MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 2253/1998/1

Andria u b'digriet tas-13 ta' Lulju 1999 isem Andria hu mibdul b' John Andrea u Antonio u Kanonku Guiseppi Zammit u b'digriet tat-13 ta' Lulju 1999 l-isem Guiseppi gie sostitwit b'Giuseppi

vs

Paul Aquilina

Il-Qorti,

Fid-9 ta' Ottubru, 2001 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jkun kundannat li fi zmien

qasir u perentorju li jigi lill-konvenut prefiss minn din il-Qorti jizgombra mill-hanut 12, Triq San Mark, Valletta, u jikkonsenja c-cavetta tal-istess fond lill-atturi, liema fond l-konvenut jokkupah minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi stante li skada c-cens u ghalhekk it-titolu tieghu fil-11 ta’ Mejju 1998.

Ghal fini tal-kompetenza qed jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond de quo ma jeccedix il-kompetenza ta’ din il-Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi Lm10 ghal konsult kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni u b’riseva ta’ kull azzjoni u dritt ta’ azzjoni spettanti lill-atturi.

Rat id-digriet a fol 6 tal-atti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut (a fol 5 tal-atti) li biha eccepixxa bir-rispett:

1. Illi l-eccipjent jgawdi l-fond imsemmi bis-sahha ta’ titolu ta’ lokazzjoni li akkwista minghand Emanuel Cremona fl-1970 li, min-naha tieghu, kien igawdi titolu ta’ sub-enfitewsi temporaneu li akkwista minghand Italo Caruana permezz ta’ att ippublikat min-Nutar John Tabone Adami fid-19 ta’ Gunju, 1954;

2. Illi, per konsegwenza, l-azzjoni ta’ l-atturi ghandha tigi rigettata bl-ispejjez stante illi l-eccipjenti igawdi titolu ben validu fil-ligi;

3. Illi, inoltre, f’kull kaz u ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti m’hijiex kompetenti biex tiddeciedi dwar it-talba attrici stante illi l-Bord li Jirregola l-Kera hu l-foro kompetenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet a fol 10 u 11 tal-atti.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-partijiet ma ottemprawx ruhhom ma dak verbalizzat a fol 60 tal-istess atti.

Ikkunsidrat

Illi l-attur, John Andea Zammit, (fol 12 et seq tal-atti) xehed li hu, flimkien mal-atturi l-ohrajn, kienu akkwistaw il-post in kwistjoni permezz ta' bejgh b'licitazjoni. Fil-fatt mid-dokumenti esebiti in atti minnu u li jinsabu a fol 15 sa 27 jidher li gie akkwistat id-dirett dominju temporaneu, ghal zmien li fadal minn 45 sena dekorribbli mill-11 ta' Mejju 1953, ta' Lm40 fis-sena u propjeta shiha, wara li jiskadi l-imsemmi perijodu tal-post in kwistjoni. In rigward l-imsemmi cens, dan kien skada fil-11 ta' Mejju 1998 u bhala censwalist, sal-ahhar nett kien hemm David Cremona. In rigward il-konvenut f'din il-kawza, l-attur semma' li dan kien gie ghandu "sabiex ihallas ic-cens" liema offerta pero' giet rifjutata minnu ghaliex ".... irid isir ftehim iehor", liema proposta ma gietx accettata mill-konvenut.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut, in sostenn tal-eccezzjonijiet sottomessi minnu ipproduca provi kemm verbali kemm bhala dokumenti. Dawn huma is-segwenti:

a) Hu, stess, xehed (fol 28, 31 u 53 ibid) li matul l-1970, kien okkupa l-fond in kwistjoni sabiex juzah bhala "argentier" u dan b'titolu ta' kera ossija Lm40 fis-sena mizjud ghal Lm50 fis-sena ukoll. Hu spjega li kien sar jaf li l-istess post, li kien jintuza bhala hanut ta' gugarelli, kien ser jitbattal u ghalhekk hu kien ittiehed minn "(wiehed) jismu zgur Attard" imbaghad korrett ghal "Mallia" ghand sid il-kera, certu David Cremona bin il-mejjet Emanuel Cremona dan imsemmi fl-eccezzjonijiet.

In rigward il-hlas tal-kera l-unika kondizzjoni imposta, hu sostna li l-ktieb tal-ircevuti relattivi kien jiffirmah "Cremona" u in konnessjoni ma dan il-punt esebixxa fotokopji tal-ircevuti relattivi (fol 33 sa fol 48 tal-atti) u dan, wara li wera lill-Qorti l-ircevuti originali f'zewg kotba.

Jidher li dawn l-ircevuti , iffirmati minn David Cremona, jirreferu ghal hlas ta' kera ammontanti ghal Lm50 fis-sena mit-3 ta' Jannar 1970 sal-20 ta' Jannar 1998 bl-ahhar ircevuta turi hlas ta' Lm25 ghar-raguni specifikati a fol 31 tal-atti.

b) Carmel Mallia (fol 49 ibid) xehed li hu kien juza l-istess post bhala hanut tal-gugarelli u ta' dan kien jhallas kera lill-istess David Cremona. Madwar 30 sena ilu, kien iddecieda li jirrilaxxja l-istess post u minfloku kien hadu l-konvenut.

c) May Herrera (fol 57 ibid) li xehdet dwar kif "lill-konvenut dejjem niftakru fil-post bhala gojjellier".

d) Victor Attard (fol 59 ibid) li xehed dwar " il-konvenut ili nafu ghal madwar tletin sena".

Ikkunsidrat

Illi, sintetizzati l-fatti in esami kif risultanti mill-provi prodotti, l-atturi fl-avviz jikkontendu li l-konvenut qed jokkupa l-istess post minghajr titolu validu fil-ligi "stante li skada c-cens u ghalhekk it-titolu tieghu, fil-11 ta' Mejju 1998". Sussegwentment, pero' l-istess atturi, testwalment, qalu " .... jikkontendi li dan il-kaz trattasi ta' fond kummercjali mikri minn sub-enfitewta taht "unfair conditions" skond il-ligi" (ara fol 55 tal-atti).

Illi jidher ghalhekk li, filwaqt li fl-avviz, l-atturi allegaw li l-konvenut qed jokkupa il-post in kwistjoni minghajr titolu legali sussegwentement kif risultanti mill-verbal citat, l-atturi allegaw li effettivament l-istess konvenut qed jokkupa l-post in kwistjoni b'titolu ta' kera koncess lilu pero taht "unfair conditions (ara l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili). Fil-fehma tal-Qorti, dan jipproduci bidla fis-sustanza tal-azzjoni in esami.

Illi, minhabba dak premess, ma tistax tigi akkolta t-talba in esami kif proposta.

Ikkunsidrat

Illi, bhala konsegwenza, ma hemmx lok sabiex tigi decisa it-tielet eccezzjoni.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjes jibqghu bla taxxa.”

Appellaw minn din is-sentenza l-atturi bl-obbjezzjoni illi l-ewwel Qorti zbaljat meta rriteniet illi l-azzjoni taghhom, kif proposta, ma setghetx tigi akkolta. In sostenn tat-tezi taghhom l-appellanti jirreferu ghar-ragjonament zvolt fid-decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell tat-12 ta’ Marzu 1990 fil-kawza fl-ismijiet “**Dotor Guze (recte, George) Vassallo et –vs- Julian Sammut et**”.

Din il-Qorti thossha fid-dover li ghandha tirrileva mill-ewwel illi mhux sew li parti f’kawza ticcita decizjoni li fil-fatt ma waqfetx hemm fid-data imsemmija, in kwantu, mir-ricerka li ghamlet din il-Qorti din l-istess kawza kellha s-segwitu taghha, kif manifest fid-decizjoni ulterjuri tal-Qorti ta’ l-Appell tas-17 ta’ Frar 1995 u fejn gie rilevat proprju fil-bidunett ta’ din is-sentenza dan li gej:-

“*Din il-Qorti tikkonferma illi jidhrilha li din il-kawza segwiet itenerarju mhux konformi mal-logika procedurali li l-kaz kien jitlob*”.

Issokta mbaghad jigi ritenut illi gjaladarba l-konvenut kellu titolu ta’ lokazzjoni kontrattata qabel l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika ma kienx hemm l-inezistenza ta’ kuntratt li allura kienet tiggustifika r-raguni principali fic-citazzjoni u cjoe’ li:-

“… … *il-konvenut qieghed illum jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi il-fond … …*”

U wara gharbiel tal-konsiderazzjonijiet ta’ dritt u l-aktar tal-proprjeta’ procedurali din l-istess decizjoni spiccat bil-konkluzjoni illi lill-atturi irrizervatilhom id-dritt li jipproponu azzjoni fit-termini ta’ l-Art 1530 tal-Kap 16. Dan ghamlitu wara li kienet affermat dan li gej:-

"*ic-citazzjoni ta' l-atturi kellha tigi impustata f'dawk it-termini (tal-Art. 1530) jew almenu f'dik id-direzzjoni procedurali … … mentri l-atturi ghazlu li jibbazaw ic-citazzjoni u t-talba taghhom fuq binarju differenti cioe illi l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu*".

Issa fil-kaz in ezami l-atturi wkoll ipproponew l-azzjoni taghhom fl-istess termini tas-sentenza precitata, jigifieri li l-konvenut qed jokkupa l-fond "bla titolu validu fil-ligi".

L-ewwel Qorti korrettement ezaminat il-fatti singolari ta' dan il-kaz, kompriz l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u r-rikonoxximent verbalizzat mill-istess atturi a fol 55 tal-atti illi verament kienet tezisti kirja li saret lill-konvenut minn sub-enfitewta anke jekk din, fil-kontenzjoni taghhom, kienet taht "unfair conditions".

Minn dan jitnissel illi kemm l-eccezzjoni moghtija kif ukoll ir-rikonoxximent ta' l-ezistenza tal-kirja da parti tal-atturi, ghalkemm minnhom kontestata fil-parametri tal-Art 1530 tal-Kodici Civili kienu certament jammontaw ghal sostituzzjoni tal-uniku kawza tal-avviz promotur.

Jekk kif pretiz mill-appellanti, l-verbal taghhom ma kellux ifisser li huma b'xi mod accettaw jew irrikonoxxew lill-konvenut wara li skada c-cens huma htiegilhom allura b'logika guridika jarginaw l-azzjoni taghhom b'mod differenti biex proprju jaghtuha direzzjoni procedurali aktar konsona u mhux jibbazawha fuq il-premessa li l-attur qed jokkupa l-fond bla ebda titolu validu fil-ligi. Anke kieku stess ma rrikonoxxewx lill-konvenut wara li skada c-cens, dan ma jfissirx ukoll li huma ma gharfux l-ezistenza tal-kirja. Din bhala kontraddistinta mill-portata, l-validita' jew il-vinkolu taghha fuqhom.

Bhala bazi ta' dak rilevat hawn fuq issir referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet "**Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto –vs- Joseph Camilleri**", Appell, Sede Inferjuri, per Imhallef J. Said Pullicino, 16 ta' Dicembru 1994, billi din ghall-aspett hawn ezaminat tadatta ruhha perfettament.

F'dak il-kaz ukoll inghad li l-konvenut kien qed jokkupa l-hanut bla titolu u dan fuq il-presuppost ta' l-Art. 1530 li l-kirja ma kenitx saret taht kondizzjonijiet gusta.

F'dik il-kawza l-Qorti irriteniet li gjaladarba kien pruvat li l-konvenut kellu titolu validu ta' kirja fuq il-fond allura "sa hawn l-azzjoni attrici kif proposta hi nsostenibbli" u fil-fatt ghaddiet biex tiddeciedi f'dan is-sens.

Id-differenza bejn dan il-kaz u dak tas-sentenza citata huwa dan. Filwaqt li hemm l-ezistenza tal-kirja giet rikonoxxuta bis-sentenza, anke ghaliex hemm kienet giet eccepita l-inkompetenza ratione materiae, f'dan il-kaz huma l-atturi stess li accettaw l-ezistenza tal-kirja. Titolu dan li seta' jitwaqqa, jigi impunjat , jew, xort'ohra, dikjarat invalidu billi ma jikkonformax ruhu mar-raguni guridika a norma tal-Artikolu 1530. Imma ma setax jinghad li fil-mument li fih giet intavolata l-azzjoni mill-atturi dan it-titolu ma kienx hemm, meta, fi kliemhom stess, huma riedu jiddemostraw li l-kirja ma saritx taht "fair conditions".

Konsegwentement l-aggravju tal-atturi, tenut rigward tal-konsiderazzjonijiet fuq espressi, ma jistax jigi accettat, ghalkemm ser tirrizervalhom kull dritt ta' azzjoni ohra lilhom moghtija mil-ligi.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tirrigetta l-appell interpost.

Tibqa' rizervata favur l-atturi kull dritt ta' azzjoni li huma jidhrilhom li jistghu jipproponu fit-termini tal-artikolu 1530 tal-Kodici Civili jew kull dritt ta' azzjoni ohra lilhom kompetenti.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu fic-cirkostanzi bla taxxa bejn il-kontendenti.

--------------------------------TMIEM-------------------------------