MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tas-6 ta' Frar, 2012

Avviz Numru. 3/2005

William Fenech (ID 388458M), Anthony Sultana (ID 279322M),
John Sultana (ID 365430M), Doris Pons (10338M), Mario Sultana
(ID 422375M), Rita Sciberras (ID 124573M), Mariella Fenech (762661M),
Lorraine Grech (ID123869M), Joseph Pons (ID 564648M), William Pons
(ID 251655M), Edeline Ellul (ID 816350M), Richard Pons (ID 521161M) u
Joanne Caruana (ID 33176M) u Louise Caruana (ID 582673M) u b'digriet
tal-1 ta' Ottubru 2010 il-gudizzju gie trasfuz fuq isem Martin Sultana minflok l-attur John Sultana li miet fit-23 ta' Marzu 2010.

Vs

Charles Fenech

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux ikun ikkundannat li din il-Onorabbli Qorti tiddikjara illi l–kiri tal-fond mitejn tnejn u tletin (232) fi Triq Manwel Dimech, Tas-Sliema favur il-konvenut Charles Fenech, minn Rita u Ersilia Sultana, uzufruttwarji, llum mejta, ma jiswiex kontra l-atturi, sidien tal-fond, peress illi l-istess kirja ma saritx taht kundizzjonjiet gusti ai termini ta’ l-Artikolu 1530(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal- Ligijiet ta’ Malta).

Ghall-finijiet tal-kompetenza jigi ddikjarat illi l-kera tal-fond in kwistjoni ma jeccedix is-somma ta’ ghoxrin Lira Maltin (Lm20.00) fis-sena.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut (fol 4 u fol 5 tal-atti) u li biha eccepixxa bir-rispett:-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-mejta Ersilia u Rita Sultana kienu ko pro prjetarji tal-fond imsemmi u krewlu l-fond bil-kera ta’ Lm20 fis-sena liema kera hu ilu jhallas lilhom ghal dawn l-ahhar hamsa ghoxrin (25) sena u cioe minn Jannar 1977 u dan kif jirrizulta mill-kotba tar-ricevuti li qed jigu hawn esebiti u mmarkati bhala Dok CF 1 sa CF12.
2. Illi a tenur tal-Artikou 1527 tal-Kodici Civili l-azzoni imsemmija tista’ tigi annullata biss kemm il-darba din it-talba ssir fi zmien xahrejn minn dakinhar li l-konpossessuri l-ohra jkunu saru jafu b’din il-kirja.
3. Illi l-atturi kienu jafu b’din il-kirja snin imma kif jirrizulta mill-ittra tat-8 ta’ Ottubru 2004 zgur li f’dik il-gurnata huma kienux jafu bir-ricevuti tal-kera li huwa kellu favur tieghu stante illi huwa rcieva ittra minghand il-konsulent legali taghhom li jikkonfema dan u li kopja taghha qed tigi esebita u mmarkat CF 13.
4. Illi ghalhekk l-azzjoni odjerna hija preskritta a tenur tal-ligi stante li ghaddew ix-xahrejn utli minn meta huma setgu jintavolaw l-azzjoni odjerna u ghalhekk il-konenut ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

5. Illi bla pregudizzju ghal premess, il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat u huwa fond lil huwa rregolat bil-ligijet tal-kera biex b'hekk il-kirja ta' Lm20 fis-sena stante li huwa fond antik u ilu mikri lill-konvenut mill-1977, hija gusta.
6. Illi bla pregudizzju ghal premess jekk l-eccezzjonijiet antecedenti ma jigux milqugha minn din il-Qorti, din il-kawza ghandha tigi ddikjarata intempestiva stante li qabel il-Qorti tasal biex tiddeciedi jekk din il-kirja saritx taht kundizzjonijiet gusti jew le, l-atturi messhom ipprezentaw kawza quddiem il-Bord tal-Kera ghal fisazzjoni tal-kera gusta u wara tali sentenza l-Qorti tikun tista' tasal jekk il-kirja saritx taht kundizzjonjiet gusi o meno u ghal din ir-raguni wkoll huwa ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;
7. Illi bla pregudizzju ghal premess, illum il-konvenut u koproprjetarju tal-fond imsemmi u ghandu 9/32 parti indiviza tal-fond imsemmi u bhala koproprjetarju ghandu dritt jinqeda bil-hwejjeg in komun u dan a tenur tal-Artiklu 491 tal-Kap XV1 tal-Ligijiet ta' Malta.
8. Salv eccezzjonjiet ohra.

Rat id-dokumenti kollha annessi mal-istess nota tal-eccezzjonijiet u markati Dok CF1 sa Dok CF13 (fol 6 u fol 18 tal-atti).

Rat id-digriet moghti fil-31 ta' Ottubru 2007 (fol 56 sa fol 58 ibid) u li bih gie nominat bhala perit tekniku, l-A.I.C. Godwin Abela skond kif specifikat fl-istess digriet (ara ukoll fol 64 sa fol 70 ibid).

Rat ir-relazzjoni teknika sottomessa mill-istess espert a fol 86 ibid (ara ukoll fol 93 ibid).

Rat id-digriet moghti fl-1 ta' Dicembru 2010 (fol 111 sa fol 118 tal-istess atti) u li bih il-gudizzju gie trasfuz fuq isem Martin Sultana, minhabba li dan l-attur kien miet fit-23 ta' Marzu 2010.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi hawnhekk, jkun opportun li jsir rassunt tal-provi prodotti mill-partijiet.

a) L-istess konvenut (fol 26 u fol 30 et seq ibid) l-ewwel gie prodott in subizzjoni, u hawnhekk xehed illi l-imsemmija Rita u Ersilia Sultana, iz-zijiet, xebbiet, tieghu kienu t-tnejn mejtin b'Rita Sultana tmut sentejn qabel cjoe matul l-2003 u b'Ersilia Sultana tmut fl-1993. Hu kompla billi qal illi l-post in kwistjoni kien inkera minnu permezz ta' skrittura privata u rrefera ukoll ghall-ircevuti tal-hlas tal-kera, esebiti in atti mal-istess nota ta' eccezzjonijiet sottomessa minnu. Dwar l-istess ircevuti, dawn '… jmorru minn 1977 san-1998. Effettivament hu kien hallas il-kera sakemm mietet l-ahhar wahda miz-zijiet imsemmija. Dwar l-iskrittura ta' kera, din kienet saret quddiem Avukat jew Nutar ghall-habta tal-1976 izda, skond hu, din l-iskrittura ' …ma ghadhiex f'idejja'. Wara, pero, hu sostna li il-persuna legali kienet tat il-parir li ma kienx hemm htiega ta' skrittura peress li ircevuti kienu sufficjenti. Hawnhekk, hu esebixxa ktieb kontenenti rcevuti ffirmata minn Rita Sultana wahedha ghall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 1999 sal-1 ta' Jannar 2003. Dwar l-istess kera tal-post in kwistjoni li ma hux ddekontrollat (ara fol 40 ibid), hu kien iddeposiha fil-Qorti wara li mietet l-istess Rita Sultana, zijtu (ara fol 36 sa fol 38 ibid).

Sussegwentement, l-konvenut kien gie awtorizzat li jissottometti 'affidavit' (fol 100 u fol 101 ibid) b'diversi dokumenti ohrajn (fol 102 sa fol 106 ibid). Hawnhekk hu beda billi qal kif hu kien trabba mill-istess zijiet imsemmija u kienu jirrisjedu, flimkien, fl-istess post, l-ewwel detenut, b'titolu ta' kera u wara akkwistat, bi bejgh, minn ziju iehor Saviour Sultana. Dan tal-ahhar kien miet fl-1975 u kif Rita u Ersilia Sultana, hutu, kien hallilhom, porzjoni indiviizz tal-istess post oltre li halliehom uzufruttwarji bhala xebbiet (ara Dok CFF3 a fol 104 et seq ibid). Wara il-mewt ta' Saviour Sultana, iz-zijiet xebbiet kienu krew l-istess post lill-konvenut u dan, skond dejjem l-istess konvenut, bil-kunsens ta' huthom li qatt ma kienu kkontestaw l-istess kirja. Dwar il-kera, hu jsostni li dak miftiehem kien dak reali tas-suq. Hawnhekk, hu rega' tenna li din il-kirja kienet

saret bi skrittura. Eventwalment l-uzufruttwarji kienu mertu bl-ahhar wahda fid-9 ta' Lulju 2003 u hu, l-konvenut, kien gie istitwit bhala eredi taghhom inkluz ta' sehemhom tal-istess post (ara Dok CFF6 u DOk CF7' hawn annessi). Inoltre hu kien wiret sehem indivizz iehor mill-genituri tieghu

Flimkien ma hutu, l-atturi (<u>Dok CFF8 u Dok CFF9</u>), Dwar dan u referenza ghall-kirja in esami, hu jsostni li hu inkwilin protett skond il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan, dejjem skond hu bil-kunsens verbali taz-zmienijiet kollha. Difatti dejjem skond hu, dan id-dizgwid inqala', biss wara l-mewt tal-istess xebbiet u huthom kollha hlief ghal 'Toni'. <u>In kontroesami</u>, il-konvenut rega qal li meta kien qed tirreferi ghal 'ftehim bil-miktub' kien qed jirreferi ghall-imsemmija rcevuti. Inoltre hu rega tenna li l-kirja favur tieghu kienet saret bil-kunsens taz-zijiet kolla inkluzi John Sultana u Toni Sultana dan tal-ahhar ghadu haj. Pero jidher li wara li mietu x-xebbiet, hadd ma ried jaccetta l-hlas tal-kera, illum €186, wara l-emendi li saru fil-ligijiet, in materja.

b) Il-konvenut pproduca bhala xhud lis-siehba tieghu <u>Elizabeth Bonett</u> (fol 42 u fol 43 ibid) li fis-sustanza rrepetiet dak li xehed l-istess konvenut waqt li ziedet tghid illi, fl-istess post, il-konvenut kien ghamel kemm riparazzjonijiet kemm miljoramenti.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi <u>l-attur Anthony Sultana</u> imsemmi fix-xhieda tal-konvenut bhala 'Toni' u prodott minnu xehed (fol 51 et seq ibid) illi kien minnu li l-konvenut irrisjeda fil-post in kwistjoni, flimkien ma hutu xebbiet mill-eta ta' hames snin izda hu, x-xhud, ma kienx jaf b'liema titolu kien jirrisjedi hemm, il-konvenut u dan ghax '… ma kienx jinteressana'. Pero fl-2003, il-konvenut kien staqsih '… jekk se niehu l-kera (tad-dawl u ilma) izda hu ma kienx accettaha '… ghax mhux tieghi'. Dwar dan kien jikkomunika ma huh u dan kien '… qabel mieghi'.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi l-attur l-iehor, William Fenech (fol 122 ibid) irrefera, biss, ghad-‘dizgwid’ imsemmi mill-konvenut u ta’ l-versjoni tieghu tal-fatti.

Ikkunsidrat

Illi hawnhekk a bazi tal-fatti kif esposti, irrisulta li l-konvenut effettivament, kien kera’ l-post in kwistjoni minghand l-uzufruttwarji ossija z-zewg zijiet xebbiet imsemmijin u dan bil-kera miftehem ta’ Lm20.

Illi hu minnu li l-partijiet kollha huma ko-proprjetarji ta’ sehem indiviz kull wiehed u wahda minnhom. Il-konvenut jsostni illi l-atturi setghu jintavolaw kawza a bazi tal-artikolu 1527 tal-Kodici Civili. Pero din l-azzjoni ma hiex bazata fuq dan l-artikolu li jirregola kirja favur wiehed mill-kopossessuri ad insaputa tal-ko possessuri l-ohrajn. Filfatt l-atturi ghazlu li jagixxu skond l-artikolu 1530(i) tal-istess Kodici li jghid illi f’kaz ta’ kirja moghtija minn uzufruttwarji ukoll din tkun valida jekk issir a bazi ta’ ‘fair conditions’ ghall-perijodu mhux itwal minn erba’ snin f’kaz ta’ fond urban jew ghall-perjodu specifikati fl-istess artikolu. Ghalhekk din il-kawza ghandha tigi deciza a bazi ta’ dan l-artikolu u mhux dak citat precedentement.

Illi l-konvenut jikkontendi li din il-kirja saret bil-kunsens espress jew tacitu tal-atturi. Pero mill-analisi tal-provi prodotti dan li qed jigi allegat mill-konvenut bl-ebda mod ma gie ippruvat, lanqas fuq bazi ta’ probabilta u hawnhekk hu opportun li ssir referenza ghax-xhieda ta’ Anthony Sultana l-attur, prodott mill-istess konvenut. Ghalhekk ghandu jigi deciz, li l-atturi saru jafu bil-kirja in kwistjoni u l-ammont ta’ kera involut wara li mietet l-ahhar zija u ftit qabel ma saret din il-kawza.

Ili hu minnu li l-fond ma hux dekontrollat. Hawnhekk il-konvenut jikkontendi li, ghalhekk, il-post u l-kera hu regolat mill-Kapitolu 69 ta’ Ligijiet ta’ Malta. Din il-ligi tal-ahhar, filfatt, topera f’kaz ta’ tigdid ta’ kera jew zieda fil-kera jew l-ghemil ta’ kondizzjonijiet godda meta il-kirja

originali tkun skadiet (ara l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 imsemmi).

Kif di gja inghad, il-kawza odjerna hi bazata fuq l-artikou 1530(1) tal-Kodici Civili u bl-ebda mod ma tinvolvi dak specifikat fl-artikolu 3 imsemmi. Konsegwentement dak mitlub fl-avviz in esami, bl-ebda mod ma jidhol fil-funzjonjiet tal-Bord li Jirregola l-Kera jew b'xi mod, gie eskluz mill-kompetenza tal-Qrati ordinarji.

Ikkunsidrat

Illi, ghalhekk, wara li jigi deciz li ebda mill-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenut ma tistax tigi akkolta ser jigi deciz il-meritu ta' din il-kawza bazat fuq kondizzjonijiet li ma humiex gusti u li bdew isehhu mill-bidu nett ta' din il-kirja. Dwar dan l-atturi qed jilmentaw li l-kera ta' Lm20 fis-sena ma hux gust u ghal dan il-ghan, kien gie nominat espert tekniku li ssottometta (fol 86 et seq ibid u fol 93 ibid) li l-valur lokatizju tal-post in esami, fl-1977, is-sena tal-bidu tal-kirja, kien ta' €1575 fis-sena u €5,302.50 fis-sena' fl-2009 u dan 'fuq il-valur fis-suq'. Minn dan jidher car u evidenti b'mod lampanti, li l-kera ta' Lm20 fis-sena' hu altament ingust u ghalhekk din il-kondizzjoni tal-kirja originali ghandha tigi konsiderata bhala wahda ingusta.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti waqt li tichad l-eccezzjonjiet kollha sottomessi mill-konvenut, tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara li l-kiri tal-fond numru mitejn tnejn u tletin (232) fi Triq Manuel Dimech Tas-Sliema favur il-konvenut Charles Fenech minn Rita u Ersilia Sultana uzufruttwarji, llum mejta, ma jiswiex kontra l-atturi sidien tal-fond, peress li l-istess kirja ma saritx taht kondizzjonijiet gusti a termini tal-artikolu 1530(1) tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

In rigward l-ispejjes kollha dawn ghandhom jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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