joseph Galea bil-kawzali li dan kien qed jokkupa l-fond bla ebda titolu validu fil-ligi. F’ din il-procedura Joseph Galea baqa’ kontumaci u l-Qorti, bis-sentenza taghha tat-28 ta’ April 2004 (fol. 14) ordnat l-izgumbrament tieghu;

Preordinatament ghall-istharrig ta’ l-aggravji sottomessi jokkorri illi in linea preliminari jigu premessi dawn l-aspetti guridici:-

(1) L-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 jivvjeta is-sullokazzjoni tal-fond minghjar il-kunsens espress ta’ sid il-kera. Kif ritenut, il-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 168**);

(2) Il-vjolazzjoni ta’ dan id-divjet li tippreciza l-ligi specjali jgib b’ konsegwenza d-dritt tas-sid li ma jgeddidx il-kirja u li jinvoka l-isfratt ta’ l-inkwilin. Dan anke fejn is-sullokazzjoni ssir biss ghall-parti mill-fond. Ara (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 118**);

(3) Jigi mfakkar pero` illi hi regola dottrinali konfermata wkoll mill-gurisprudenza illi l-vjetata sullokazzjoni li jsemmi d-dispost tal-ligi surreferit ma torperax u ma tissussistix fil-kaz li l-kerrej jassocja mieghu lil haddiehor fil-gestjoni tan-negozju jew ta’ l-attivita` kondotta fil-fond. (**Kollez. Vol. XLVI P I p 208**);

Fermi dawn ir-riljevi guridici, huwa daqstant iehor importanti li jigi sottolinejat illi l-principju imperanti jibqa’ dejjem dak generali fis-sens li l-piz tal-prova jaggrava dejjem fuq is-sid li jallega l-fatt tas-sullokazzjoni migjuba biex isostni d-domanda tieghu tendenti ghall-izgumbrament mill-fond tal-kerrej tieghu. Prova din li kif enuncjat “mhux bizzejjed li tkun indizja jew probabilita imma jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkliwin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti

bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fid-dgawdija tal-haga mikrija lil haddiehor” (“**Concetta Thewma -vs- Rev. Dun Gwann Mercieca**”, Appell, 20 ta’ Frar 1996);

Dan affermat, inghad diversi drabi minn din il-Qorti f’ bosta decizjonijiet taghha illi fid-djalettika processwali hu dejjem imholli fil-poter tal-parti l-provi li trid iggib ghas-sostenn tal-fatt kostitutiv tal-kawzali premessa minnha. Jekk xejn, biex tikkonvinci b’ mod adegwat il-legittimita` u l-fondatezza tal-mertu tat-talba taghha. Dan qed jigi enfasizzat ghaliex, kif risaput, il-gudikant irid jiddeciedi l-kawza in bazi ghall-provi sottoposti ghall-ezami tieghu;

F’ dan il-kaz din il-prova “univoka u kredibbli” tas-sullokazzjoni li tippreciza l-precitata sentenza ma saretx jew ir-rikorrenti naqset li taghmilha ghall-konvinciment tal-Bord. In fatti mill-atti jirrizulta konkludentement ipprovat il-kuntrarju u cjoe illi n-negozju guridiku interkors bejn l-appellat u Joseph Galea ma kienx guridikament jammonta ghal sullokazzjoni imma ghall-ko-gestjoni assocjattiv tan-negozju flimkien. Dan, kif gja rilevat *supra*, mhux ekwiparabbli ghal sullokazzjoni;

Kif taraha din il-Qorti l-kwestjoni involuta ma hijiex tant wahda li tiddependi minn xi evalwazzjoni tal-kredibilita` imma pjuttost jekk ir-rikorrenti rnexxilhiex tiddemostra bi prova perswaziva l-bazi tat-talba taghha, ossija s-sullokazzjoni. Huwa inutili li l-appellanti tittanta tappilja ruhha mas-sentenza tal-Qorti inferjuri li ordnat l-izgumbrament ta’ Joseph Galea. Ibda biex dik is-sentenza, kif provvdut mill-Artikolu 237 tal-Kapitolu 12, ma tista’ qatt tkun ta’ hsara ghal min ma kienx parti fiha. Fit-tieni lok ma hi ta’ ebda soljev ghat-tezi ta’ l-appellanti l-fatt li dan Joseph Galea ghadda c-cavetta lill-appellat u mhux lis-sid. La kienu ko-gesturi fin-negozju kien aspettat illi la darba l-imsemmi Galea refa’ mix-xoghol dik ic-cavetta jghaddiha lill-appellat u mhux ukoll lill-appellanti. Mill-kumplament is-sottomissjonijiet l-ohra ta’ l-appellanti ma

jistghux jitqiesu ta' valenza tali li jservu ta' xi alternattiva konvincenti ghal prova kardinali li kellha ssir tal-fatt tas-sullokazzjoni u li l-appellanti naqset milli toffri ghal liberu konvinciment tal-Bord, u issa ta' din il-Qorti. Mhux il-kaz allura li s-sentenza appellata titqieghed in disparte.

Ghal dawn il-motivi u dawk l-ohra dedotti mill-Bord, il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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