MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 1419/1993/1

George, Elena, Annunziata, Josephine, Grace, Maria mart Carmelo Camilleri, Renata mart Joseph Tonna ahwa Borg bhala eredi ta' missierhom Ignazio Borg u in rapprezentanza tad-ditta Saydon & Borg u l-istess Carmelo Camilleri u Joseph Tonna bhala kapijiet tar-rispettivi komunjoni ta' l-akkwisti.

Vs

Rinaldo Wismayer

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi hafna snin ilu l-awtur ta' l-esponenti kien kera l-fond numru 3, St. Mary Street, B'Kara, minghand Rinaldo Wismayer;

Premess illi l-intimat Wismayer diversi snin wara kien ghamel rikors quddiem il-Bord tal-Kera ghall-izgumbrament mill-imsemmi fond kontra l-esponenti u Paolo Saydon, bhala inklini tal-fond;

Premess illi permezz ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Maurice Gambin fl-4 ta' Novembru 1963, l-intimat Wismayer ikkonceda l-imsemmi fond lill-imsemmi Paolo Saydon in enfitewsi temporanja u dan kollu ad insaputa ta' l-esponenti; permezz ta' dan il-kuntratt ic-cens li beda jhallas Saydon kien ta' tmenin lira Maltin (Lm80), kontra erbgha u ghoxrin liri Maltin (Lm24) li kienu jithallsu bhala kera;

Premess illi wara li sar dan il-kuntratt, Wismayer ceda r-rikors li kien ghamel quddiem il-Bord tal-Kera;

Premess illi meta intemmet l-enfitewsi l-intimat Wismayer ghamel kawza kontra l-istess Saydon biss ghall-izgumbrament mill-imsemmi fond, u ottjena minn ghandu c-cwievet tal-fond;

Premess illi t-titolu ta' l-esponenti kollha flimkien baqa' dak li kien fil-bidu, cioe`, ta' inkwilini, u ghalhekk huma ghad ghandhom id-dritt ta' l-inkwilinat;

Premess illi l-konvenut gie interpellat inutilment biex jikkonsenja c-cwievet tal-fond lill-attur;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet imsemmija:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi ghandhom id-dritt ta' l-inkwilinat tal-fond 3 Triq Santa Maria, B'Kara, versu l-kera ta' erbgha u ghoxrin lira fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

2. Tiddeciedi u tiddikjara li dan id-dritt ta’ l-inkwilinat jappartjeni lill-atturi ad eskluzjoni ta’ kwalunkwe persuna ohra;

3. Tikkundanna lill-konvenut jaghti lill-atturi pussess tal-fond imsemmi billi jikkonsenjalhom ic-cwievet tieghu;

4. Tistabilixxi terminu qasir u perentorju lill-konvenut biex jaghmel dan;

5. Tiddikjara l-konvenut responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi bil-privazzjoni ta’ l-uzu ta’ l-istess fond;

6. Tillikwida l-istess danni, anke permezz ta’ periti nominandi;

7. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi d-danni hekk likwidati;

Bl-interessi legali skond il-ligi u bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra interpellatorja tat-12 ta’ Gunju 1992, tal-mandat ta’ inibizzjoni 2486 ta’ l-1993 u ta’ ittra ufficcjali tad-29 ta' Ottubru 1993, kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi fiha huwa eccepixxa:-

Illi l-eccipjent ma ghandux u qatt ma kellu relazjoni guridika ma’l-atturi li ghalih huma terzi u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigi michuda bl-ispejjez;

Illi minghajr pregudizzju tal-premess il-fond in kwistjoni kien mikri mhux lill-atturi jew l-awtur taghhom izda lil Paolo Saydon li sussegwentement ha l-istess fond b’cens temporaneu minghand l-istess esponent u ghalhekk il-pussess ta’ l-istess fond qatt ma kien ghand l-eccipjent;

Illi inoltre ikun utili li jigu kjamati fil-kawza Paolo, Carmelo u Salvatore Saydon eredi ta' l-imsemmi Paolo Saydon;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tat-2 ta' Marzu 1994 li permezz tieghu gie nominat Dr. Giannino Caruana Demajo bhala perit legali biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz; kif ukoll dak tas-6 ta' Marzu 1996 li permezz tieghu gie sostitwit ghall-imsemmi perit legali, li gie elevat ghal gudikatura fil-mori tal-kawza, Dr. Karmenu Vassallo;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit legali li tinsab a fol. 88 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza ta' l-14 ta' Ottubru 1998;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda ta' l-imsemmi perit legali in eskussjoni;

Ezaminat ix-xhieda prodotta;

Rat it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri maghmula fl-udjenza tal-5 ta' Novembru 1999;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

Fundamentali ghas-success ta' l-atturi fl-istanza hawn promossa minnhom hi l-prova li jehtiegilhom jaghmlu biex isostnu proprju l-ewwel talba taghhom. Biex jirnexxu f'din l-azzjoni huma mhux biss ghandhom jipprovaw l-ezistenza tal-kirja li huma jghidu li ghandhom izda wkoll li din il-kirja

taghmel stat di fronte ghall-konvenut, gja sid tal-fond. Dan anke ghaliex dan ta' l-ahhar jiddefendi ruhu bl-eccezzjoni li hu qatt ma kellu relazzjoni guridika ma' l-atturi;

Essenzjalment l-atturi jikkampaw il-posizzjoni taghhom fuq is-sostenn taz-zewg dokumenti esebiti minnhom a fol. 22 u 27 tal-process, u cjoe:-

I. Id-decizjoni ta' din il-Qorti tat-28 ta' Ottubru 1981 fil-kawza fl-ismijiet "Giuseppa Saydon –vs- Salvina Borg et", fejn fiha gie determinat illi l-inkwilinat tal-fond in ezami kien jifforma sehem mill-assi ereditarji ta' Salvatore Saydon;

II. Il-procedura inizjata mill-konvenut quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fid-9 ta' April 1963 fejn fiha gew citati wkoll l-atturi. Din il-procedura giet ceduta fil-5 ta' Novembru 1963, l-ghada li l-konvenut assenja l-fond b'enfitewsi lil Paolo Saydon;

Fl-Affidavit tieghu a fol. 15 tal-process, kif ukoll fis-seduta tat-18 ta' Novembru 1994 quddiem l-ewwel perit legali, l-attur George Borg jadduci in sostenn tat-tezi attrici illi l-fond *de quo* kien mikri lid-ditta Salvatore Saydon bil-permess ta' *wholesaler of imported fruits*. Huwa jsostni wkoll li missieru kien bi shab ukoll ma' ta' Saydon u kellu sehem kemm mid-ditta kif ukoll mill-kirja. L-imsemmi Salvatore Saydon kien iz-ziju ta' misssieru u mal-mewt tieghu l-eredita` tieghu giet succeduta minn hutu u n-neputijiet tieghu;

Il-konvenut jikkontrasta din ix-xhieda ta' l-attur imsemmi u jghid li meta hu wiret il-fond fl-1945 dan kien lokat lil Pawlu Saydon. Fl-Affidavit tieghu (fol. 156) jafferma li l-fond ma kienx munit b'licenzja tant li l-inkwilin Pawlu Saydon ittanta jixtri u jakkwista n-negozju ta' pitkalija minghand certu Paolo Portelli. Dan kif manifest mid-dokument a fol. 163 tal-process;

Kwantu ghaz-zewg dokumenti surreferiti, esebiti mill-atturi a fol. 22 u 27, il-konvenut jaghti din l-ispjegazzjoni. Kwantu ghal kawza deciza fl-1981 hu ma kienx kompartecipi fiha. Dwar il-kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera inizjata minnu fl-1963 huwa jghid li kien inkluda lill-attur ghax kien gie ingannat minnhom. Kien l-attur George Borg li qallu biex jinkludihom fost l-intimati "ghax ta' Saydon qed jinkwetaw lil ommu". Meta ntebah b'dan l-izball l-procedura giet rettifikata u dahal f'arrangament ma' Paolo Saydon dwar koncessjoni tal-fond b'cens, kif evidenzjat mill-kopja tal-kuntratt a fol. 30 tal-process;

Evidentement, kif konfessat mill-attur George Borg, (seduta, 18 ta' Novembru 1994) il-konvenut kien fetah il-proceduri quddiem il-Bord bis-sahha ta' l-informazzjoni li hu stess kien ghadda lill-konvenut;

Mid-dokumenti l-ohra in atti jirrizulta illi fis-7 ta' Gunju 1983 inghatat sentenza mill-Qorti tal-Kummerc li permezz taghha, fuq it-talba tal-konvenut, Paolo Saydon gie ordnat jizgombra mill-fond wara li kien ghalaqlu l-perjodu enfitewtiku;

Din id-decizjoni tat lok ghall-proceduri promossi mill-atturi fil-konfront tal-konvenut, Paolo Saydon u ohrajn fejn talbu li l-precitata sentenza ma kienetx taghmel stat fil-konfront taghhom. Dawn il-proceduri gew konkjuzi adezivament ghat-talba ta' l-atturi bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Kummercjali, tas-27 ta' April 1992 (fol. 37);

Jigi notat illi l-akkoljiment tat-talba attrici f'din l-ahhar sentenza citata tal-Qorti ta' l-Appell kienet bazata fuq id-dispost ta' l-Artikolu 237 tal-Kapitolu 12;

Evalwati l-provi kollha kemm ta' naha kemm ta' ohra din il-Qorti ma ssibx raguni ghaliex ma ghandhiex tikkonkorda, anke jekk b'certu rizerva in materja ta' dritt, ma' l-apprezzament u l-konkluzjonijiet peritali. Anzi, xejn

kuntrarju ghal dak li qed jinghad ma jista’ jingibed mit-trattazzjoni ta’ l-atturi jew mill-eskussjoni tal-perit legali;

Huwa indubitat il-principju illi min jallega jrid jipprova. Inkella jsegwi l-principju l-iehor daqstant valevoli illi *actor non probante, reus absolvitur*. Kien jinkombi fuq l-atturi illi jippruvaw konkludentement lil-awtur taghhom kien kompartecipi fil-kirja li kellhom ta’ Saydon gjaladarba dan il-fatt jinsab zmentit f’dawn il-proceduri mill-konvenut. *Incumbit probatio ei qui dicat, non ei qui negat*. Din tibqa’ regola validissima ukoll f’dan il-kaz;

Ukoll jekk missierhom kien kompartecipi fin-negozju ma’ ta’ Saydon dan mhux necessarjament ifisser illi b’daqshekk kien kompartecipi wkoll fil-kirja tal-fond. Attivita` kummercjali minn fond u d-dritt ta’ l-inkwilinat mill-istess fond mhux dejjem huma sinonimi tant li inkwilinat u t-tmexxija ta’ azjenda huma kontraddistinti minn xulxin u l-wahda ma tikkomprendix dejjem u bil-fors lill-ohra;

Fil-verita`, kif rilevat mill-perit relatur, lanqas saret mill-atturi l-prova ta’ l-ezistenza tal-gestjoni tan-negozju ta’ grossiti tal-frott importat flimkien ma’ ta’ Saydon. *Multo magis*, imbaghad, meta, kif irrizulta l-fond lanqas biss kien licenzjat f’isem Saydon (fol. 159 u 160);

L-ebda konfort, imbaghad, ma jista’ jkollhom l-atturi mid-dokument minnhom esebit riferibilment ghall-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Qorti ma tarax li l-ispjegazzjoni tal-konvenut ghandha tigi eskluza meta hi spjegazzjoni possibbli, specjalment mehud rigward tal-fatt illi ma gietx skossata bi prova kuntrarja;

Tabilhaqq, *contra factum, non est argumentum*, u ghalhekk jekk il-Qorti taccetta bhala plawsibbli l-ispjegazzjoni fornita mill-konvenut tal-fatt li gie indott fi zball mill-istess attur fil-mod kif gie redatt ir-rikors, bl-inkluzjoni ta’ l-atturi bhala intimati f’dawk il-proceduri, ma jibqax aktar lok ghall-argomenti;

Kwantu ghad-dokument dwar il-kawza, u decizjoni fuqha, bejn l-atturi u s-sekondi kugini Saydon (fol. 22), ghall-istess motiv dedott fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tas-27 ta' April 1992 (fol. 37), dik il-kawza kienet *res inter aliis acta* ghall-konvenut u guridikament ma tivvinkolahx. Dan in virtu ta' dak dettat fl-Artikolu 237 tal-Kapitolu 12 li jghid li "s-sentenza ma tista' tkun qatt ta' hsara ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz ta' l-awturi tieghu jew ta' rapprezentant legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b'dik is-sentenza.";

Dawn ic-cirkostanzi kollha flimkien jinducu lill-Qorti biex tikkonkludi hi wkoll illi l-atturi ma waslux biex jippruvaw l-ezistenza tal-kirja favur taghhom. Tista' forsi wkoll issir din ir-riflessjoni agguntiva. Jekk l-atturi kienu jafu bil-fatt tal-kuntratt tac-cens li kien sar ma' Paolo Saydon fl-1963, ghaliex, una volta ippretendew li kellhom drittijiet ta' inkwilinat, ma ghamlu xejn ghal numru ta' snin biex jimpunjaw dan il-kuntratt, jew almenu jressqu tempestivament procedura biex, kif hekk iddecedew li jaghmlu issa permezz ta' l-istanza odjerna, u wara tletin (30) sena li matulhom qatt ma hallsu kera jew ghaddew ghad-depozitu taghha, jigu rikonoxxuti *qua* titolari tal-kirja vantata minnhom;

Fejn ma taqbilx mal-perit legali jirrigwarda l-argoment dedott minnu illi anke jekk, *gratia argomenti*, il-kirja kienet tezisti, il-fatt bin-nuqqas ta' hlas tal-kera ghall-perjodu hekk twil jirrendi inezistenti l-istess dritt ta' kera. Tali argoment ma jinsab annoverat u sostenut fl-ebda wahda mid-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili dwar il-mod kif tinhall il-lokazzjoni. Indiskutibilment hu obbligu tal-kerrej li jhallas izda l-fatt li ma jhallasx jew jibqa' lura fil-hlas ma jissarrafx awtomatikament fit-telfien tad-dritt ta' l-inkwilinat. Biex dan jissucciedi jehtieg dikjarazzjoni gudizzjarja ghal daqshekk;

Mill-kumplament xejn ma jiggjova lill-atturi u, kif gja sottomess, il-Qorti taghmel taghha r-rapport peritali u r-ragjonamenti li fuqhom jinsab bazat. Effettivament anke jekk dan ma jinghadx ma jidherx li l-atturi komplew jinsistu ghall-hatra ta' periti addizzjonali kif hekk kienu rrizervaw bin-Nota taghhom a fol. 154, tant li fil-fatt ghaddew 'il quddiem ghat-trattazzjoni, traskritta a fol. 182 tal-process. Huwa logiku illi gjaladarba tfalli t-talba primarja dwar id-dritt ta' inkwilinat pretiz mill-atturi l-kumplament tat-talbiet taghhom jaqghu comb u huma destinati li jfallu wkoll;

Finalment irid jigi osservat illi whud mit-talbiet lanqas kieku l-azzjoni kellha tircievi favur ma jistghu jigu akkolti, in kwantu l-konvenut kien iddispona mill-fond minn qabel il-prezentata ta' l-azzjoni fis-16 ta' Novembru 1993. Dan kif manifest mill-kopja tal-kuntratt datat 26 ta' Jannar 1993 (fol. 115). Min akkwista ma giex effettivament imsejjah fil-gudizzju anke jekk giet ventilata eccezzjoni f'dan il-kuntest. Jekk din is-sejha ma saritx il-konvenut ma ghandux jigi akkollat bl-ispejjez taghha.

Ghal dawn il-motivi in bazi ghal konsiderazzjonijiet kollha suesposti t-talbiet ta' l-atturi qed jigu michuda, bl-ispejjez kollha jithallsu minnhom.

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