MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 45/2002/1

L & D Attard Company Limited

vs

Joseph u Antonia konjugi Mifsud

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Lulju, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti ,

Rat l-avviz ipprezentat mis-socjeta' attrici fil-11 ta' Jannar, 2002 fejn talbet lil din il-Qorti ghall-kundanna tal-konvenuti sabiex jizgumbraw mill-fond 67, Msida Sea Front, Msida, liema fond qeghdin jokkupaw minghajr titolu validu ai termini tal-ligi;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra nterpellatorja ta’ Lulju, 2001, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghal fini ta’ kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni huwa ta’ inqas minn hamest elef lira Maltin (Lm5000) fis-sena.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Preliminarjament, l-inkompetenza ta’ din il-Qorti ‘ratione materie’ a bazi ta’ l-artikolu 47(3) tal-Kap. 12;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz is-socjeta’ attrici ghandha tipprova t-titolu taghha;
3. Illi subordinatament u fil-mertu, l-eccipjent ghandu titolu validu fil-ligi;

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez a karigu tas-socjeta’ attrici.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond 67, Msida Sea Front, Msida. Ghat-talba tas-socjeta’ attrici, l-konvenuti qeghdin jeccepixxu l-inkompetenza tal-Qorti, l-prova tat-titolu ta’ l-atturi u li ghandhom titolu validu skond il-ligi.

Ghal dak li jirrigwarda l-inkompetenza, ghamlu referenza ghall-artikolu 47(3) tal-Kap. 12, li jghid fost affarijiet ohra, “ izda, l-kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta’ ta’ beni mmobbli, servitujiet, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma’ l-immobbli, ghad li l-pretensjoni ma tkunx tiskorri l-hamest elef lira Maltin, ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta).”

Din l-eccezzjoni hija abbinata mat-tieni eccezzjoni tal-prova tat-titolu tas-socjeta' attrici. Ghalhekk, biex dina tirnexxi trid tirrizulta kontroversja jew inkella kwistjoni dwar il-proprjeta' in kwistjoni li tikkoncerna t-titolu taghha.

Mill-provi rrizulta li s-socjeta' attrici akkwistat il-fond permezz ta' subbasta illi saret fil-5 ta' Dicembru, 1997. Il-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda ta' Vincent Attard, l-ufficjal tas-subbasti (fol. 26), illi spjega, "li s-subbasta saret in segwitu ta' kawza ta' divizjoni deciza fit-8 ta' April, 1994 fl-ismijiet Salvina Brincat vs Antonia Mifsud." Ma hemmx kwistjoni bejn il-partijiet dwar l-ezitu ta' din is-subbasta, fil-fatt il-konvenut Joseph Mifsud u l-mara tieghu Antonia, t-tnejn ikkonfermaw illi l-bejgh sar b'mod ordinarju u li s-socjeta' attrici llum hija l-proprejtarja tal-fond.

Antonia Mifsud, fol. 41, tghid car u tond li s-subbasta saret "sew". Dan ukoll huwa konfermat minn Lawrence Attard (fol. 48), direttur tas-socjeta' attrici fejn qal li l-fond gie aggudikat lilhom wara proceduri ta' subbasta li mxiet b'mod normali.

Ghalhekk, il-Qorti ma tara l-ebda kwistjoni jew kontroversja bejn il-partijiet dwar il-proprjeta' tal-fond, illi huwa tas-socjeta' attrici. Dan huwa accettat minn kulhadd u ghalhekk ma hemmx kwistjoni li din il-Qorti tista' tindaga dwar it-titolu tieghu.

Ghalhekk, il-Qorti ma jidhrilhiex illi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandhom xi fondament u jisthoqqilhom illi jkunu michuda.

Ghal dak illi jirrigwarda t-titolu tal-konvenuti, rrizulta li dawn ilhom jokkupaw il-fond de quo xi erbghin (40) sena. Originarjament kien mikri lilhom minn omm il-mara, Josephine Chetcuti li mietet fl-1965. Jidher illi wara l-mewt taghha kien hemm kwistjonijiet ma' hut-il mara u l-konvenuti ma hallsux aktar kera. Fil-fatt damu snin twal ma jhallsu.

Wara l-bejgh bis-subbasta, il-konvenut ghamel pagament wiehed ta’ erba’ mija u tmenin lira Maltin (Lm480) fid-29 ta’ Jannar, 2001 bhala arretrati tal-kera dovuti lil hut-il mara, bir-rata ta’ hmistax-il lira Maltin (Lm15) kull sena u dawn thallsu lil hutha.

Meta l-konvenuti offrew il-kera lis-socjeta’ attrici, din giet rifjutata u bdiet tigi depozitata l-Qorti. Lawrence Attard, direttur tas-socjeta’ attrici ma jafx li din il-kera giet offruta u lanqas ma jaf jekk il-fond giex dikjarat liberu u frank jew bil-kera qabel is-subbasta. Jaf biss illi tkellem ma’ xi hadd illi joqghod ma genb il-fond illi qalulu illi l-fond kien vojt.

Evidentement, din mhijiex prova li tissodisfa r-rigorosita’ ta’ Qorti lanqas fuq bazi ta’ probabbilita’ peress illi rrizulta ampjament ppruvat illi l-fond ma kienx liberu u frank, izda kien soggett ghall-kera. Jista’ jkun li r-relazzjoni tal-Perit Mikelang Refalo mahlufa fit-3 ta’ Settembru, 1990 ma rrizultax jekk il-fond kienx mikri jew le. Pero’, dan ma jfissirx illi jekk il-fond kien mikri, dan it-titolu ma kellux ikun wiehed validu. Veru illi ghaddew is-snin milli thallset il-kera, pero’ b’daqshekk ma jfissirx illi ma kinitx tezisti kirja.

Kien fl-interess ta’ min jircievi l-kera illi jibda proceduri jew ghall-hlas ta’ l-arretrati jew inkella ta’ l-izgmbrament ta’ l-inkwilini. Izda minn dan ma sar xejn u l-proprjetarji kienu kuntenti illi jhallu s-sitwazzjoni kif inhi bil-konvenuti jokkupaw il-fond minghajr l-icken disturb minn naha taghhom.

Fl-2001 meta thallsu l-arretrati kollha, l-ex-proprjetarji kienu kuntenti illi jircievu sehmhom tal-kirja, biex b’hekk gie sanat in-nuqqas ta’ pagament ta’ dawk is-snin kollha. Minkejja illi dan il-pagament sar wara li l-fond gie aggudikat lis-socjeta’ attrici, ma jbiddilx in-natura tat-titolu tal-konveunti li dejjem baqa’ wiehed ta’ kera illi ghandu jigi rispettat mill-aventi kawza tal-proprjetarji ta’ dak iz-zmien, u cioe’ s-socjeta’ attrici.

Ghalhekk, il-Qorti jidhrilha illi l-konvenuti ppruvaw fi grad li trid il-ligi illi ghandhom titolu ta’ kera fuq il-fond de quo, liema titolu ma giex terminat bin-nuqqas ta’ hlas tal-kera,

izda baqa' jissustissi anki wara li l-fond gie f'idejn is-socjeta' attrici.

Ghal-dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti illi huma ghandhom titolu validu ta' kera fuq il-fond de quo, 67, Msida Sea Front, Msida u ghalhekk, tichad it-talba tas-socjeta' attrici bl-ispejjez kontra taghha."

Is-socjeta` attrici, li appellat minn din is-sentenza, ticcensura r-ragonament u l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti b' dawn l-ilmenti u sottomissjonijiet:-

(1) Il-prova tat-titolu li l-appellati jallegaw li ghandhom riedet issir ai termini tal-ligi u mhux minn sitwazzjoni ta' fatt;

(2) Kombinat ma' dan, skond is-socjeta` appellanti, hemm il-fatt li l-provi ma jsostnux it-tezi tal-konvenuti appellati illi l-fond kien mikri lilhom. F' dan tistrieh fuq il-prova tar-rapport peritali fl-atti tal-kawza tad-divizjoni bejn l-ahwa Chetcuti (fol. 51);

(3) F' kull kaz, l-istess socjeta` appellanti tikkontendi illi gjaladarba l-appellati ma hallsux il-kera ghal diversi snin u minghajr ma ddepozitawha, b' dan l-agir taghhom huma gew li tilfu l-protezzjoni tal-ligi;

(4) Fl-ahharnett, tillanja illi l-ewwel Qorti ma kellhiex twahhalha l-ispejjez kollha tal-kawza gjaladarba kienet cahdet tnejn mit-tliet eccezzjonijiet avvanzati mill-appellati;

Ghall-precizazzjoni, jibda biex jigi osservat illi hi regola legali, konfermata mill-gurisprudenza, illi "in forza tal-principju li l-piz tal-prova huwa mixhut fuq min jafferma fatt, u mhux fuq min jinnegah, l-attur li jghid li l-fond hu detenut prekarjament mill-konvenut huwa obbligat jaghmel il-prova tal-prekarjeta ta' dik id-detenzjoni"

(**Kollez. Vol. XXXVII P I p 577**). Naturalment, jissokta jigi puntwalizzat ukoll f' din l-istess sentenza illi "spiss jigri li waqt li l-kawza tkun mixja, il-piz tal-prova jghaddi fuq il-konvenut, ghax jista' jkun gie stabbilit fatt li juri *prima facie* li t-tezi ta' l-attur hija sostenuta";

Dan premess, din il-Qorti hi wkoll sew konxja mill-fatt illi fil-prattika forense f' kazijiet ta' din ix-xorta ssir l-inversjoni tal-provi, una volta l-konvenut ikun qed jikkontrapponga b' difiza l-ezistenza ta' titolu fuq il-fond. Kjarament pero` fil-kaz taht ezami l-enuncjazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell, sede Inferjuri, fid-decizjoni surreferita, takkwista forza rafforzata. Dan ghar-raguni illi s-socjeta` attrici appellanti ssejjes l-assunt taghha ta' l-okkupazzjoni bla titolu fil-konvenuti maggorment fuq il-prova unika li, skond hi, taghmel ir-relazzjoni ta' l-Arkitett Michael A. Refalo fil-kawza tad-divizjoni fl-ismijiet "Salvina Brincat *proprio et nomine* -vs- Antonia Mifsud";

ix-xhud Vincent Attard, ufficcjal inkarigat mis-sezzjoni tas-subbasti fil-Qorti, prodott mis-socjeta` appellanti, jiddikjara li l-post *de quo* gie subbastat skond il-precitata relazzjoni, u, skond hu, "minn din ir-relazzjoni ma rrizultax li l-fond hu mikri jew inkella li fih xi pizijiet" (fol. 27). Minn ezami ta' din l-istess relazzjoni jidher li l-invers hu l-kaz, tant li l-perit relatur, f' paragrafu 50 *et sequitur*, ghadda biex jokkupa ruhu proprju mill-kwestjonijiet pendenti dwar il-kirjiet bejn il-kondividendi. *Inter alia*, li l-fond, meritu tal-kaz odjern, kien lokat lill-konvenuti prezenti bir-rata ta' ghoxrin lira (Lm20) fis-sena f' hajjet l-omm, u hmistax-il lira (lm15) fis-sena wara mewtha. Irrileva wkoll illi "fil-prezent ma hix qed thallas kera" (para. 51.1 tar-relazzjoni). Konferma u prova aqwa minn din ta' l-ezistenza tat-titolu ta' kera fil-konvenuti, f' dokument esebit mill-istess socjeta` appellanti, difficli li jkollok. Li jfisser li l-bazi shiha, li fuqha s-socjeta` appellanti ssejjes t-talba taghha ta' l-izgumbrament minhabba allegata okkupazzjoni bla titolu fil-konvenuti, taqa' bhal mazz karti;

Kieku trid il-Qorti tista’ tieqaf hawn. Jidhirlha pero` li ghandha tghaddi ‘l quddiem biex taghti l-gudizzju taghha fuq l-aggravju enumerat (3) ‘il fuq espost, anke ghaliex dan, fil-fehma tal-Qorti, jikkontjeni spropozitu legali qawwi;

Ma jezisti ebda dubju illi kuntratt ta’ lokazzjoni, bhal kull kuntratt iehor, hu wiehed konsenswali b’ effetti obbligatorji. Fost dawn l-obbligi hemm dak tal-hlas tal-kera mill-inkwilin, kif johrog palezament car mill-kliem ta’ l-Artikolu 1554 (b) tal-Kodici Civili. Il-pagament tal-kera, anzi, skond id-definizzjoni preciza tal-kuntratt, a norma ta’ l-Artikolu 1526, hi obbligazzjoni principali ta’ l-inkwilin, tant li n-nuqqas ta’ hlas fl-iskdadenza pattwita tikkostitwixxi fiha nnifsha vjolazzjoni gravi ta’ l-obbligazzjoni fundamentali tal-kuntratt;

Dan affermat, ma jfisserx ukoll illi n-nuqqas ta’ hlas jissarraf awtomatikament fit-telf tat-titolu ta’ godiment jew, skond kif sottomess mis-socjeta` appellanti, it-telfien tal-protezzjoni tal-ligi. Kif saput, il-lokazzjoni ta’ fondi urbani hi soggetta ghad-dixxiplina tal-ligi specjali, oltre li ghar-regoli tal-kuntratti in generali taht il-ligi ordinarja. Jispetta allura lis-sid lokatur li jagixxi jew ghar-ripreza ta’ pussess tal-fond fit-terminu tal-lokazzjoni jew tar-rilokazzjoni minhabba morozita` fil-hlas skond l-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 jew ghar-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni minhabba inadempjenza kontrattwali fil-hlas tal-korrispettiv miftiehem. Ebda azzjoni bhal din ma ttiehdet mis-sidien tal-fond, u, allura, fl-assenza ta’ dikjarazzjoni gudizzjarja li tistabilixxi l-kontra, it-titolu li kien jezisti ma jistax, legalment, jinghad li spicca u ntilef. Huwa ferm pacifiku l-principju illi jekk bniedem ikun jaf bi stat ta’ fatt li jkun jintitolah jezercita dritt u jhalli dak l-istess ta’ fatt jipprogredixxi minghajr ma jagixxi ghad-dritt tieghu u lanqas, almenu, ma jipprotesta, allura t-titolar tad-dritt jista’ jitqies, fic-cirkustanzi kongruwi, li jkun irrinunzja ghall-prosegwiment ta’ dak id-dritt. Ara “**Carmelo Calleja -vs- Carmelo Sciortino**”, Qorti Civili, Prim' Awla, 30 ta’ Novembru 1971, per Imhallef Maurice Caruana Curran;

Fil-kaz prezenti jirrizulta, imbaghad, kemm mix-xhieda tal-konvenuti fl-atti kif ukoll mill-kontenut tar-relazzjoni peritali fil-kawza tad-divizjoni, illi kien hemm qbil konkordanti bejn il-kondividendi illi l-hlas tal-kera jigi sospiz sakemm jkunu definiti l-kwestjonijiet kollha korrelatati ma' l-eredita` tal-genituri. Malli dan sar il-konvenuti ghaddew ghall-hlas ta' l-arretrati, u dan gie accettat mis-sidien (ara ricevuta a fol. 17). Sewwa ghalhekk irragunat l-ewwel Qorti illi taht dawn ic-cirkustanzi n-natura tat-titolu tal-kera li kellhom il-konvenuti, baqa' dejjem wiehed immutat u mpregudikat nonostante in-nuqqas ta' hlas jew tad-depozitu tal-kera. L-appellati kienu, u baqghu allura, intitolati ghat-titolu li kellhom u ghall-harsien shih tal-ligi, kemm minhabba in-nuqqas ta' azzjoni mis-sidien antecedenti u, aktar u aktar, ghall-motiv li kienu l-istess sidien li volontarjament accettaw l-istat ta' fatt. L-ilment sottomess ghandu, ghall-konsiderazzjonijiet maghmula, jitqies ghal kollox insostenibbli fid-dritt;

Kwantu ghall-ahhar gravam tas-socjeta` appellanti dwar il-kap ta' l-ispejjez din il-Qorti ssib li kien ikun aktar ekwu li kieku l-ewwel Qorti hasbet biex l-ispejjez riferibilment ghall-eccezzjonijiet li gew michuda jibqghu sopportati mill-konvenuti. Il-Qorti ser tahseb ghal dan fil-provvediment li ser jinghata fil-parti decizorja ta' din is-sentenza.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tirrespingi l-appell interpost u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata fil-meritu. Kwantu ghall-kap ta' l-ispejjez din il-Qorti qeghda timmodifika d-decizjoni dwarhom mill-ewwel Qorti limitatament billi tipprovdi illi l-ispejjez ta' l-eccezzjonijiet li gew michuda jibqghu sopportabbli mill-konvenuti. Mill-kumplament l-ispejjez tat-talba dedotta jibqghu kif deciz a karigu tas-socjeta` attrici. L-ispejjez gudizzjarji ta' din l-istanza jitbatew kwantu ghal sesta parti (1/6) mill-konvenuti appellati u hames sesti (5/6) mis-socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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