MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-8 ta' Gunju, 2006

Appell Civili Numru. 20/2000/1

Maurice Darmanin, Josephine *sive* Joyce Formosa, Maria Elena *sive* Marlene Tonna u Godwin Darmanin

vs

Michael Camilleri

Il-Qorti,

Fit-23 ta' Mejju, 2005, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Maurice Darmanin et fejn jesponu b' rispett:

Illi r- rikorrenti jikur lill- intimat ir- raba' mgharufa bhala ta' Xolxa, konsistenti f' cirka sitt itmiem raba, fil- limiti ta' Haz-

Zabbar bil- kera komplessiva ta LM20 fis- sena pagabbli kull hmistax t’ Awissu bil- quddiem.

Illi l- intimat minn wara dahar ir- rikorrenti ceda parti sostanzjali mill- istess raba lill- terzi persuni, li m’ humiex kerreja tal- istess raba jew familjari tieghu, kif ser jigi ppruvat waqt is- smiegh tar- rikors, naturalment minghajr il- kunsens, u a pregudizzju tar- rikorrenti.

Illi matul is- sentejn minnufih qabel id- data tat- terminazzjoni, l- intimat naqas ukoll mill- obligi tieghu ta’ kerrej billi naqas li jzomm fi stat tajjeb ir- raba fuq imsemmi u palezement naqas li josserva l- kondizzjonijiet inerenti tal- kirja.

Ghaldaqstant l- esponenti jitolbu bir- rispett lil dan l- Onorabbli Bord joghogbu jawtorizzahom jiehdu lura r- raba fuq imsemmi, filwaqt li jillikwida, jekk ikun il- kaz, kull kumpens dovut lill- intimat skond il- ligi.

Ra r- risposta tal- intimat Michael Camilleri fejn jesponi b’ rispett:

Illi fil- fatt ir- rikorrenti bieghu parti minn dan ir- raba lill terzi u dahlu f’ konvejnu ma’ diversi persuni ohra dwar bejgh ta’ partijiet minn dan ir- raba li parti minnu gie mqassam mir- rikorrenti f’ diversi plots. Fil- fatt il- konvenji illi saru mir- rikorrenti ma’ terzi, u li whud minnhom gew segwiti b’ kuntratti ta’ komprovendita, kienu jistipulaw illi l- bejgh isir, a scelta tax- xerrejja, wara li r- rikorrenti jirnexxielhom jakkwistaw ir- raba minghand l- intimat.

Illi r- rikorenti kienu ghamlu kawza qiddiem dan il- Bord biex jirriprendu pussess ta’ dan ir- raba biex ikunu jistaghu jbieghuh ghal bini izda dan il- Bord cahdilhom it- talba. Din id- decizjoni giet konfermata mill- Qorti tal- Appell.

Illi wara s- sentenza tal- Qorti tal- Apell, uhud minn dawk illi xtraw plots f’ dan ir- raba mingahnd ir- rikorrenti u uhud minn dawk li kienu ghamlu konvenju mar- rikorrenti dwar bejgh ta’ plots f’ dan ir- raba, talbu lill esponent biex jasal fi ftehim maghhom sabiex ikunu jistghu jibnu.

Illi fil- fatt l- esponent wasal fi ftehim ma’ whud minn dawn u ceda biss dak dawk il- partijiet tar- raba illi fuqu dawn it-terzi setghu jibnu u illi hu, skond il- ligi, seta’ jcedi.

Illi fir- rigward tal- kumplament tar- raba’, mhux talli r-rikorrent ma zammux tajjeb, izda talli jizra l- prodott fih regolarment u jbiegh l- istess prodott kif jista’ jigi ppruvat waqt is- smiegh tar- rikors fl- ismijiet premessi.

Ghaldaqstant it- talbiet tar- rikorrenti ghandhom jigu michuda bl- ispejjez.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tal-20 ta’ Ottubru 2004.

Sema t- trattazjoni ta’ l- avukati.

Ikkunsidra,

1. Bejn x’ whud mir- rikorrenti u l- intimat kien hemm rikors fejn intalbet bicca mill- qasam ghall- izvilupp (rikors Nru. 4B/90).

2. L- intimat kien issottometta:

“illi t- talbiet tar- rikorrenti huma nfondati fil- fatt u fid- dritt stante illi r- raba in kwistjoni hu saqwi, id- dhul ta’ l- intimat mir- raba in kwistjoni jifforma parti sostanzjali mill-ghiexien tieghu u r- raba in kwistjoni ma jistax jigi zviluppat qabel ma jkun hemm il- permessi mehtigha mill-awtoritajiet governattivi u ghalhekk it- talbiet tar- rikorrenti ghandhom jigu michuda….”

3. B’ sentenza tal- 14 ta’ Gunju 1996 l- Onorabbli Qorti ta’ l- Appell ikkonfermat sentenza tal- Bord (diversament presedut) tad- 29 ta’ April 1994 iddikjarat li r-raba kien saqwi u “tajjeb hafna u fih ucuh, dwieli u sigar tal- frott.” (fol 27-35).

4. F’ dan ir- rikors il- kawzali hi li l- intimat minghajr il- kunsens tar- rikorrenti ceda l- bicca l- kbira tal- qasam lill- peruni li m’ hux permess mill- ligi, minghajr ma s- sidien kienu jafu.

5. L- intimat qed isostni li:

“ir- rikorrenti bieghu parti minn dan ir- raba lill terzi u dahlu f’ konvenju ma’ diversi persuni ohra dwar bejgh ta’ partijiet minn dan ir- raba li parti minnu gie mqassam mir- rikorrenti f’ diversi plots. Fil- fatt il- konvenji illi saru mir- rikorrenti ma’ terzi, u li whud minnhom gew segwiti b’ kuntratti ta’ komprovendita, kienu jistipulaw illi l- bejgh isir, a scelta tax- xerrejja, wara li r- rikorrenti jirnexxielhom jakkwistaw ir- raba minghand l- intimat.”

U

“wara s- sentenza tal- Qorti tal- Apell, uhud minn dawk illi xtraw plots f’ dan ir- raba mingahnd ir- rikorrenti u uhud minn dawk li kienu ghamlu konvenju mar- rikorrenti dwar bejgh ta’ plots f’ dan ir- raba, talbu lill esponent biex jasal fi ftehim maghhom sabiex ikunu jistghu jibnu.”

6. Fis- seduta tat- <u>23 ta’ Novembru 2001</u> Maurice Formosa zewg wahda mir- rikorrenti jfisser li ghall- habta tal- <u>1988</u> tomna u nofs minn sitt itmien u nofs dahlu fl- iskema ghall- bini u 8 plots. Kien ser jintlahaq ftehim ma’ l- intimat imma l- partijiet ma waslux, dahlu l- Qorti, xi plots inqasmu bejn il- familji, inbieghu 4 waqt li kienet ghaddejja l- kawza l- ohra u saru <u>ukoll</u> 3 konvenji. Infethu l- kawzi u l- intimat talab Lm 13,000 (fol 9 – 11)

7. Permezz ta’ skrittura tat- <u>23 ta’ Gunju 1999</u> (fol 16-17) l- intimat ceda l- jeddijiet tieghu fuq parti mir- raba lil Joseph Muscat, Carmelo Pulis, Raymond Pulis u Carmelo sive Charles Busuttil versu s- somma ta’ Lm 13,000. Dawn kellhom il- jedd li jibnu garage fuq parti ohra tar- raba’ u jibnu hajt divizorju. Saret bicca negozzju tant li

"6. Dan il- ftehim ghandu jibqa' jghodd jekk fi zmien sena millum is- sidien kollha jkunu akkwistaw l- plots minghand is- sidien taghhom. Madanakollu, jekk fi zmien sena millum mhux is- sidien kollha jkunu akkwistaw l- plots minghand is- sidien taghhom, izda dan nonostanti, wiehed jew aktar mis- sidien ikunu jridu li xorta wahda juzufruwixxu minn dan il- ftehim, dan jew dawn ikunu jistghu jghamlu dan jekk dan jew dawn jidhlu ghall- obbligi kollha tas- sidien imsemmija f' dan il- ftehim. F' dan il- kaz l- ebda talba ghal xi kumpenss ma tkun tista' ssir kontra l- bidwi minn xi wiehed mis- sidien."

Il- partijiet hallsu s- senserija.

8. Bi ftehim tal- <u>5 ta' Jannar 2000</u> sar hlas minn Joseph Muscat, Carmelo Pulis, Raymond Pulis u Carmel sive Charles Busuttil lil Michael Camilleri b' referenza ghall- "ewwel kondizzjoni" tal- ftehim ta' qabel – Lm 13,000. Baqghu shah il- kondizzjonijiet dwar il- bini tal- garage u l- hajt. Gie stipulat illi "fil- konfront tal- komparenti ahwa Puliz il- bidwi qed icedi dak li jista' jcedi skond il- ligi qua sidien prospettivi peress illi dawn ghandhom konvenju mas- sidien ta' l- art in kwistjoni." (fol 21-22)

9. Maurice Formosa xehed li l- qaghada tbiddlet sakem rega xehed fis- seduta tat- 22 ta' Novembru 2002. Kien baqa' kwistjoni ma' certu Scicluna li fitter lir- rikorrenti. (fol 40)

10. L- intimat xehed fl- <u>4 ta' April 2003,</u> ressaq wahda mill- iskritturi diga msemmija. Stqarr li:

"Sadanittant ir- rikorrnti kienu ftehmu ma 'xi nies sabiex ibieghu r- raba' in kwistjoni. Dan inbiegh bicca bicca. Wara li spiccat l- kawza l- ohra, gew is- sidien il- godda tar- raba in kwistjoni sabiex jirrangaw nieghi. Wara li gew xi darbtejn / tlett darbiet, dawn it- terzi persuni, jiena ftehemt maghhom. Dawn it- terzi persuni ghandhom plots hdejn xulxin. In rigward dawn it- terzi persuni kien hemm minnhom li xtraw, anke b' att pubbliku, u kien hemm ohrajn li kienu qed jistennew sabiex jixtru." (fol 44) In

kontroezami jghid li lil Pulis beghelhom wara li kienu ghamlu biss il- konvenju.

11. Joseph Muscat ‘irranga mal- intimat wara li ghamel il- kuntratt mas- sidienm wara li xi nies “qalu li jafu lil Mikiel”. Is- sidien ma kellhom x’ jaqsmu xejn.’ (fol 53-59)

12. Ir- razzett tnehha biex tghaddi triq.

13. Il- ligi saret biex thares lill- bidwi u jeddijietu. Dan hu mehtieg.

“ghaliex meta ghandek dak in- numru kbir li jahdmu l- art, jekk ma jkollomx protezzjoni, l- arrt li tkun ilha tinhadem mill- familja taghhom, jitilqugha.
Dawn in- nies ghandhom attakkament ma’ l- art taghhom u ….. jekk kemm il- darba il- bidwi ma jkollux il- forza ta’ tradizzjoni u attakkament ma’ dik l- art li qablu hadem missieru, jekk ma jkunx hemm dan is- sentiment difficli jizzomm bniedem ma’ l- art jekk ma ttiehx dak id- dritt li jibqa’ jgedded il- kirja, revoldieri protezzjoni.” (membru parlamentari fuq in- naha tal- Gvern, Dibattitu tat- 22 ta’ Frar 1967, pubblikazzjoni pagna 4048-4099)

14. Diskors aktar qrib lejn il- qalb tal- bniedem u l- art:

“… il- bidwi jista’ facilment jigi korrott bil- flus biex ihalli r- raba’. F’ dan il- kaz is- sid ma jkollux il- bzonn li jmur quddiem il- Bord. Dan jigi minhabba s- setgha tal- flus insita fil- bniedem u minhabba li l- valur ta’ l- art qieghed kuljum jiber. Minhabba f’ hekk ser jibqghalna il- bidwi idealista, il- bidwi li reverament huwa marbut ma’ l- art.”

(Ministru tal- Gustizzja, Dibattitu tal- 24 ta’ April 1965, pp. 5266-5288)

15. Jirrizulta li s- sidien riedu jispekulaw l- art. Ftehim mal- bidwi ma ntlahaqx. Ufficjalment permessi ghall- bini ma kienux hargu. Ghamlu rikors kontra l- bidwi li ddefenda lilu nnifsu billi r- raba kien saqwi u kien sostanzjali ghall- ghajxien tieghu. Is- sidien bieghu u ghamlu konvenji. In

kontroezami wiehed mill- propjetarji Maurice Formosa stqarr:

"Qed nigi mistoqsi jekk fil- fatt dak li ghamel l- intimat agevolaniex f' dan il- kaz. Jiena nghid li dak li ghamel l- intimat mhux ta' vantagg ghalina, ghax ilna nithabtu ghal dawn l- ahhar sbatax il- sena. Ahna gejna sa certu punt, agevolati, ghax l- intimat halla parti mill- art minn idejh u ghalhekk stajna nikkompletaw il- bejgh. Fil- konvenju kien hemm il- kundizzjoni li l- Att jista' jsir meta jitlaq il- bidwi."

16. L- intimat sab in- nies biex icedi l- jeddijiet tieghu u jithallas taghhom. Gew esebiti biss il- kitbiet privati li ghamlu l- intimat ghac- cessjoni minghajr ma gharraf lis- sidien. Gavur Muscat u Busuttil, fit- tieni ftehim, l- ewwel hadu l- bicca mhux minrugha. In kontrokambju l- intimat ftiehem li jinbieghlu garage jew f' kaz li ma jorogx permess jiehu Lm 500 (fol 16). Il- klawzola 6 tal- ftehim tat- 23 ta' Gunju 1999 (ara para 7 ta' din is- sentenza) turi bic- car li l- intimat qed jinnegozja minn fuq dar is- sidien!

Inbena wkoll hajt biex tinfired l- art.

17. Ic- chariman hu tal- fehema li l- intimat ghamel propja u vera cessjoni in 'mala fede' li tidher il- hin kollu fil- provi mressqa, fuq migbura.

Ghalhekk ic- chariman jilqa' it- talba tar- rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f' idejhom ir- raba maghrufa bhala ta' Xolxa konsistenti f' li fadal minn cirka sitt itmiem, ghall- ghan ta' tkeccija jaghti xahar zmien m' illum billi dawn il- proceduri ilhom sejrin; l- ispejjez jithallsu mill- intimat. Il- Bord m' ghandux htiega li jidhol fuq il- kawzali l- ohra."

L-intimat appella minn din is-sentenza bl-aggravju generali illi l-Bord, filwaqt li ghamel diversi kunsiderazzjonijiet li ma jinkwadrawx fil-fatti kif ippruvati, naqas milli jikkonsidra ohrajn rilevanti u b' hekk wasal ghal konkluzjoni zbaljata;

Mir-rikors promotur jirrizulta illi l-kawzalijiet tad-domanda tar-ripreza kienu tnejn, u cjoe (i) li l-intimat kerrej ceda parti sostanzjali tar-raba minghajr il-kunsens taghhom, u (ii) naqas milli jzomm ir-raba fi stat tajjeb u b' hekk, allura, naqas milli josserva l-kundizzjonijiet tal-kirja. Manifestament, l-ewwel kawzali tirrientra fil-parametri tas-subinciz 2 (c) ta' l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199, mentri t-tieni wahda tikkonfigura bhala ksur tas-subinciz 2 (f) ta' l-istess artikolu;

Jidher mill-korp tas-sentenza appellata illi l-Bord illimita ruhu ghall-konsiderazzjoni fuq l-ewwel kawzali u f' dan il-kuntest ikkonkluda li fil-fehma tieghu l-intimat appellant ghamel proprja u vera cessjoni in *mala fede*. Jinkombi fuq din il-Qorti li tezamina, fl-ambitu ta' l-aggravju dedott, jekk din il-motivazzjoni hijiex wahda kongruwa u ezenti minn vizzji logici fir-ragonament u l-konkluzjoni taghha;

Qabel xejn jinhass necessarju li jigu hawn esposti certi fatti fil-qosor anke ghaliex dan hu ta' utilita` ghall-kunsiderazzjonijiet li jridu jigu zvolti aktar 'il quddiem;

(1) Parti mir-raba mqabbel lill-intimat, ta' kejl cirka tomna u nofs iddahhlet fl-iskema ghal bini u r-rikorrenti sidien xtaqu jizviluppawha;

(2) Din il-parti giet ipplottjata b' uhud mill-plots ritenuti mis-siden u ohrajn mibjugha lil terzi permezz ta' konvenji jew kuntratti definittivi;

(3) L-intimat ma riedx jivvaka minn din il-parti u fl-1990 saritlu kawza quddiem il-Bord tendenti ghall-izgumbrament tieghu. Din il-kawza giet finalment konkjuza bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Gunju 1996 (ara kopja a fol. 27). Fiha gie ritenut illi s-sidien ma kellhomx dritt jirriprendu r-raba ghal skop ta' zvilupp edilizju billi dan kien stabbilit li hu saqwi;

(4) Permezz ta’ skrittura tat-23 ta’ Gunju 1999 (ara kopja a fol. 16) l-intimat wasal fi ftehim ma’ whud fost dawk li xtraw il-plots li johrog minn dik il-parti versu l-hlas tas-somma ta’ tlettax-il elf lira (Lm13,000) hemm pattwita;

(5) Mis-seba’ plots li s-sidien ikkonkordaw dwarhom ma’ terzi, erbgha nbieghu b’ kuntratt definittiv qabel ma nqatghet il-kawza l-ohra, tnejn ohra bl-istess mod fil-kors ta’ l-azzjoni odjerna u wahda ghadha fuq konvenju. Dwar din hemm kawza pendenti mill-akkwirent biex is-sidien jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Ara xhieda ta’ Maurice Formosa (fol. 9 u fol. 39). Dejjem skond dan ix-xhud “ahna gejna, sa certu punt agevolati ghax l-intimat halla parti mill-art minn idejh u ghalhekk stajna nikkompletaw il-bejgh” (fol. 40);

(6) Huwa accettat minn dan l-istess xhud illi l-intimat baqa’ jikkultiva l-kumplament tar-raba;

Fermi dawn il-fatti kif johorgu mill-provi quddiem il-Bord, jidher li l-azzjoni prezenti hija mprexxindibbli mill-kuntratt lokatizju ezistenti bejn il-kontendenti. Tassumi ghalhekk li l-intimat ghad ghandu relazzjoni ma’ l-appellanti sidien. L-appellant pero` jistaqsi jekk hu ghandux iwiegeb ghas-sanzjonijiet invokati mir-rikorrenti sidien meta kienu huma stess li ddisponew mir-raba pplottjat u allura fuq dik il-parti ma kienx zgur ghad baqalhom interess guridiku;

Fil-hsieb konsiderat ta’ din il-Qorti t-twegiba ghal dan il-kwezit u ghal certi sottomissjonijiet ohrajn avvanzati mill-appellant jikkonsisti fis-segwenti:-

(1) M’ hemmx dubju li l-appellati liberament iddisponew mil-plots. Minn dan hu lecitu li jinghad li la kien ghad baqalhom ebda relazzjoni ma’ dawn u wisq anqas il-pjenezza tal-fakolta dwarhom. Kemm jista’ allura logikament jinghad li kien ghad ghandhom dak l-interess tal-kontestazzjoni dwarhom jew minhabba fihom, una volta huma ma kienux ghadhom il-proprjetarji tal-plots ittrasferiti;

(2) Jikkonsegwi illi ma kien hemm xejn x' jostakola jew jimpedixxi lill-intimat milli jilhaq akkordju max-xerrejja tal-plots gjaladarba b' dan ma arreka ebda pregudizzju lid-drittijiet tar-rikorrenti appellati hekk volontarjament zvestiti mid-dominju fuq dawk l-istess plots;

(3) Il-*mala fede* accennata mill-Bord fis-sentenza tieghu tissuggerixxi li l-intimat agixxa malizzjozament u dan jimporta dolo (ara **Kollez. Vol. XXIX P II p 442**). Tindika wkoll il-kostituzzjoni ta' fatt lesiv di fronte ghall-appellati. Bir-rispett kollu, ma' dan, din il-Qorti ma thossx li tista' taqbel, gjaladarba l-appellanti kien fid-dritt pjen li jodhol f' rapport negozjali mat-titolari l-godda tal-proprjeta` tal-plots. Jekk tali rapport ma ntlahaqx, kif kien aspettat, mar-rikorrenti dan ma jgibx illi l-appellanti kien priv milli jilhqu ma' min akkwista minghand ir-rikorrenti. L-appellati certament ma setghux japprofittaw ruhhom minn din il-qaghda;

(4) Hemm imbaghad fattur iehor fundamentali li jrid jigi kkunsidrat. Dan fis-sens illi difficilment din il-Qorti tista' tara illi dak ir-rapport negozjali ta' l-appellanti kien jekwivali ghal cessjoni ta' l-affitt. Guridikament, l-appellanti ma ghamel ebda cessjoni bhal din. Ma ghamel ebda trasferiment tal-kirja jew ta' xi parti minnha gjaladarba di fronti ghalih ir-rikorrenti appellati ma kienux baqghu lokaturi tal-plots ghax bit-trasferiment maghmul mill-istess appellati l-kirja, riferibilment ghal dawk il-plots, kienet, minn dak il-mument, ipprecipitat ghal konkluzjoni naturali taghha. Barra minn dan, anke kieku stess jista' talvolta jinghad li saret cessjoni ta' affitt, huma nkoncepibbli, imbaghad, kif jista' jigi ragonat illi dik ic-cessjoni kienet tirrikjedi l-kunsens preventiv ta' l-appellati meta dawn ma kienux baqghu, bl-operat ta' l-istess trasferiment minnhom, il-proprjetarji jew lokaturi tal-plots;

(5) Il-kirja tal-kumplament tar-raba fir-rapport lokatur-konduttur bejn l-appellati u l-appellant baqghet dik li kienet tant li, kif ammess, l-appellant baqa' jahdimha u minnha ma ceda xejn lil terzi;

In vista ta' dak li ntqal, u gjaladarba l-fatti ma jsostnux l-allegazzjoni, din il-Qorti ma tarax kif tista' logikament tikkondividi l-motivazzjoni tal-Bord fl-akkoljiment tieghu ta' l-ewwel kawzali. Raggunta din il-konkluzjoni, u billi ma jidherx li l-Bord okkupa ruhu kif jixraq mit-tieni kawzali, hemm lok li l-atti jigu rinvijati lill-Bord sabiex il-kawza tigi ttrattata u deciza fuq dik il-kawzali.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' l-appell u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord. Tordna li l-process jerga' jigi rimess lill-Bord sabiex dan jiehu konjizzjoni tat-talba in kwantu bazata fuq it-tieni kawzali. L-ispejjez kollha sa issa inkorsi jithallsu mill-appellati.

< Sentenza Finali >

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