MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 184/1995/1

Joseph Gauci u b'digriet tad-9 t'Ottubru 2001 Link Projects Ltd assumiet l-atti tal-kawza minflok Joseph Gauci

vs

MCL Limited

Il-Qorti,

Fl-1 ta' Novembru 2000 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn ir-rikorrenti ippremettew:-

Illi s-socjeta` intimata tikri minghand l-esponent il-fond numru ghoxrin (20) Timber Wharf, Marsa, versu l-kera ta'

hamsa u hamsin liri Maltin (Lm5) fis-senapagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi l-istess socjeta` ezegwiet jew ippermettiet li jigu ezegwiti, alterazzjonijiet strutturali ta’ natura straordinarja fil-fond fuq imsemmi minghajr ma otteniet il-kunsens tas-sid kif huwa rikjest skond il-ftehim lokatizju relattiv, u inoltre ssullokat jew xort’ohra ghaddiet il-fond f’idejn socjeta` ohra minghajr il-kunsens tas-sid. U

TALBU li dan il-Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tas-socjeta` intimata mill-fond hawn fuq imsemmi, u ghal dan l-iskop jipprefiggi terminu qasir u perentorju lill-istess socjeta` intimata.

Ra r-risposta tas-socjeta` intimata fejn eccepiet:-

1. Illi primarjament ir-rikorrent irid jipprova t-titolu tieghu bhala sid tal-fond numru 20, Timber Wharf, Marsa;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jichad kategorikament illi twettqu xi alterazzjonijiet strutturali straordinarji fil-fond fuq imsemmi, stante li meta l-post inkera ab initio kien jinfed b’bieb mal-fond kontigwu;

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jichad illi saret sullokazzjoni tal-fond fuq imsemmi;

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke jekk is-sottomissjonijiet tar-rikorrent jirrizultaw ippruvati sodisfacentement, dan l-istat ta’ fatt gie ben rikonoxxut mill-istess rikorrent li ilu ‘l fuq minn 20 sena jaccetta l-kera ghall-fond, meta tul dawn l-ghoxrin sena c-cirkostanzi ma tbiddlu xejn u l-istess rikorrent kien ben konxju tac-cirkostanzi kollha;

5. Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Ra l-verbal tat-3 ta' Mejju 1996 fejn l-intimati rtiraw l-ewwel eccezzjoni minnhom sollevata, u ghalhekk jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Ra d-digriet tat-3 ta' Mejju 1996 fejn gew nominati AIC David Pace u AIC Renato Laferla bhala Periti Teknici;

Ra r-rapport tal-Periti Teknici;

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta` datata 15 ta' Dicembru 1998;

Semghet ix-xhieda prodotti;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidra:-

Ghalkemm fir-risposta taghhom l-intimati jikkontestaw 'inter alia' is-sullokazzjoni allegata mir-rikorrent, fid-deposizzjoni tieghu, Francis Xavier Aquilina, direttur ewlieni tal-kumpanija konvenuta jammetti tali sullokazzjoni izda jsostni li dan sar bil-kunsens espress tas-sid.

Billi d-divjet tas-sullokazzjoni mhux biss huwa pprovdut mit-termini tal-Kap. 69 izda ukoll mill-kundizzjonijiet espressi pattwiti ghal-lokazzjoni rizultanti mill-iskrittura ta' lokazzjoni li bdiet fil-21 ta' Jannar 1952, jispetta lill-intimati li jipprovdu provi kovincenti dwar il-"kunsens espress ta' dik il-kera".

Meta wiehed jikkonsidra d-dettal dwar il-kundizzjonijiet pattwiti fl-iskrittura ta' lokazzjoni u l-fatt li s-subinkwilini jikru minn ghand l-istess sid mahzen adjacenti u l-fatt li dawn l-istess subinkwilini jammettu li qatt ma infurmaw espressament lis-sid dwar is-sullokazzjoni, l-allegazzjoni tal-intimat Francis Xavier Aquilina biss ma tirrizultax li hija sufficjenti biex titqies bhala prova ta' kunsens espress, senjatament meta s-sid li allegatament ikkonsentixxa illum huwa mejjet.

Infatti r-rikorrent jallega li ma jirrizulta ebda notament fil-kotba tas-sid dwar xi sullokazzjoni billi rcieva l-kera anke wara li kien jaf bis-sullokazzjoni. Il-provi pero` jindikaw xorta ohra.

Infatti la huwa stabbilit definittivament meta r-rikorrent ghamel l-access u lanqas ma huwa eskluz li l-kera l-ahhar li giet accettata kien qabel l-1990 peress li l-ahjar prova f'dan ir-rigward kellha tkun l-ircevuta formali dwar l-ahhar hlas.

Inoltre bl-access ir-rikorrent seta' biss jissuspetta li kien hemm xi arrangament bejn l-inkwilin u l-vicini, izda l-kerrej, lanqas dakinhar, ma infurmah formalment jew accenna ghal xi sullokazzjoni u infatti kien ghadu qed jikkontesta l-allegazzjoni ta' sullokazzjoni anke fir-risposta tieghu f'dawn il-proceduri.

Ghalhekk definittivament ma jirrizulta ebda kunsens tas-sid ghas-sullokazzjoni ammessa u wara li rat l-Artikolu 9 (a) tal-Kap. 69 tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-mahzen numru 20, Timber Wharf , Marsa u ghall-fini tal-izgumbrament mill-intimati jipprefiggi t-terminu sal-20 ta' Jannar 2001.

Bl-ispejjez kontra l-intimat."

Is-socjeta` ntimata appellat minn din is-sentenza bl-aggravju illi l-apprezament fattwali tal-Bord timmerita rikonsiderazzjoni. Fir-rigward taghmel dawn is-sottomissjonijiet:-

1. L-iskrittura ta' lokazzjoni esebita ma kienetx tikkoncerna l-kirja li saret lilha izda lill-kumpanija ohra estranea. Konsegwentement il-kondizzjonijiet fl-iskrittura kontenuti ma kienux jorbtu lilha, u ghalhekk tfalli wahda mill-premessi tal-gudikat tal-Bord.
2. Is-sid kien akkonsentixxa ghas-sullokazzjoni. Dan hu minnha dezunt fuq ix-xhieda ta' Francis Xavier Aquilina, kif ukoll fuq il-fatt li s-sid irritorna lura c-cheque tal-hlas tal-kera ghall-iskadenza ta' Lulju 1992 u dan kien

ifisser li s-sid kien accetta l-kera bejn l-1988, data tal-ispezzjoni tieghu, u l-1992, meta allura kien jaf bl-istat ta' fatt tas-sullokazzjoni.

In kwantu jikkoncerna l-fatt tas-sullokazzjoni l-provi jiddemostraw illi fil-fatt is-sullokazzjoni kienet avverat. In sostenn ta' din il-prova hemm il-konfessjoni kategorika ta' Francis Aquilina (fol 9) li ddikjara li l-kumpanija tieghu kienet zvestit ruhha kompletament mid-dritt tal-uzu tal-fond lokat meta ssullokatu lill-kumpanija Calascione.

L-istess xhud jissokta jghid illi s-sid, li hu espressament jidentifikah bhala r-rikorrenti Gauci (ara fol 11), kien jaf bl-ezistenza tas-sullokazzjoni li kienet sehhet ghoxrin (20) sena qabel. Dan fis-sens illi malli s-sid induna li l-fond kien qed jigi uzat minn terzi dan mar ikellmu u ftehmu fuq is-sullokazzjoni. Ergo, dan ix-xhud jibbaza t-tezi tieghu fuq il-fatt li s-sid kien akkonsentixxa ghal din is-sullokazzjoni.

Il-Qorti qed tissofferma ghalissa fuq dan l-aspett bl-iskop li taccentwa l-insenjament infraskritt, rakkolt mis-sentenza fl-ismijiet "**John Debono –vs- Giuseppe Ciantar**", Appell, 22 ta' Mejju 1967:

"Illi biex ikun hemm il-kunsens tacitu 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 qieghed tacitament jakkonsenti jew jaccetta, u di piu` illi l-komportament tieghu jkun tali li jkun inkonsiljabbli mal-volonta` tieghu, b'mod li l-kondotta tieghu ma tkunx tista' tigi sjegata b'mod iehor hlief li huwa 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 <u>espress</u> ta' sid il-kera. Huwa veru illi gie kemm il-darba deciz illi anki 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 illi dan il-kunsens ikun jirrizulta car u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b'mod iehor, illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress".

Applikat dan it-taghlim ghall-fattezzi tal-kaz 'de quo' din il-Qorti ma ssibx illi f'dak l-istadju ta' meta saret is-sullokazzjoni s-sid kien tacitament jew espressament akkonsentixxa ghas-sullokazzjoni. Dan in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:-

(a) F'dik l-epoka r-rikorrenti Joseph Gauci ma kienx ghadu sar is-sid tal-fond u ghalhekk ma tistax titqies veritiera d-dikjarazzjoni ta' Francis Aquilina illi hu kellu abbokkament mieghu dwar dan il-fatt tas-sullokazzjoni.
(b) Hemm l-izmentita kategorika tal-imsemmi rikorrenti illi qabel l-1988 lil Francis Aquilina qatt ma kien kellmu (fol 15).
(c) Kieku tassew sid il-kera kien qabel mas-sullokzzjoni li saret ma kien ikollu l-ebda diffikulta` li jibda jircievi l-kera direttament minghand ta' Calascione, gjaladarba wkoll, dejjem kif ammess minn Francis Aquilina, fuq kliem is-sid "ghalih ma taghmelx differenza jekk inhallsux il-kera ahna jew ihallsux Calascione".
(d) Tezisti, fuq kollox l-istqarrija ta' Alfred Calascione (fol 47) illi hu ma setax jikkonferma illi Francia (li kien il-veru sid tal-fond f'dak iz-zmien) kienx jaf li huma kienu hadu b'subinkwilinat il-fond de quo minghand is-socjeta` intimata.

Proprju fuq din id-deposizzjoni tax-xhud Calascione s-socjeta` appellanti tipprova tinsinwa f'nota ta' l-osservazzjonijiet (fol 81) prezentata quddiem din il-Qorti illi dan xehed kif xehed ghaliex kellu gja l-hsieb li jixtri l-fond u b'hekk ukoll jinnewtralizza u jgib fix-xejn is-sullokazzjoni.

Din l-insinwazzjoni mhix accettabbli ghal din il-Qorti. Ir-raguni hi pjuttost semplici. Kien biss wara s-sentenza ottenuta mill-Bord illi l-kumpanija tax-xhud iddecidiet li tixtri l-fond. Dan naturalment biex tovvja ghar-riskju tad-determinazzjoni tas-sullokazzjoni u allura tal-

izgumbrament taghha mill-fond. Huwa imbaghad bil-wisq logiku illi l-kumpanija kompratrici kienet tippreferi tutilizza l-mahzen versu l-hlas ta' ftit kera fis-sena milli timpjega kapital kospikwu ghall-akkwist tieghu.

Issa s-socjeta` appellanti hi korretta fejn tghid illi l-iskrittura tal-lokazzjoni esebita ma kienetx tghodd ghaliha billi la tiffigura bhala nkwilina u wisq anqas bhala firmatarja taghha. Inoltre jigi osservat illi ma ngiebet l-ebda spjegazzjoni mir-rikorrenti dwar ir-raguni illi hu deherlu li tali skrittura kienet torbot lis-socjeta` appellanti.

Dan premess pero` ma jfisserx illi in assenza ta' kitba specifika ma ssibx applikabilita` n-norma tal-ligi specjali (Kap 69) li tivvjeta s-sullokazzjoni minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera (Art 9 (a)).

Kif intqal fid-decizjoni fl-ismijiet "**Angela Azzopardi et –vs- Carmelo Mifsud et**", Appell, 30 ta' Novembru 1964, "kemm ilha fis-sehh il-ligi specjali ma jidherx li qatt gie dubitat illi jekk fil-kuntratt tal-kiri ma jkunx gie miftiehem ebda patt specjali dwar is-sullokazzjoni, u l-inkwilin jissulloka l-fond minghajr il-kunsens tal-lokatur, dan jista' bis-sahha ta' din il-ligi, fi tmiem il-lokazzjoni jitlob li jiehu lura l-fond minhabba dik is-sullokazzjoni … … Patt koncepit b'dan il-kliem ma jzid u ma jnaqqas xejn ma' dak li tghid il-ligi stess u kif qal il-Bord, ma hemmx ebda raguni fil-logika u l-bon sens ghaliex ghandu jkun hemm interpretazzjoni u applikazzjoni diversa tal-ligi skond jekk ma jkunx hemm jew ikun hemm dik l-interpretazzjoni specjali fil-kuntratt ta' kera".

Is-socjeta` appellanti tissolleva imbaghd il-punt illi r-rikorrenti, meta kien jaf bil-fatt tas-sullokazzjoni fl-1988, xorta wahda baqa' jircievi l-kera. Li jfisser dejjem skond l-istess socjeta` appellanti illi din ir-recezzjoni tal-kera ghandha tammonta ghall-akkwiexxenza ghas-sullokazzjoni da parte tas-sid.

F'dan il-kuntest ir-rikorrenti jsostni illi wara l-1988 ma baqax jircievi kera. Is-socjeta` appellanti, invece, tigbed il-konkluzjoni taghha illi l-fatt li r-rikorrenti baghat lura c-cekk

tal-kera li jkopri l-perijodu minn Lulju tal-1992 sa Lulju 1993 ghandu per forza jfisser illi l-kera ghal perijodu antecedenti kien gie accettat.

Il-Qorti, bhal Bord qabilha ma tistax taccetta din il-kontenzjoni bhala proposizzjoni indubbja u daqstant iehor inekwivoka illi s-sid kien ta' bilfors accetta l-kera ghaz-zmien anterjuri ghas-sena 1992. Jekk verament, kif jinghad, is-sid kien accetta l-kera u allura b'hekk approva wkoll is-sullokazzjoni, s-socjeta` appellanti ma kienx ikollha l-ebda diffikolta` f'mument jew iehor tal-proceduri li tesebixxi r-ricevuti relattivi tal-kera ghall-perijodu bejn l-1988 u l-1992. Dan baqghet ma ghamlitux u allura mhux sewwa li jigi assunt, minghajr din il-prova konkreta, illi il-Bord kellu jassumi illi l-kera kien gie hekk imhallas mill-kerrej jew ricevut mis-sid. F'din id-data sitwazzjoni jidher ghalhekk ghal kollox verosimili dak mistqarr mir-rikorrenti Gauci illi wara l-ispezzjoni tal-1988 huwa ma accettax aktar hlas ta' kera.

Evalwati c-cirkostanzi kollha ta' fatt u ta' dritt din il-Qorti ma ssibx raguni plawsibbli biex tiddipartixxi mill-motivazzjoni u konkluzjoni tal-Bord fuq il-materja appellata.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti. Ghal fini tal-izgumbrament din il-Qorti qed tipprefiggi terminu mprorogabbli ta' xahar mil-lum.

< Sentenza Finali >

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