QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum It-Tlieta, 13 ta' Ottubru 2015

Rikors Ġuramentat Numru: 54/2007

Joseph Sant, u
Laura Sant

vs

Noel Farrugia

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew:

Illi l-atturi huma l-proprjetarji ta' l-appartament bin-numru 38B, Triq l-Imgħallem, Victoria, Għawdex;

Illi permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni ta' l-24 ta' April 2006 (Dok. A), dan l-appartament ġie mikri lil Noel Farrugia għal terminu ta' sena, liema sena għalqet fl-24 ta' April 2007;

Illi permezz ta' ittra legali mibgħuta fit-23 ta' Novembru 2006 (Dok. B), u ittra uffiċċjali datata 23 ta' Marzu 2007 bin-numru 212/2007 (Dok. C), l-atturi nfurmaw lill-konvenut li ma kienux disposti li jerġgħu jagħtuh b'lokazzjoni dan l-appartament, wara li jiskadi t-terminu miftiehem u li għalhekk, l-istess konvenut kellu jivvaka minn dan l-appartament fl-24 ta' April 2007;

Illi minkejja dawn l-interpellazzjonijiet, il-konvenut ma vvakax minn dan l-appartament meta għalaq it-terminu tal-lokazzjoni;

Illi bħala l-aħħar tentattiv, l-atturi ppreżentaw ittra uffiċċjali fil-25 ta' April 2007 bin-numru 327/2007 (Dok. D), fejn il-konvenut ġie interpellat biex jiżgombra minn dan l-appartament peress li t-terminu tal-lokazzjoni kien spiċċa;

Illi l-konvenut baqa' inadempjenti u għadu ma żgumbrax minn dan l-appartament filwaqt li l-inqas ma għadu rrilxxja l-pussess pjen u liberu ta' l-istess a favur ta' l-atturi;

Illi dawn il-fatti qed jiġu dikjarati minn Laura Sant li għandha konoxxenza proprja tagħhom.

Talbu lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-lokazzjoni ta' l-appartament bin-numru 38B, Triq l-Imgħallem, Victora, Għawdex magħmula a favur ta' Noel Farrugia skadiet fl-24 ta' April 2007;

2. Tiddikjara illi ma' tmiem il-konċessjoni lokatizzja ta' l-appartament bin-numru 38G, Triq l-Imgħallem, Victoria, Għawedex fl-24 ta' April 2007, il-konvenut Noel Farrugia kien tenut li lirrilaxxjah a favur ta' l-atturi;

3. Konsegwentemetn tordna lill-konvenut Noel Farrugia biex jiżgombra minn dan l-appartament u jirrilaxxja l-pussess pjen u liberu ta' l-istess a favur ta' l-atturi.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra datata 23 ta' Novembru 2006, l-ittra uffiċċjali numru 212/2007 datat 23 ta' Marzu 2007 u l-ittra uffiċċjali numru 327/2007 datata 25 ta' April 2007.

B'riserva għall-azzjoni tad-danni spettanti lill-esponenti minħabba d-dewmien fir-rilaxx tal-pussess ta' l-appartament in kwistjoni.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenut li eċċepixxa:

1. Illi l-esponenti jopponi u jirrsepinġi bil-qawwa t-talbiet tar-rikorrenti stante illi huawa ilu jikri l-appartament numru 38B, ta'

Triq l-Imgħallem, Victoria, Għawdex għal dawn l-aħħar għaxar snin. Oriġinarjament l-esponenti kien jikri dan l-istess appartament mingħand Anthony Bezzina, missier ir-rikorrenti Laura Sant;

2. Illi l-esponenti jirrespinġi l-allegazzjoniji tar-rikorrenti fejn jgħidu illi l-kera skadiet u dan stante li l-aħħar ftehim tal-kera li l-esponenti għael mar-rikorrenti, liema ftehim huwa datat erbgħa u għoxrin (24) t'April tas-sena elfejn u erbgħa (2004) u kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata bħala Dok A, ma jistipula l-ebda skadenza iżda biss li l-kera tiġi awmentata kull ħames snin skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja;

3. Illi l-esponenti jopponi t-talbiet attriċi stante illi d-dokument li r-rikorrenti qegħdin jirreferu għalih bħala l-ftehim tal-kera kopja ta' liema dokument qed tiġi annessa bħala Dok B, ma huwa xejn ħlief l-irċevuta tal-ħlas tal-kera għas-sena elfejn u sitta (2006);

4. Salv eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Jannar 2009 li bih innominat lill-espert tal-kaligrafija Joseph Gaffiero biex jirrelata dwar il-ġenwinita' tal-firma ta' Noel Farrugia fuq skrittura datata l-25 ta' Jannar 2004.

Rat ir-relazzjoni ta' dan l-espert ippresentata fid-9 ta' Settembru 2009 debitament maħlufa.

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta'Ottubru 2009 li bih innominat lill-Aaukat Dottor Juliana Scerri Ferrante u Martin Bajada bħala esperti addizzjonali għall-istess fini.

Rat ir-relazzjoni ta' dawn l-esperti tat-22 ta' Settembru 2011 minnhom debitament maħlufa.

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' Mejju 2015 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża ta' żgumbrament. Permezz tagħha l-atturi qegħdin ifittxu li jkeċċu lill-konvenut mill-proprjeta' tagħhom fi Triq l-Imgħallem, ir-Rabat, Għawdex, billi isostnu li l-kirja li l-konvenut kellu ta' dan il-fond skadiet fl-24 ta' April 2007. Il-konvenut qed jopponi t-talba għax jinsisti li l-kirja ta' dan il-fond għadha viġenti, hija regolata permezz ta' skrittura privata li kienet saret fil-25 ta' Jannar 1995, u kwindi protetta taħt il-Kap.69.[1]

Ġara illi bis-saħħa ta' din l-iskrittura, Anthony Bezzina, missier l-attriċi kien ikkonċeda il-fond in kwistjoni lill-konvenut b'titolu ta' kera, bir-rata ta' Lm420 fis-sena rivedibbli kull ħames snin, u bil-kundizzjonijet l-oħra ndikati fuq skrittura li kopja tagħha tinsab esebita fl-atti tal-kawża.[2] Il-kera baqgħet titħallas regolarment minn sena għall-oħra,[3] sakemm bil-bidu tas-sena 2004, l-attur indika li kellu ntenzjoni jbiegħ dan il-fond. Il-konvenut wera nteress li jixtri, imma billi l-attriċi wkoll xtaqet tixtrih, basta bil-pussess vakanti, Bezzina ddeċieda li jbiegħ lilha, u wara li assikuraha li kien ser jgħid lill-konvenut biex joħroġ mill-fond mikri lilu, l-atturi applikaw mal-Bank biex jingħataw *loan* ħalli jiffinanzjaw ix-xiri.

L-atturi esebew skrittura datata l-25 ta' Jannar 2004, li permezz tagħha l-konvenut allegatament aċċetta li l-kirja fuq il-fond *de quo* tiġi terminata minnufih.[4] Din l-iskrittura qajmet polemika sħiħa, għax il-konvenut ċaħad u baqa' sal-aħħar jinsisti li huwa qatt ma kien raha u wisq anqas iffirmaha. Fuq din il-kwistjoni inħatru tliet esperti kaligrafiċi, u filwaqt li l-ewwel espert inekwivokament iddikjara li l-firma ta' Noel Farrugia fuq din l-iskirttura kienet falza,[5] ir-relazzjoni tal-esperti addizzjonali kienet waħda inkonklussiva.[6] Madankollu jirriżulta li fl-istess ġurnata li l-konvenut 'suppost' iffirma l-iskrittura tat-terminazzjoni tal-kirja li kellu mingħand Bezzina, huwa reġa' ħallas sena kera bil-quddiem u aċċetta mingħand Bezzina riċevuta tal-ħlas ta' kera għall-istess fond, li fiha dan tal-aħħar iddikjara li kien qed jaċċetta l-flus f'isem l-atturi.[7]

---

[1] L-emendi għal-Ligi tal-Kera gew fis-sehh f'Gunju ta' dik is-sena
[2] Ara Dok.NF 1 a fol.105 tal-process
[3] Ara kopji ta' diversi ricevuti esebiti bhala Dokti. NF 2 sa NF 5 a fol. 106 -109
[4] Ara Dok.X anness mar-rapport tal-periti addizzjonali, b' kopja a fol.138 tal-process
[5] Ara rapport ta' Joseph Gaffiero a fol. 130 - 139
[6] Ara rapport tagħhom datat is-7 ta' Settembru 2011
[7] Dok. NF 6 a fol. 110

Fl-24 ta' April 2004, u allura ġimgħa wara li l-atturi kienu xtraw il-fond in kwistjoni,[8] saret skrittura privata bejn l-atturi minn naħa u l-konvenut minn naħa l-oħra, li biha l-konvenut aċċetta li jikri mingħandhom dan il-fond bl-istess rata ta' kera indikata fir-riċevuta li kien għamillu Bezzina f'Jannar tal-istess sena u bil-kundizzjonijiet l-oħra ndikati fl-istess skrittura, simili ħafna għal dawk imniżżla fl-iskrittura tal-1995.[9] Imbagħad fl-24 ta' April 2006 reġgħet saret skrittura oħra li fiha ġie dikjarat:

"*Jien Joseph u il-mara Laura Sant qed nikru l-appartament numru 38B fi triq l-Imgħallem, Victoria, Għawdex għal sena lil Noel Farrugia bil-kera ta' LM460 – (erba' mija u sittin Lira Maltin) bil-quddiem. Dan il-post għandu jintuża biss għal skop ta' residenza mill-kerrej. Noel Farrugia jobbliga ruħu li tul il-kirja jagħmel il-manutenzjoni meħtieġa inkluż kwalunkwe ħsarat fis-sistema ta' l-elettriku, l-ilma u drenaġġ u ħsarat oħra nkluż il-geyser għas-spejjeż tiegħu.*" Din l-iskrittura ġiet iffimata mill-kontendenti kollha. Taħt il-firem l-attur żied nota biex jinforma lill-konvenut li "*il-kirja ta sena għall 2007 se tkun ta' LM500 - .*" [10]

Hija a bażi ta' din l-iskrittura tal-aħħar li l-atturi qegħdin jipproċedu bil-kawża presenti.[11] Intant, permezz ta' ittra bonarja tat-23 ta' Novembru 2006 l-atturi ntimaw lill-konvenut li ma kienux bi ħsiebhom iġeddulu l-kirja li kienet tiskadi fl-24 ta' April 2007,[12] l-istess kif għamlu b'żewġ ittri uffiċċjali sussegwenti tat-23 ta' Marzu 2007 u l-25 ta' April 2007.[13]

It-teżi tal-atturi hija l-iskrittura hawn ċitata tal-24 ta' April kienet tissupera kwalunkwe ftehim preċedenti li seta' kien hemm mal-konvenut dwar il-kera tal-fond in kwistjoni. Infatti jikkontendu li kienet seħħet novazzjoni meta l-konvenut aċċetta li jiffirma dan il-ftehim il-ġdid, u m'hemm l-ebda kontestazzjoni da parti tal-konvenut li din id-darba il-firma fuq din l-iskrittura hija tassew tiegħu. Il-konvenut jwarrab bħala irrilevanti kemm dan il-ftehim kif ukoll l-ieħor ta' qablu tal-24 ta' April 2004 li kien għamel mal-atturi, u jinsisti li dawn kienu sempliċement riċevuti għall-ħlas tal-kera.[14] Imma mkien

[8] Ara kopja tal-kuntratt relattiv esebit bhala Dok.JS 1 a fol. 34 - 43
[9] Ara kopja ta' din l-iskrittura esebita bhala Dok. NF 7 a fol.111- 112
[10] Ara kopja tagħha esebita bhala Dok.NF 9 a fol. 115
[11] Ara Dok.A anness mar-Rikors Guramentat
[12] Ara Dok.B anness mar-Rikors Guramentat
[13] Ara Dokti. C u D ibid.
[14] Ara affidavit tiegħu a fol.101 – 103 u n-Nota tal-Ossevazzjonijiet responsiva tiegħu

f'dawn l-iskritturi m'hemm ebda referenza għal xi pagament in konnessjoni mal-kera dovuta, anzi fir-rigward tal-kirja tal-2004 il-ħlas kien ġia sar f'Jannar, kif proprju jirriżulta mir-riċevuta relattiva.[15] Barra minn hekk mhux normali li d-debitur jiffirma wkoll fuq riċevuta.

Kieku kellu jiġi aċċettat li permezz tal-iskrittura tal-25 ta' Jannar 2004, il-konvenut kien tassew irrinunzja għall-kirja li kien ikkonċedielu Anton Bezzina fl-1995, il-Qorti tista' tieqaf hawn u minnufih tilqa' t-talbiet attriċi. Bil-mod, pero', kif svolġew l-affarijiet u tenut kont l-inċertezza dwar il-firma tal-konvenut fuq dik l-iskrittura, il-Qorti trid tmur oltre u tindaga jekk, anke jekk din l-iskrittura kellha tiġi njorata, kienx hemm xorta waħda n-novazzjoni pretiża mill-atturi.

In-**Novazzjoni** hija regolata bl-artikoli 1179 et seq. tal-Kap16. Jispjega r-**Ricci** illi:

"*La novazione non in altro consiste se non nella sostituzione di una nuova obbligazione ad altra precedente, che, col sorgere di questa, rimane estinta. Tre elementi pertanto sono indispensabili a costituire novazione, vale a dire: un'obbligazione precedente, un'obbligazione nuova, e la volonta' delle parti di sostituire questa seconda obbligazione alla prima…*

L'esistenza di una precedente obbligazione e di una nuova non costituisce novazione, se manchi la volonta' delle parti di sostituire questa a quella. Tale volonta'…non si presume, ma deve chiramente risultare dall'atto. Perche' la novazione non si presume? Perche' ogni novazione contiene implicita una rinuncia alla precedente obbligazione e le rinuncie non si presumono mai; come la rinuncia deve essere chiaramente dimostrata, cosi' del pari la volonta' delle parti di effettuare la novazione deve chiaramente risultare dall'atto, ne' puo' stabilirsi per via di presunzione. Cio' pero' non vuol dire che le parti debbano esplicitamente dichiarare nell'atto la loro volonta' di effettuare la novazione…imperocche' la volonta' di novare puo' chiaramente risultare, quantunque non esplicita, ***ma contenuta implicitamente e necessariamente nelle convenzioni intervenute tra le parti e nelle relative circostanze di fatto****.*" [16]

Ta' rilevanza għall-każ in eżami nsibu fil-ġurisprudenza lokali illi:

[15] Dok.NF 6 a fol. 110
[16] Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile Vol.VI ediz.1886 para. 285, 287 pag.376 -378

"In-novazzjoni oġġettiva taċita għandha tirriżulta minn inkompatibilita' bejn l-'id quod actum est' u l-esklużjoni tal-volonta' li ssir novazzjoni." [17]

Sew fil-kirja oriġinali tal-1995, kif ukoll f'dik tal-2004, ma kienx ġie speċifikat terminu għall-kirja. Kien ġie anke prospettat li l-kirja setgħet tiġġedded minn sena għall-oħra, tant li ġiet kontemplata wkoll żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, kull ħames snin f'dik tal-ewwel, u skont il-liġi f'tat-tieni. Imma, kif rajna, permezz tal-iskrittura tal-24 ta' April 2006 il-konvenut aċċetta, fost ħwejjeġ oħra, bidla radikali f'aktarx l-iktar kondizzjoni important tal-kirja, u ċioe' dik taż-żmien, meta ġie stipulat b'mod inekwivoku illi l-kirja kienet għal <u>sena</u> biss. Anzi, biex żgur ma jkunx hemm dubbju dwar dan, permezz tan-nota miżjuda mill-attur taħt il-firem tal-partijiet, ġie speċifikat li għas-sena ta' wara "*il-kirja ta sena*" kellha titla' għal Lm500. Hekk ukoll f'din l-aħħar skrittura lanqas kien hemm referenza għall-użu tal-ġnien retrostanti, meta fl-oħrajn kien hemm. Il-kopja ta' din l-iskrittura ġiet esebita mill-konvenut stess, naturalment għax l-oriġinal kien fil-pussess tiegħu, u għalhekk lanqas seta' jallega li din in-nota ġiet miżjuda mingħajr il-konoxxenza tiegħu.

Jirriżulta għalhekk li l-intenzjoni tal-atturi, ġialadarba akkwistaw il-proprjeta' tal-fond in kwistjoni, kienet li f'każ li jkunu jridu jerġgħu jikru lill-konvenut, wara li tiskadi dik il-kirja, kellu jsir ftehim ġdid kull darba b'terminu speċifikat. L-inkompatibilita' bejn din l-aħħar skrittura u dik ta' qabilha hija evidenti. Ma jistax jingħad li kien hemm biss modifika tal-kuntratt oriġinali f'ċertu kondizzjonijet. It-terminu tal-kirja hija probabilment l-iżjed klawsola importanti fi ftehim ta' lokazzjoni, u ċertament terminu indeterminat, bħal ma kien hemm fil-kirja oriġinali, u terminu speċifiku u ben definit, bħal ma għandna fl-iskrittura tal-2006 ma jistgħux jeżistu kontemporanjament. Wieħed neċessarjament joqtol lill-ieħor, u bħal ma l-qadim iċedi għall-ġdid, hekk ukoll l-obbligazzjoni tal-aħħar telimina dawk ta' qabilha, inkluż għalhekk fil-każ tagħna l-ftehim tal-1995.

Għaldaqstant billi ġie deċiż illi l-ftehim tal-24 ta' April 2006 kien dak li kellu jirregola l-kirja tal-fond in kwistjoni, wara li dawk preċedenti ġew impliċitament maqtula meta dan l-aħħar ftehim ġie volontarjament iffirmat mill-kontendenti kollha, ma jibqa' ebda raġuni għaliex it-talbiet presenti tal-atturi m'għandhomx jiġu milqugħa. Il-

[17] Kollez. Vol.XXIX.iii.80

kirja, skont dan il-ftehim, kienet għal sena, u l-konvenut ġie avżat għal darba tliet darbiet minn żmien qabel li l-atturi ma kellhomx il-ħsieb li jġeddulu l-kirja mat-terminazzjoni tagħha fl-24 ta' April 2007.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonjiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi u:

1. Tiddikjara li l-lokazzjoni tal-appartament bin-numru 38B, Triq l-Imgħallem, Victoria, Għawdex, magħmula a favur ta' Noel Farrugia skadiet fl-24 ta' April 2007;

2. Tiddikjara illi ma' tmiem il-konċessjoni lokatizzja tal-istess appartament il-konvenut kien tenut li jirrilaxxjah a favur tal-atturi; u

3. Konsegwentement tordna lill-konvenut biex jiżgombra minn dan l-appartament u jirrilaxxja l-pussess pjen u liberu tal-istess a favur tal-atturi.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra datata t-23 ta' Novembu 2006, l-ittra uffiċċjali numru 212/2007 datata t-23 ta' Marzu 2007 u l-ittra uffiċċjali numru 327/2007 datata l-25 ta' April 2007, kontra l-konvenut.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur