23 ta' Frar, 1996

Imħallef:-

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

Edwin Zammit

versus

Bice armla ta' Anthony Zerafa *et*

Żgumbrament - Impunjazzjoni ta' - Kera - Aċċettazzjoni

L-attur aċixxa biex jottjeni dikjarazzjoni li mandat ta' żgumbrament kien null u bla effett u dan in bażi għal allegata aċċettazzjoni ta' kera.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti u sabet illi ma kien hemm assolutament ebda bażi għat-talba attriċi.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tat-2 ta' Diċembru, 1993, li minnha sar l-appell preżenti u li taqra hekk:

"Il-Qorti:-

Rat l-avviż ta' l-attur għall-kundanna tal-konvenuti biex jiġi ddikjarat nullu bla effett fil-liġi il-mandat ta' żgumbrament (kopja annessa ma' l-avviż Dok. A) fl-ismijiet inversi stante li l-attur qiegħed jokkupa Flat 3, Wayland House, Triq Luzio, Tas-Sliema, b'titolu ta' lokazzjoni stante l-aċċettazzjoni tal-kera għal Diċembru 1992 sa Ġunju, 1993 għall-2/3 (tnejn/tlieta) Wayland House, Triq Luzio, Tas-Sliema kif idikat fuq u bit-tisrif ta' l-istess *cheque* anness ma' l-avviż;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 2 tal-proċess;

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

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament;

Rat il-verbal ta' l-4 ta' Ottubru, 1993;

Din il-Qorti bis-sentenza tagħha tat-30 ta' Marzu, 1993 fl-ismijiet inversi, kienet iddeċidiet (ara fol. 12) li l-attur odjern (il-konvenut f'dik il-kawża) ma kellux titolu għal post Flat 3, Wayland House, Triq Luzio, Tas-Sliema, u ordnat l-iżgumbrament tiegħu;

L-attur odjern kien appella, pero`, l-appell tiegħu kien mar deżert (ara fol. 15);

L-attur reġa' ppropona kawża oħra, dik preżenti, fejn qed jitlob, li jiġi ddikjarat null il-mandat ta' żgumbrament li ħarġu l-konvenuti odjerni billi qed jissottometti li hu qed jokkupah b'titolu ta' kera stante li l-konvenuti aċċettaw il-kera għal dana l-flat;

Il-konvenuti *eċċepew* ir-*res judicata*;

"Biex ikun hemm il-ġudikat jeħtieġ il-konkors ta' tlett elementi, ċjoe` l-istess persuni, l-istess oġġett u l-istess kawżali, jiġifieri illi s-sentenza ta' qabel tkun ġiet maqtugħa f'kawża bejn l-istess persuni, fuq l-istess oġġett u għall-istess kawżali (*eadem personae, eadem res, eadem causa petendi*)" Ara sentenza Vol. XLII, P. 2, p.917);

L-attur f'din il-kawża xehed li l-konvenuti aċċettaw il-kera għall-Flat 3, (ara xhieda a fol. 26) mentri l-Perit Borg ċaħad dana u qal li l-pagament ġie aċċettat bħala qabel, ċjoe` għal Flat 2. Fil-fatt huma kienu rrikonoxxew lill-attur wara li dan ħa l-post mingħand ħuh mingħandhom kellu biss il-post Flat 2 fi blokk ta' flats li jġibu n-numru 3, Triq Luzio, Tas-Sliema (ara kuntratt a fol. 23);

Il-Qorti għalhekk tiddeċidi billi tiċħad it-talba ta' l-attur kwantu għal dak li għandu x'jaqsam mad-dikjarazzjoni tan-nullita' tal-mandat u dana stante li l-konvenuti mhux veru li aċċettaw kera għall-Flat 3;

Dwar it-titolu vvantat mill-attur, il-Qorti tiddeċidi li dan il-punt diġa`ġie deċiż u għalhekk tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut fuq *res judicata*;

Spejjeż kollha għall-attur, u kieku l-Qorti kellha s-setgħa li twaħħlu spejjeż doppji ma kinitx teżita li tagħmel dan billi l-azzjoni ta' l-attur kienet intiża biss biex ittawwal";

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' Edwin Zammit, l-attur, li permezz tagħha talab li din il-Qorti jogħġobha tilqa' l-appell tiegħu,

tirrevoka s-sentenza minnu appellata u konsegwentement tilqa' t-talbiet tiegħu kontenuti fl-avviż u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti appellati bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenuti appellati;

Rat ir-risposta ta' l-appell;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża inklużi n-Noti ta' Sottomissjonijiet li saru fil-mori ta' dan l-appell;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Il-kontestazzjoni tas-sentenza appellata da parti ta' l-appellant tista' effettivament tiġi maqsuma f'żewġ stadji. L-ewwel stadju huwa dak kif deskritt fil-petizzjoni ta' l-appell, u t-tieni stadju huwa kemm xejn differenti u jirreferi għal dak li ġie sottomess permezz tan-nota ta' osservazzjonijiet li ġiet ippreżentata minnu fil-mori ta' dan l-appell;

Effettivament, fl-ewwel lok, permezz tal-petizzjoni ta' l-appell, l-attur appellant issottometta illi s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti ma treġix peress li tinjora fatt li għalih hu importantissimu u ċjoe' illi wara l-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament huwa offra ħlas permezz ta' *cheque* lill-konvenuti li aċċettawh, liema ħlas kien indikat b'mod differenti minn kif kien isir qabel, u dan billi flok ġie mniżżel li qed isir il-ħlas għal 3/2 Wayland House, Triq Luzio, Tas-Sliema, ġie indikat li qed siir għal 2/3 Wayland House, Triq Luzio, Tas-Sliema. Effettivament, dak li jrid ifisser l-appellant huwa li, filwaqt illi qabel seta' wieħed forsi jaħseb illi l-ħlas kien qed isir għal Flat 2 fil-

blokk tal-flats imsemmi li jġib in-numru 3, barra fit-triq, bħala bieb ta' barra t-triq, il-każ ta' l-aħħar pagament dan ma setax kien il-każ u *kien ovvju li l-pagament kien qed isir għall-flat 2 u għall-flat 3* minn Wayland House, Triq Luzio, Tas-Sliema. Fuq din il-bażi l-appellant isostni li tbiddlu ċ-ċirkostanzi radikalment peress li ġiet aċċettata l-kera għal żewġ flats da parti tal-konvenuti appellati u *għalhekk l-eċċezzjoni tagħhom ta' res judicata ma kellhiex aktar* forza legali;

Sussegwentement, wara li ġew annessi ma' l-atti ta' din il-*kawża, l-atti proċesswali preċedenti,* riferenti għall-kawża li kient saret żmien ilu, l-appellant ippreżenta nota ta' osservazzjonijiet li ttendi biex tipprova illi huwa assuma titolu ta' kera validu biex jokkupa Flat 3 meta effettivament dan ġie mogħti lilu biex jokkupah mill-*Housing Authority* wara li kient ħarġet rekwiżizzjoni fuq l-istess post;

Evidentement, l-appellant qed jinsa dak li xehed fis-seduta ta' l-1 ta' Marzu, 1994, quddiem din il-Qorti, diversament ippresjeduta. F'dik l-okkażjoni kien xehed is-segwenti:

Illi fl-1994 huwa kien ġie mogħti parir mill-*Housing Department* biex jidħol fil-flat numru 3 li kien rekwiżizzjonat. Hu daħal f'dan l-appartament **pero' kera tiegħu ma ħallasx**. Tal-*Housing* lanqas ma qalulu biex iħallas il-kera ta' l-appartament;

Wara li beda jokkupa l-flat 3 fuq parir li tawh il-*Housing Department* huwa ma ħallasx iżjed milli kien iħallas sa' mill-1969 tal-post li kien qed jokkupa, ċjoe' l-appartament numru 2;

Mill-1969 'il quddiem, allavolja beda jokkupa ukoll il-fond

numru 3 huwa baqa' jħallas l-istess ammont ta' kera li dejjem ġiet aċċettata mill-konvenuti. Jispjega ukoll li effettivament, meta hu kien daħal fil-fond fl-1969, l-appartament *numru* 2 *kien mogħti* b'ċens lil ħuh u hu kien daħal minfloku. Meta mbagħad għalaq iċ-ċens skond il-liġi, huwa irdoppja l-ammont li kien iħallas u dan kien madwar l-1982;

Fl-appartament numru 3 huwa daħal xi sentejn wara li kien irdoppja l-ħlas taċ-ċens u xorta ma żied xejn;

Hu jafferma li mhix u qatt ma kienet il-pretensjoni tiegħu, li għalkemm żied fil-kumditajiet li kien jokkupa fl-1984, hu jibqa' jħallas l-sitess ammont. Hu ried li jsir ftehim biex iħallas iktar, pero', qatt ma rċieva risposta, mod jew ieħor, mingħand *il-konvenuti*. F'dan il-kwadru ta' ċirkostanzi li jippreżentah kif ingħad l-istess attur appellant fix-xhieda ġuramentata tiegħu jrid jiġi kkunsidrat il-kumplament ta' l-appell;

Din il-Qorti eżaminat bir-reqqa d-dokumenti kollha inklużi l-proċeduri li ttieħdu qabel u jidhrilha li huwa neċessarju l-ewwel li jiġi ppreċiżat li effettivament qegħdin nitkellmu fuq tliet stadji differenti ta' eventi li ma jistgħux jiġu konfużi flimkien bil-mod kif ipprova jagħmel l-appellant;

L-ewwel stadju kien dak li wassal għall-intavolar tal-kawża, ċitazzjoni numru 423/88GMB. F'dik l-okkażjoni Bice Zerafa u oħrajn kienu għamlu kawża kontra l-attur odjern biex huma jirriprendu l-pussess tal-flat numru 3 meritu ukoll ta' din il-vertenza tal-lum. Dak iż-żmien kienet viġenti rekwiżizzjoni kif ġie sewwa sottomess mill-appellant, u għalhekk il-posizzjoni kienet li l-pussess tal-fond imsemmi, legalment, kien f'idejn is-Segretarju tal-*Housing*.

F'dik l-okkażjoni l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet iddeċidiet li r-relazzjoni *li kienet teżisti ma kinitx bejn is-sidien u l-attur tal-lum* Edwin Zammit, imma bejn is-sidien u s-Segretarju tad-Djar, u għalhekk l-azzjoni diretta kontra Edwin Zammit ma setgħetx treġi;

Wara dan l-ewwel stadju kien hemm stadju intermedju li fih il-proprjetarji ta'l-appartament numru 3 għamlu talba lis-Segretarju tal-*Housing* biex joħroġ *derequisition* biex jirrevoka r-rekwiżizzjoni. Effettivament jirriżulta li fit-12 ta' Ottubru, 1990, inħarġet *derequisition* li rrevokat l-ordni ta' rekwiżizzjoni 41543 li kien ġie emess fl-24 ta' Jannar, 1980;

Niġu għat-tieni stadju, ċjoe` *meta saret kawża oħra mill-istess* proprjetarji kontra l-istess Edwin Zammit u dan permezz ta' avviż li jġib in-numru 169/91/GV. Kif jirriżulta mill-atti proċesswali, din il-kawża kienet intrebħet mill-atturi Zerafa *et* u l-intimat Zammit ġie ordnat jiżgombra mill-fond numru 3 fi żmien perentorju u dan fuq il-bażi li kien qed jokkupah mingħajr titolu validu fil-liġi. Edwin Zammit appella minn dik is-sentenza iżda, kif jirriżulta mill-atti proċesswali, u kif *del resto* mhux kontestat, l-appell tiegħu mar deżert. Dan kien it-tieni stadju;

It-tielet stadju jikkonsisti proprju fil-vertenza tal-lum, ċjoe`, l-kawża *li* saret permezz ta' *l*-avviż numru *593/93*. *Nel* frattemp, pero`, kien hemm stadju ieħor intermedju li jikkonsisti fil-fatt illi wara s-sentenza fil-kawża l-oħra preċedenti, fuq talba tal-proprjetarji, kien ġie emess mandat ta' żgumbrament kontra l-okkupant tal-fond numru 3, ċjoe`, l-istess Edwin Zammit. Dan il-mandat inħareġ fit-3 ta' Ġunju, 1993, u l-Marixxal tal-Qorti innotifika lil Edwin Zammit fis-17 ta' Ġunju ta' l-istess sena. Ġara, iżda, illi ftit ġimgħat qabel, fit-13 ta' Mejju, 1993, Edwin Zammit

kien bagħat *cheque* fl-istess ammont solitu, ċjoe' ta' ħamsin lira (Lm50), lill-Perit Anthony Borg, li fih fuq ir-*retro* tiegħu niżżel il-kliem "*rent due for 2/3, Wayland House, Luzio Street, Sliema from December, 1992 to June, 1993*";

Fl-okkażjonijiet preċedenti, meta l-istess Edwin Zammit kien iħallas b'*cheque*, flok kien imniżżel 2/3 kien iniżżel 3/2 jew ma kien iniżżel xejn bħala numri. Issa qiegħed jikkontendi illi, bil-fatt illi nverta l-ordni tan-numri, ċjoe' minn 3/2 sar 2/3 huwa ottjena titolu ta' kera li preċedentement ma kellux u li jammetti li ma kellux. Mingħajr eżitazzjoni ta' xejn din il-Qorti, f'dawn iċ-ċirkostanzi tifhem għaliex l-Ewwel Qorti ħassitha urtata bil-mod kif l-attur, issa appellant, ipprova jaġġira ċ-ċirkostanzi favur tiegħu b'mod inaċċettabbli. Infatti, kif diġa' ġie osservat fil-parti inizzjali ta' din is-sentenza, l-unika darba li l-attur kien qed jippretendi li kellu xi tip ta' dritt li jibqa' jokkupa l-fond numru 3, kien meta effettivament dan il-fond kien kopert minn ordni ta' rekwiżizzjoni, liema ordni ta' rekwiżizzjoni, pero', sussegwentement, ġiet revokata. U kif jidher mix-xhieda tiegħu li għaliha din il-Qorti għamlet referenza, jammetti li effettivament l-istess fond qatt ma ġie mikri lilu mill-proprjetarji. Kif issa qiegħed jippretendi li bis-sempliċi spostament tan-numru fuq ir-*retro* taċ-*cheque* huwa issa jargumenta li dan ifisser li l-proprjetarji aċċettawh bħala inkwilin, u inoltre, li dan ġara bl-istess kera ta' ħamsin lira (Lm50) li kien iħallas qabel, din il-Qorti ma tistax tifhem u ttendi li bħall-Ewwel Qorti tħossha xi ftit jew wisq urtata bil-mod kif il-konvenut imexxielu jiggwadanja sentejn oħra oltre ż-żmien li kien iggwadanja wara l-kawża li ppreċediet lil din;

Dur, dur, din il-Qorti ma tistax tara kif it-teżi tiegħu, illi l-aċċettazzjoni taċ-*cheque* imsemmi biddlet iċ-ċirkostanzi, tista' tiġi ssufragata b'xi mod mill-provi. Inoltre, li jsostni li għax għamel 2/

3 fuq iċ-*cheque*, issa jfisser li allura l-ħlas kien għall-kera għall-flat numru 2 u għall-flat numru 3, hija pura immaġinazzjoni, li din il-Qorti ma tistax taċċetta bħala li għandha xi valur fil-liġi;

Għal dawn il-motivi l-appell qed jiġi respint, is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti qed tiġi kkonfermata. L-ispejjeż ta' din l-istanza għall-istess appellant.