MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 2/1999/2

Paul M. Cassar u martu Carmela Cassar

vs

Victoria Tabone u b'digriet tas-16 ta' Jannar 2000 gew kjamati fil-kawza Anton u Regina konjugi Vella

Il-Qorti,

Fit-13 ta' Gunju, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Ic-Chairman,

Ra ir-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimata Victoria Tabone l-fond sottostanti in parti parapett privat proprjeta' tar-

rikorrenti u in parti d-dar proprjeta' tar-rikorrenti wkoll, bla numru u bla isem fi Triq Santa Marija, Marsalforn, limiti Zebbug, Ghawdex, konfinanti mil-lvant mat-triq, nofsinhar ma' proprjeta' tar-rikorrenti u punent mal-blat u sottosuol li fuqu hemm mibnija d-dar tar-rikorrenti, jew irjieh verjuri, bil-kera ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) fis-sena li taghlaq fit-18 ta' Gunju ta' kull sena u liema kera tithallas bil-quddiem.

Illi l-istess fond ma huwiex tajjeb ghall-abitazzjoni u lanqas gie mikri lill-intimata ghal dan l-iskop.

Illi l-istess fond ilhu zmien twil ma jintuza mill-intimat au ricentement f'dawn l-ahhar sena jew sentejn l-intimata issullokat jew ittrasferiet il-fond lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid, li qeghdin jaghmlu uzu mill-istess fond;

Illi l-esponenti ghandhom bzonn l-istess fond ghall-uzu personali taghhom u ghandhom permess mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghall-uzu ta' dan il-fond bhala garage.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom sabiex ma jgeddux l-istess lokazzjoni wara l-iskadenza li jmiss u jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond minghand l-intimata wara tali skadenza.

Ra r-Risposta ta' l-intimata li permezz taghha opponiet it-talba ghar-ragunijiet segwenti:

1. ghall-kuntrarju ta' dak li intqal bir-rikors hija ssullokat l-imsemmi fond lil Anton Vella bil-permess u kunsens pjen tar-rikorrenti xi hames snin ilhu u dana ghamel hafna spejjez fih;

2. illi dan il-post mill-ewwel inkera mis-sidien originali, ahwa Frendo, bhala post ta' abitazzjoni ghall-villeggjatura u dejjem intuza u ghadu jintuza ghal dan l-iskop sal-lum;

3. illi mhux veru li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond biex jaghmlu garage fih imma dana jriduh halli jwaqqghu d-dar kolha u jibnu block flats b'garages taht;

4. illi fi kwalunkwe kaz mhux permess illi wiehed jiehu post biex jaghmel xoghlijiet strutturali fih biex jikkonverti f'fond.

Illi stante li l-ezitu ta' din il-kawza illum l-aktar li tolqot lis-subinkwilin, Anton Vella u martu ta' "Ave Maria", Triq Fortunato Mizzi, Victoria, li kif intqal ghandhom t-tgawdija ta' l-istess fond bhala sub-inkwilini approvati mis-sid, dawna ghandhom jigu kjamati fil-kawza ghaliex huma wkoll huma kontraditturi legittimi.

Ra d-digriet tieghu tas-26 ta' Jannar 2000 li bih gew kjamati fil-kawza Anton u Regina konjugi Vella.

Ra r-risposta ta' l-istess konjugi Vella fis-sens illi mhux veru illi l-fond in kwistjoni mhux tajjeb ghall-abitazzjoni u fil-fatt dan inkera mill-awturi tar-rikorrenti ghall-abitazzjoni u ilhu hekk jigu uzat ghal snin shah.

Illi mhux veru illi l-intimata Victoria Tabone ssullokat dan il-fond lill-esponenti minghajr il-kunsens tar-rikorrenti peress illi dan gie sullokat lilhom minn Tabone bil-kunsens pjen tar-rikorrent Paul Cassar u dana ghalkemm baqa' jaghmel l-ircevuta f'isem Victoria Tabone ilhu jircievi l-flus minghand l-esponenti direttament mill-1994 meta saret is-sullokazzjoni u kien jaf illi dawn il-flus kienu ta' l-intimati;

Illi l-ligi li tirregola t-tigdid tal-kera tal-bini ma taghtix id-dritt lis-sid li jiehu lura fond mikri biex jaghmel xoghljiet ta' kostruzzjoni fih biex ibiddel l-istess fond.

Illi ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond mertu tal-kawza ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti l-oha kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri rispettivi.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta’ dan ir-Rikors il-konjugi Cassar qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-fond proprjeta’ taghhom deskritt fir-Rikors ghal zewg ragunijiet:

(i) ghax l-intimata ma baqghetx taghmel uzu mill-fond mikri lilha u infatti ssullokatu lill-kjamati fil-kawza;u

(ii) ghax r-rikorrenti ghandhom bzonnu biex jikkonvertuh f’garage ghall-uzu personali taghhom.

Rigward l-ewwel raguni, m’hemm ebda kontestazzjoni dwar il-fatt tas-sullokazzjoni mill-intimata lill-kjamati fil-kawza l-konjugi Vella, anzi kien fuq insistenza ta’ l-intimata stess illi dawn ta’ l-ahhar gew kjamati billi din mill-ewwel irrilevat illi l-post kienet ghaddietu f’idejn il-konjugi Vella b’sullokazzjoni. Il-kwistjoni li jrid ghalhekk isolvi dan il-Bord hija jekk inkisibx il-kunsens tas-sid kif mehtieg mill-ligi ghal din is-sullokazzjoni. Infatti l-artikolu 9 (a) tal-Kap. 69 jippermetti lis-sid jiehu lura l-pussess tal-fond mikri, inter alia, jekk il-kerrej …”ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta’ sid il-kera”. Billi ma giex allegat illi din is-sullokazzjoni kienet ta’ parti biss mill-fond jew li saret fi zmien il-Gwerra, is-subincizi (ii) u (ii) ta’ l-istess artikolu ma japplikawx.

Dwar il-forma ta’ kunsens mehtieg mil-ligi sabiex jista’ jinghad illi s-sid ikun accetta is-sullokazzjoni tkellmu diversi drabi l-Qrati taghna. Il-kwaza li l-aktar tigi kkwotata f’dan ir-rigward hija l-“Kaptan John Beck vs. John Cassar Demajo” (App.Civ.28.2.1958) fejn inghad illi:

“Infatti l-art.10 tal-Kap.109 (l-art.9 tal-Kap.69 presenti)… jghid testwalment illi l-Board ghandu jaghti l-permess biex sid il-kera jiehu lura l-fond jekk (fost kazijiet ohra) il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta’ qabel…ikun issulloka l-fond…minghajr il-kunsens espress ta’ sid il-kera. Ma kienx korrett ghalhekk il-Board, meta rritjena li kunsens tacitu ta’ sid il-kera, prezunt mic-cirkostanzi kif apprezzat minnu, kien bizzejjed. Kif qalet din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-12 ta’ Mejju 1950, fil-kawza ‘Spiridione Ellul vs. Giuseppe Buttigieg et”, “il-ligi precizament biex tevita l-kwistjonijiet u

s-supposizzjonijiet ta' approvazzjoni ta' kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni tkun espressa. Li kieku l-ligi kienet trid is-semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad illi l-kunsnes mehtieg kien il-kunsens espress.Il-fatt illi l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu" (Kollez.Vol.XXX.I.168). Naturalment dan il-kunsens espress ma hemmx bzonn jirrivesti ebda forma sagramentali; pero' "espress" jehtieg li jkun, ghad illi ghall-prova tal-ghoti tieghu,meta jigi affermat, jista' jittiehed sussidju anki mic-cirkostanzi, kif sar fil-kaz "Zammit vs. Grech" deciz minn din il-Qorti fl-10 ta' Jannar 1955." Sinjifikanti hafna ghac-cirkostanzi li nsibu fil-kaz in ezami, huwa dak li ntqal dwar il-mertu fl-istess kawza, fejn il-Qorti kompliet tghid illi: "…..Il-fatt biss li omm l-appellant ippermettiet lill-Kurunell Strickland icedi l-kiri lill-appellat, u rrikonoxxiet il dan bhala inkwilin, ma jinducix ebda kunsens espress taghha biex huwa jista' jissuloka kif irid. Fl-ahharnett, ancorche' veru illi f'xi diskors li hu l-appellat darba kellu mal-appellant hu rrimostralu illi huma (cjoe' l-appellant u ommu) kienu hallew lill-appellat jissuloka, dan zgur li ma jistghax jissostitwixxi l-bzonn tal-kunsens espress tas-sid li trid il-ligi."

Minkejja illi in segwitu ghal dik is-sentenza, seta' kien hemm xi sentenzi ohra tal-Qorti ta' l-Appell li ma haddnux ghall-kollox il-principji enuncjati f'"Beck vs. Cassar Demajo", jidher pero' illi ta' l-inqas sa hames snin ilu l-Qorti ta' l-Appell ppreseduta mill-Prim'Imhallef presenti, kienet disposta tibqa' ssegwi dawn il-principji. Infatti insibu jinghad fis-sentenza "John Portelli et noe v. Guzeppi Cordina et." (App.29.4.196) illi :"Kieku kellha, ghall-grazzja ta' l-argument, tirrizulta (sullokazzjoni) kienu japplikaw ir-regoli tar-rikonoxximent mis-sid kif elaborati fil-kawza "Kaptan Henry Beck vs John Cassar Demajo" deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar 1958 u ohrajn."

Fil-kaz in ezami nsibu illi originarjament il-fond in kwistjoni kien inkera mill-familja Frendo lill-familja ta' l-intimata. F'xi zmien il-hlas tal-kera beda jsir lir-rikorrent bhala prokuratur tal-familja Frendo u wara l-mewt taghhom , u

peress li l-post intiret minnu, l-hlas baqa' jsir lilu bhala sid. Gara, pero' illi l-ahhar zewg skadenzi (tas-snin 1993 u 1994) saru mill-kjamat fil-kawza Anton Vella, ghalkemm l-ircevuti baqghu dejjem johorgu fuq isem l-intimata Victoria Tabone. Wara s-sid ma accettax iktar kera u din kienet titqieghed il-Qorti, dejjem f'isem l-intimata.

Gara illi ghall-habta tas-sena 1993,l-intimata peress illi ma tantx kienet baqghet taghmel uzu mill-fond in kwistjoni, ghaddiet ic-cavetta tal-fond lill-kjamat fil-kawza, li kien midhla taghha billi kien imur ghal-kacca fl-inhawi qrib fejn din tirrisjedi. Dana l-intimata sostniet li ghamlitu wara li talbet il-kunsens tar-rikorrent li m'oggezzjonax,l-ewwel darba wahdeha u t-tieni darba fil-presenza tal-kjamati fil-kawza fi Triq il-Qbajjar f'Marsalforn. Din it-tieni laqgha mar-rikorrent giet korroborata mix-xhieda tal-kjamati fil-kawza. Il-konjugi Vella jikkontendu wkoll illi r-rikorrent, billi kellu d-dar tal-villegjatura tieghu ftit biebien 'l fuq fl-istess triq, kien jaf illi l-fond qed jintuza minnhom u li kienu qed jirrangawh. Sostnew ukoll illi meta kienu jaghmlu l-hlas tal-kera lir-rikorrent, u ghax kien jaf li qed juzawh huma, kienu jitolbuh biex idawwar il-kera fuqhom, ghalkemm dan dejjem irrifjuta.

Ir-rikorrent da parti tieghu sostna illi fil-laqgha li kellu ma' l-intimata wahedha din kienet saqsietu biss jimpurtax illi thalli lil ta' Vella jinzlu xi jumejn fil-post mikri ghandha u ghal dan huwa ma sa ebda diffikolta'. Cahad kategorikamnet li saret xi laqgha f'Marsalforn bejnu u l-intimata flimkien ma' ta' Vella, fejn accetta s-sullokazzoni favur dawn ta' l-ahhar. Ammetta illi f'okkazjoni minnhom, meta Vella kien qed ihallsu l-kera fil-'petrol station' tieghu,dan kien talbu biex idawwar il-kera fuqu, imma huwa rrifjuta u enfasizza mieghu illi hemmhekk huwa kien jaf lil Victoria Tabone biss. Spjega wkoll kif meta induna li Anton Vella kien qed jaghmel xogholijiet ta' "refurbishment" fil-fond in kwistjoni, wrieh li ma kienx qed japprova dak li kien qed jaghmel u ghamilielhu cara li kien kollu ghal xejn ghax il-post riedu lura ghall-bzonnijet tieghu. Kien hawnhekk, sostna r-rikorrent,li huwa rrejalizza li l-post kien ghadda kompletament f'idejn il-

kjamati fil-kawza, u ghalhekk minn dakinhar m’accettax izjed kera.

Huwa evidenti li hawnhekk ghandna konflitt ta’ provi dwar il-kunsens allegatament moghti ghas-sullokazzjoni maghmula mill-intimata lill-kjamati fil-kawza.Il-kompitu tac-Chairman f’dawn ic-cirkostanzi huwa ghalhekk li jara liema wahda miz-zewg verzjonjiet hija l-aktar kredibbli. Barra minn hekk, jekk jigi biex jaccetta l-verzjoni tal-intimata u l-kjamati fil-kawza, jibqa’ ostakolu iehor peress illi jrid jigi stabbilit ukoll, fid-dawl tal-gurisprudenza in materia hawn fuq ikkwotata, jekk tali kunsens kienx wiehed espress kif trid il-ligi.

Wara li qies sew il-provi kollha kif esposti mill-partijiet f’din il-kawza, ic-Chairman huwa tal-fehma illi hija aktar verosimili l-verzjoni tar-rikorrent. Il-fatt innegabbli li huwa dejjem irrifjuta li jdawwar il-kera direttament fuq il-kjamati fil-kawza, huwa ndikattiv tal-preokkupazzjoni tieghu, bhal kull proprjetarju iehor ta’ fondi protetti bil-ligi tal-kera, li jara kif ser jerga’ jakkwista l-pussess ta’ hwejjgu minghand in-nies kemm jista’ jkun malajr. Ma tantx hija kredibbli ghalhekk ix-xhieda ta’ l-intimata u tal-kjamati fil-kawza, illi minkejja din l-insistenza tar-rikorent li ma jdawwarx il-kera fuq ta’ Vella, kien ser jikkonsenta ghas-sullokazzjoni favur taghhom, bil-konsegwenza inevitabbli li jitlef l-opportunita’ mistennija li l-post jigi vakat forsi mhux fil-boghod wisq minhabba l-eta ta’ l-intimata. Huwa evidenti illi n-nuqqas ta’ oggezzjoni da parti tar-rikorrent li jippermetti l-uzu sporadiku tal-fond in kwistjoni da parti tal-konjugi Vella, gie interpretat minnhom bhala l-kunsens tieghu ghas-sullokazzjoni a favur taghhom. Imma anke jekk ghall-grazzja tal-argument kellu jigi accettat illi r-rikorrent kien jaf u approva mill-uzu li kien qed jaghmlu ta’ Vella mill-fond mikri ghand l-intimata, tant li baqa’ sahansitra jaccetta l-kera, xorta wahda ma jistax jinghad illi kien hemm il-kunsens espress mitlub mill-ligi. Kif gie enfasizzat fil-sentenzi kkwotati, il-kunsens tacitu ta’ min forsi kien jaf li l-fond kien qed jigi okkupat regolarment mill-kjamati fil-kawza u anke ppremettielhom jirrangawh, mhuwiex bizzejjed. Lanqas ma jista’ jinghad illi l-metodu uzat mil-intimata u/jew il-kjamati fil-kawza biex akkwistaw

l-allegat kunsens ghas-sullokazzjoni, u cioe’ permezz ta’ laqghat kazwali fit-toroq, huwa sufficenti biex jiddetermina f’ghajnejn il-ligi illi tassew kien hemm il-kunsens espress mehtieg.

Ghal dawn il-motivi, rrizulta sodisfacentement illi l-intimata issullokat il-fond in kwistjoni lill-kjamati fil-kawza minghajr ma nghata l-kunsens espress li titlob il-ligi fl-artikolu 9(a) tal-Kap.69, u ghalhekk hemm lok li tigi terminata din il-kirja, bil-konsegwenza li sew l-inkwilina kif ukoll is-subinkwilini jitilfu d-drittijet taghhom kollha fuq il-fond mikri,billi: “…..meta jispicca d-dritt tal-konduttur, jispicca mieghu dak tas-sub-konduttur” (Kollez.Vol.XXXIX.II.625). Peress illi jezistu bizzejjed ragunijet ghalhiex ghandha tintlaqa’ t-talba fuq il-premessa tas-sullokazzjoni, m’hemm l-ebda htiega li tigi ezaminata wkoll it-tieni raguni ghaliex ir-rikorrent qed jitlob ir-ripresa, u cioe’ dik tal-bzonn.

Ghaldaqstant ic-Chairman jiddecidi r-Rikors billi jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom sabiex ma jgeddux il-lokazzjoni tal-fond indikat fir-Rikors u jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tieghu wara li skadenza li jmiss tat-18 ta’ Gunju ta’ din is-sena.

L-ispejjez ta’ dan ir-Rikors, billi kien unikament fl-interess tal-kjamati fil-kawza li jikkontestaw it-talbiet tarr-rikorrenti, ghandhom jigu ssoportati mill-konjugi Vella biss.”

Minn din id-decizjoni appellaw flimkien l-intimata u l-kjamati in kawza konjugi Vella. L-obbjezzjoni taghhom kontra s-sentenza appellata tikkonsisti fil-fatt illi l-aspetti legali tal-kaz ghall-fatti ma gewx korrettement valutati mill-Bord li Jirregola l-Kera. Anzi l-kontenzjoni taghhom hi fis-sens illi s-sullokazzjoni giet espressament konkordata mis-sid tal-fond.

It-twegiba tal-appellati ghal dan l-aggravju tinsab imsejsa kemm fuq il-meritu kif ukoll fuq pregudizzjali ta’ indoli procedurali. Gjaladarba l-ewwel eccezzjoni taghhom giet irtirata bil-verbal tal-20 ta’ Jannar 2003 il-Qorti ser tghaddi biex tinvesti t-tieni wahda, u cjoe, dik rigwardanti n-nullita`

tal-appell in kwantu, kif sottomess mill-appellati, dan gie introdott tardivament.

L-Artikolu 24 (2) tal-Kap 69 jiddisponi testwalment dan li gej:-

"L-appell jingieb quddiem il-Qorti ta' l-Appell kif kostitwit skond is-subartikolu (6) ta' l-artikolu 41 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili b'rikors, fi zmien sitt ijiem tax-xoghol mid-data li fiha d-decizjoni tal-Bord tkun inghatat".

Titwila, anke superficjali, lejn l-atti ghandu indiskutibilment jikkonduci ghall-osservazzjoni ovvja u konkluzjoni inevitabbli illi l-appell hawn ezaminat gie pprezentat oltre t-terminu statutorju ta' sitti ijiem tax-xoghol prefiss mill-precitat artikolu tal-ligi.

Id-decizjoni tal-Bord inghatat fit-13 ta' Gunju 2001 mentri l-appell gie intavolat fit-22 ta' Gunju 2001. Komputati l-granet tax-xoghol jirrizulta illi s-sitt ijiem stabbiliti mill-Kap 69 gew ecceduti b'gurnata.

F'kaz konsimili ghal dak in disamina, u li si trattava ukoll minn appell minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, gie hekk enuncjat:-

"*L-osservanza tat-termini stabbiliti fil-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili u f'ligijiet ohra specjali li jirregolaw il-kondotta tal-proceduri quddiem il-Qrati u quddiem it-Tribunali huma ta' ordni pubbliku u ma jistghu jigu bl-ebda mod injorati u lanqas bil-kunsens tal-partijiet rinunzjati jew mibdula. Dawn it-termini jehtieg li jigu osservati u dan taht piena ta' irritwalita` u nullita` tal-proceduri li ghandha, fejn tokkorri u fejn hekk jirrizultaw lilha, tigi wkoll sollevata mill-Qorti ex officio … … In-nullita` tattakka l-att innifsu. Dak l-att il fil-procedura hu null ghandu jitqies daqs li kieku qatt ma kien intavolat quddiem il-Qorti li allura jehtiegilha tiskartah indipendentement mill-mod kif l-irregolarita` tkun giet migjuba a konoxxenza taghha*" – "**Giuseppi Caruana –vs- Charles sive Charlie Psaila**", Appell, 21 ta' Marzu 1997.

Aktar meritevoli ta' attenzjoni in kwantu tolqot b'mod preciz il-punt sollevat mill-appellanti fid-dibattitu fuq il-materja hi din is-silta mill-istess sentenza precitata:-

"*Is-sottomissjoni tal-appellanti illi t-terminu tal-appell minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera hu regolat bil-ligi ordinarja tal-procedura kif provvdut fis-subinciz 1 tal-artikolu 226 tal-Kap 12 u mhux f'dak li hemm provvdut fil-ligi specjali fl-artikolu 24 tal-Kap 69 hi spropozitu legali li ma jisthoqqilha l-ebda konsiderazzjoni. Spropozitu li joffendi l-intelligenza u li ma ghandux jigi tollerat anke jekk sar f'tentattiv disprat biex jigi salvat dak li bil-ligi ma jistax jigi sanat*."

Ir-rilevanza ta' dan l-estratt hi wahda bil-wisq ovvja. Wiehed ma jridx jitlef di vista li hawn si tratta ta' ligi specjali li tidderoga dik generali. Konsegwentement appell 'ut sic' minn decizjoni tal-Bord pronunzjata taht din il-ligi specjali ma jistax jigi ammess hlief fit-termini ta' din l-istess ligi. Fil-kaz prezenti l-materja hi regolata specifikatament mid-dispost ta' l-Artikolu 24 (2) tal-Kap 69 u mhux minn norma tal-ligi procedurali ordinarja taht il-Kap 12.

Ghalhekk it-terminu fil-ligi specjali stabbilit kellu jigi osservat strettament u "ad unguem".

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddikjara li l-appell gie intavolat "fuori termine" u konsegwentement ghandu jitqies irritu u null u bla ebda effett fil-ligi. Il-Qorti ghalhekk ma tistax tiehu konjizzjoni tal-meritu tieghu u tordna li jigi kancellat minn fuq il-listi.

L-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu mill-appellanti.

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