



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2008

Avviz Numru. 143/2005

**Paul Mifsud (I.D. Card No. 378838 M); Carmen Bonello
(I.D. Card No. 571942 M); Anthony Mifsud (I.D. Card
No. 511148 M); Therese Mifsud (I.D. Card No. 220350
M)**

vs

Paul u Rosemary konjugi Sapiano

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fil-15 ta' Marzu, 2005 fejn talbu lil din il-Qorti li prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna li kull titolu li talvolta seta' kellhom illum gie terminat skond il-ligi, johorgu u jizgumbraw fi zmien qasir li jigi lilhom prefiss mill-Qorti mir-remissa numru tnax (12), Alley 1, Hal-Bajjada Street, Rabat u jirrilaxxaw l-istess remissa battala u vakanti favur l-atturi u di piu' ghall-fini ta' zgumbrament u rilaxx totali tikkundannahom ukoll sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji biex jisseparaw l-imsemmija

remissa minn fondi adjacenti għall-istess okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi u fin-nuqqas li jagħmlu tali xogħolijiet, l-atturi jigu awtorizzati jagħmlu l-istess xogħolijiet a spejjez tagħhom. Għall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur tal-mertu tal-kawza ma jeccedix il-hames mitt lira Maltin (Lm500).

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti għas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Preliminarjament, l-atturi għandhom jagħtu prova tat-titolu tagħhom u jagħtu prova illi din l-azzjoni qed tigi promossa mill-komproprjetarji kollha tal-fond in kwistjoni.
2. Preliminarjament ukoll, l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti '*ratione materiae*' stante illi l-proceduri, se mai, kellhom jigu istitwiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.
3. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-atturi mhumie x is-sidien tal-fond ossia remissa numru tnax (12), Sqaq 1, Triq Hal Bajjada, Rabat, u l-eccipjenti ma jikkupawx l-imsemmi fond numru tnax (12), Sqaq 1, Triq Hal Bajjada, Rabat, liema fond huwa proprjeta' ta' terzi.
4. Illi wkoll it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-eccipjenti jiddetjenu remissa li tinsab fi Sqaq 1, Triq Hal Bajjada, Rabat, b'titolu validu ta' kera.
5. Illi wkoll l-istess remissa tiffirma parti ntegrali mill-fond 11, Sqaq 1, Triq Hal Bajjada, Rabat, illi l-eccipjenti jikru mingħand l-istess atturi u kwindi l-atturi ma jistghux jitolbu l-izgumbrament tal-eccipjenti minn parti mill-fond residenzjali lokat lill-istess eccipjenti.
6. Illi t-talba attrici sabiex jigi prefiss terminu qasir u perentorju biex l-eccipjenti jisseparaw ir-remissa in kwistjoni mill-fond adjacenti, u dan a spejjez ta' l-istess eccipjenti, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tigi

Kopja Informali ta' Sentenza

respinta stante illi l-imsemmija remissa minn dejjem kienet interkonnessa mal-fond adjacenti.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuti minn remissa illi hemm f'Alley 1, Hal Bajjada Street, Rabat. Jidher illi hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar in-numru fl-indirizz tar-remissa. Filwaqt illi l-atturi ndikawha bin-numru 12, il-konvenuti jghidu li dik ghandha l-istess numru 11 bhal bqija tad-dar taghhom. Pero' bejn il-partijiet ma hemmx konfuzzjoni dwar l-identita' tar-remissa u t-tnejn jaqblu fuq x'hiex qeghdin jitkellmu.

L-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti qeghdin jeccepixxu illi l-atturi ghandhom igibu l-prova tat-titolu. Apparti d-dokumenti li pprezentaw l-atturi li jinkludu kopja tad-denunzja, hemm dikjarazzjoni ta' Rosemary Sapiano, wahda mill-konvenuti li tnehi kull dubju dwar il-provenjenza tal-proprjeta'. Fil-fatt a fol 87 tghid car u tond *"nirrikonoxxi illi bhala proprjeta', r-remissa tappartjeni lill-atturi. M'ghandix dubbju dwar dan."* Ghalhekk il-Qorti hija sodisfatta illi l-atturi ppruvaw it-titolu taghhom u ma hemmx kwistjoni bejn il-partijiet dwar it-titolu tal-proprjeta'.

It-tieni eccezzjoni tirrigwarda l-inkompetenza *'ratione materiae'* ta' din il-Qorti peress illi l-konvenuti jallegaw illi l-foro kompetenti hu l-Bord li Jirregola l-Kera. Hawnhekk il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Fil-fatt guriprudenza recenti tghallim illi din il-Qorti ghandha s-seta' biex twiegeb ghal kwistjoni jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le. Fost is-sentenzi li jikkonfermaw dan il-principju hemm dak *"Joseph Gauci vs Katherine Kerkoub"* Appell Inferjuri 20 t'Ottubru 2003 fejn qalet *".... dan ma jfissirx li kull meta tissemma l-kelma kera l-Qrati ta' Gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni quddiem Qorti ta'*

Gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg li qabel xejn tinghata twegiba għall-kwistjoni incidentalj jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, l-Qorti għandha wkoll s-seta' li taqta' din il-kwistjoni ncidentalj." (ara wkoll Maryanne Anderson vs Guza Jones et Qorti Inferjuri 16 ta' Marzu 2005). Għalhekk din il-Qorti tiddikjara ruhha kompetenti sabiex tisma' din il-kawza u tiddeciedi l-kwistjoni ncidentalj jekk il-konvenuti humiex kerrejja jew le.

Ikkunsidrat:

It-tielet eccezzjoni tal-konvenuti tirrigwarda l-identita' tar-remissa peress illi skond huma l-indirizz indikat fl-avviz 12, Alley 1 hija proprjeta' ta' terzi. Bhalma diga' nghad minn din il-Qorti hemm konfuzzjoni dwar in-numru fl-indirizz tar-remissa, pero' l-partijiet jafu fuq xhiex qeghdin jikkellmu li hija r-remissa, illum parti mid-dar tal-konvenuti li ggib l-indirizz 11, Alley 1, Hal Bajjada Street, Rabat. Għalhekk il-Qorti issa tghaddi biex tikkunsidra l-kwistjoni tat-titolu tal-konvenuti fuq din ir-remissa.

Ikkunsidrat:

Rosemary Sapiano wahda mill-konvenuti a fol 13 xehdet illi illum ir-remissa hija parti mid-dar taghhom u hemm access dirett. Juzawha bhala kamra ta' l-ikel. Fil-passat kienu anke jorqdu fiha. Originarjament kienu jhallsu kera lil Gaetano Mifsud, missier l-atturi. Imbagħad ihallsu lil Pawlu Mifsud l-attur odjern. Jezistu zewg kotba tal-kera. Wahda tad-dar taghhom u l-ohra tar-remissa. Fi zmien ir-remissa kienet f'idejn Marianna Zahra, izda wara l-mewt tagħha talbu li tinghaqad mal-fond tagħhom. Kienu tkellmu ma' l-attur Paul Mifsud li accetta u saret skrittura fit-18 ta' Marzu 1997 li kopja tagħha tinsab esebita a fol 17 tal-process. Rosemary Sapiano tirrikonoxxi illi saret kirja gdida u bdew ihallsu kera separata fuq ir-remissa. Wara l-mewt ta' ommha, Pawlu Mifsud ma riedx jaccetta aktar kera u talab il-fond lura, izda huma ma riedux għax fehmu illi skond l-iskrittura l-kirja kienet għal ghoxrin sena. Semmiet zball fl-iskrittura f'isem ommha illi giet indikata bhala Guzeppa Markham minflok Guzeppa Graham.

Qamet kontroversja bejn il-partijiet dwar id-dicitura fl-iskrittura. Rosemary Sapiano a fol 21 tghid illi l-iskrittura giet moqrija lilhom u dak illi hemm miktub jirrifletti d-diskors illi sar bejniethom li l-kirja kellha tkun ghal ghoxrin sena u li tkellmu biss fuq dak it-terminu. Spjegat illi qabel il-1997 minkejja illi r-remissa kienet parti mid-dar ma kienux ihallsu kera fuqha u lanqas ma kellhom access ghal din il-kamra.

Ikkunsidrat:

Illi ghal soluzzjoni ta' din il-vertenza l-Qorti trid tibda biex tiskrutinja b'mod dettaljat l-iskrittura tat-18 ta' Marzu, 1997 (Dok RS 1 fol 17). Minn din l-iskrittura jirrizultaw diversi mankamenti. Wahda l-isem ta' l-inkwilina Guzeppa Markham huwa mnizzel hazin, kif ukoll konfuzzjoni fuq in-numru tar-remissa li giet indikata numru 12, Alley 1, Hal Bajjada Street, Rabat. Dawn iz-zewg difetti jistghu b'xi mod jigu sanati, kemm il-ghaliex il-partijiet m'ghandhom l-ebda dubbju minn kellha tkun l-inkwilina u cioe' Guzeppa Graham u lanqas dwar l-identita' tar-remissa. Il-partijiet jaqblu li kienu qeghdin jtkellmu dwar ir-remissa li hemm parti mad-dar tal-konvenuti u ma taghmilx differenza jekk dina tigi ndikata bin-numru 12 jew bin-numru 11. Ghal terminu ta' lokazzjoni pero' hemm indikat illi dina kellha tkun ghal xoghrin sena "*u li jiggedded kull sena*". Hawnhekk jidher illi l-konvenuti gew zgwidati b'dan it-tigdid peress illi raw quddiemhom terminu ta' ghoxrin sena u serrhu mohhom.

Luke Inguanez (fol 78) li nnegozja ma' Paul Mifsud qal illi l-ftehim kellu jkun ghal xoghrin sena, avolja meta Inguanez issuggerixxa dan it-terminu s-Sur Mifsud qallu "*naraw*". Inguanez ighid li l-iskrittura ma gietx moqrija, kontra dak illi qalet Rosemary Sapiano li fil-fatt l-iskrittura giet moqrija lilhom, pero' Inguanez ra illi kien hemm miktub ghoxrin sena u serrah mohhu. Il-kliem ta' wara li l-kera tiggedded kull sena giet migbuda t-tifsira mill-avukat tieghu wara li ffirmat l-iskrittura. Jghid illi Guzeppa Graham hija mara xiha u ma tiffirmax u ghalhekk iffirmat hu. Fuq l-iskrittura l-konvenuti hallsu l-ewwel sena kera u nghataw ircevuta. L-ewwel wahda qieghda a fol 73 u hemm

sensiela illi jibqghu sejr in sa l-2002. F'din l-ircevuta qieghed jinghad illi l-kera qed tithallas bil-quddiem kull sena illi jaghlaq is-sena ta' wara. Qabel ma l-Qorti tghaddi biex taghti l-interpretazzjoni taghha ghat-tifsira tat-terminu ta' l-ghoxrin sena li jiggedded kull sena, trid tissindika l-validita' ta' l-iskrittura u jekk tikkrejax stat bejn il-partijiet.

Ikkunsidrat:

Illi fl-iskrittura hemm zewg partijiet imsemmija, Pawlu Mifsud sid il-fond f'isem hutu, u Guzeppa Graham li hija omm il-konvenuti u l-kerreija tar-remissa. Iffirmaw biss pero' Pawlu Mifsud u Luke Inguanez, ir-ragel ta' oht Rosemary Sapiano u li nnegozja ma' Pawlu Mifsud ghal kirja tar-remissa. Guzeppa Graham ma ffirmaxx u lanqas ma ghamlet salib. Inguanez ighid li ffirma peress illi Guzeppa Graham kienet mara xiha u ma tiffirmax, pero' mkien ma rrizulta, kontrarjament ghal dak li allegaw il-konvenuti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom, illi Inguanez kellu xi prokura sabiex jidher ghan-nom ta' Guzeppa Graham.

L-istess Rosemary Sapiano a fol 21 tghid *"Luke Inguanez iffirma bhala xhud ta' dak illi ftiehmna."* Dana rrepetietu a fol 23 u darb'ohra a fol 24 illi *"is-Sur Mifsud accetta li Luke Inguanez jiffirma bhala xhud."* L-istess Luke Inguanez a fol 78 ighid car u tond illi ma kellux prokura ta' Josephine Graham. Ghalhekk din il-Qorti tasal biex tikkonkludi illi l-firma ta' Luke Inguanez fuq l-iskrittura a fol 17 hija dik ta' xhud u mhux parti fl-iskrittura. Dan ifisser quindi illi hemm firma nieqsa ta' wahda mill-kontraenti mportanti ghal validita' ta' l-iskrittura. L-inkwilina Guzeppa Graham ma ffirmaxx l-aderzjoni taghha ghal din il-kirja u l-kondizzjonijiet indikati fiha. Ghalhekk dan in-nuqqas ifisser illi wahda mill-elementi essenzjali ghal validita' ta' skrittura, u cioe' l-firma tal-kontraenti hija nieqsa u l-Qorti tiddikjara illi l-iskrittura tat-18 ta' Marzu, 1997 bhala nulla u mhux vinkolanti fuq il-partijiet. Pero' l-Qorti tosserva illi minkejja dan in-nuqqas l-attur irrilaxxa rcevuta li kopja taghha tinsab esebita a fol 73 tal-process fejn huwa qieghed ighid li qed jircievi minghand Guzeppa Graham is-somma ta' sebghin lira ghal kiri tar-remissa li jithallas

bil-quddiem kull sena. Din l-ircevuta hija bizzejjed biex tohloq stat bejn il-partijiet u giet ikkreata relazzjoni guridika bejniethom fis-sens illi Pawlu Mifsud qiegħed jagħti titolu validu ta' kera lil Guzeppa Graham fuq il-fond indikat. Tant hu hekk illi l-istess Mifsud baqa' jaccetta kera tal-fond għal certa snin sakemm sar jaf bil-mewt ta' Guzeppa Graham. Għalhekk f'dan il-perjodu u cioe' bejn il-1997 u s-sena 2002 kien hemm kirja valida illi kienet qiegħda tibbenefika minnha omm il-konvenuti Guzeppa Graham. Wara l-mewt tagħha l-attur ma baqax aktar jaccetta kera u talab il-fond lura.

Ikkunsidrat:

Il-Qorti jidhrilha illi l-kirja naxxenti mill-ircevuta fuq imsemmija hija wahda gdida (ara xhieda Rosemary Sapiano fol 14) li hija separata u distinta mill-bqija tad-dar li l-konvenuti jokkupaw. Din il-kirja mhijiex protetta peress illi wara l-1995 il-kirjiet il-godda mhumieħ regolati mill-ligijiet speċjali izda jaqghu taħt il-ligi ordinarja li tirrifletti fteħim milhuq bejn il-partijiet. F'dan il-kaz il-fteħim kien illi tigi mikrija r-remissa minn sena għal sena u darba s-sid jimmanifesta l-intenzjoni li ma jgeddidx aktar il-kirja, allura f'dak il-kaz l-inkwilini ma jkollhom l-ebda titolu u jkollhom jirrilaxxaw il-fond liberu u battal f'idejn is-sid.

Fil-kawza Guzeppa Attard Portuges vs Guzeppa Bona (Vol XXVI pt I pg 199) *"il-ligi ma tinhtieg xejn aktar għajr il-manifestazzjoni ta' xi wahda mill-partijiet illi ma tridx tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volonta' hija notifikata lill-kontroparti: l-inkwilin l-ieħor biex dana jizgombra mill-fond lokat, l-inkwilin il-qadim ma jkollu ebda dritt li jkompli jokkupa l-fond lokat wara li jseħħ il-kongedo."*

Għalhekk f'dan l-istadju darba l-kirja tar-remissa mhijiex wahda protetta u t-terminu pattwit bejn il-partijiet skada u darba s-sid immanifesta l-volonta' tiegħu lill-inkwilin sabiex jivvaka l-fond, illum il-konvenuti m'għandhomx triq oħra hlief illi jizgumbraw mill-fond imsemmi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghalhekk din il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-atturi u tipprefiggi terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenuti jizgumbraw mir-remissa li hemm mad-dar taghhom 11, Sqaq numru 1, Triq Hal-Bajjada, Rabat u jirrilaxxaw l-istess remissa battala u vakanti favur l-atturi. Fl-istess zmien ghandhom isiru x-xogholijiet kollha necessarji sabiex il-konvenuti jisseparaw l-imsemmija remissa mill-fond adjacenti lilhom mikri u fin-

nuqqas li jsiru dawn ix-xogholijiet, tawtorizza lill-atturi illi jaghmlu x-xogholijiet huma stess a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----