MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 21/1997/1

Francesca xebba, Paolo, Emanuel, Joseph Costantino, Maddalena mart Kalang Camilleri, Doris armla ta' Philip Borg u Rina mart John Borg, ilkoll ahwa Abela

v.

Carmelo Micallef u b'digriet tat-13 ta' Ottubru 2001 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Nicholas, Mario, Carmel, Joseph, u Anthony ahwa Micallef

Il-Qorti:

Preliminari:

B'rikors intavolat quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba fid-9 ta' Gunju, 1997 ir-rikorrenti ahwa Abela ippremettew illi huma jikru lill-intimat ir-raba mlaqqam "Tax-Xurraf" limiti tas-Siggiewi konsistenti f'wiehed u

erbghin tomna (41T) cirka versu l-qbiela ta' mitt lira Maltija (LM100) fis-sena jithallas fl-1 ta' Ottubru 1997 b'lura; illi l-intimat ceda u/jew issulloka r-raba *de quo* lil terzi u dan minghajr il-kunsens tas-sidien; illi wkoll l-intimat halla l-istess raba fi stat traskurat u dan relattivament ghall-hitan u razzett sitwat fir-raba, u b'hekk gie li kiser il-kundizzjonijiet lokatizji; illi inoltre r-raba *de quo* ma huwiex fonti importanti ghall-ghixien ta' l-intimat; dan premess ir-rikorrenti talbu li dak il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess lura tar-raba *de quo*, salv kull dritt ta' kumpens ghall-benefikati talvolta dovut lill-intimat; bl-ispejjez.

Fir-risposta tieghu l-intimat Carmelo Micallef issottometta:
1. Illi preliminarjament l-esponenti jikri biss tlettax-il tomna (13) cirka tar-raba tar-rikorrenti maghrufa bhala "tax-Xurraf" limiti tas-Siggiewi, u dan versu qbiela annwali ta' wiehed u tletin lira u ghoxrin centezmu (LM31.20);

2. Fil-mertu li mhux minnu li l-esponenti ceda jew issulloka wiehed u erbghin tomna (41) mir-raba "Tax-Xurraf" minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u ghalhekk huwa jichad kategorikament l-allegazzjonijiet maghmula fit-tieni paragrafu tar-rikors;

3. Illi huwa ma jaqbilx mat-tielet premessa u jichad l-allegazzjonijiet maghmula fit-tielet paragrafu ta' l-istess rikors, stante li mhux minnu li huwa ttraskura l-hitan u r-razzett li jinsab fir-raba tar-rikorrenti;
4. Illi ghal kuntrarju ta' dak li qed isostnu r-rikorrenti, ir-raba li l-esponenti jikri minghand l-istess rikorrenti tikkostitwixxi fonti importanti ghall-ghixien tieghu;

5. Ghaldaqstant in vista tal-premess, l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jichad it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tar-raba *de quo*.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza moghtija fit-13 ta' Lulju, 2005 il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba iddispona minn din il-vertenza billi wara li wasal ghall-konkluzjoni li l-intimat wettaq

sullokazzjoni minghajr il-kunsens tas-sidien, laqa’ t-talba tar-rikorrenti u awtorizzahom jergghu jiehdu f’idejhom ir-raba mlaqqam “Tax-Xurraf” limiti tas-Siggiewi ta’ cirka 41 tomna u ghall-ghan tat-tkeccija ta’ zmien tlett xhur mid-data tas-sentenza u finalment ordna li l-ispejjez jithallsu mill-intimati u dana wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

“1. B’kitba privata tas-6 ta’Ottubru 1973, missier ir-rikorrenti Filippo (Pinu) Abela ta’ bi qbiela l-qasam Tax-Xurraf (Xwerref) limiti tas-Siggiewi, ta’ cirka tnejn u erbghin tomna, b’razzett go fih bil-qbiela ta’ LM60 fis-sena fejn inter alia gie stipulat id-divjet tas-sullokazzjoni. Il-qies tar-raba hu ta’ tnejn u erbghin tomna kif jirrizulta mir-relazzjoni tal-periti u mix-xhieda. Fir-risposta l-intimat li miet fil-mori ta’ dawn il-proceduri isemmi 13-il tomna u qbiela ta’ LM31.20. Qed jghid ghal liema bicca mir-raba mill-istess qasam li zamm ghalih ghalkemm ma jidhirx ma l-awtorita` li ghandu raba fuqu. Il-qies u l-qbiela f’idejn Micallef u ibnu. (fol 38)

“2. Missier ir-rikorrenti xtara r-raba minghand il-bdiewa, bicca bicca u halliehom jahdmu l-bicca taghhom minghajr hlas ta’ qbiela. Ma gie pprezentat l-ebda kuntratt. Skond ir-rappresentant tad-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura, il-bdiewa mad-Dipartiment gew registrati f’dawn id-dati fuq dan il-qasam (fol 67)

Michael Scicluna	06/02/1978
Angela Schembri	15/10/1957
Joseph Schembri	24/10/1973
Francis Aquilina	15/02/1978
Carmel Spiteri	26/05/1976

“Barra Angela Schembri mart Nikola gew registrati wara l-kitba bejn Abela u Micallef. Din bieghet ir-raba taghha lil Abela imma hallieha tahdimha u thallas il-qbiela lil wiehed li jigor il-qbiela ta’ kullhadd. Dan ta’ l-ahhar li jirrizulta li hu l-intimat Carmelo Micallef ma kienx jaghti ricevuti.

“3. Ir-raba llum hi maqsuma hekk (circa)

Micallef	13-il tomna
Scicluna	5 itmiem

A Schembri	7 itmiem
Aquilina	4 itmiem
M Schembri	5 itmiem

____

“4. Ir-rikorrenti isostnu li hemm skrittura bid-divjet tas-sullokazzjoni maghmula bejn Abela u Micallef. Abela seta b’avviz ta’ sena jghid lil Micallef johrog mill-qasam kollu. Illum hemm nies ohra fir-raba li ma humiex membri tal-familja Micallef.

“5. L-intimati jissottomettu li l-mejjet Abela xtara l-qasam bicca, bicca u halla s-sidien ta’ qabel jahdmu b’xejn. Wara ried jibda jdahhal xi haga, sar ftehim, ghall-ewwel il-qbiela kienet sittin u baqghet tiela sa mija. Kull bidwi kien ihallas sehmu. Abela kien jaf li hemm bdiewa ohra sa mill-bidu nett u ghal snin baqa’ jiehu l-qbiela. Micallef ma kien jaghmel l-ebda qliegh minn fuq il-qbiela.

“6. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi mibnija fuq cessjoni/sullokazzjoni. ‘Hu ormai pacifiku illi s-sullokazzjoni jew cessjoni ta’ l-affitt mhumiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwament kemm f’wahda kemm fl-ohra pero` hu mehtieg il-kunsens tas-sid jekk dan ma jkunx minn qabel ta’ il-permess lill-inkwilin li jissulloka jew icedi l-kirja bhala wahda mill-kondizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni.” (‘Theuma et vs Mercieca et’ App. 20/02/1996; ‘Brown noe vs Gerada pro et noe’ App. Civili 19/05/1952; ‘Caruana et vs Agius’ App 22/11/2002).

“7. Fin-Novissimo Digesto (voce Locazione p 1100) jinghad: *“la sullocazione inplica una seconda locazione, che puo essere totale o parziale e la cessione, una vendita del diritto di godimento. E bisogna bene stabbilire nei contratti, e per bene interpretare, se trattassi di una u della altra forma di sostituzione nel godimento, per gli effetti diversi che ne conseguono.*”

“8. Fil-kitba privata tissemma biss is-sullokazzjoni. Il-ftehim sar bejn Abela u Micallef u ma jissemma hadd

izjed. Nies ohra ma kienux parti mill-ftehim. ‘Fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ interpretazzjoni ma hix interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lil kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntratt ta’ kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd.’ (Zammit vs Zammit Tabone et noe, App 28/02/1997). Ir-rabta hi bejn Abela u Micallef. Nies ohra ma dehrux. Ma hemm l-ebda tifsira u sens li tigi projbita sullokazzjoni meta l-qasam diga hu sullokat kif isostni l-intimat li dahal responsabbli hu biss biex jitharsu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Ghall-precizjoni jinghad li l-intimat mhux qed jghid li l-iskrittura hi falza jew thallew barra nies. Fuq l-iskrittura qed isir il-hlas minn Micallef lil Abela. Min hemm illum fir-raba ma kienx jaf li kien hemm skrittura. Isemmu biss li kienet tohrog ricevuta wahda. Carmelo Spiteri li kien iwassal lill-intimat biex ihallas il-qbiela jghid:

“Ma ghandix idea jekk kienx hemm xi ftehim ta’ qbiela bejn Carmelo Micallef u Pinu” (fol 14)

u dan minkejja l-affarijiet l-ohra li jghid. Imma imbaghad jghid car u tond ‘l-gabillot maghruf mis-sid huwa Carmelo Micallef.’

“9. Interessanti x-xhieda ta’ Nicholas Micallef li hu l-intimat li bl-iskrittura ma jafx. Silta minnha (fol 40)

‘Qed nigi mistoqsi ghala, avolja Angela Aquilina (recte Schembri) kienet tokkupa r-raba in kwistjoni bi frank, ilghala bdiet thallas il-qbiela lil missieri. Jien nghid li ma nippretendix li missieri jhallas il-qbiela taghha wkoll.’

“10. Li jirrizulta hu li Micallef ghamel il-ftehim wahdu, ma kellu lil hadd mieghu meta sar, lanqas lil Spiteri. Ma qal xejn lil hadd. Wara l-ftehim ghamel fattih. Din kienet il-qaghda.

“11. B’certu mod l-intimat qed jissottometti xi forma ta’ kunsens. Jinghad li Abela kien jaf li l-art kienet sullokata diga meta qabbilha lil Micallef. L-iskrittura teskludi dan.

Barra dan Micallef ma kienx jokkupa xi pari mill-ghalqa b'tolleranza bhal ohrajn. Hu ha bicca raba mill-qasam u l-bqija issullokah lil min qabel ma kellu l-ebda titolu legali. Bilfors irranga mal-bdiewa hu u ha l-ikbar bicca.

"12. Jinghad li Abela kien imur fl-ghalqa u kien jaf kollox. Apparti dak li diga inghad, il-Bord izid li l-ligi precizament biex tevita l-kwistjonijiet u s-supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li s-semplici kunsens tal-lokatur hu bizzejjed, kien kif kien, anke tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens hu mehtieg biex il-kunsens ikun espress. Gjaladarba l-ligi tqieghed bhala regola illi l-kunsens ghas-sullokazzjoni irid ikun wiehed espress, kwalsiasi dipartizzjoni mill-istess regola trid tkun wahda misurata. Huwa minnu illi gie kemm-il darba deciz illi anke meta jkun hemm il-kunsens tacitu u mhux espress, is-sid jiddekadi mid-dritt tieghu ghar-ripreza tal-pussess tal-fond mikri, izda l-kliem tal-ligi, li ssemmi l-kunsens espress, jippostula li dan il-kunsens ikun jirrizulta car u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspejgabbli b'mod iehor illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghall-kunsens espress ….' ('Gauci et vs Farrugia App 17/03/2003). F'dan il-kaz ma tezisti l-ebda forma ta' kunsens."

L-appell ta' l-intimati.

L-intimati hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors intavolat fis-27 ta' Lulju, 2005 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess rikorrenti appellati.

Minn qari tar-rikors ta' l-appell jidher li l-ilment ta' l-appellanti huwa bazat fuq il-fatt li l-Bord ghamel apprezzament hazin tal-fatti u tal-ligi inkwantu, skond l-istess appellanti, ma jirrizultax li kien hemm sullokazzjoni u ghalhekk it-talba attrici qatt ma setghet tintlaqgha. Infatti l-appellanti jghidu li missierhom, Carmelo Micallef, qatt ma

ssulloka lil hadd billi s-sidien precedenti tal-post kienu thallew jahdmu r-raba bil-kuntentezza tas-sid.

Ikkunsidrat:

Mill-provi processwali jirrizulta li Filippo Abela, awtur tar-rikorrenti, kien, b’diversi kuntratti, akkwista l-proprjeta` tar-raba maghruf bhala Tax-Xurraf tal-kejl ta’ cirka 41 tomna. B’dana kollu l-istess Filippo Abela kien ippermetta lill-persuni li kienu qed jahdmu r-raba fid-data tal-akkwist, sew jekk kienu l-vendituri, sew jekk kienu inkwilini, li jibqghu jokkupaw l-istess raba u jahdmuh minghajr ma jhallsu ebda kumpens bil-patt u kundizzjoni li jekk huwa jkun irid jiehu pussess tar-raba dawn jikkonsenjaw l-istess raba lilu.

Fis-6 ta’ Ottubru, 1973 saret skrittura ta’ lokazzjoni bejn Filippo Abela u Carmelo Micallef liema skrittura kienet tkopri l-41 tomna raba formanti parti mill-art Tax-Xurraf u dana versu l-qbiela ta’ LM60 fis-sena b’effett mill-1 ta’ Ottubru, 1972. F’din l-iskrittura kien gie stipulat, fost affarijiet ohrajn, li l-inkwilin ma kellux id-dritt li jissulloka l-art lill-terzi persuni, kif ukoll kien hemm imnizzel id-dritt ghas-sid li jiehu lura l-art b’sena avviz.

Irrizulta li l-qbiela ta’ LM60 fis-sena u dik kif awmenetata sussegwentement, kienet qed tigi maqsuma bejn diversi persuni li kienu jahdmu r-raba u li kienu dawk l-istess nies li kienu maghrufa lis-sid billi kien huwa stess li ippermettielhom jibqghu hemm wara l-akkwist tal-art. Ir-rikorrenti jsostnu, u hekk effettivament gie deciz mill-Bord, li dan l-ispartizzjoni tal-qbiela jammonta ghall-sullokazzjoni li jaghtihom id-dritt li jiehdu lura l-art. Mill-banda l-ohra l-intimati, u cioe` ulied Carmelo Miicallef, sinjatarju tal-iskrittura tas-6 ta’ Ottubru, 1973, isostnu li qatt ma kien hemm sullokazzjoni billi sid il-kera kien konxju mill-prezenza ta’ dawn il-persuni u kien jaf li kienu jahdmu l-art.

Wara qari akkurat tal-provi processwali din il-Qorti hija tal-fehma li t-tezi tar-rikorrenti hija gusta u f’dan is-sens is-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata. Dan ghaliex

certament wiehed ma jistax jeskludi l-miktub u cioe` li l-lokazzjoni saret biss ma’ Carmelo Micallef li, skond l-istess skrittura tas-6 ta’ Ottubru, 1973, kellu jhallas de proprio is-somma ta’ LM60 fis-sena. F’dik id-data jidher li l-persuni l-ohra li kienu jokkupaw r-raba kienu qeghdin hekk jokkupaw bla ebda titolu validu stante li kien hemm arrangament mas-sid li jibqghu jahdmu r-raba minghajr kumpens. Dan ifisser li meta Carmelo Micallef ha r-raba huwa kellu zewg alternattivi, jew li jkecci lil dawn il-persuni jew li jkompli bl-arrangjament li kien sar ma sid il-kera u jittollera lil dawn il-persuni fir-raba. Certament qatt ma kellu d-dritt li jikkonferixxi xi titolu lil dawn il-persuni permezz ta’ sullokazzjoni billi jaqsam il-qbiela bejn kullhadd. Il-fatt li sid il-kera kien jaf jew seta’ kien jaf bil-presenza ta’ dawn il-persuni li kienu qed jokkupaw partijiet mir-raba huwa irrilevanti fic-cirkostanzi billi ma ingiebet ebda prova li dan irrikonoxxihom hemm qua “sub inkwilini”. Anzi jidher li Filippo Abela ma ilmentax minn dan l-istat ta’ fatt, u cioe` l-presenza ta’ dawn il-persuna fuq l-art tieghu, billi dawn kienu l-istess nies li qabel ma saret l-iskrittura ta’ lokazzjoni ma Carmelo Micallef, kienu qed jokkupaw, bla ebda titolu, l-art in kwistjoni.

Mic-cirkostanzi kollha tal-kaz jidher li effettivament Carmelo Micallef ghamel sullokazzjoni ta’ partijiet mir-raba in kwistjoni u dana minghajr l-kunsens tas-sid u ghalhekk din il-Qorti ma tarax ilghala ghandha tiddisturba l-konkluzzjoni raggunta mill-Bord.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez ta’ din l-istanza kontra l-intimati appellanti, b’dana li it-terminu ta’ tlett xhur ghat-tkeccija jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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