MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 130/2004/1

Rev. Monsinjur George Mifsud u Margaret Pace f' isimha proprju u bhala mandatarja ta' hutha assenti Francis Montanaro Mifsud u Joyce Soukas

vs

M. Demajo (Holdings) Limited

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Ottubru, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fit-8 ta' Marzu, 2004 fejn talbu lil din il-Qorti ghall-kundanna tas-socjeta' konvenuta li tizgombra mill-fond numru hamsa (5), Frederick Street, Valletta fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti

peress li qeda tokkupa l-istess fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Ghal fini ta’ kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizju ta’ dan il-fond huwa ta’ hames mitt lira Maltin (Lm500).

Bl-ispejjez, kontra s-socjeta’ konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta fejn eccepiet:

1. Illi l-attrici Margaret Pace trid tipprova l-mandat taghha.
2. Illi l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom.
3. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, is-socjeta’ eccipjenti tiddetjeni l-fond de quo b’titolu ta’ kera.
4. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, l-atturi m’ghandhom l-ebda dritt jiehdu l-fond de quo lura.
5. Illi fil-verita din il-kawza qeghda ssir semplicement ghaliex l-attur Rev Mifsud irid il-fond de quo lura sabiex jabita fih.
6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-kaz.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi f’din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tas-socjeta’ konvenuta mill-fond numru 5, Frederick Street, Valletta, peress illi skond l-atturi s-socjeta’ konvenuta ma kellhiex tkun fil-kirja.

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tikkonsidra l-meritu, trid tiddisponi minn xi eccezzjonijiet preliminari mqajjma mis-socjeta’ koncenuta.

L-ewwel eccezzjoni tirrigwarda l-mandat ta’ Margaret Pace sabiex tirraprezenta lil hutha li huma mseffrin. Verament, din l-eccezzjoni kif ukoll l-eccezzjoni l-ohra tat-titolu ma jidhirx illi gew moghtija xi mportanza partikolari

mill-partijiet. Kien biss fin-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta' konvenuta illi tqajjmet il-kwistjoni tal-mandat u tat-titolu.

Minkejja illi ma ngabux provi diretti, pero' jezistu provi cirkostanzjali bizzejjed sabiex il-Qorti tghaddi biex tiddisponi minn dawn l-eccezzjonijiet.

Jibda biex jinghad illi ghal dak illi jirrigwarda l-mandat ta' Margaret Pace, ma hemmx ghalfejn illi din ikollha mandat specifiku bil-miktub biex tesegwixxi x-xewqat tal-mandanti taghha. Bizejjed illi dawn verbalment jaghtuha struzzjonijiet sabiex hija tipprocedi ghall-interessi taghhom biex din tkun tista' legalment tagixxi ghan-nom taghhom. Naturalment dan il-mandat igib certa obbligi u doveri li jirrigwardaw biss lill-mandanti u l-principal taghha u ma jirrigwardawx terzi li ghandhom iwiegbu ghas-sejhiet tal-mandanti. Ghalhekk, il-Qorti ma jidhrilhiex li din l-eccezzjoni ghandha xi fondament u tghaddi biex tichadha mall-ewwel.

It-tieni eccezzjoni dwar it-titolu rrizulta li l-atturi qeghdin jagixxu bhala proprjetarji tal-fond de quo. Dan mhux qed jigi kkontestat minn naha tal-konvenuti, anzi fuq medda ta' zmien twil dejjem irrikonoxxewhom bhala tali, tant illi huma stess kienu jhallsu l-kera ghandhom bhala proprjetarji. Naturalment, kieku l-konvenuti kellhom xi dubju dwar it-titolu ta' l-atturi, zgur ma kienux ihallsuhom jew inkella jikru minghandhom il-fond de quo, li wara kollox ilu fil-pussess taghhom ghal hafna snin minghajr disturb ta' hadd. Huwa biss issa li l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tas-socjeta' konvenuta mill-fond in kwistjoni li tqajjmet il-kwistjoni tal-prova tat-titolu.

Ma rrizultax mill-atti illi b'xi mod is-socjeta' konvenuta qeda tikkontesta t-titolu ta' l-atturi, f'liema kaz din il-Qorti ma kienx ikollha gurisdizzjoni tiddeciedi kwistjoni bhal din.

Il-Qorti hija sodisfatta illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond de quo, liema titolu mhuwiex qed jigi kkontestat mis-socjeta' konventua. Ghalhekk, tichad it-tieni eccezzjoni.

Ghal dak illi jirrigwarda l-meritu, rrizulta mill-provi li bejn il-partijiet jew l-aventi kawza taghhom hemm relazzjoni kuntrattwali naxxenti minn skrittura privata tat-3 ta' Jannar, 1961 meta Mary, armla ta' Henry Mifsud f'isimha proprja u bhala mandatarja ta' wliedha, l-atturi odjerna, kkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lil Joseph M Demajo ghan-nom tad-ditta M Demajo il-fond de quo u cioe numru 5, Frederick Street, Valletta. Din il-lokazzjoni saret ghal fini tal-kummerc, izda l-fond ma setax jigi wzat bhala fabbrika.

Il-klawzola li qajjmet il-kontroversja bejn il-partijiet hija l-klawzola numru tnejn (2) illi tghid, "The tenant shall not make over the letting to anybody for any title whatsoever not even indirectly such as by way of partnership or association and he shall not sublet the said house or any part thereof."

Huwa pacifiku bejn il-partijiet illi d-ditta M Demajo illi kienet parti fl-iskrittura originali, m'ghadhiex tezisti. Dan ddikjaratu l-Qorti ta' l-Appell b'sentenza ta' l-1 ta' Ottubru, 2003 kif ukoll is-socjeta' konvenuta fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghha u Herman Miceli Farrugia, li huwa direttur tas-socjeta' konvenuta fejn spjega li s-socjeta' M Demajo giet xolta u fl-1972, giet ikkrejata u rregistrata s-socjeta' konvenuta M Demajo (Holdings) Limited.

Is-socjeta' konvenuta tghid illi meta giet ikkrejata din l-ahhar socjeta' la kien hemm sullokazzjoni u lanqas cessjoni, imma semplicement ghaddew id-drittijiet minn M Demajo ghal M Demajo (Holdings) Limited. Minn naha l-ohra l-atturi qeghdin jghidu illi dan ma setax isir minhabba l-klawzola numru 2 tal-kuntratt fuq imsemmi, li kien jipprojbixxi li t-titolu jghaddi b'xi mod ghand kumpanija ohra oltre dik ta' M Demajo.

Ghal dan, is-socjeta' konvenuta twiegeb illi kien hemm rikonoxximent tacitu meta l-avukat ta' l-atturi, Eric Sammut, permezz ta' ittri f'Lulju u Dicembru, 1994 kien talab il-hlas tal-kera minghand is-socjeta' konvenuta u peress illi kien qed jagixxi ghan-nom ta' l-atturi, quindi

dawn implicetement irrikonoxxew lis-socjeta’ konvenuta bhala l-inkwilina l-gdida taghhom.

Ikkunsidrat:

Illi huwa minnu li s-socjeta’ konvenuta ghamlet hlasijiet tal-kera permezz ta’ *cheques* illi gew accettati mill-atturi u stante n-natura tal-hlasijiet, ma kienux jigu rilaxxati rcevuti, tant hu hekk illi mid-dokumenti kollha illi hemm esebiti f’dawn l-atti ma hemmx ircevuta wahda f’isem is-socjeta’ konvenuta.

Ma dan kollu, huwa ben saput fil-gurisprudenza taghna li l-hlasijiet ghan-nom ta’ haddiehor ma jfissirx assunzjoni ta’ drittijiet. Ghall-atturi ma kienx jimporta min kien qieghed ihallas, basta illi jircievu l-hlas, liema hlas ma kienx sejjer ibiddel it-termini ta’ l-iskrittura originali tat-3 ta’ Jannar, 1961. Minn imkien ma jirrizulta li s-socjeta’ konvenuta kienet qed tikkwalifika l-pagamenti b’mod differenti minn dak stipulat fl-iskrittura originali.

Fil-kawza Galea vs Borg (RRB 29.3.1988) inghad illi, “rikonoxximent ta’ inkwlilin da parti tas-sid ghandha tirrizulta b’mod car u inekwivoku. Il-fatt li l-hlas tal-kera isir b’cheque tal-kumpanija, li l-indirizz ufficjali tal-kumpamija jkun fil-fond in kwistjoni, u li mall-hajt tal-fond ikun hemm tabella bl-isem tal-kumpanija, ma jfissirx li s-sidien kienu a konoxxenza tal-fatt li s-socjeta’ tal-intimat kienet issubentrat bhala inkwlina.”

Ghalhekk, il-Qorti jidhrilha illi l-avukat Eric Sammut ma kienx qieghed jippregudika d-drittijiet tal-proprjetarji meta huwa kkomunika direttament mas-socjeta’ konvenuta ghall-hlas tal-kera peress illi rikonoxximent esplicitu fit-termini ta’ l-iskrittura fuq imsemmija qatt ma sar, la minn nahha ta’ l-atturi u lanqas minn nahha tas-socjeta’ konvenuta.

Il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-Memorandum u Articles of Association tas-socjeta’ konvenuta esebita a fol. 122 fil-kawza intavolata fil-Bord li Jirregola l-Kera. Minn dawn id-dokumenti minn imkien ma jirrizulta li s-socjeta’ konenuta

assumiet xi drittijiet u obbligi minghand is-socjeta’ M Demajo. Hemm referenza biss ghal dan il-fond bhala registered address tal-kumpamija l-gdida, haga li legalment is-socjeta’ konvenuta ma setghetx taghmel minghajr ma l-ewwel tottjeni l-approvazzjoni tas-sidien tal-fond de quo.

Fil-kawza Zammit vs Mizzi (Appell Civili 29.05.1985) inghad illi, “meta socjeta’ en nom collettif tigi konvertita f’socjeta’ anonyme, id-dritt ta’ lokazzjoni li kellha l-ewwel socjeta’ ghaddiet fuq is-socjeta’ li kompliet, salv ir-responsabilita’ tas-socji b’responsabilita’ illimitata ghall-obbligazzjonijiet naxxenti mill-iskrittura ta’ lokazzjoni.” (Ara wkoll Curmi vs Bonnici App 27.10.2000)

Ghalhekk, illum is-sitwazzjoni hi illi hemm vigenti skrittura ta’ kirja bejn l-atturi u s-socjeta’ M Demajo, liema socjeta’ m’ghadhiex tezisti u ghalhekk wiehed mill-kontraenti ta’ l-iskrittura m’ghandux esiztenza legali. Minn naha l-ohra rrizulta li s-socjeta’ konvenuta m’ghandha l-ebda konnessjoni ma’ l-iskrittura originali u ghalhekk, ghandha titqies li m’ghandhiex it-titolu legali biex tibqa’ tokkupa l-fond de quo. Dan isegwi li l-atturi ghandhom dritt jitolbu lura l-fond.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ t-talba ta’ l-atturi, tipprefiggi terminu ta’ xaghrejn sabiex is-socjeta’ konvenuta tizgombra mill-fond numru 5, Frederick Street, Valletta peress illi qeda tokkupa l-istess fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ konvenuta.”

Fl-appell taghha kontra din is-sentenza s-socjeta` konvenuta tinsisti li hi qeghda tokkupa l-fond *de quo* b’ titolu ta’ lokazzjoni. Biex issostni dan l-assunt taghha hi tikkontendi illi l-atturi kienu konsapevoli mill-fatt ta’ titolu bhal dan u rrikonoxxewh ukoll bl-ittri li ntbaghtu lilha mill-konsulent legali taghhom ghall-hlas tal-kera;

Fil-qosor, il-fatti li pprecedew din il-kawza huma dawn li gejjin:-

(1) Bi skrittura tat-3 ta’ Jannar 1961 (kopja esebita a fol. 14) l-atturi u ommhom ikkoncedew il-fond b’ titolu ta’ kera ghal perijodu ta’ erba’ snin *di fermo* u erba’ snin *di rispetto*;

(2) Fil-21 ta’ April 1969 (fol. 15) saret skrittura gdida ta’ kera ghall-perijodu ta’ erba’ (4) snin effettiva mill-1 ta’ Jannar 1969. Hlief ghaz-zieda fir-rata ta’ kera annwali, mill-kumplament gew ripetuti l-kundizzjonijiet li kien hemm fl-iskrittura precedenti. Hekk ukoll il-kerrej baqa’ “*Joseph M. Demajo for and on behalf of the firm ‘M. Demajo’* ”;

(3) *Inter alia*, iz-zewg skritturi kellhom bhala wahda mill-klawsoli taghhom illi “*the tenant shall not make over the letting to anybody for any title whatsoever not even indirectly such as by way of partnership or association, and he shall not sublet the house or any part thereof*”;

(4) Fl-1 ta’ Jannar 1972 giet iffurmata s-socjeta` *anonyme* “M. Demajo (Holding) Limited”. Ara kopja ta’ l-istitut taghha a fol. 17;

(5) Fl-Affidavit tieghu a fol. 12 Hermann Miceli Demajo, Deputy Chariman tas-socjeta` konvenuta, jghid li d-ditta “M. Demajo” kienet giet xjolta. Skond ma jghid ukoll ix-xhud din id-ditta kienet socjeta` “*en nom collectif*”; b’ danakollu ebda dokument attestanti l-ezistenza ta’ socjeta` bhal din ma gie esebit. Dejjem skond dan ix-xhud in kontro-ezami ghalih ma taghmel ebda differenza bejn ditta ezercenti l-kummerc taht *trade name* u socjeta` “*en nom collectif*” (fol. 44);

(6) L-imsemmi xhud jiddikjara, imbaghad, illi mal-formazzjoni tas-socjeta` konvenuta l-kera beda jithallas bic-cekkijiet ta’ din is-socjeta` pero` ma setax jghid kif il-

kirja ghaddiet mid-ditta lis-socjeta`. Jaf biss li din bdiet thallas u l-kera accettata mis-sidien (fol. 41). Jiddikjara f' dan l-istess kuntest illi l-atturi kienu xjenti minn dan ghaliex tramite l-avukat taghhom, il-kompjant Dottor Eric Sammut, huma kitbu lis-socjeta` konvenuta ghall-hlas ta' xi arretrati;

(7) Dan hu kuntrast mill-attrici Margaret Pace fl-Affidavit taghha (fol. 52). Hi tghid li la hi u lanqas ommha ma taw permess biex il-kirja ddur fuq is-socjeta` konvenuta, tant illi meta saru jafu li bhala inkwilina ma baqghetx id-ditta originarja inizzjaw il-proceduri;

(8) Irid jinghad li gja qabel l-istanza odjerna l-atturi kienu pprocedew b' kawza (Rikors Nru. 167.97) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera di fronte ghad-ditta ghar-ripreza tal-pussess tal-fond. L-ezitu taghha kien li bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-1 ta' Ottubru 2003 dik il-Qorti ddeterminat li gjaladarba d-ditta ma kienetx ghadha tezisti t-talba ghar-ripreza ma kienetx guridikament possibbli;

Stabbiliti dawn il-fatti kif jemergu mill-provi, din il-Qorti tibda biex taghmel dawn l-osservazzjonijiet preliminari:-

(1) Fl-ewwel lok ma jidherx li huwa kkontestat illi d-ditta "M. Demajo" giet dixxjolta;

(2) Lanqas ma jidher li hemm kuntrast illi s-socjeta` konvenuta, u hekk ukoll diversi socjetajiet ohra li jorbitaw maghha, kienu qed jaghmlu uzu mill-fond. Hekk ukoll ma jirrizultax li hemm xi divarju illi l-hlasijiet tal-kera kienu qed isiru b' cekkijiet tas-socjeta` konvenuta. Hu eskluz ukoll illi kien hemm xi forma ta' sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-inkwilinat mid-ditta lis-socjeta` konvenuta;

(3) Il-vera kontestazzjoni tirrivolvi dwar il-pretiza tas-socjeta` konvenuta illi l-atturi sidien kienu rrikonoxxew jew akkonsentaw ghar-rapport ta' inkwilinat maghha. Biex tirrafforza din il-pretiza taghha s-socjeta` konvenuta taghmel riferiment espress ghall-ittri ta' l-Avukat Eric

Sammut lilha spediti fl-4 ta' Lulju 1994 u 27 ta' Dicembru 1994 (fol. 99 u 140 rispettivament fl-atti quddiem il-Bord);

(4) Finalment, il-Qorti tinnota wkoll illi meta s-socjeta` konvenuta giet iffurmata fl-1972 u allura presumibilment ukoll kienet gja dixxjolta d-ditta, il-kirja originali li nbdiet fl-1 ta' Jannar 1969 kienet ghadha *in corso* billi ma kienux ghadhom skadew l-erba' snin. Barra minn dan jidher li l-ewwel darba li l-atturi kellhom informazzjoni dwar ix-xoljiment tad-ditta kien biss fil-proceduri quddiem il-Bord proprju bl-ewwel eccezzjoni ghat-talba ghar-ripreza. (Ara Risposta a fol. 3 ta' l-atti tal-Bord, introdotta fid-19 ta' Jannar 1998);

Fermi dawn l-osservazzjonijiet preliminari, ma jista' jkun hemm ebda dubju, in vista ta' l-inversjoni ta' l-oneru tal-provi, illi s-socjeta` konvenuta appellanti kienet gravata bil-piz li tipprova u ssostni l-ezistenza tat-titolu tal-kiri minnha vantat. Kien jinkombi fuqha li tiddemostra dak il-grad ta' certezza u univocita` li tabilhaqq l-atturi kienu mhux biss xjenti jew akkwiexxenti imma wkoll li dawn kienu hekk accettawha bhala inkwilina tal-fond. Jekk xejn, bhala gustifikazzjoni esterna ta' dak ir-rapport lokatur-konduttur minnha pretiza;

Is-socjeta` appellanti hi indubbjament konxja minn dawn il-kunsiderazzjonijiet. Jigifieri, li d-dixxjoliment tad-ditta ma ggibx ghaliha ebda forma ta' successjoni "*mortis causa*" fil-kuntratt ta' l-inkwilinat u, wkoll, li l-hlasijiet tal-kera maghmula minnha ma jirrapprezentawx bilfors fattispeci legali ta' xi rikonoxximent awtomatiku jew accettazzjoni tacita jew espressa mis-sidien ta' xi dritt fiha ta' inkwilinat minflok id-ditta *qua* debitrici principali. Dan hu bil-wisq logiku fuq l-istregwa ta' dak li jinghad fl-Artikolu 1148 (2), Kodici Civili ghall-hlas maghmul spontanjament minn terza persuna li jibbasta li jkollha l-*animus solvendi debiti alieni.* Il-hlas tat-terz hekk maghmul jipproduci biss l-estinzjoni ta' l-obbligazzjoni tal-pagament dovut imma ma jipproducix ukoll effikacja diretta ta' xi rikonoxximent fit-titolu. Biex ir-rikonoxximent jipproduci tabilhaqq l-effetti

guridici mixtieqa, l-eziti probatorji jrid ikollhom almenu kontenut tali li tingera dik ic-certezza, jew almenu il-konvinciment ragonevoli, ta’ l-ezistenza ta’ dak li l-istess rikonoxximent;

Issa f’ dan il-kaz, is-socjeta` appellanti, konxja minn dan kollu, iggib ‘il quddiem, bhal xi ziemel ta’ Troia, l-ittri ta’ l-Avukat Dottor Eric Sammut ghal liema saret referenza aktar ‘il fuq. L-iskop taghha, naturalment, hu dak li tkisser il-kredibilita` ta’ l-atturi appellati fejn dawn jaffermaw li ma kienux konsapevoli li l-kirja daret fuqha;

Huwa accettat illi r-rapport li jghaddi bejn il-klijent u l-Avukat jew il-Prokuratur Legali hu dak ta’ mandat (**Kollez. Vol. XXIX P I p 617**). B’ danakollu, imbaghad, din il-Qorti ma taqbelx ma’ l-interpretazzjoni li s-socjeta` appellanti ghogobha taghti lil dawk l-ittri biex turi li hi kienet hekk titolata ghall-kirja. Fir-rigward din il-Qorti taghmel dawn ir-riflessjonijiet:-

(1) Is-socjeta` appellanti tissottometti li l-atturi ma qalux li l-Avukat Sammut ma kitebx fuq istruzzjonijiet taghhom. Dan huwa veru. Daqstant iehor pero` huwa veru li l-attrici Margaret Pace tistqarr kategorikament illi la hi u lanqas il-mama taghha ma taw il-permess biex il-kirja ddur fuq is-socjeta` appellanti;

(2) Is-socjeta` appellanti targomenta wkoll illi kieku verament l-appellanti ma kienux jafu li hi baqghet tokkupa l-post bhala inkwilina, kif isostnu huma, kienu jibqghu jikkorrispondu u jitolbu l-kera minghand id-ditta u mhux minghandha. Kontra dan irid jinghad illi ghalkemm a prima vista jista’ jidher apparentement hekk, mhux bilfors illi dawk l-ittri kellhom jissarrfu bhala xi prova assoluta, cara u univoka tali li tiggustifika l-pretiza tal-konoxxenza fis-sidien ta’ l-uzu, *qua* inkwlina, mis-socjeta` appellanti tal-fond. Ibda biex, il-fatt li s-socjeta` appellanti kienet qed tuza l-post, dan bl-ebda mod ma jfisser li din kellha xi dritt fuq dak li fond. Wisq anqas li l-appellati kienu espressament jew tacitament qeghdin jidderogaw

mill-patt ta’ divjet konvenut fl-iskritturi jew li b’ dawk l-ittri gie mutat ir-rapport sostanzjali li jaghmlu l-iskritturi. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, u mill-punto di vista ta’ l-atturi, dak l-istess rapport ma giex menomament alterat. Tant dan hu hekk li l-azzjoni ta’ l-atturi quddiem il-Bord kienet minnhom diretta kontra d-ditta u mhux ukoll kontra s-socjeta` appellanti. Dan ukoll juri posittivament li ghall-appellati r-rapport sottostanti ta’ l-inkwilinat kien u baqa’ dejjem mad-ditta, ossija l-kerrej originarju indikat u maqbul fl-istipulazzjoni;

(3) Jitnissel minn dawn il-konsiderazzjonijiet illi s-socjeta` appellanti ma tistax bil-mera volonta` taghha tippretendi li ghandha xi dritt ta’ inkwilinat fuq il-fond. Fallita` l-prova ta’ l-allegata rikonoxximent minnha kontrapposta b’ difiza jigi li hi okkupanti bla titolu soggetta ghall-izgumbrament. Mhux il-kaz allura li din il-Qorti tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni tal-Qorti ta’ l-ewwel grad.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez ukoll ta’ din il-procedura kontra s-socjeta` konvenuta appellanti. It-terminu ta’ xahrejn prefiss mill-ewwel Qorti jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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