MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta ta' 22 ta' Ottubru, 2002

Appell Civili Numru. 48/1997/1

Henry Ritchie f'ismu proprju u ghan-nom ta' hutu imsefrin Vincent Ritchie, Alfred Ritchie, Helen Renda u Carmel Ritchie

Vs

Anthony Dimech u Mary Dimech

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tal-25 ta' Settembru 2001 moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet fuq moghtija fejn it-talba ghar-ripresa tal-fond "Mark Sandra" gia "Melita House" Quarries Street, Msida, proprjeta' ta' l-atturi giet michuda bl-ispejjes kontra r-rikorrenti appellanti billi l-Bord hass li "*fl-isfond tal-provi prodotti u billi l-intimati kellhom jedd li jghaddu l-kirja lil haddiehor u billi r-rikorrenti kien hemm zmien li riedu jiftehmu, l-Bord ma jidhirlux li gie pruvat non-uzo jew bdil ta' destinazzjoni*" tal-fond in kwistjoni.

Rat ir-rikors ta' l-appell tar-rikorrenti presentat fit-3 ta' Ottubru 2001 fejn wara li stqarrew li kienu aggravati bid-decizjoni imsemmija sottomettew is-segwenti:-

1. Illi l-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu u mmotivha ghar-raguni li l-intimati kellhom il-jedd li jghaddu l-kirja lil haddiehor u ghaliex fi zmien kien hemm possibilita' ta' ftehim. Dan pero' ma kienx il-mertu tar-rikors ta' l-esponenti. Il-Bord gie zvijat ukoll mill-fatti korretti tal-kwistjoni.

2. Irrizulta mix-xiehda ta' l-intimat Anthony Dimech li hu kien jikri il-fond in kwistjoni "*biex nabita fih*" bil-kera ta' LM170 fis-sena, u kellu wkoll id-dritt li jwellih bil-kondizzjonijiet imsemmija fil-kitba tat-30 ta' Marzu 1985. Dwar dan il-fatt hemm qbil.

3. Irrizulta wkoll mix-xhieda ta' Anthony Dimech li huwa xtara post iehor fiz-Zejtun biex jmur jghix fih permanentement. Dimech waqt ix-xhieda tieghu jhawwad dwar id-data ta' meta hareg mill-post ta' l-Imsidau mar joqghod fiz-Zejtun. Ghall-ewwel jghid li hareg mil-post ta' l-Imsida f'nofs Settembru 1996. Wara jghid li "sa l-ahhar ta' l-1995 kont gja nabita fid-dar taz-Zejtun". Wara rega xhed li "minn Settembru 1996 ….minix nabita fil-post." Il-verita' hija li l-intimati kienu hbew lill-esponenti li hargu mill-post ta' l-Imsida u sa Settembru 1996 l-esponent kien ghadu jahseb li l-intimati kienu joqghodu fil-post tieghu kif wara kollox xehed ukoll l-istess Anthony Dimech. L-esponent minn ghalih li kien biss ghall-bidu ta' Settembru 1996 li l-intimati hargu mill-post ta' l-Imsida u infatti minn dak iz-zmien ma accettax kera izjed. Hekk ukoll ikkonferma l-intimat meta xhed li "wara Settembru 1996 ir-rikorrent ma accettax izjed kera." Il-Bord tal-Kera fehem hazin li l-esponent accetta l-kera wara li l-intimati hargu mill-post. Meta l-esponent Henry Ritchie accetta l-ahhar cheque ta'LM170 ghalkemm kienu diga bdew u f'dan is-sens kienet bdiet il-kwistjoni, hu kien minn ghalih li l-intimati ghadhom jabitaw fil-post ta' l-Imsida, kif del resto xehed ukoll bil-gurament l-intimat stess.

4. Jirrizulta li f'xi zmien matul is-sena 1996,pero' qabel Settembru 1996, kien hemm trattativi fis-sens li l-intimati offrew li jghaddu l-post lir-rikorrenti basta dawn ihallsu rigal ta' LM4,000 u ghall-ewwel l-esponent kien ikkonsidra li jasal. Pero' ma kienx hemm qbil ma hutu, kien hemm

intoppi ohra u l-ftehim ma ntlahaqx. Sal bidu ta’ Settembru 1996 il-partijiet kienu diga’ jafu li ma kienx intlahaq ftehim. L-intimat ghall-ewwel xhed li qatt ma irceva ittra f’dan is-sens minghand ir-rikorrent jew l-avukat tieghu. In kontro ezami pero’ mbaghad ammetta li “almenu fil-bidu ta’ Settembru 1996, il-ftehim li kellna mar-rikorrent kien definittivament sfratta, in fatti ircevejt ittra fil-bidu ta’ Settembru fejn gejt infurmat illi r-rikorrent ma kienx fi hsiebhom igedduli izjed il-lokazzjoni.”

5. Minn meta sfratta l-ftehim u allura l-intimati kienu jafu li ma kienx hemm possibilita’ li jiehdu rigal minghand sid il-kera, huma setghu baqghu jabitaw fil-post u setghu wkoll iwelluh. Kellhom pero’ obbligu li l-post jibqa’ jintuzaghall-abitazzjoni u mhux li jithalla vojt. Fill-fatt, kif xhed l-intimat, huma hargu mill-post u hallewh battal. Il-post ghadu battal sal-lum, erba’ snin wara.

6. Il-kwistjoni rilevanti ghas-soluzzjoni ta’ din il-vertenza mhijiex ghalhekk jekk f’xi zmien kienx hemm trattativi bejn il-kontendenti, izda jekk una volta dawn it-trattativi definittivament kienu fallew, l-intimati kienux intitolati johorgu u jhallu l-post battal u jibqghu jzommu l-kirja. Din il-kawza giet presentata fil-21 ta’ April 1997. Sa dak in-nhar l-intimati kienu ga hallew il-post battal ghal seba’ xhur shah. F’dan iz-zmien l-esponenti ma accettax aktar kera, kif jammetti wkoll l-istess intima li xehed ukoll li beda jiddeposita l-hlas il-Qorti.

Rat ir-risposta tal-intimati appellati fejn, waqt li sostnew s-sentenza appellata hija gusta u ghandha tigi kkonfermata gie sottomess li:-

1. guridikament ma jistax jigi allegat li l-esponenti b’xi mod bidlu d-destinazzjoni tal-fond. L-esponenti kienu fi trattativi ma Henry Ritchie, bhala eredi ta’ Rosina Ritchie. Dan qatt ma semma l-eredi l-ohr, li b’xi mod ma kienux qeghdin jaqblu mall-inizjativa ta ta’ transazzjoni li kien ha. Il-kompjant Dottor Sciberras Trigona kien informa lill-konsulent tal-esponenti, bil-miktub, li l-kondizzjoni li kienet inkorporata fl-iskrittura tat-30 ta’ Settembru 1985, kienet ser tigi rispettata, billi l-esponent jircevi s-somma ta’ LM4,000 u jirrinunzja ghall-lokazzjoni. Ghalhekk l-esponenti kienu qed jistennew li dak l-akkordju jigi finalizzat.

2. Henry Ritchie biddel l-opinjoni tieghu u ma sar xejn, billi qajjem skuzi inezistenti.
3. L-esponenti ma jistghux jigu mistennija li kellhom jissullokaw il-fond de quo. Kieku ghamlu hekk, il-parti l-ohra setghet tippretendi, b'certa bazi ta' accettabilita' li l-esponenti kienu qeghdin jaccettaw u jikkonfermaw li, fic-cirkostanzi, Henry Ritchie kien giust u kellu dritt jirtira mill-impenn tieghu, tramite l-konsulent legali tieghu, li jhallas is-somma miftehma biex l-esponenti jirrinunzjaw u jitterminaw id-drittijiet taghhom lokatizi u jirritornaw il-fond billi jikkonsenjaw ic-cwievet. Kieku ghamlu hekk, l-esponenti kienu jkunu qeghdin jimplimentaw dak li hu inkorporat fl-iskrittura annessa mal-ittra bid-data tat-12 ta' Marzu 1996 u jiddipartu mil-ftehim li l-esponenti jircevu s-somma ta' LM4,000 ghar-rilaxx tal-fond, ftehim li kien inkorporat fil-korrispondenza tal-kompjant Dr Sciberras Trigona.
4. Illi fic-cirkostanzi l-esponenti ma bidlux id-destinazzjoni tal-fond, ghaliex huma baqghu jhallsu, b'mod legali, il-kera minnhom dovuta u ma assoggettawx il-fond ghal xi uzu divers.

Hadet konjizzjoni tal-atti processwali u tassottomissjonijiet orali tad-difensuri tal-kontendenti.

Ittrattat l-appell.

Ikkunsidrat:

Bi skrittura privata tat-30 ta' Marzu 1985 Rosina Ritchie, omm ir-rikorrenti appellanti, ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni l-fond Mark Sandra, Quarries Street, Msida lil Anthony Dimech versu l-kera ta' LM170 fis-sena bid-dritt li l-istess Dimech *"jista' jwellih bil-patt li l-kera issir LM180 u li jghati lili* (lill-istess Rosina Ritchie) *LM500 bhala rigal.*"

Fl-1995 il-konjugi Dimech kien xtraw fond iehor fiz-Zejtun u qabel l-ahhar ta' dik is-sena kienu marru jabitaw fl-imsemmi fond b'dana li l-fond proprjeta' tar-rikorrenti appellanti baqa' battal. Matul dik is-sena kienu bdew trattativi bejn l-intimati u ir-rikorrent Henry Ritchie fis-sens li minflokk li l-intimati jaghmlu uzu mid-dritt moghti lilhom

in forza tal-iskrittura tat-30 ta' Marzu 1985, dawn icedu l-kirja favur is-sidien versu regal ta' LM4,000. Dan l-akkordju izda ma giex konkjuz u minflokk r-rikorrenti istitwew proceduri fil-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-intimati ghall-izgumbrament taghhom minhabba bdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri lilhom.

Il-Bord bis-sentenza tieghu tal-25 ta' Settembru 2001 cahad din it-talba billi ddikjara li "*ma jidhirlux li gie pruvat non-uzo jew bdil ta' destinazzjoni.*" Din il-Qorti wara li hadet konjizzjoni tal-provi prodotti hija tal-fehma li din il-konkluzzjoni hija ghal kollox zbaljata. In effetti jirrizulta bl-aktar mod car u anke ex admisis mix-xhieda tal-istess intimati li minn meta l-istess intimati marru joqghodu fid-dar taghhom fiz-Zejtun il-fond in kwistjoni, li huwa fond ta' abitazzjoni, ma baqghax jintuza ghal dan l-iskop u lanqas ma kien hemm in-necessita' ghall-intimati li jokkupaw dan il-fond bhala d-dar ta' abitazzjoni taghhom. Minn dak il-mument ghalhekk jirrizulta il-bdil ta' destinazzjoni tal-fond de quo li huwa raguni valida ghar-ripresa ta' fond lokat a tenur ta' l-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi t-trattativi li kienu qed jinzammu bejn Henry Ritchie u l-intimati ma ghandha ebda relevanza ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni sottoezami. Fl-ewwel lok Henry Ritchie ma kienx u ma huwiex l-uniku proprjetarju tal-fond lokat u bhala tali ma seta' qatt kkonkluda trattativi ghax-xojliment tal-kirja billi ukoll, allegatament jorbot lill-hutu bl-obbligu ta' hlas ta' somma konsiderevoli. Fit-tieni lok dawn it-trattativi qatt ma gew konkjuzi u ghalhekk inutilment li wiehed jaghmel referenza ghalihom. Anzi jirrizulta li f'certu mument l-intimati gew infurmati li definittivament ma kienx ser jintlahaq ebda ftehim. Minn dak il-mument ghalhekk l-intimati setghu, kieku riedu, jaghmlu uzu mid-dritt ta' sullokazzjoni moghti lilhom fl-iskrittura originali. Dan izda lanqas biss ma ghamluh jew urew xi tentattiv f'dan is-sens. Tant hu hekk li llum, hafna snin wara li gew istitwiti dawn il-proceduri l-intimati ghadhom qed jippretendu li jibqghu jzomm il-kirja tal-fond, minkejja li mhux qed jabitghu fih, ghax "*Kieku ghamlu hekk, l-esponenti kienu jkunu qeghdin jimplimentaw dak li hu inkorporat fl-iskrittura annessa mal-ittra bid-data ta 12*

ta' Marzu 1996, u jiddipartixxu mil-ftehim li l-esponenti jircevu s-somma ta' LM4000 ghar-rilaxx tal-fond, ftehim li kien inkorporat fil-korrispondenza tal-kompjant Dr Sciberras Trigona." Dan juri li l-interess tal-intimati la huwa li jabitaw fil-fond u lanqas li jwilluh lil terzi billi b'dan il-mod kienu jkunu kostretti li jhallsu is-somma ta' LM500, izda pjuttost li jircevu rigal ghar-rilaxx tal-fond lokat.

Fl-ahharnett jinghad li l-fatt li l-inkwilin jibqa' jhallas il-kera tal-fond lilu lokat u dana permezz ta' depoziti fir-Registru tal-Qorti, ma jirrifletti xejn fuq jekk l-fond lokat inbidillux id-destinazzjoni tieghu. Il-Qorti ghandha thares lejn il-fatti rizultanti u kemm-il darba jirrizulta li l-fond mikri ghall-abitazzjoni ma ghadux hekk jintuza, u dan mhux temporanjament minhabba xi mard jew safar, izda permanentement, t-talba ghar-ripresa ghandha tigi akkordata. Altriment l-istess kuncett ta' lokazzjoni ghall-abitazzjoni jigi znaturat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata tal-25 ta' Settembru 2001 fil-kawza fl-ismijiet fuq imsemmija moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera billi fl-istess hin tilqa' l-appell interpost mir-rikorrenti appellanti u b'hekk tilqa' t-talba attrici u konsegwentement tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu pussess tal-fond "Mark Sandra" gia "Melita House" fi Quarries Square, Msida. Bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-intimati.

Onor Imhallef Albert J. Magri