MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 3/2000/2

Baruni Gino Trapani Galea Feriol f' ismu *proprio* u bhala mandatarju ta' ohtu l-assenti n-Nobbli Marlene mart Edgar Huber u n-Nobbli Emily Trapani Galea, in-Nobbli Dorothy Trapani Galea, in-Nobbli Nathalie armla minn Antoine Bianchi

vs

Paola Deguara, Saviour, Carmelo *sive* Charles u Anthony ahwa Borg; u b' digriet tat-3 ta' Novembru 2004, Paul Deguara assuma l-atti tal-kawza minflok Paola Deguara li mietet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Fid-19 ta' Novembru, 2002, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Baruni Gino Trapani Galea Feriol proprio et nomine et fejn esponew:

Illi huma proprjetarji ta' porzjon ta' art diviza ta' cirka sitt elef u hames mitt metru kwadru maghrufa bhala Ta' San Pawl Milqi fil-limiti ta' Burmarrad, liema proprjeta hija mqabbla lil Paola Deguara bil-qbiela ta' Lm2.50, 0 fis-sena li jithallas kull 15 ta' Awissu b'lura.

Illi din l-art in parti skedata ghal bini fil-pjan regolatur;

Illi recentement huma saru jafu li l-imsemmija Paola Deguara ssullokat u /jew assenjat u cediet l-art in kwistjoni lil Saviour, Anthony u Carmelo sive Charles ahwa Borg ad insaputa taghhom u ergo minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni taghhom.

Illi din is-sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni u/jew cessjoni hija vjetata fil-ligi u tinkombi fuq l-intimati biex jizgumbraw mill-art in kwistjoni maghrufa bhala Ta' San Pawl Milqi limiti ta' Burmarrad.

TALBU li dan il-Bord joghgbu jawtorrizzahom jirriprendu pussess tal-ghalqa maghrufa bhala ta' San Pawl Milqi fil-limiti ta' Burmarrad ta' cirka sitt elef u hames mitt metru kwadru fi zmien qasir u perentorju u fit-tieni lok tillikwida l-kumpens dovut, jekk huwa l-kaz, lill-intimati tal-benefikati jekk kemm il-darba ghamel xi benefikati.

Ra r-risposta tal-intimati Paola Deguara, Saviour, Carmelo sive Charles u Anthony ahwa Borg fejn eccipew illi;

1 Id-domanda ghar-ripresa tal-pussess tal-ghalqa hija opposta, ghaliex ir-ragjunijiet imsemmija mir-rikorrenti huma infondati;

2 Ir-ragel ta' Paola Deguara miet f'Novembru 1969, u minn dak iz-zmien il-ghalqa nhadmet mill-intimati l-ohra, u dan il-fatt kien risaput mir-rikorrenti;

3 Ghalhekk it-talba ghanda tigi rigettata bl' ispejjes.

Semgha x-xhieda prodotti;

Ra d-dokumenti esebiti;

Semgha it-trattazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti;

Ra in-noti t'osservazzjonijiet tal-kontendenti;

Ra l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidra:-

Illi jirrizulta stabbilit u mhux ikkontestat il-fatt illi madwar l-1970 meta l-intimata, Paola Deguara spiccat armla din kienet ssullokat lill-intimati Borg ir-raba in kwistjoni. Jirrizulta wkoll illi f'dak iz-zmien illi kienet saret din is-sullokazzjoni, Paola Deguara, l-inkwilina tar-raba in kwistjoni, ma kienetx informat lis-sidien b'din is-sullokazzjoni kif lanqas ma ghamlu l-intimati Borg.

Ghaldaqstant definitivament jirrizulta illi meta saret is-sullokazzjoni bejn l-inkwilina Paola Deguara u l-intimati l-ohra, l-ahwa Borg, il-kunsens tas-sidien tar-raba zgur li ma ntaghtax. Dak li pero' qeghdin jippretendu l-intimati huwa illi, matul dan iz-zmien illi fih ir-raba kien qieghed jinhadem mill-ahwa Borg, is-sidien saru jafu b'din is-sullokazzjoni u l-akwiexxenza taghhom ghandha titqies bhala ekwiparabbli ghall kunsens ikkontemplat fl-Artikolu 4 (2) (C) tal-Kap 199.

L-oneru ta' din il-prova hija fuq l-intimati li qeghdin jallegawha u biex jaslu ghal-prova li l-agir tas-sidien ghandhu jigi kkunsidrat bhala kunsens, il-provi jridu jkunu ferm skjaccanti li ma jhallu l-ebda dubbju f'mohh il-gudikant illi effettivament is-sidien kienu taw il-kunsens taghhom ghas-sullokazzjoni.

Mhux bizzejjed illi l-intimati jippruvaw li s-sidien bdew jissuspettaw illi kien hemm xi estranei qieghdin jahdmu r-

raba taghhom. Biex wiehed jista' jipprova illi s-sidien taw xi kunsens anke tacitu, jrid jipprova wkoll illi s-sidien kienu gew informati bis-sullokazzjoni kollha komprizi l-kundizzjonijiet u dettalji kollha taghha.

Il-fatt illi sid ikollu suspett li xi estraneu jista' jkun qieghed jghamel uzu mir-raba mqabbel tieghu mhux bizzejjed wahdu biex dan il-fatt jigi ekwiparat ghall xi kunsens. Ill-kunsens rikjest mill-ligi huwa kunsens ghall sullokazzjoni preciza u mhux kunsens ghal xi uzu mir-raba li jista' jkun ukoll approvat mill-inkwilina u li jista' jkun uzu a beneficju taghha.

Mill-provi tal-intimati jirrizulta illi hadd minnhom ma ghamel xi tentattiv biex jikkommunika mas-sidien u biex jarrafhom dwar is-sullokazzjoni li kienet sehhet. Infatti mid-deposizzjoni ta' Saviour Borg jirrizulta illi l-ewwel kuntatt li kellu mar-rapprezentanti tas-sidien kien meta xi rapprezentant tas-sidien kien mar fir-raba in kwistjoni xi hames snin qabel id-deposizzjoni tieghu tal-24 t'April tas-sena 2001. Ghalhekk l-ewwel kuntatt li sar mar-rapprezentant tas-sidien kien ghal habta tas-sena 1996. F'dak l-inkontru Saviour Borg issostni illi kien ukoll iddikjara illi huwa qieghed jzomm ir-raba b'titolu tas-sullokazzjoni.

Dan ir-rapprezentant tas-sidien kien il-perit Nikolas Bianchi li, kif ikkonferma il-Baruni Gino Trapani Galea Feriol, ir-rikorrent, kien informa lis-sidien b'dak li kienu qalulu ta' Borg.

In segwitu, l-istess intimat, Saviour Borg, fis-16 t'April tas-sena 2002 sostna li wara dan l-ewwel inkontru, xi tlett (3) snin wara kien avvicinah issa r-rikorrent il-Baruni Gino Trapani Galea Feriol personalment u kien ipproponilhu li jirrilaxxja l-pussess tar-raba, ossia ta' parti minnha li fuqha kienu hargu l-permessi tal-bini u li kien lest li jirrikonnoxxih bhala inkwilin tal-kumplament. L-istess Saviour Borg issostni illi pero din il-proposta ma accettahiex u ma sar ebda ftehim kif propost.

Evidentement huma dawn iz-zewg cirkostanzi illi l-intimati jippretendu li flimkien ghandhom jikkostitwixxu l-kunsens tacitu moghti lis-sidien ghas-sullokazzjoni.

Pero' l-Bord, kif digia esprima ruhu hawn fuq, hu tal-fehma illi biex jista' jigi stabbilit kunsens tacitu li jissodisfa r-rekwizit kontemplat mill-ligi dan il-kunsens irid jirrizulta b'mod lampanti u mhux jigi dedott minn kongetturi.

Il-fatt li tkun saret proposta ta' transazzjoni li ma tkunx giet accettata mill-intimati ma tistax tippregudika lis-sid, billi kull proprjetarju ghandhu dritt li jipprova kemm jista' jkun li jsolvi l-pendenzi li jkollu dwar il-proprjeta tieghu minghajr ma jirrikorri lejn il-Qrati u proposti ta' transazzjoni mhux accettati wahedom ma jistghux jikkostitwixxu xi prova dwar it-termini taghhom izda jservu biss bhala cirkostanzi ohra li jistghu jghinu ghall-prova ta' l-allegazzjoni in kwistjoni.

Min-naha l-ohra l-intimata inkwilina Paola Deguara, illi kellha r-relazzjoni diretta mas-sidien, qatt ma avvicinat lill-istess sidien, qatt ma talbet xi kunsens u qatt ma kkonfermat jew cahdet dak li kienu qed jippretendu l-intimati l-ohra.

Ghalhekk, anke minhabba dan in-nuqqas ta' adezjoni tal-intimata Paola Deguara ma dak li kienu qed jippretendu l-intimati Agius,il-fatt allegati mill-istess intimati ma jistghu qatt iwasslu ghal prova illi s-sidien kienu jafu bis-sullokazzjoni u wisq inqas bid-dettalji taghha meta kienu ghadhom qed jircievu l-kera minghand l-istess inkwilina Paola Deguara.

Ghal dawn il-motivi ghalhekk il-Bord iddecidi illi l-intimati ma waslux ghal prova illi s-sullokazzjoni saret bil-kunsens tas-sidien jew li kienet b'xi mod giet accettata minnhom u ghaldaqstant issib illi l-kawzali proposta mir-rikorrenti sidien giet ippruvata u l-Bord jiddikjara illi effettivament l-inkwilina Paola Deguara kienet issullokat lill-intimati l-ohra r-raba in kwistjoni minghajr il-kunsens jew approvazzjoni tas-sidien.

Ghal dawn il-motivi jilqa t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jiiriprendu l-pussess tar-raba in kwistjoni u ghal fini tal-izgumbrament mill-intimati jipprefiggi t-terminu sal-15 t'Awissu tas-sena 2003;

Bl-ispejjez kontra l-intimati in solidum bejniethom."

Kontra din is-sentenza l-intimati hassew li kellhom jappellaw b' dawn l-obbjezzjonijiet:-

(1) Mill-fatti provati jidher evidenti, u anzi, inkonfutibbli, illi sidien l-ghalqa kienu jafu li l-ghalqa kienet qed tinhadem minn terzi, ossija l-appellanti ahwa Borg;
(2) Is-sentenza kienet monka ghax ma hasbetx ghall-fissazzjoni tal-kumpens;

Naturalment, kif mistenni, is-sidien appellati jikkontestaw dawn l-aggravji u jikkontendu illi l-provi akkwiziti ghandhom isostnu t-talba taghhom tendenti ghat-tehid lura minnhom tal-ghalqa affittata. In vista ta' dan huma jissottomettu illi s-sentenza appellata tal-Bord m' ghandhiex tigi revokata in kwantu din hi sew bazata fil-fatt u fid-dritt;

Wahda mir-ragunijiet prospettati mil-ligi fil-Kapitolu 199 ghar-ripreza da parti tas-sid tar-raba minnu lokat hi dik fejn "ir-raba jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu 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" [Artikolu 4 (2) (c)];

Huwa mill-ewwel distingwibbli l-kaz, trattandosi ta' kirja ta' fond rustiku minn dak fil-kaz ta' kirja ta' fond urban billi din ta' l-ahhar skond Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69, id-dritt tar-ripussess tal-fond hu koncess, f' kaz ta' sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja meta tali jsiru "minghajr il-kunsens <u>espress</u> ta' sid il-kera". Kif ahjar interpretat f' gurisprudenza affermata f' dan l-ahhar kaz prospettat "il-ligi, precizament biex tevita l-kwistjonijiet u supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li

l-kunsens għas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress" (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 168; Vol. XLII P I p 66**);

Dan il-punt qed jigi llustrat u accentwat biex jaghti rizalt lil fatt illi fil-kaz ta' kirja agrikola l-ligi ma tirrikjedix li l-kunsens ikun espress. Li jfisser allura li f' dan il-kaz dan il-kunsens jista' jkun tacitu jew dezunt mic-cirkostanzi;

Precizata din l-osservazzjoni, biex wiehed jibqa' in tema ghall-materja hawn ezaminata jinsab assodat illi s-sullokazzjoni, a differenza ta' cessjoni ta' drittijiet, oltre li ma tirrikjedix il-miktub ghas-sussistenza taghha "tohloq kuntratt gdid ta' kiri, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu u li hu nettament distint mill-kuntratt orginarju tal-kirja principlali; u ghalhekk, quddiem sid il-kera, is-subinkwilin huwa terza persuna" (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 293**; "**Pasquale Grech -vs- Publio Farrugia *et***", Appell, 4 ta' April 1997);

Kwantu ghal fatt tat-trasferiment tal-kirja li jsemmi d-dispost tal-ligi in diskussjoni, kif drabi ohra rilevat, dik il-lokazzjoni ma hijiex limitata ghac-cessjoni kif kontemplat fil-Kodici Civili izda ghandha konnotazzjoni aktar wiesgha u "tikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma taghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu; u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69" – "**Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri**", Appell, 7 ta' Ottubru 1996. Dan l-istess insenjament ghandu *mutatis mutandis* japplika ghal kaz taht l-Artikolu 4 (2) (c) tal-Kapitolu 199;

Premess is-suespost, huwa pacifikament akkolt illi "pero` hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew itrasferixxa l-kirja. U tali prova mhux bizzejjed li tkun

indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor" – "**Concetta Theuma *et* -vs- Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca *et***", Appell, 20 ta' Frar 1996;

Fil-kaz hawn skrutinat il-prova tas-sullokazzjoni tidher skontata. Effettivament l-intimati appellanti ma jikkontrastawx il-fatt li avverat sullokazzjoni izda jirpozaw il-kontenzjoni taghhom fuq l-asserzjoni illi s-sullokazzjoni li sehhet kienet maghrufa mis-sidien. Huwa ghalhekk b' din id-difiza li huma jiddefendu l-qaghda taghhom billi jikkontrapponu l-akkwiexxenza, ossija il-kunsens tacitu tas-sidien, b' mod li allura jigi manifest li s-sidien irratifikaw is-sullokazzjoni. Skond ir-regoli ta' l-evidenza, una volta l-intimati ma kkuntentawx ruhhom biex sempliciment jopponu u jirrezistu t-talba tas-sidien izda nizlu fil-kamp tal-battalja gudizzjarja billi kkuntrapponew difiza bazata fuq l-allegazzjoni kif minnhom hawn imfisser, jinkombi fuqhom li jaghtu prova perswaziva ta' dak minnhom sostnut;

Jibda biex jigi osservat qabel kull kumment iehor illi l-manifestazzjoni tal-kunsens mis-sidien trid ukoll tirrizulta b' mod car u inekwivoku in kwantu tinvolvi rinunzja ta' dritt. U kif maghruf "ir-rinunzji huma '*di stretto diritto*' u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta` preciza tar-rinunzjant". (**Kollez. Vol. XXXVI P I p 343**). Fi kliem iehor hemm bzonn li din ir-rinunzja tirrizulta minn att jew kumpless ta' atti li jissupponu necessarjament fir-rinunzjant l-intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tieghu (**Kollez. Vol. XXVIII P II p 333; Vol. XXXIV P II p 646**);

Indubbjament, biex jista' jinghad li tezisti xi ratifika l-intimati jehtiegilhom bhala l-ewwel rekwizit jiddemostraw li s-sidien kienu jafu biha;

F' dan il-kaz l-appellanti qed jiddezumu x-xjenza fis-sidien appellati mill-fatt illi r-rikorrenti Gino Trapani Galea u l-Arkitett Nicholas Bianchi kienu accedew fl-ghalqa u talbuhom jirrilaxxjaw parti minnha ghax kienu ser johorgu l-permessi tal-bini. Huma jsostnu wkoll illi f' dan l-istess kuntest gie propost lilhom mill-imsemmi rikorrenti illi l-kumplament tal-ghalqa tinghata lilhom bi qbiela gdida;

Fil-fehma tal-Qorti mill-istat tal-provi ma jistax jigi konkludentement accertat b' mod car illi s-sidien kellhom konjizzjoni tas-sullokazzjoni qabel ma l-precitat Arkitett Bianchi acceda fl-ghalqa ghall-iskop ta' *survey* taghha. Ghall-iskop tac-certezza s-semplici *innuendo* ta' suspetti ma tibbastax in kwantu, kif konkordat, hu dover tal-Qorti li tiffonda l-gudizzju taghha fuq il-provi konkreti u mhux fuq il-meri suspetti jew kongetturi. Mill-kumpless tal-provi din il-Qorti ma jidhrilhiex li jista' jigi ritenut li l-grad ta' certezza gie raggunt biex jista' b' sikurezza jinghad li s-sidien appellati kienu jafu, jew akkonsentaw ghas-sullokazzjoni. Ir-riferenza ghal xi allegata proposta, li, del resto, baqghet ma gietx konkretizzata (ara xhieda ta' Saviour Borg, fol. 54) ma twassalx ghad-determinazzjoni tax-xjenza fis-sidien tal-fatt tas-sullokazzjoni jew ghar-ratifika taghha;

Fic-cirkostanzi din il-Qorti ma ssibx raguni sufficcjenti biex tiddiskosta ruhha la mill-motivazzjoni u lanqas mill-konkluzjoni raggunta mill-Bord fis-sentenza appellata;

Kwantu ghall-aggravju l-iehor sollevat mill-appellanti huwa argomentabbli mis-subincizi (4) u (5) ta' l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 1999 illi meta l-kawzali tat-talba ma tkunx bazata fuq is-subparagrafi (a) u (b) tas-subinciz (2) ta' l-istess Artikolu 4 allura mhux biss il-Bord ma jiffissax il-kumpens izda addirittura r-rikors li jkun talab ir-ripreza lura tar-raba ma ghandux ghalfejn jikkontjeni talba *ad hoc* ghal likwidazzjoni tal-kumpens. Dan hu hekk il-kaz fejn it-tehid jintalab fuq il-bazi tas-sullokazzjoni [subparagrafu (c)] jew morozita [subparagrafu (e)] jew ghal xi raguni ta' ksur tal-

kondizzjonijiet lokatizji, ezemplifikati fis-subparagrafi (d) u (f). Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet “**Michele Grima *et* -vs- Carmela Attard *et***“, Appell, 18 ta’ Frar 1991. Anke allura dan l-aggravju ma jistax jigi akkolt.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi respint u s-sentenza appellata, konfermata bl-ispejjez kontra l-intimati appellanti. Billi t-terminu preskritt fis-sentenza appellata ghall-izgumbrament gja abbondantement skada din il-Qorti qeghda tipprefiggi lill-appellanti terminu qasir u mprorogabbli ta’ xahar ghall-fini ta’ l-izgumbrament mill-ghalqa in kwestjoni.

< Sentenza Finali >

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