Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 119/2017/1

Jesmond Psaila, Lorraine mart Michael Borg Costanzi u Brian Psaila
(appellati)

v.

Kevin Attard (appellant)

16 ta' Ottubru, 2018

1. Permezz ta' rikors prezentat fil-5 ta' Settembru, 2017 fil-Bord Li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti pproponew kawza kontra l-intimat ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 sabiex jiehdu lura l-pussess tal-appartament numri 5, 6, u 7, Plymouth Flats, Triq Testaferrata, Msida u talbu lill-Bord sabiex:

> *"1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fondi ossia flats 5, 6 u 7 Plymouth Flats, Testaferrata Street, Msida, mikri mir-rikorrenti proprjetarji lill-intimat ghandha tigi terminata ai termini tal-artikolu 46 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk wara l-31 ta' Awwissu 2017, a tenur tal-istess Ligi peress illi t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq, konsegwentament jigi ordnat l-izgumbarament li ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun.*
>
> *"2. Jillikwida l-arretrati tal-kera dovuti mill-intimat lir-rikorrenti mill-15 ta' Marzu 2016 sal-31 ta' Awwissu 2017 ammontanti ghal €3,961 u tillikwida d-danni sal-effetiv zgumbrament bir-rata ta' €200 kuljum ghad-dewmien biss, ai termini ta' klawzola 9 tal-ftehim tal-15 ta' Marzu 2010 mill-fond mill-1 ta' Settembru 2017 in kompensazzjoni.*
>
> *"3. Jikkundanna lill-intimat jhallas dik is-somma dovuta ammontanti ghal €3,961 oltre l-imghax legali mill-15 ta' Marzu 2016 kif ukoll tikkundanna lill-intimat ihallas dik is-sornma hekk likwidata ta' €200 kuljum ghad dewmien biss bhala danni mill-1 ta' Settembru 2017, bl-imghax legali sal-effettiv zgumbrament*

2. Fis-seduta tal-11 ta' Jannar, 2018, xehedu tnejn mir-rikorrenti u l-intimat. Dakinhar stess il-Bord ta s-sentenza u laqa' t-talbiet tar-rikorrenti. Il-Bord qal:

"Mir-rizultanzi processwali rrizulta li l-appartamenti inkwistjoni appartenenti lir-rikorrenti inkrew lill-intimat permezz tal-iskrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' Marzu 2010. Minn tali skrittura jirrizulta li tali kirja kienet inghatat ghall-perjodu ta' seba' snin u li din ghalhekk ghalqet fil-31 ta' Awwissu 2017. L-intimat inghata sahansitra l-congedo izda huwa baqa' fil-pussess tal-istess appartamenti.

"Illi l-intimat sabiex jinghata d-dritt li jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu sostna u xehed ukoll f'dan is-sens li huwa ma kien prezenti ghall-ebda skrittura ta' lokazzjoni u li huwa ghandu dritt ta' sub-cens fuq il-fondi inkwistjoni. Biss pero' dan il-Bord qies li l-iskrittura ezebita giet redatta min-Nutar pubbliku fejn hemm imnizzel specifikitament li l-intimat iffirma l-istess skrittura. Din l-iskrittura giet iccertifikata bhala li hija vera kopja tal-orginal mill-avukat tal-istess rikorrenti. Ghall-Bord m'hemm l-ebda dubju li tali skrittura hija veritiera. Oltre' dan kien jispetta lill-intimat li jekk hemm xi kuntratt ta' sub-cens jew xi tip ta' titolu li jsostni li ghandu l-intimat messu gab mieghu kopja tal-istess. Inoltre' l-intimat sostna li huwa ma hallasx il-kera minhabba xi hsarat. Madankollu l-intimat ma jirrizultax li ha l-passi mehtiega biex igharraf lis-sidien b'dawn l-allegati hsarat. Ghalhekk tenut kont li t-terminu lokatizzju ghalaq il-Bord qies li l-intimat ma kellux jinghata d-dritt li jipprezenta risposta.

"Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw li jintlaqghu."

3. Fid-19 ta' Jannar, 2018 appella mis-sentenza bl-aggravji jkunu:-

i. Ladarba l-kaz gie deciz permezz ta' proceduri sommarji, l-appellant kellu jressaq prova sal-grad *prima facie* li kellu difiza x'iressaq;
ii. Sar abbuz mill-process gudizzjarju meta l-Bord accetta bhala skrittura ta' lokazzjoni li kienet fotokopja awtentikata mill-avukat tal-appellati;
iii. Ladarba l-appellant jikkontendi li kellu titolu ta' sub-enfitewsi, l-Bord ma kellu ebda kompetenza *ratione materiae* sabiex jiddeciedi kwistjoni ta' cens jew sub-cens;
iv. L-appellant qatt ma gie notifikat b'ebda interpellazzjoni legali jew gudizzjarja sabiex jitwaqqaf it-titolu tieghu u/jew sabiex ihallas xi arretrati ta' kera/danni;
v. huwa evidenti li l-Bord ma hax grazzja mal-appellant u ried jiddisponi mill-proceduri odjerni bil-mod kif ghamel.

4. L-appellati wiegbu li:-

i. Mhux minnu li l-fond in kwistjoni kien moghti b'koncessjoni enfitewtika lill-intimat, izda l-appartamenti kienu mikrija lilu kif jirrizulta mill-iskrittura tal-15 ta' Marzu, 2010 u dan sal-31 t'Awwissu, 2017;

ii. Hija gratuwita l-asserzjoni li l-avukat tal-appellati awtentika l-iskrittura ta' lokazzjoni minghajr ma raha peress li effettivament giet ipprezentata lilu kopja originali, kif awtenitkata min-nutar Alex Sciberras Trigona u huwa awtentika l-kopja pprezentata lilu. Jispjegaw li dan l-appellant jafu sew, peress li pprezenta l-istess skrittura ta' lokazzjoni mal-mandat ta' inibizzjoni (1569/2015) imressaq minnu fil-konfront tal-appellati, kwindi l-asserzjoni fl-appell li l-appellant qatt ma ffirma skrittura ta' kera mhix wahda veritiera. Dan kif jirrizulta mill-kopja legali tal-mandat t'inibizzjoni annessa mar-risposta bhala "Dok. JP1";[1]

iii. Mhux minnu li jezisti kuntratt ta' cens fuq il-proprjetà *de quo,* peress li l-unika skrittura li tezisti fuq dawn l-appartamenti hija dik ta' lokazzjoni u dan kif jirrizulta mill-kopja in atti li minnha jirrizulta li l-appellant qieghed jaghmel asserzjonijiet inveritieri, peress li wara kollox, ma gie esebit minnu in atti ebda kuntratt ta' subenfitewsi;

iv. Ma kienx hemm htiega li l-appellant jigi nterpellat wara l-iskadenza tat-terminu lokatizzju, peress li wara l-emendi li gew fis-sehh permezz l-Att XXXI tas-sena 1995, *ai termini* tal-Artikolu 46 (2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju, 1995, mhumiex regolati bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza u kwindi terminu huwa terminu u m'hemmx lok ghal tigdid tieghu;

v. Kienet issir ingustizzja kieku l-Bord ikkonceda lill-appellant li jressaq difiza tieghu, gialadarba li l-perjodu lokatizju kien skada u ghalhekk ma kellux eccezzjonijiet x'jaghti.

5. **Fatti.**

i. L-azzjoni tar-rikorrenti hi bazata fuq kuntratt ta' lokazzjoni tal-15 ta' Marzu, 2010 tal-appartamenti oggett tal-kawza. Il-perjodu lokatizju kien mill-15 ta' Marzu, 2010 sal-31 ta' Awissu, 2017. Il-konvenut xehed bil-gurament li l-kuntratt ma ffirmahx. Il-kopja tal-kuntratt li pprezentaw ir-rikorrenti mar-

[1] A fol. 15 tal-process

rikors promotur jidher li hi kopja mahruga min-nutar Dr Alex Sceberras Trigona. Fuqha ma jidhrux il-firem tal-partijiet (fol. 6-8).

ii. Il-konvenut isostni li fuq il-fondi oggett tal-kawza ghandu titolu ta' cens perpetwu. Madankollu ma pprezentax kopja ta' kuntratt pubbliku li jaghtih tali titolu.

iii. Jirrizulta li fis-6 ta' Ottubru, 2015 l-intimat kien ipprezenta rikors kontra r-rikorrenti ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (numru 1569/2015), fejn talab lill-Prim'Awla sabiex tinibixxi lir-rikorrenti tal-lum milli, *"jkomplu billi jittrasferixxu b'titolu ta' bejgh lil terzi ohra l-appartamenti numru 5, 6, 7 u 8 fi blokka bl-isem ta' Plymouth Flats, Triq Testaferrata, Msida u dana qabel mal-intimati jaghmlu dak li obbligaw rwiehhom li jaghmlu mar-rikorrenti fl-iskrittura ta' kera datata 15 ta' Marzu, 2010 in atti Nutar Alex Sciberras Trigona u senjatament klawzola numru 12 fejn qabel mal-intimata kellhom ibieghu l-imsemmija proprjeta kellhom joffru 'right of first refusal' lir-rikorrenti"*. Mehmuz mal-imsemmi rikors, hemm kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' Marzu, 2010. Hu fatt li dawn id-dokumenti ma gewx prezentati quddiem il-Bord, izda gialadarba huma atti gudizzjarji, il-qorti qeghda tammettihom bhala prova. Fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni li l-appellant stess ipprezenta mar-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni hemm il-firem ta' diversi persuni, fosthom firma bl-isem u kunjom tal-appellant.

iv. Irrizulta wkoll lill-qorti li kienet laqt it-talba ta' Attard u ordnat il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni. Inoltre, b'sentenza tal-15 ta' Ottubru, 2018 fil-kawza **Kevin Attard vs Jesmond Psaila et** (Rikors 1065/2015)[2] il-Prim'Awla ddikjarat li l-meritu kien ezawrit ghaliex il-konvenju li ffirmaw il-konvenuti kien thassar, u kkundannathom ihallsu l-ispejjez tal-kawza.

v. Il-kirja skadiet fil-31 ta' Awissu, 2017.

---

[2] F'dik il-kawza Attard talab lill-qorti sabiex: *"1. Tiddikjara li qabel ma jipprocedu ghall-bejgh tal-fondi konsistenti f'appartamenti numru 5,6,7 u 8 fi blokka Plymouth Flats, Triq Testaferrata, Msida, l-intimati ghandhom joffru ghall-bejgh l-imsemmija proprjetajiet u dana bl-istess kundizzjonijiet li huma qbalu dwarhom ma' terzi sabiex ir-rikorrenti jkun jista' jaghzel huwa jekk jixtrix jew le u dana kif miftiehem fl-iskrittura datata 15 ta' Marzu, 2010 in atti Nutar Alex Sciberras Trigona; 2. Tordna li l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-isem Attard vs Jesmond Psaila et numru 1569/2015AF deciz fit-2 ta' Novembru, 2015 jibqghu fis-sehh sakemm l-intimati ma jottemperaw ruhhom ma dak miftiehem bejniethom u bejn ir-rikorrenti kif hawn espost"*.

vi. Fil-5 ta' Settembru, 2017 ir-rikorrenti pprezentaw il-kawza fil-Bord Li Jirregola l-Kera. Fis-seduta tal-11 ta' Jannar, 2018 l-intimat ta ruhu b'notifikat u talab li jinghata l-opportunita li jiddefendi ruhu ghas-segwenti ragunijiet:

(a) Ma kienx firmatarju fil-kuntratt ta' kera ezebit in atti;

(b) Fid-data meta giet iffirmata l-allegata skrittura huwa kellu diga pussess tal-fond f'idejh b'titolu ta' subcens li jaghlaq fl-istess gurnata u sena ndikata fl-iskrittura ta' kirja esebita u ghaldaqstant ma kellu ebda raguni ghalfejn jidhol f'kuntratt iehor;

(c) Huwa ma kienx ircieva l-ittra legali esebita bhala Dok. C.

vii. Fis-seduta tal-11 ta' Jannar, 2018, xehed l-appellant fejn qal li l-appartamenti ilhom f'idejh madwar ghoxrin sena u li hadhom b'cens perpetwu, wara ftehim ma' missier l-appellati u li huwa qatt ma iffirma kuntratt ta' kera. Izda wara li miet il-missier beda jhallas il-kera lill-appellati Jesmond u Brian Psaila. Jinsisti li huwa jhallas il-kera fuq it-tliet appartamenti in kwistjoni izda ma ffirmax b'kuntratt ta' lokazzjoni u li xtrahom b'cens.

Konsiderazzjonijiet.

6. L-ewwel aggravju tal-appellant huwa fis-sens li kull ma kien jinkombi fuqu kien li jressaq prova sal-grad *prima facie* li kellu difiza x'iressaq. Il-procedura specjali sommarja kontemplata mil-ligi, tehtig certu kawtela sabiex ma jigux pregudikati d-drittijiet ta' difiza ta' intimat. Il-ligi tipprovdi[3] li l-intimat ghandu jkun prezenti fil-jum tas-smiegh u li hu jkun pront bid-difiza tieghu sabiex jikkonvinci lill-Bord li kellu eccezzjonijiet validi x'jaghti fuq bazi *prima facie.* Din il-procedura giet diversi drabi assimilata[4] mal-procedura li nsibu fl-artikolu 167A tal-Kap 12;

> *"Fl-ewwel data tas-smiegh, dejjem jekk il-konvenut ma jibqax kontumaci jew ma jopponix bhala mhix regolari jew li ma tghoddx ghall-kaz, il-procedura li biha nqeda l-attur, inkella, jekk jghati din l-eccezzjoni u ma tigix milqugha, il-Qorti tghaddi biex jiddecidi minnufih l-kawza, billi tilqa' t-talba tal-attur.* ***B'dana kollu f'dik l-udjenza, l-konvenut jista' jressaq provi li jissodisfaw lill-Qorti li huwa ghandu eccezzjonijiet prima facie, fil-ligi jew fil-fatt xi jgib kontra l-meritu ta' l-azzjoni, jew xort'ohra jgib fatti jew punti ta' ligi***

[3] Artikolu 16 A (5) (a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta

[4] Ara sentenzi ta' din il-Qorti tas-6 t'Ottubru, 2010 fil-kawza fl-ismijiet **Agnes Farrugia et vs John Hili et** u dik tat-30 ta' Settembru, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **George Muscat noe vs Anton Zammit pro et noe**

li jistghu jitqiesu li jkunu bizzejjed biex jaghtuh il-jedd li jopponi t-talba jew li jaghmel kontro-talba*.*

Il-Qorti, f'dan l-istadju, hija tenuta biss li tezamina l-validita' tal-pretensjoni tal-konvenut b'mod li tista' prima facie takkordalu d-dritt li jikkontesta t-talba. *F'liema kaz il-proceduri ma jibqghux sommarji izda jiehdu r-rotta normali kontemplata fl-artikolu 154 et sequitur tal-Kap 12".*[5]

7. F'dan il-kaz il-Bord kellu quddiemu kopja ta' skrittura ta' lokazzjoni bil-firma tan-nutar li l-qorti fehmet li rrediga l-kuntratt. Mill-istess dokument jirrizulta wkoll li n-nutar Sciberras Trigona kien xhud tal-firma u identita tal-partijiet. Dik il-kopja kienet ukoll awtentikata mid-difensur tar-rikorrenti. Wara li l-qorti rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru: 1569/2015 m'hemmx dubju li l-appellant kien iffirma l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' Marzu, 2010. Hu stess f'dak ir-rikors iddikjara li jikri l-proprjeta oggett tal-kawza bis-sahha ta' skrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' Marzu, 2010 u ehmez kopja tal-istess mar-rikors. Skrittura li aghmel uzu minnha sabiex jitlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni billi nvoka klawzola 12 li tipprovdi: *"The Lessors are hereby granting unto the Lessee who accepts the right of first refusal on any sale of any or all of the above apartments including also flat number eight in the same block"*. Il-qorti zzid ukoll li kieku l-appellant ried jaghti prova li effettivament ghandu titolu ta' cens perpetwu fuq il-proprjeta' oggett tal-kawza, kellu jipprezenta kopja tal-kuntratt tal-akkwist. Madankollu baqa' ma pprezentax prova dokumentarja. Dan apparti li fl-iskrittura ta' lokazzjoni ma jinghadx li ghandu titolu ta' cens perpetwu. Hu ovvju li kieku kellu dak it-tip ta' titolu ma kienx ser imur jiffirma kuntratt ta' lokazzjoni.

9. It-tieni lment tal-appellant jitratta l-prova li saret mir-rikorrenti permezz tal-iskrittura ta' lokazzjoni li kienet fotokopja awtentikata mill-avukat tal-appellati. Ghandu jinghad li ladarba l-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni kienet ghall-perjodu ta' seba' snin, il-ligi tipprovdi[6] li l-ftehim kellu jsir jew permezz ta' att pubbliku jew kitba privata. Fil-fatt fis-sentenza **Alfred St. John vs Robert Magri** intqal:[7]

---

[5] **Grima Joseph vs Camilleri Joseph**, deciza mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-31 ta' Ottubru, 2003.

[6] L-Artikolu 1233 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi:
"(1) *Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi, espressament, taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullità* ……..
(e) il-kiri ta' immobbli ghal zmien ta' izjed minn sentejn ghal dak li hu bini, jew minn erba' snin, ghal dak li hu raba'";

[7]

"skond l-artikolu 1233 "ghandhom isiru permezz ta' att pubbliku jew skrittura privata l-lokazzjonijiet ta' immobbli meta z-zmien jeccedi sentejn jekk ikun post urban, u l-istess ligi tghid illi f'kaz ta' skrittura privata, din, jekk ma tkunx iffirmata personalment (di proprio pugno) minn kull parti ghandha tigi awtentikata skond l-artikolu 634 (gia 644) (tal-Kap 12) u dan taht il-piena ta' nullita'. Ghalhekk, kif din il-Qorti rriteniet fis-sentenza ***"Vella vs Carroll"*** *fit-12 ta' Gunju 1944 (A.I.) meta il-ligi trid dik il-formalita' taht piena ta' nullita', dik il-formalita' ghandha tigi osservata … meta dik l-iskrittura ghandha isservi "ad validitatem", ikun mehtieg, taht piena ta' nullita', illi jkun osservati l-formalitajiet stabbiliti mil-ligi" (A.C. 4 ta' Dicembru 1944. XXXII.i.92)* ***("Giuseppina Vella vs William Carroll" -*** *A. C. 12 ta' Gunju 1944 -XXXII.i. 686)".*

10. Mill-kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni li kellu quddiemu l-Bord, jirrizulta li l-ftehim kien redatt min-nutar Alex J. Sciberras Trigona, li kien ukoll xhud tal-firem u tal-identità tal-kontendenti fil-kawza.

11. Dan l-aggravju ngieb fix-xejn bil-prova tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 1569/2015, minn fejn jirrizulta li l-appellant jirrikonoxxi li kien jikri l-proprjeta bis-sahha tal-kuntratt ta' lokazzjoni tal-15 ta' Marzu, 2010.

12. Safejn it-tielet aggravju tal-intimat appellant jitratta n-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord *ratione materiae* sabiex jiddeciedi kwistjoni ta' cens jew sub-cens, dan l-aggravju jorbot ma dak li nghad fl-ewwel aggravju, cjoe' li kien jinkombi fuq l-appellant li jipprezenta kopja vera tal-kuntratt relattiv. Prova li kellha ssir billi jipprezenta kopja vera tal-kuntratt relattiv.

13. Fir-raba' aggravju l-appellant jilmenta li qatt ma gie notifikat b'ebda interpellazzjoni legali jew gudizzjarja sabiex jitwaqqaf it-titolu tieghu u/jew sabiex ihallas xi arretrati ta' kera/danni. L-iskrittura ta' lokazzjoni tal-15 ta' Marzu, 2010 tipprovdi li t-terminu ta' lokazzjoni jaghlaq fil-31 ta' Awissu, 2017. L-Artikolu 1566 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-kiri, meta jaghlaq iz-zmien miftiehem espressament, jispicca ***ipso iure*, minghajr ma hu mehtieg ghas-sid u l-inkwilin li jaghtu preavviz lil xulxin**. Ghaldaqstant, hu rrilevanti jekk l-appellant irceviex l-ittra legali datata 8 ta' Awissu, 2017 (fol. 9).

14. Fl-ahhar aggravju l-appellant isostni li l-Bord iddecieda l-kaz ghaliex ma hax grazzja mieghu. Aggravju li hu fieragh. Il-qorti hi tal-fehma li l-Bord iddecieda kif

kellu jiddeciedi u li l-verzjoni li ta l-appellant meta xehed, ma kinitx kredibbli wkoll fuq bazi ta' *prima facie*. Mill-atti m'hemm assolutament xejn x'jindika li l-gudikant li kienet qeghda tippresjedi kellha xi *bias* fil-konfront tal-appellant.

Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. Peress li tqies li l-appell hu fieragh, tikkundanna lill-appellant ihallas lill-appellati l-ispejjez ghal darbtejn (artikolu 223(4) tal-Kap. 12).

Anthony Ellul.