MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 29/1995/1

Carmen Aquilina, Antoinette Sacco, Carmen Vella u b'digriet tat-22 ta' Mejju 2001 stante l-mewt ta' l-istess Carmen Vella fil-mori tal-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Margaret Vella, Jane Busuttil, Margaret Vella, Mary Agius Cutajar; u Kevin Vella u b'nota tat-8 ta' Mejju 2001 Jane Busuttil assumiet l-atti tal-kawza f'isem Kevin Vella li hu msiefer minn dawn il-Gzejjer

vs

Edgar Ellul, Francis Schembri taht id-ditta Golden Gate Trading Agency; u Carmen Vella, Anthony Privitera, Albert Privitera, Alfred Privitera, Josephine Micallef u Mary Rose Mallia ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Fit-28 ta' Novembru 2000 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tal-esponenti fejn esponew:-

Illi bi skrittura tad-dsatax (19) ta' Frar elf disa mija u disgha u sittin (19/02/1969) ir-rikorrenti jew l-awturi taghhom kienu krew lill-intimat Francis Schembri taht id-ditta Golden Gate Trading Agency il-hanut fil-Belt Valletta, Triq San Pawl, numru tliet mija u sebgha (307), bil-kera ta' mija u ghoxrin lira (Lm120) fis-sena li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza li tmiss taghlaq fl-ghoxrin ta' Awissu elf disa mija u hamsa u disghin (20/02/1995).

Ir-rikorrenti dan l-ahhar saru jafu li l-intimat Francis Schembri ceda l-kiri lill-intimat l-iehor Edgar Ellul minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, li huma sidien ta' zewg terzi indivizi tal-hanut, u bil-kunsens biss ta' Alfred Privitera, Josephine Micallef u Mary Rose Mallia, li kellu biss terz indiviz tal-proprjeta tal-hanut.

Ir-rikorrenti qatt ma taw il-kunsens taghhom ghal din ic-cessjoni, u ghalhekk ghandhom jedd li, bl-awtorizzazzjoni ta' dan il-Bord jirrifjutaw li jgeddu l-kiri meta taghlaq l-iskadenza korrenti.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jiehdu lura l-pussess tal-fond fuq imsemmi minhabba cessjoni tal-kiri minghajr il-kunsens tas-sidien kollha, u jaghti terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament ta' l-intimati bl-ispejjez kontra l-istess intimati.

Ra r-risposta tal-intimati fejn eccepew:-

1. Illi l-fond gie lokat permezz ta' skrittura tad-19 ta' Frar 1969 kopja esebita dok A minn Alfred Privitera u ohrajn lil Francis Schembri;
2. Illi in forza ta' skrittura tad-19 ta' Frar 1973 l-istess Alfred Privitera ceda l-lokazzjoni tal-fond lil Edgar Ellul kif jirrizulta minn kopja ta' skrittura annessa dok B;
3. Illi kif jirrizulta minn kopji ta' rcevuti esebiti l-istess Edgar Ellul gie ripetutament rikonoxxut mill-inkwilini

u ghalhekk jiddetjeni l-fond validament b'titolu ta' lokazzjoni;
4. Konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.
5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda prodotti;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidra:-

Illi m'huwiex ikkontestat illi l-lokazzjoni tal-hanut 'de quo' kienet saret originarjament a favur ta' Francis Schembri wahdu bi skrittura tad-19 ta' Frar 1969 u gie pattwit espressament id-divjet ta' twellija. Fid-19 ta' Frar 1973 din il-lokazzjoni ghaddiet ghand l-intimat Edgar Ellul bil-kunsens ta' Alfred Privitera, komproprjetarju ta' terz indiviz tal-hanut.

Billi minn imkien ma jirrizulta li The Golden Gate Trading Agency kienet xi socjeta` kummercjali li tikkostitwixxi persuna guridika separata u distinta mis-socji taghha, ghandu jigi tenut dak li hu evidenti, li din kienet tikkostitwixxi biss l-isem taht liema Francis Schembri kien jinnegozja. Isegwi ghalhekk li l-intimat Edgar Ellul, anke jekk, oltre l-assi tan-negozju, akkwista ukoll id-dritt li, fin-negozju, jibqa' juza l-isem li kien juza Schembri, huwa ghandu jibqa dejjem ikkunsidrat bhala pesuna separata minn Schembri u huwa inkwilin gdid tal-hanut.

Jirrizulta wkoll, stante l-ammissjoni tal-istess rikorrenti, li, wara l-ftehim originali tal-lokazzjoni, il-kuntatt mal-kerrej kien isir esklussivament mill-komproprjetarju Alfred Privitera li kien awtorizzat li jigbor il-kera intiera personalment u jaqsamha bejn id-diversi sidien.

Dan huwa indikattiv li Privitera kien gie awtorizzat li jirrapprezenta lis-sidien kollha fir-relazzjonijiet mal-inkwilini successivi u infatti l-iskrittura tad-19 ta' Frar 1973 tindika

dan billi saret biss riserva ghall-kunsens ta’ Schembri ghall-validita` tal-iskrittura, u ghalhekk Alfred Privitera ippresenta ruhu bhala l-persuna li seta’ jitkellem ghas-sidien kollha u li seta’ jorbothom.

Kien jispetta ghalhekk lir-rikorrenti li jippruvaw li Privitera ma kellu ebda tali awtorizazzjoni u li kull meta rcevew sehemhom mill-kera mhallsa minn l-intimat Ellul, huma ma kienux jafu bit-twellija u li qatt ma rrikonoxxew l-operat ta’ Privitera.

It-tul ta’ zmien pero’ huwa fattur rilevanti hafna u l-Bord ma jistghax ma jikkonkludix li fi zmien ta’ iktar minn ghoxrin sena, sid ghaqli kellu jkun jaf bil-persuna illi kienet qed tikri u taghmel uzu kummercjali apert mill-hanut tieghu, sakemm ma kienx effettivament halla l-amministrazzjoni tal-istess hanut f’idejn xi wiehed mill-komproprjetarji. Inoltre l-ircevuti rilaxxjati kull sena f’isimhom ukoll, almenu sal-1980 jindikaw espressament l-isem tal-inkwilin Edgar Ellul.

Ghall-istess motivi kellu wkoll ragun l-intimat Ellul jikkonkludi li t-titolu tieghu ma kienx in diskussjoni u l-Bord isib ghalhekk illi tali cessjoni tal-lokazzjoni effettivament saret bil-kunsens tas-sidien kollha.

Infatti l-istess rikorrenti, bil-proceduri odjerni quddiem dan il-Bord fil-konfront biss tal-intimat Ellul u l-komproprjetarji l-ohra, bl-esklusjoni ta’ Francis Schembri, li huwa l-inkwilin taghhom u ma’ min ghandhom biss relazzjonijiet legali dwar il-hanut, qeghdin jirrikonoxxu bil-fors lokazzjoni favur l-intimat Ellul, anke ghar-raguni biss li qed jadixxu dan il-Bord.

Kif inhi mpostata l-azzjoni jidher lir-rikorrenti riedu jintentaw l-azzjoni prevista mill-Artikolu 1527 tal-Kodici Civili biex jannullaw it-twellija u billi din l-azzjoni quddiem il-Qorti Civili ma ttiehdetx, illum ma jirrizulta ebda dubbju dwar it-titolu tal-intimat Ellul.

Ghal dawn il-motivi tichad it-talba tar-rikorrenti. Bl-ispejjez kontra taghhom.”

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza. L-opposizzjoni taghhom hi artikolata fuq il-motiv illi l-konkluzjoni tal-Bord hi msejsa fuq ragunijiet zbaljati. Fil-fehma taghhom il-Bord imposta l-kwestjoni fuq premessi hziena ta' fatt u konsiderazzjonijiet inaccettabbli ta' dritt.

L-obbjezzjonijiet taghhom kontra s-sentenza appellata jirrigwardaw is-segwenti aspetti:-

i. Is-setgha ta' Alfred Privitera, wiehed mill-ko-sidien, li jorbot lis-sidien kollha;
ii. L-ezistenza, o meno, tar-ratifika da parte taghhom tal-operat tal-imsemmi Alfred Privitera;
iii. Il-fatt li l-istess Alfred Privitera irrilaxxja ricevuti f'isem l-intimat Edgar Ellul;
iv. L-osservazzjoni tal-Bord illi fil-procedura ma giex citat ukoll il-kerrej originarju Francis Schembri;
v. L-azzjoni li fil-fehma tal-Bord messhom hadu r-rikorrenti.

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tezamina dawn l-aspetti tal-aggravju tal-appellanti, thoss li jkun opportun li jigu rilevati dawn il-fatti rizultanti mill-provi. Dan ghall-ahjar konsiderazzjoni tal-kwestjoni involuta f'dan il-kaz.

1. Jirrizulta illi permezz ta' skrittura ta' kera datata 19 ta' Frar 1969 (fol 6) il-fond de quo inkera lil Francis Schembri ghan-nom u fl-interess tad-ditta "Golden Gate Trading Agency". Fost il-pattijiet kontenuti fiha jinghad illi "t-twellija hija projbita".

2. Il-lokaturi sidien tal-fond kienu indikati fuq din l-iskrittura bhala Alfred Privitera kwantu ghal terz ($^1/_3$) indiviz tieghu, ohtu Josephine Gatt, li taghha l-istess Alfred Privitera kien prokuratur specjali, u li kellha ukoll terz ($^1/_3$) indiviz mill-fond. It-terz ($^1/_3$) l-iehor kien jappartjeni lill-ahwa Vella.

3. Permezz ta' skrittura sussegwenti datata 19 ta' Frar 1973 (fol 8), Alfred Privitera awtorizza lil-intimat Edgar

Ellul biex jissubentra bhala kerrej tal-fond, bl-istess kundizzjonijiet tal-iskrittura tal-1969, minflok Francis Schembri.

4. Ir-rikorrenti Jane Busuttil (fol 27) tistqarr li hi saret taf b'din l-awtorizazzjoni u cessjoni tal-inkwilinat meta rceviet kopja tal-iskrittura minghand il-kugin taghha Anthony Privitera, iben Alfred Privitera. Dan jikkonfermawh ukoll Mary Agius (fol 31) u Carmen Aquilina (fol 32).

5. Il-kera tal-fond kienet tingabar minn, jew tithallas lil, Alfred Privitera, u wara l-mewt ta' dan, minn membri diretti tal-familja tieghu. Ir-ricevuti gieli hargu direttament f'isem id-ditta (fol 94 sa fol 104) jew f'isem Francis Schembri ghan-nom tad-ditta (fol 80 sa fol 84), u gieli ukoll f'isem Edgar Ellul ghad-ditta (fol 84 sa fol 92). Dan b'effett mill-20 ta' Frar 1973.

6. Meta xehed l-ewwel darba l-intimat Edgar Ellul jghid li, skond hu, Alfred Privitera kien is-sid tal-fond, u dan qatt ma ndika illi kien qed jircievi l-kera ghan-nom ta' sidien ohra (fol 36). Aktar tard pero, meta rega' ddepona, ikkorega ruhu u stqarr li messu kien jaf li kien hemm sidien ohra ghax kellu kopja tal-iskrittura tal-1969. Fi kliemu stess, "*Anzi mhux messni kont naf. Jien kont naf li kien hemm sidien ohra … ... Jiena lil Alfred Privitera kont inqisu bhala is-sid u kont nikkonsidrah bhala r-rapprezentant tas-sidien kollha … … La kont naf illi Alfred Privitera kien awtorizzat li jigbor il-kera ghal kulhadd jien ma kelli l-ebda interess li nkun naf min huma s-sidien*" (fol 62).

Huwa sintomatiku minn din is-silta mix-xhieda tal-intimat Edgar Ellul u mill-provi l-ohra fl-inkartament tal-kawza illi dan, qua cessjonarju ta' l-affitt, kien konxju tal-fatt illi Alfred Privitera ma kienx l-uniku sid tal-fond. Din il-Qorti ma tistax taccetta l-assunt tieghu illi ghax l-imsemmi Alfred Privitera kien jigbor il-kera, ergo dan kien awtomatikament awtorizzat mis-sidien l-ohra jikkonsentixxi f'isimhom ghac-cessjoni. Alfred Privitera seta biss jorbot lilu nnifsu izda mhux ukoll lil ko-sidien l-ohra, in partikolari l-ahwa Vella, li taghhom qatt ma kien

prokuratur jew mandatarju. Kif jinsab precizat, "*m'hemmx kwestjoni li min jallega l-ezistenza tal-mandat ghandu l-oneru fuqu li jipprovah*" ("**Ethel Farrugia –vs- Albert von Brockdorff noe**", Appell Kummercjali, 5 ta' Frar 1971; "**George Debono noe –vs- Edgar Pugliesevich noe**", Appell Kummercjali, 9 ta' April 1976). Tali prova baqghet ma saretx mill-ebda wiehed mill-intimati, lanqas minn Anthony Privitera (fol 42), iben l-imsemmi Alfred Privitera.

Inoltre, anke kieku kellu jigi koncess li Alfred Privitera kellu l-mandat mill-ko-proprjetarji l-ohra ghal gbir tal-kera, l-ligi tissanzjona illi l-mandatarju ma jista' jaghmel xejn li johrog mil-limiti tal-mandat (Art 1864 tal-Kodici Civili) u li l-mandanti mhux obbligat ghal dak li l-mandatarju jkun ghamel barra mil-limiti ta' dawk is-setghat (Art 1880 (2) tal-Kodici Civili). Din mhiex kwestjoni ta' semplici inosservanza tal-istruzzjonijiet tal-mandanti li taghti lok biss ghar-rizarciment ta' danni izda ta' eccess ta' poteri, ossija l-ezekuzzjoni ta' att totalment differenti minn dak tas-semplici gbir tal-kera affidat mill-mandanti lill-mandatarju.

Minn dan isegwi illi l-vera intenzjoni, in mankanza ta' skrittura preciza, kellha tkun dedotta mill-prezunta volonta` tal-mandanti u ghall-iskop li kellhom f'mohhom meta ikkonferew lil Alfred Privitera l-mandat li jircievi l-kera, anke tal-kwota spettanti lilhom (**Vol XXX pII p373**).

Fil-fehma tal-Qorti persuna li tkun giet inkarikata biex tirriskwoti l-kera, dovut in parte lill-mandanti, u biex thalli ricevuta ma kelliex tigi ikkonsidrata bhala li giet tacitament awtorizzata biex tvarja s-sustanza tar-rapport lokatizju li kien gie krejat.

Irid issa jigi konsiderat jekk, indipendentement minn dan kollu, kienx hemm ratifika, espressa jew tacita, da parte tar-rikorrenti ta' l-eghmil ta' Alfred Privitera. Dan mhux biss in kontemplazzjoni ta' dak provvdut in coda ghall-Artikolu 1880 (2) tal-Kodici Civil, izda fuq kollox, mill-portata interpretattiva li necessarjament u guridikament jridu jinghataw lill-kliem ta' l-Artikolu 9 (a) tal-ligi specjali (Kap 69).

Issa filwaqt li hu minnu li in linea generali hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ittrasferixxa jew issulloka l-fond (“**Concetta Theuma et –vs- Reverendu Dun Gwann Mercieca**”, Appell, 10 ta’ Frar 1996) fil-kaz de quo l-allegata ratifika trid tigi provata minn min jinvokaha; f’dan il-kaz l-intimati. Tali prova trid tkun wahda univoka u mhux sempliciment indizjarja jew inferita mit-trapass taz-zmien. L-argoment dedott mill-Bord f’dan il-kuntest ma huwiex accettabbli ghal din il-Qorti.

Jinsab insenjat illi “*l-ligi tipprojbixxi illi l-kerrej minghajr il-kunsens tas-sid jissulloka l-fond jew icedi l-inkwilinat tieghu imma ma tipprojbix lill-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta’ haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta’ dak il-hanut*” (“**Vincenzo Camilleri –vs- Carmelo Tabone noe**”, Appell, 27 ta’ April 1962; “**John Portelli nomine –vs- Guzepp Cordina et**”, Appell, 29 ta’ April 1996).

Trasportat dan it-taghlim ghal kaz in ezami l-addebitu tan-nuqqas ta’ ghaqal fir-rikorrenti ma jistax jitqies valevoli. Dan ghaliex ukoll tonqos il-prova cara illi huma kienu jafu illi oltre n-negozju sar it-trapass ukoll tal-inkwilinat. Fatt dan tat-trasferiment ipprovat bl-iskrittura tal-1973, li meta kopja taghha saret disponibbli lilhom azzjonaw mill-ewwel. Kif hekk ukoll huwa fatt mill-prova tar-ricevuti illi l-kerrej originarju Francis Schembri, li ma giex prodott biex jixhed, ma kienx ghad fadallu interess la fin-negozju u lanqas fil-kirja infisha.

In tema tar-ratifika tacita tajjeb li jigi rilevat illi anke fil-kaz tal-kunsens tacitu il-gurisprudenza irragunat li kien hemm bzonn essenzjalment ta’ zewg rekwiziti “*cioe` li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jinghad li huwa wiehed tacitament jikkonsenti jew jaccetta, u di piu` illi l-komportament tieghu jkun tali li jkun inkonciljabbli mal-volonta` tieghu li jzomm fermi d-drittijiet tieghu, b’mod li l-kondotta tieghu ma tistax tigi spjegata b’mod iehor hlief li huwa jkun accetta l-operat li ghalih ikun qed jigi allegat li akkonsenta. Din l-*

accettazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni, u dan huwa tant aktar veru fil-kaz in ezami billi l-Art 10 tal-Kap 109 (illum Art 9 tal-Kap 69) *li jaghti d-dritt lis-sid li jiehu lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni f'kaz ta' trasferiment tal-inkwilinat, jitkellem fuq meta l-inkwilin ikun ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Huwa veru illi gie kemm il-darba deciz illi anke meta jkun hemm il-kunsens tacitu u mhux espress, is-sid jiddekadi minn dan id-dritt, izda l-kliem tal-ligi, li ssemmi l-kunsens espress, jippostula li dan il-kunsens ikun jirrizulta car u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli mod iehor, illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress*" ("**John Debono –vs- Giuseppa Ciantar**", Appell, 22 ta' Mejju 1967).

Mill-fatti akkwiziti mill-provi certament ir-rikorrenti appellanti ma jistghux jigu rinfaccjati b'kunsens tacitu jew ratifika tacita simili. Kunsens bhal dan ma jista' jigi argomentat minn imkien mill-provi. Anzi jirrizulta li l-fatt tat-trasferiment tal-inkwilinat apparti li sar ad insaputa taghhom kien gie mohbi lilhom ukoll.

Il-fatt li l-kirja issoktat tiggedded ghal bosta snin, meta huma ma kienux jafu b'dawk il-fatti, ma jistax f'cirkostanzi normali titqies bhala ratifika tacita jew rinunzja ghall-azzjoni li taghtihom il-ligi. Hu pacifikament akkolt fil-kazistika tal-Qrati taghna illi r-rinunzja tad-dritt trid tirrizulta minn espressjonijiet "chiare ed univoche" u mhux minn espressjonijiet generici ("**Michele Tabone et –vs- Emanuele Sammut noe**", Prim'Awla, Qorti Civili, 10 ta' Ottubru 1950).

Taht dan l-aspett ghalhekk il-konsiderazzjonijiet li ghamel il-Bord la huma fondati fil-fatt u wisq anqas fid-dritt.

Dan ighodd ukoll fir-rigward tal-punti marginali l-ohra, li qed jigu hawn brevement trattati.

1. Il-fatt tar-rilaxx tar-ricevuti minn Alfred Privitera f'isem Edgar Ellul ma jistax logikament jitqies illi ghaldaqshekk biss ir-rikorrenti kienu konxji tal-fatt tat-trasferiment tal-kirja jew li dan kien jivvinkola lilhom ukoll.

Dan ghal motiv gja fuq esplorat tan-nuqqas ta’ gharfien da parte tal-appellanti tal-operat ta’ Privitera.

2. Mill-atti processwali stess huwa bil-wisq evidenti illi l-osservazzjoni tal-Bord li Francis Schembri ma giex ukoll imharrek tinsab zmentita. Dan effettivament jiffigura bhala wiehed mill-intimati citati.

3. Ovvjament ukoll Francis Ellul tharrek bl-iskop illi proceduralment id-decizjoni taghmel gudikat fil-konfront tieghu ukoll u b’hekk jigi evitat li toqghod issir kawza ohra fil-konfront tieghu, ottenuta decizjoni favorevoli di fronte ghall-inkwilin originarju.

4. L-Art 1527 tal-Kodici Civili, kif korrettement rilevat mill-appellanti, jitratta minn kirja maghmula minn wiehed mill-ko-proprjetarji minghajr il-kunsens tal-kompossessuri l-ohra. Fil-kaz de quo il-kirja saret mill-ko-proprjetarji kollha tal-fond. Ic-cessjoni tal-istess kirja giet konsentita minn wiehed biss fosthom. Ghalhekk il-materja, vizwalizzata taht dan id-dispost tal-ligi, ma ticcentrax.

Effettivament ukoll l-appellanti qeghdin jitolbu rimedju differenti f’dan il-kaz minn dak tal-annullament tat-twellija. Il-qofol tal-azzjoni taghhom hu xort’ohra. U, cjoe`, li fuq il-fatti maghrufa, l-attwali detentur tal-kirja ma ghandux jircievi l-protezzjoni tal-ligi specjali u li konsegwentement it-talba taghhom ghar-ripresa tal-fond ma tistax, dejjem fuq l-istess fatti u motivi, ma tkunx ezawdita.

Il-Qorti hi konkordi ma’ dan il-hsieb, u konsiderati l-fatturi kollha, ser tghaddi biex takkolji t-talba taghhom kif formulata.

Ghal dawn il-motivi dina l-Qorti qed tilqa’ l-appell interpost mir-rikorrenti u b’hekk tirrevoka d-decizjoni appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-28 ta’ Novembru 2000.

Ghall-fini tal-izgumbrament qed tipprefiggi lill-intimati perjodu ta’ erba’ (4) xhur mil-lum.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

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