MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI)
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2003

Appell Civili Numru. 2177/1998/1

Philip Amato Gauci, Marie Therese mart il-Brigadier Arthur Gera u Giovanna mart Anthony
Vs
Angelo Agius

Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-10 ta’ Novembru, 1998 li permezz tieghu l-atturi talbu li l-konvenut jigi kkundannat sabiex fiz-zmien qasir u perentorju li jigi prefiss, jizgombra l-ambjenti kollha tal-porzjoni ta’ art gewwa l-limiti ta’ l-Mgarr, maghrufa bhala “Xghara ta’ Rghad”, cioe ta’ dik il-parti diviza ta’l-imsemmija porzjoni ta’ art li tappartjeni lill-atturi u li jigi definittivament inibit milli jaccedi ghal/jew jaghmel uzu mill-istess porzjoni ta’ art jew ambjenti taghha u dana billi l-istess konvenut qed jokkupa u jaccedi ghall-imsemmija porzjoni ta’ art u/jew certi ambjenti taghha minghajr ebda titolu fil-ligi u minghajr il-kunsens anzi nonostante l-opposizzjoni espressa tal-atturi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa fl-ewwel lok li l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-art meritu tal-kawza u li fit-tieni lok u fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li l-konvenut ghandu titolu validu fil-ligi fuq dik l-art.

Rat is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Malta) tat-19 ta’ Dicembru 2001 li, filwaqt li irrespingiet l-eccezzjonijiet tal-konvenut laqghet it-talbiet attrici u ordnat lil Angelo Agius jizgombra l-porzjoni art maghrufa bhala Xghara ta’ Rghad fil-limiti ta’ l-Mgarr, fi zmien xahar mid-data tas-sentenza bl-ispejjes u dana wara li kkunsidrat:-

1. illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-porzjoni art meritu ta’ dawn il-proceduri;
2. illi l-konvenut jirrizulta li kien fil-proprjeta’ de quo pero’ ma jirrizultax li pprova xi forma ta’ titolu fir-rigward;
3. illi l-porzjoni art meritu ta’ din il-procedura gie debitament indentifikat mill-perit tekniku innominat ghal dan il-ghan.

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Angelo Agius u r-risposta tal-atturi appellati.

Ikkunsidrat:-

Illi qabel xejn ghandu jinghad li ma hemmx kontestazzjoni dwar it-titolu ta’ proprjeta’ ta’ l-atturi fuq l-art meritu tal-kawza. Dan it-titolu infatti jirrizulta ampjament mill-kuntratt ta’ divizjoni tat-18 ta’ Dicembru 1996 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon li jinsab ezebit a fol 12 sa 20 tal-process.

L-aggravju tal-konvenut appellant huwa marbut mac-cahda tat-tieni eccezzjoni tieghu. F’dan ir-rigward qed jigi ssottomess li, kuntrarjament ghal dak li rriteniet l-ewwel Qorti, huwa ghandu titolu fuq l-art in kwistjoni u li mill-provi prodotti din l-allegazzjoni giet ppruvata. Jsegwi, skond l-appellant, li gialadarba jirrizulta titolu favur tieghu t-talba bazata fuq l-assenza ta’ titolu ma tistax tirnexxi billi wkoll l-ewwel qorti ma kienetx aktar kompetenti tiehu konjizzjoni

tad-domandi attrici nkwantu dik il-Qorti kienet tkun inkompetenti *ratione materiae.*

L-atturi appellati jsostnu li l-allegazzjoni tal-konvenut u cioe dik dwar l-ezistenza ta' titolu hija allegazzjoni ta' fatt li jrid jigi ppruvat mill-istess konvenut. Gie sottomess li din il-prova ma saritx billi mill-atti jidher li jonqos il-ftehim dwar l-oggett, jonqos ftehim dwar il-kera u finalment ma jirrizultax ftehim dwar il-kiri.

Is-sottomissjoni tal-konvenut appellant hija marbuta ma dak li jipprovdi l-Att dwar it-Tigdied tal-Kiri ta' Raba hemm insibu fl-artikolu (4), li huwa il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kostitwit in forza tal-artikolu 5 tal-istess Att, li huwa kompetenti li jiehu konjizzjoni ta' kull talba ghar-ripreza tal-pussess ta' xi raba', salv ftehim kuntrarju li jintlahaq bejn is-sid u l-kerrej, u fost cirkostanzi ohra din it-talba tintlaqa' jekk "*ir-raba' jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita' minghajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor ta' l-istess raba' jew membru tal-familja*".

Il-proceduri odjerni gew istitwiti mhux kontra l-inkwilin u cioe Evelyn Micallef, mihabba xi sullokazzjoni allegata, izda kontra l-persuna li qed tokkupa l-art in kwistjoni fejn qed jinghad li din qed jzomm din l-art minghajr titolu. Ghalhekk sabiex l-eccezzjoni tal-konvenut appellat tirnexxi jispetta lilu li jipprova li huwa ghandu titolu validu ta' lokazzjoni biex ikun jista' jgawdi mill-beneficcji moghtija lill-kerrej a termini ta' l-Att Dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba' inkluz ir-rikors lill-Bord. (ara f'dan is-sens Salvatore Vassallo vs Felic Cutajar deciza 30 ta' Jannar 1948 Prof Dr. E. Ganado).

Issa l-konvenut appellant qed jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq zewg binarji. Dik li tirrizulta mill-fatt li huwa kien dahal fi ftehim ma' Giuseppi Micallef, awtur ta' Evelyn, inkwilin ta' art in kwistjoni, u dana billi ottjena l-permess minghandu biex jidhol fir-raba' u hemm jpoggi xi hadid u anke, skond ma jghid l-istess konvenut, biex jahdem l-istess raba'. Sussidjarjament l-istess konvenut qed jallacca d-dritt tieghu ghall-art minhabba allegata

accettazzjoni ta’ dan l-istat ta’ fatt da parti ta’ sid il-kera. Fiz-zewg cirkostanzi fil-fehma ta’ din il-Qorti l-konvenut appellant ma jistax jivvanta ebda dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti.

L-allegata sullokazzjoni bejn Micallef u Agius certament saret ad insaputa u kontra l-volonta’ ta’ sid il-kera li ma kienetx konxja ta’ dak li sar u sahansitra meta saret taf b’dan interpellat lill-istess konvenut appellant sabiex jizgombra mill-art *de quo* billi kien qed jokkupa l-istess bla titolu u minghajr il-kunsens taghha (Dok PS1 fol 69 tal-process). Infatti l-istess konvenut appellant qatt ma allega li dan l-arrangament ma Micallef kien sehh bill-kunsens tas-sid.

Fir-rigward ta' l-allegat rikonoxximent tieghu minn sid il-kera qua kerrej, il-konvenut appellant jaghmel referenza ghall-korrispondenza li ghaddiet bejnu u s-sinjurina Testaferrata Bonici li tinsab ezebita a fol 33 sa 36 tal-process. Minn ezami ta’ din il-korrispondenza jirrizulta li fil-15 ta’ Dicembru 1977 Angelo Agius filwaqt li ghamel referenza ghall-kirja favur Joseph Micallef tal-art mertu tal-kawza, offra li johodha huwa stess bil-kera ta’ LM20 fis-sena, billi allega li dan Joseph Micallef kien dispost li jirrinunzja ghall-kirja ezistenti favurih. Ir-risposta ta’ Maria Testaferrata Bonici tal-24 ta’ Jannar 1978 ma tammontax ghall-accettazzjoni izda jidher li l-mittenti qaltlu biss li kienet ser tikkunsidra t-talba tieghu wara li tivverifika l-fatti kollha u tiktiblu aktar tard. Ghal din l-ittra ma kienx hemm segwitu hlief tnax-il sena wara meta l-istess Maria Testaferrata Bonici talbet lill-konvenut appellant biex jibda jhallas l-kera lilha u dana wara li infurmatu li kienet kitbet lil Evelyn Micallef. Din l-ittra wiehed jista’ forsi jikkunsidraha bhala accettazzjoni biss hemm zewg fatturi li jimmilitaw kontra dan.

Fl-ewwel lok ma jirrizultax li l-kirja favur Evelyn Micallef giet legalment terminata, tant hu hekk li, skond l-ircevuti tal-hlas ta’ kera ezebiti mill-istess konvenut appellant, jirrizulta li l-istess Maria Testaferrata Bonici accettat il-kera tal-art in kwistjoni minghand Evelyn Micallef f’Awissu tan-1988, f’Settembru tas-sena 1989 u sahansitra fis-27 ta’

Awissu 1990 ghall-perjodi rispettivi tal-kirja. Ghalhekk l-konvenut appellant ma setax jigi rikonoxxut bhala kerrej matul id-dekorrenza ta’ kirja ohra valida. Inoltre f’dan ir-rigward jigi osservat li wara l-imsemmija ittra tas-7 ta’ Gunju 1989 ta’ Maria Testaferrata Bonici, fuq imsemmija, ma jirrizultax li l-konvenut appellant hallas xi pagamenti ta’ kera lis-sid. Dan gara billi, kif xhed l-istess konvenut appellant, wara li ha parir legali, huwa ddecida li jibqa’ jhallas l-pagament miftiehem ta’ LM20 lill-inkwlina u cioe Evelyn Micallef. B’dan il-mod Agius irrinunzja ghal kull beneficcju li seta’ idderiva, jekk dan kien possibbli, mill-allegat rikonoxximent ta’ sid il-kera u rega’ mar lura ghall-pretensjoni tieghu li huwa kien qed jzomm r-raba’ b’titolu ta’ sullokazzjoni – haga li kif rajna aktar-il fuq kienet illegali billi ma kienx hemm l-kunsens tas-sid.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti filwaqt li tichad l-appell interpost mill-konvenut Angelo Agius, tikkonferma s-sentenza tad-19 ta’ Dicembru 2001 fuq imsemmija bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant u tordna li l-konvenut appellant jizgombra mill-art mertu tal-kawza fi zmien xahar millum.

Onor Imhallef Albert J. Magri