18 ta' Mejju, 1995

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A. LL.D.

Vincent Camilleri

versus

Charles Cachia

Żgumbrament - Titolu - Rinunzja - Vjolenza

Talba għal żgumbrament. Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti fis-sens li r-rinunzja għal-lokazzjoni kienet waħda valida.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-17 ta' Ottubru, 1994 li minnha sar dan l-appell u li taqra hekk:

"Rat l-avviż ippreżentat mill-attur tat-2 ta' Settembru, 1992 fejn talab lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut fi żmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti jiżgombra minn ġol-fond 23/25

Triq Sant'Anġlu, Birżebbuġa li qed jokkupa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Għall-finijiet ta' kompetenza ġie ddikjarat illi l-valur loktizzju tal-fond huwa ta' Lm45 fis-sena;

Bl-ispejjeż, kompriż dawk ta' l-ittra interpellatorja tas-7 ta' Awissu, 1992 kontra l-konvenut li ġie inġunt għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ippreżentata mill-konvenut fil-5 ta' Ottubru, 1992 fejn eċċepixxa illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt li jimmeritaw li jiġu respinti stante illi l-esponent igawdi titolu validu ta' kiri fuq il-fond 23/25 Triq Sant'Anġlu, Birżebbuġa;

Salv eċċezzjonijiet oħra;

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament;

Rat id-dokumenti esebiti, l-atti kollha tal-każ;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi mill-kumpless tal-provi prodotti mill-attur jirriżulta illi l-konvenut, permez ta' skrittura privata tat-23 ta' Mejju, 1992, irrinunzja għal-lokazzjoni ta' 23/25 Triq Sant'Anġlu, Birżebbuġa u kiseb in konsiderazzjoni ta' din ir-rinunzja s-somma ta' Lm300. (Dokument ara X a fol. 9A kif ukoll ix-xhieda ta' l-attur a fol. 15 *et seq*);

Illi jirriżulta illi l-attur qiegħed jgħix mat-tfal tiegħu miżżewġa li għandhom ukoll l-ulied u li jeħtieġu aktar spazju. L-attur xehed illi wara xi xahrejn huwa rċeva ċ-*cheque* mingħand il-konvenut għal Lm300 u dan ikkonsenjah lill-konsulent legali tiegħu, waqt li l-konvenut irrifjuta li jgħaddi ċ-ċwievet kif intrabat li jagħmel skond l-istess skrittura (ara xhieda ta' l-attur a fol. 19);

L-attur jinnega illi huwa għamel xi *undue pressure* fuq il-konvenut sabiex dan jirrinunzja għall-kirja;

Illi skond ix-xhieda tal-konvenut min-naħa l-oħra, jgħid illi l-attur kien ilu jitolbu lura l-fond u li kien għamel dan diversi drabi, anke permezz tal-familjari tal-konvenut stess (ara xhieda fol. 25/26) u l-konvenut dejjem wieġeb fin-negattiv;

Il-konvenut isostni illi huwa ffirma l-iskrittura esebita a fol. 9A għaliex kien ġie ppressat u sfurzat biex jagħmel dan meta kien mar iħallas il-kera. In sostenn ta' dan xehed a fol. 26 para. 2 sa fol. 27 para 2. Din ix-xhieda turi l-fatt li l-attur u martu talbuh lura l-fond, qalulu kemm kien reali l-bżonn tagħhom, li kienet ġiet tifla miżżewġa toqgħod fl-istess fond u li ma hemmx spazju għal kulħadd. Meta bdew jitkellmu fuq prezz għall-konsiderazzjoni tat-tluq tal-fond, bdew jinnegozjaw u mart l-attur qalet lill-konvenut "irranġaw - irranġaw inġibu x-xhud". Irid jingħad li l-attur ma kellux flus kontanti fuqu dak il-ħin allura kellu jmur isarraf il-bank u din l-iskrittura ġiet iffirmata wara nofsinhar, meta reġa' rritorna l-konvenut skond ftehim;

Ikkunsidrat;

Illi apparti l-kwistjonijiet legali li din il-Qorti għad trid tittratta

aktar 'il quddiem għar-rigward ta' kwistjonijiet ta' fatt, din il-Qorti ma tistax tifhem kif il-konvenut jibqa' jsostni illi ffirma l-ftehim minħabba li kien ġie sfurzat li jagħmel dan;

Illi mill-versjoni li ta l-konvenut a fol. 26/27 ma temanixxi ebda *undue pressure* li setgħu għamlu l-familja ta' l-attur;

Illi mistoqsi in kontro-eżami, speċifikament f'hix kienet tikkonsisti din il-pressjoni, il-konvenut wieġeb fin-negattiv imma jammetti illi kien reġa' mar għand l-attur minn rajh wara nofsinhar biex jiffirma "mhux għax għoġbuni l-flus imma għax kont qisni marbut ma' dak li tkellimna";

Illi benche' illi huwa veru illi l-konvenut huwa pjuttost bniedem timidu, ma mexxilux juri lil din il-Qorti ebda pressjoni jew influwenza mhux flokha biex **jibda** biex jissostanza dan li qed jirreklama;

Illi għar-rigward imbagħad il-kwistjonijiet legali, din il-Qorti tibda biex tgħid illi kieku kif qiegħed jisħaq il-konvenut, kien hemm każ ta' *coersion*, żgur illi l-konvenut kien jieħu dawk il-passi neċessarji u jiftaħ kawża opposta quddiem Qorti oħra biex jipprova dak li qiegħed jallega u jwaqqa' l-validita' ta' l-iskrittura. Ċertament din il-Qorti ma għandha ebda poter tagħmel dan u lanqas ma tħoss li għandha tintuża sabiex il-konvenut jirbaħ aktar żmien billi takkordalu terminu sabiex jintavola kawża biex jattakka l-iskrittura meta seta' jagħmel dan sentejn ilu;

Illi għaldaqstant il-Qorti tqis illi ġaladarba **benche' illi din l-allegazzjoni feġġet sa mill-bidu tal-kawża odjerna**, ma nġabet ebda prova ta' xi kawża istitwita mill-konvenut biex jattakka l-

validita` ta' l-iskrittura. Ġaladarba ebda eżami ma jista' jsir minn din il-Qorti dwar il-validita` ta' l-iskrittura a fol. 9A;

Il-Qorti tqis dik l-iskrittura bħala waħda valida skond il-liġi u in vista ta' rinunzja bil-miktub tal-konvenut għat-titolu tiegħu l-Qorti ma tarax illi għandha ebda alternattiva għajr illi tilqa' t-talba ta' l-attur, tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tikkundanna lill-konvenut jiżgombra mill-fond 23/25 Triq Sant'Anġlu, Birżebbuġa li qiegħed jokkupa mingħajr titolu validu fil-liġi u dana fi żmien xahrejn mid-data ta' l-istanti;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut";

Rat il-petizzjoni ta' l-appell tal-konvenut li permezz tagħha talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-appellat;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Fl-ewwel lok l-appellant ma jaqbilx ma' l-apprezzament li għamlet l-ewwel Onorabbli Qorti fir-rigward tal-pressjoni li hu jgħid li ġiet eżerċitata fuqu;

Fuq dan l-aggravju, din il-Qorti ftit għandha xi tgħid. Fil-fatt minn eżami tal-provi din il-pressjoni - li biex ikollha valur legali - trid tkun tali li vvizzjat il-kunsens tiegħu - ma tirriżulta minn imkien u jidher ċar li timidu kemm hu timidu l-appellant, dan l-atteġġjament

tiegħu kien frott tas-senno del poi li malajr fetaħlu għajnejh li seta' jiggwadanja xi ħaġa oħra. Din il-Qorti anzi tagħmilha ċara li ma qed tintravedi ebda pressjoni fis-sens li ngħad u li din is-sottomissjoni ta' l-appellant tirriżulta bħala waħda totalment gratwita;

Effettivament, dan hu l-aggravju kardinali għax ta' warajh, anke li kieku kellu jiġi akkolt bħala validu, ma jistax ikollu *konsegwenza legali għaliex diġa` qed jiġi stabbilit li ma kienx hemm* pressjoni. L-appellant jissottometti li l-ewwel Onorabbli Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li hu kellu jistitwixxi azzjoni *ad hoc*. Fil-fatt tali konsiderazzjoni kienet rilevanti kieku l-kwistjoni tal-pressjoni tħalliet impreġudikata, pero` una volta l-appellant ipprospetta l-kwistjoni tal-pressjoni *per via di* eċċezzjoni u l-ewwel Onorabbli Qorti ddeċidiet ukoll dik il-kwistjoni kontrih fis-sens kif jidher fis-sentenza appellata, il-kwistjoni kellha tieqaf hemm u ma kienx aktar il-każ li l-ewwel Onorabbli Qorti tidħol f'dak li daħlet. Pero` kif ingħad l-aggravju illum huwa bla valur u fi kwalunkwe każ l-appellant ippretenda li seta' jqajjem il-kwistjoni *per via di* eċċezzjoni u għalhekk illum ma jistax jilmenta mill-fatt li l-istess ġiet deċiża;

Kwantu jirrigwarda l-aħħar aggravju u ċjoe` li l-ewwel Onorabbli Qorti naqset illi tikkunsidra s-sottomissjoni tiegħu li l-iskrittura kienet nulla għax tmur kontra l-artikolu 15 ta' l-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-Kiri tal-Bini, hawn ċertament din il-Qorti tirrileva li l-appellant messu jirrealizza li tali kwistjoni - li anqas ma tirriżulta - kif imissha tirriżulta - minn eċċezzjoni formali - ma setgħet qatt tiġi pprospettata *per via di* eċċezzjoni - u għalhekk ma tiskanta xejn din il-Qorti li l-ewwel waħda ma kkunsidrathiex. Jiżdied pero`, billi fuq dan il-punt l-appellant f'dan l-istadju

ppreżenta nota ta' osservazzjonijiet, illi m'għandux raġun fis-sottomissjoni li qed jagħmel. Dana għaliex kuntrarjament għal dak li qed jissottometti, fil-każ preżenti si tratta ta' rinunzja ta' lokazzjoni *sic et simpliceter* li fil-fehma ta' din il-Qorti tirriżulta bl-aktar mod ċar - ċjoe' ma hemm ebda element ta' ekwivoċita' li talvolta jista' jwassal lil din il-Qorti tagħti d-dubbju favur l-appellant;

Din il-kawża, evidentement saret bis-sussulti, bl-idejat jitwieldu waħda wara l-oħra biż-żmien. Mill-assjem, pero', hu ovvju li l-appellant ipprova jsalva dak li seta' f'ċirkostanzi, pero', li messu jaf ben tajjeb li ma kellux raġun;

Għal dawn il-motivi, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza bl-ispejjeż kontra l-appellant. It-terminu mogħti għall-iżgumbrament jibda jiddekorri mil-lum.