MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tad-29 ta' April, 2009

Appell Civili - Ghawdex Numru. 26/2001/1

Michael Curmi

vs

**Maria armla ta' Pawlu Muscat,
Adrian Camilleri, Ganni Muscat**

Il-Qorti,

Fit-30 ta' Mejju, 2008, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz tal-attur li permezz tieghu talab ghaliex l-konvenuti ma kellhomx jigu kkundannati li jizgumbraw defittivament mir-raba' maghrufa "Ta' Xhajma" sive "Tal-Qalliegh", fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex, u dan prevja dikjarazzjoni minn din il-

Qorti illi huma jew minnhom kienu qeghdin jiddetjenu dan ir-raba’ minghajr ebda titolu validu fil-ligi, liema raba’ jikkonsisti fi tlett bicciet art wahda tal-kejl ta’ circa hames mija u tmenin metri kwadri (580m,k) u konfinanti mit-tramuntana u lvant in parti mal-proporzjonijiet deskritti hawn taht u in parti ma’ beni tal-attur u nofsinhar ma’ beni tal-attur, l-ohra tal-kejl ta’ circa sitt mija u disghin metri kwadri (690m.k) u konfinanti mill-lvant ma’ triq bla isem u maghrufa ‘Ta’ Bordin’, punent in parti mal-porzjoni deskritta hawn fuq u in parti ma’ beni tal-attur, tramuntana u nofsinhar ma’ beni tal-attur, u l-ohra tal-kejl ta’ circa elf u hmistax metri kwadri (1015m.k) u konfinanti mit-tramuntana ma’ triq ‘Ta’ Xhajma’, lvant ma’ beni tal-attur u punent ma’ beni ta’ Gianni Magro, liema tlett porzjonijiet t’art murija fuq l-annessa ‘site plan’, markata dokument ‘A’, huma detenuti abusivament u minghajr titolu validu fil-ligi, u kull titolu ta’ qbiela pretiz mill-konvenuti Adrian Camilleri u Gianni Muscat huwa simulat u sar biex jiddefrwada d-drittijiet tal-attur imminentement qabel jew wara li giet terminata l-enfitewsi favur il-konvenuta Maria Muscat u dan sar bi pregudizzju tad-drittijiet tal-istess attur; bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew:

1. li ghal dak li jirrigwarda l-interess ta’ Maria Muscat, ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu hija fil-present ma ghandha ebda interess u effettivament ma hix fil-pussess tal-art oggett ta’ din il-kawza;

2. li ghal dak li jirrigwarda l-interess tal-konvenuti l-ohra, d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghaliex l-esponenti qed jiddetjenu din l-art b’titolu validu ta’ qbiela hekk kif jigi ppruvat matul din il-kawza

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

Semghet u ezaminat ix-xhieda;

Rat n-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkonsidrat:

Illi a folio 39 tal-process hemm esebit il-kuntratt in atti Nutar Tonio Spiteri tal-4 ta' Dicembru 1979 li permezz tieghu l-attur akkwista minghand l-Ordni Karmelitan. Sewwa sew dan il-kuntratt jispecifika li l-attur akkwista d-dirett dominju annwu u temporanju u cens relattiv ta' Lm5 fis-sena ghar-rimanenti zmien mill-perjodu ta' 99 sena li bdew jiddekorru fis-26 ta' Novembru 1897, u akkwista wkoll l-koncessjoni enfitewtika temporanja ghall-zmien disa u disghin sena dekoribbli mis-26 ta' Novembru 1996 bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati u mifthema fl-istess kuntratt. L-oggett tal-kuntratt tal-akkwist mill-attur kien jikkonsisti fl-ghalqa imsejha 'Ta' Xhajma' sive 'Tal-Qalliegh' fin-Nadur, Ghawdex, tal-kejl superficjali l-intier ta' 11,240 metri kwadri. Ghalhekk l-attur wara l-gheluq tal-enfitewsi lill-terzi fis-26 ta' Novembru 1996 akkwista l-istess fond enfitewtiku ghall-perjodu ta' 99 sena ohra minghand l-istess Ordni Karmelitan, li jfisser, li meta l-attur akkwista, hu ha d-dominju dirett annwu u temporanju cens ta' Lm5 sa' gheluq it-terminazzjoni ta' 99 sena tal-koncessjoni enfitetika precedenti li kienet tiskadi fis-26 ta' Novembru 1996 oltre cens temporanju ghal 99 sena ohra dekorribbli mill-istess data tas-26 ta' Novembru 1996. Fuq dan m'hemmx dubbju kif lanqas m'hemm dubbju li c-cens temporanju precedenti kien f'idejn il-konvenuta Maria armla ta' Pawlu Muscat, li kif minnha stess ammess, fl-1991, igifieri presapoco hames snin qabel l-iskadenza tac-cens, kriet ir-raba kwantu ghal nofs

kull wiehed lill-konvenuti Adrian Camilleri u Gianni Muscat. Mix-xhieda tal-imsemmija Maria Muscat, imkien kontradetta anzi konfermata mill-konvenuti l-ohra, l-ftheim kien wiehed bil-fomm. Lill-konvenut Adrian Camilleri kritlu bi Lm3 fis-sena u lil Gianni Muscat b’Lm2 fis-sena minghajr ebda pattijiet u kundizzjonijiet ohra.

Issa l-kawzali tat-talba tal-attur ghall-izgumbrament tal-konvenuti hi sostanzjament dik imsejsa fuq in-nuqqas ta’ titolu tal-konvenuti li minn naha taghhom isostnu li ghandhom titolu validu u kwindi li qeghdin jiddetjenu l-ghalqa in forza tat-titolu allegat minnhom. Dan huwa l-punt krucjali li ghandu jircevi l-attenzjoni ta’ din il-Qorti, cjoe, jekk jissusistix dan it-titolu validu ta’ qbiela allegat minn fost il-konvenuti. L-asserzjoni tal-attur fl-avviz li kull titolu ta’ qbiela pretis mill-konvenuti Adrian Camilleri u Gianni Muscat huwa simulat u sar biex jiddefrawda d-drittijiet tal-attur huwa subordinat ghal jekk jezistix u huwa validu t-titolu ta’ qbiela pretiz mill-konvenuti jew minn minnhom. Huwa f’dan l-isfond ghalhekk li hu essenzjali li l-ewwel u qabel kollox jigu stabbiliti c-cirkostanzi li minnhom jirrisulta t-titolu u jekk dan huwiex validu jew jekk hux simulat u tali li sar biex jiddefrawda d-drittijiet tal-attur. Il-punt determinanti pero’ jibqa’ dak jekk hemmx titolu validu da parti tal-konvenuti jew minn minnhom.

Illi hu f’dan l-isfond, kombacjat ma’ dak li gja ntqal fuq, li jista’ jigi affermat, bla dubbju ta’ xejn, li l-konvenuta Maria Muscat setghet legalment tghati l-fond bi qbiela waqt l-perjodu tal-enfitwsi favur taghha u dan fuq l-iskorta tal-Artikolu 1530 tal-Kap 16. Ghalhekk, u fil-waqt li l-kirja setghet issir, kien pero’ jinnecessita’, biex tkun valida, rikonoxxuta u torbot lis-successuri taghha, li tirrispetta d-dettami tac-citat artikolu in kwantu ghall-kundizzjonijiet gusti u n-kwantu ghall-zmien li ma setghax jiskorri t-tmien snin. Ikompli jipprovdi dan l-artikolu fit-tieni sub incis tieghu illi l-kiri moghti ghall-zmien itwal

mill-persuna li tipposjedi l-haga (fost ohrajn taht titolu temporanju) jigi imnaqqas, fuq talba tas-successuri, ghaz-zmien indikat (igifieri tmien snin fir-rigward kirjiet ta' raba') u dan jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt. Fil-kuntest tal-kawza odjerna ghalhekk, acettat li l-enfitewta ghamlet il-kirja fl-1991 fl-ahjar ipotesi ghall-konvenuti, il-kirja ma setghetx testendi ghal wara l-1999. L-avviz gie presentat fl-2001.

Dan il-fattur taz-zmien pero' ma jholx u jorbot il-kirja billi jekk tkun saret taht kundizzjonijiet gusti u reali hi tkun torbot lis-sid anka jekk b'deroga ghall-principju generali li hadd ma jista' jikkuntratta ghall-haddiehor u bl-implikazzjonijiet l-ohra li johorgu minn dan li l-kirja tkun tgawdi l-protezzjoni tal-Kap 169.

Illi l-ligi ma tispecifikax x'inhuma dawn il-kundizzjonijiet gusti u thalli d-determinazzjoni taghhom fl-arbitrju diskrezzjonali tal-gudikant. Il-gurisprudenza nostrali hija pero' ezawrienti minn dan l-aspett u essenzjalment tirrikorri ghal jekk 'bonus paterfamilias' li jkun sid tal-haga kienx jikriha taht dawk il-kundizzjonijiet.

Illi hawnhekk si tratta ta' kirja maghmula verbalment taht l-istess qbiela tac-cens, ghal zmien indefint u minghajr restrizzjonijiet ta' ebda tip bhal per ezempju projibizzjoni ta' sullokazzjoni u targa bl-iskop primarju biex is-sid ma jkunx jista' qatt johodha kif stqarret ic-censwalista uscenti Maria Muscat. Ghandu ghalhekk ikun tant ovvju fil-fehma ta' din il-Qorti li gheluq il-perjodu tal-perjodu massimu ta' tmien snin permess mill-imsemmi Artikolu 1530, u liema perjodu kien allura skada fl-1999, l-konvenuti Adrian u Gianni Muscat kienu hemmhekk fid-detenzjoni tar-raba' minghajr ebda titolu billi kien gie nieqes r-rekwizit tal-kundizjonijiet gusti fil-kirja li huma kienu akkwistaw.

> Illi relattivament l-ewwel eccezzjoni dwar l-interess ta’ Maria Muscat l-Qorti tasserixxi illi l-figura taghha bhala konvenuta inkwantu l-enfitweta li ikkoncediet il-kirja lill-konvenuti l-ohra kienet ‘sine qua non’ ghall-integrita’ tal-gudizzju.
>
> Inghad dan ghalhekk taqta u tiddecidi l-kawza billi tilqa’ it-talba tal-attur, tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-ghalqa meritu l-kawza u tipprefiggilhom zmien perentorju ta’ xahar biex jizgumbraw mill-ghalqa intiera u jhalluha libera favur l-attur.
>
> L-ispejjez a karigu tal-konvenuti.”

Il-konvenuti Adrian Camilleri u Ganni Muscat jibbazaw l-appell taghhom minn din is-sentenza bl-aggravji f’dawn it-termini:-

(1) Is-sentenza hija nulla u bla effett. Huma jirpozaw din il-kontenzjoni taghhom fuq is-sottomissjoni illi gjaladarba l-atti gew ceduti *di fronte* ghall-konvenuta Maria Muscat, gja censwalista tar-raba’, l-ewwel Qorti qatt ma setghet tirrimarka, bi twegiba ghall-ewwel eccezzjoni sollevata, illi ghall-fini ta’ l-integrita tal-gudizzju l-presenza taghha fl-atti kienet *sine qua non*;

(2) L-ewwel Qorti ma kienetx legalment korretta fil-konsiderazzjonijiet taghha kemm ghaliex ma ddeterminatx il-kondizzjonijiet lokatizji kienux, jew le, gusti, kif ukoll ghaliex rabtet ir-ragonament taghha mal-fattur uniku taz-zmien massimali tal-kirja;

Fit-twegiba ta’ l-appell tieghu l-attur jissottometti koncizament dan li gej:-

(1) L-ewwel aggravju hu ghal kollox fieragh in kwantu c-cessjoni tal-kawza minnu *di fronte* ghal Maria Muscat kien ir-rizultat tad-dikjarazzjoni illi hi ma ghandha ebda interess u ma kienetx fil-pussess tar-raba’;

(2) It-tieni aggravju hu infondat ghal motiv illi hu ma llimitax it-talba tieghu ghad-dikjarazzjoni li l-appellanti kienu qed jokkupaw ir-raba' bla ebda titolu, izda wkoll ghal dikjarazzjoni li kull titolu ta' qbiela pretiz minnhom kien simulat u bi frodi tad-drittijiet tieghu;

Fermi dawn l-aggravji ta' l-appellanti u t-twegiba ghalihom, jidher li l-kwezit principali li l-ewwel Qorti kellha quddiemha kien dak jekk il-kirja tar-raba' li saret minn Maria Muscat, *qua* censwalista, lill-konvenuti l-ohra, affittwarji ta' l-istess raba', kienetx torbot lill-appellat fil-mument tat-terminazzjoni tal-perijodu enfitewtiku. Kwezit f'dan is-sens kien certament jattira lejh id-dispost ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili u, specifikatament, dak ta' l-istharrig mill-Qorti jekk il-kirja li saret lill-appellanti minn min kien jipposjedi b'titolu rizolubbli kienetx tiswa fil-konfront ta' l-attur, *qua* direttarju tar-raba';

Evidentement, dak li wassal ghall-ewwel aggravju ta' l-appellanti kienet l-enuncjazzjoni skorretta ta' l-ewwel Qorti illi l-presenza tac-censwalista fil-procedura kienet kondizzjoni *sine qua non* ta' l-azzjoni. Ghal din il-prospettazzjoni s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tad-29 ta' Ottubru, 1999 fl-ismijiet "**Natale Falzon *et* -vs- Frank Spiteri *nomine***" twiegeb hekk:-

"Il-presenza tal-koncedenti tal-kirja hi manifestament irrilevanti ghall-fini ta' din l-azzjoni. Dan ghaliex kwalunkwe decizjoni f'din il-kawza dwar jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja kienux jew le gusti, ma setghet bl-ebda mod tippregudika l-interessi tieghu, jew b'xi mod tattakka l-validita` tal-ftehim li dan kellu mat-terz inkwilin, jew id-drittijiet u l-obbligi naxxenti mill-istess ftehim. Infatti, meta l-ligi titkellem dwar kondizzjonijiet gusti f'dan l-artikolu (1530) ma kienetx qed tissindika l-ftehim li sar bejn il-persuna li kienet qed tiddetjeni l-fond b'titolu temporanju li jista' jinhall u t-terz inkwilin, ghaliex dan il-ftehim kien gie liberament konvenut mill-kontraenti u bilfors japplika ghalih il-principju *pacta sunt servanda*";

Ma jidherx li din is-silta, u addizzjonalment il-konsiderandi l-ohra kollha li saru mill-Qorti Superjuri f'dik id-decizjoni, timmerita approfondiment ulterjuri jew kummenti agguntivi. Ghaldaqstant, anke ghaliex bazat fuq koncett zbaljat da parti ta' l-ewwel Qorti, l-ewwel aggravju qed jitqies insostenibbli;

Ammessa l-validita` tal-kirja meta saret, bi twegiba ghal punt tal-kompetenza li l-appellanti sfuggevolment iqajmu fl-ewwel parti tat-tieni aggravju, jrid jinghad li, accettat li l-attur appellat kien is-successur fit-titolu li kellha l-enfitewta Maria Muscat, kellu jkun verifikat u accertat jekk l-attur kienx ukoll is-sid lokatur *di fronte* ghall-appellanti li rcevew minghand l-enfitewta d-detenzjoni tar-raba'. Huwa intwittiv mill-kontenut ta' l-Avviz illi l-attur ma kienx qed jagixxi biex jittermina t-titolu favur l-appellanti izda ghad-dikjarazzjoni li dak it-titolu, ghal fatt li nghata mhux taht kondizzjonijiet gusti, ma kienx jaghmel stat fil-konfront tieghu u li konsegwentement, id-detenzjoni mill-appellanti tar-raba' ma kienetx tiswa. L-ezercizzju, allura, kien jimplika investigazzjoni dwar l-ezistenza o meno tat-titolu ta' kera, u tali kien jaqa' fil-gurisdizzjoni tal-qrati ordinarji. Ghall-studju aktar estensiv kkonsulta d-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet, "**Maria Dolores Gili -vs- Anthony Tonna**", 8 ta' Gunju, 1999;

Dan iwassal ghal konsiderazzjoni tas-sottomissjonijiet l-ohra ta' l-appellanti kontenuti fl-istess aggravju. Fl-ewwel lok, l-appellanti ma huma xejn precizi fl-asserzjoni taghhom illi l-ewwel Qorti naqset milli taccerta jekk il-kondizzjonijiet kienux jew le gusti. Veru li dik il-Qorti akkordat importanza forsi zejda lill-fattur zmien tal-kirja, meta dan ma kienx hekk daqstant mehtieg, in vista ta' dak provvdut fis-subinciz (2) ta' l-Artikolu 1530 (ara f'dan il-kuntest il-kummenti ta' din il-Qorti in re: "**Giovanna Zahra *et* -vs- Louis Borg**", 8 ta' April, 1986). Jibqa' l-fatt, u dan hu veru wkoll, illi dik l-istess l-ewwel Qorti ma naqsetx milli tikkonstata dawn l-elementi agguntivi, ossija (i) l-ghoti tal-kiri ghal zmien indefinit, (ii) bl-istess qbiela tac-cens u (iii)

minghajr restrizzjonijiet ta’ ebda tip (ad ezempju, il-projbizzjoni tas-sullokazzjoni). Ma jistax jonqos li jigi osservat illi l-ebda wiehed minn dawn l-elementi probatorji accertati ma jinsab kontrastat mill-appellanti;

Gie, a propozitu, osservat, f’gurisprudenza kopjuza u kostanti, illi kien inkombenti fuq iz-zewg kontraenti, sija c-censwalist u l-kerrej, li fil-mument tal-kontrattazzjoni jassiguraw li l-kirja ssir “*on fair conditions*”. “Kondizzjonijiet li kellhom ikunu gusti kemm oggettivament fir-rigward tan-negozju konkjuz, kif ukoll soggettivament fir-rigward tad-direttarju li kellu eventwalment ikun kostrett li jirrikonoxxi dik il-kirja jekk tkun taht kondizzjonijiet gusti” (“**Avukat Dr. David Tonna *et* -vs- Carmela Borg**”, Appell, 30 ta’ April, 1997). Fiha, kompla jinghad illi “l-interess taz-zewg kontraenti johrog proprju minn dan ir-riskju reali li dik il-kirja ‘ma tkunx tiswa’. U taht dan l-aspett hu ovvju illi l-interess ta’ l-inkwilin hu ferm akbar minn dak ta’ l-enfitewta li, bhala regola, terminata l-koncessjoni enfitewtika ma jibqalux wisq aktar interess fil-fond u fil-kirja”. Ara f’sens konformi ghal dan l-istess hsieb is-sentenza ukoll tal-Qorti ta’ l-Appell, fl-ismijiet “**Bernard Bugeja *et* -vs- Carmen Lanteri *et***” 4 ta’ April, 2001;

Applikat dan li nghad ghal fattispeci tal-kaz prezenti l-indikaturi ma jistghux hlief iwasslu ghal konkluzjoni unika illi, sew oggettivament, sew soggettivament, fil-kumpless, il-kirja kkuntrattata bejn ic-censwalista u l-appellanti ma saretx taht dawk il-“kondizzjonijiet gusti” kif mahsub mill-vot tal-ligi. Meta ma’ din l-osservazzjoni imbaghad, tigi abbinata il-konsiderazzjoni illi l-iskop primarju u l-intenzjoni manifesta tal-kontraenti kien dak biex l-attur ma jkunx jista’ jiehu r-raba’ lura (ara kontroezami ta’ Mario Muscat a fol. 54), l-ingustizzja tal-kontrattazzjoni *di fronte* ghall-attur tidher aktar accentwata;

Mhux il-kaz li din il-Qorti tiddilunga aktar minn necessarju billi l-appell fil-mertu ma jimmeritax energija zejda oltre l-

konsiderazzjonijiet maghmula. Thoss pero` li ghandha toffri l-osservazzjonijiet taghha, anke jekk il-punt ghal fini ta' l-ezitu ta' l-istanza jista' jkun akkademiku, fir-rigward tat-talba dikjaratorja propulsa mill-appellat illi l-kirja kienet ukoll wahda simulata. Opportunement, jinsab ritenut illi "azzjoni ta' rexxissjoni ta' kuntratt ta' kirja a bazi ta' simulazzjoni hi inkonsiljabbli u addirittura kontradditorja ma' l-azzjoni prospettata fl-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili u li addirittura tipresupponi l-ezistenza ta' kirja valida. Id-disposizzjoni infatti bl-ebda mod ma tpoggi fid-dubbju l-kirja bejn minn jippossjedi l-haga taht titolu li jista' jinhall u t-terz; ghall-kuntrarju tippresupponi jekk dan hu kuntratt validu bejniethom, u li dan ikun jorbot ukoll ghas-successuri tieghu sakemm ikun provat li l-kirja tkun saret taht kondizzjonijiet gusti". Ara "**Nathalie Bellizzi *et* -vs- Richard Matrenza *nomine***", Appell, 6 ta' Ottubru, 1999. Apparti din ir-riflessjoni, ghall-kumplament is-sentenza oppunjata qed tigi kkonfermata.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-appellanti. Iz-zmien ta' xahar prefiss mill-ewwel Qorti ghal skop ta' zgumbrament ta' l-appellanti mir-raba' *de quo* jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

< Sentenza Finali >

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