MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
ABIGAIL LOFARO**

Seduta tat-28 ta' Lulju, 2006

Avviz Numru. 230/2004

Francis Mifsud

vs

Tarcisio Mifsud u b'digriet tas-7 ta' Frar, 2005 giet kjamata in kawza s-socjeta' en nom collectif bl-isem ta' Airtrade & Co (P735)

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attur talab illi l-konvenut previa occorrendo dikjarazzjoni li hu qed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-Ligi il-fond ossia karma f'numru 76 Church Street, Msida, liema fond ossia karma tappartjeni lill-attur, jizgombra mill-istess imsemmi fond ossia kamra fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss ghal tali skop minn din l-Qorti u ihalliha libera u vojta favur l-attur;

Ghal skopijiet ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jeccedix is-somma ta' tlett mitt Lira

Maltija (LM 300) fis-sena u quindi jaqa' taht il-kompetenza ta' din il-Qorti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut minn issa ingunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa :

3. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illil-konvenut kien qed jokkupa l-fond 'de quo' in forza ta' ftehim milhuq bejn il-partijiet fit-2 ta' April, 1996 liema ftehim baqgha fis-sehh stante illi l-attur baqa jaccetta l-pagamenti pattwiti;
4. Illi fil-verita il-konvenut okkupa l-fond in kwistjoni bil-permess tal-istess attur u dana wara li l-partijiet dahlu f'konvenju bi hlas tal-prezz miftiehem isir b'rati liema rati thallsu regolari u dejjem gew accettati sahansitra wara l-iskadenza effettiva tal-konvenju.
5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Fuq talba tal-attur mhux opposta mill-konvenut, il-Qorti permezz ta' digriet tas-7 ta' Frar 2006 ordnat illi tigi kjamata in kawza s-socjeta' "en nom collectif" bl-isem ta' Airtrade & Co (P735).

Rat in-Nota ta' Eccezzjonijiet tas-socjeta kjamata in kawza s-socjeta' en nom collectif bl-isem ta' Airtrade & Co (P735) li permezz taghha eccepiet :

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kjamata fil-kawza kienet u qed jokkupa l-fond 'de quo' in forza ta' ftehim milhuq bejn il-partijiet fit-2 ta' April, 1996 liema ftehim baqgha fis-sehh stante illi l-attur baqgha jaccetta l-pagamenti pattwiti tant illi fil-31 ta' Mejju, 2001 l-attur ircieva pagament ta' LM 250.
2. Illi fil-verita il-kjamata fil-kawza okkupat il-fond in kwistjoni bil-permess tal-istess attur u dana wara li l-partijiet dahlu f'konvenju bi hlas tal-prezz miftiehem isir b'rati liema rati thallsu regolari u dejjem gew accettati sahansitra wara l-iskadenza effettiva tal-konvenju;
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Il-Qorti semghet ix-xhieda li gew prodotti;

Rat id-dokumenti li gew esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tal-Avukat ta’ l-attur, kif ukoll tal-Avukat tal-konvenut u tal-Avukat tas-socjeta’ kjamata in kawza.

Ikkunsidrat :

Illi l-fatti li taw lok ghal din il-procedura jistghu jigu ikkumpilati bil-mod kif gej :

Illi l-attur Francis Mifsud dahal f’konvenju ma Tarcisio Mifsud, il-konvenut u ma certu Omar Mifsud, li flimkien kienu qeghdin jidhru ghan-nom u fl-interess tal-kumpannija Airtrade Limited u permezz ta’ dan il-konvenju il-konvenut ipprometta u obbliga ruhu li jixtri, u jakkwista il-fond konsistenti f’kamra wahda li iggib in-numru 76, Church Street, l-Imsida u dana ghall-prezz ta’ tlett elef lira. Dan il-konvenju gie iffirmat fit-2 ta’ April 1996. Il-hlas kellu isir permezz ta’ rati ta’ mhux inqas minn mitejn lira fix-xahar. Dan il-konvenju kien validu ghal tlett xhur mid-data tal-ftehim tieghu u cioe’ mit-2 ta’ April 1996.

Illi fil-15 ta’ Settembru 1997 Francis Mifsud l-attur u l-konvenut Tarcisio Mifsud, flimkien ma l-imsemmi Omar Mifsud li deher ghan-nom ta’ Airtrade Limited irrinovaw il-konvenju li kienu iffirmaw fit-2 ta’ April 1996 u fl-istess waqt estendew il-validita ta’ l-imsemmi konvenju sal-15 ta’ Novembru 1997 bl-istess kundizzjonijiet.

Illi l-konvenut Tarcisio Mifsud kien ihallas lill-attur, gieli mitejn lira, gieli tlett mitt lira, gieli erba’ mitt lira, gieli mitejn u hamsin lira ecc u l-partijiet qablu illi l-ahhar pagament illi ghamel il-konvenut lill-attur kien ghall-habta ta’ Mejju 2001. L-attur dejjem accetta dawn il-pagamenti.

Illi irrizulta wkoll illi l-konvenut Tarcisio Mifsud malli iffirma il-konvenju, inghata il-pussess tal-fond in kwistjoni mill-

attur u huwa beda jhallas lill-attur permezz ta' pagamenti ratejali, kif diga intqal.

Illi wara li gie iffirmat l-ewwel konvenju, izda qabel ma dan gie imgedded, il-partijiet skoprew li kien hemm xi problema dwar cens, madanakollu il-partijiet iffirmaw it-tieni ftehim taghhom li permezz tieghu il-konvenju gie estiz sa Novembru 1997.

Illi minkejja li prezz miftiehem skond il-konvenju kien ta' tlett elef lira il-partijiet jaqblu illi l-konvenut hallas lill-attur is-somma ta' tlett elef u mitejn lira. Il-konvenut isostni illi huwa hallas aktar minn tlett elef lira peress illi l-attur kien talbu jaghtih l-imghax, izda dan l-attur jichdu.

Illi l-attur xehed u il-konvenut Tarcisio Mifsud ikkonferma illi l-attur kien dejjem jistaqsi lill-konvenut meta kien ser jersaq ghall-kontratt. Il-partijiet ukoll qablu illi minkejja l-fatt illi l-kuntratt baqa' ma sarx l-attur baqa' jaccetta l-pagamenti minghand il-konvenut.

Illi l-konvenut Tarcisio Mifsud, fix-xiehda tieghu qabel illi illum il-gurnata il-konvenju skada u ammetta li qatt ma ha l-ebda proceduri legali sabiex igieghel lill-attur jasal ghall-kuntratt. L-attur xehed illi l-konvenju kien skada u huwa qatt ma gie mitlub sabiex jersaq ghall-kuntratt. Huwa xehed illi l-posizzjoni tieghu mal-kumpanija kjamata in kawza hija l-istess bhal dik fil-konfront tal-konvenut Tarcisio Mifsud. Il-konvenut Tarcisio Mifsud xehed illi wara li kien skada il-konvenju huwa ma ghamel xejn sabiex igieghel lill-attur jersaq ghall-kuntratt u dan peress illi hu kien baqa jokkupa l-fond in kwistjoni, l-attur kien tah ic-cans u z-zmien sabiex ihallsu, hu baqa jhallas u l-attur baqa' jaccetta l-pagament.

Ikkunsidrat :

Illi fit-trattazzjoni tieghu, l-Avukat difensur tal-konvenuti irrileva illi l-attur kien naqas milli igib il-prova rikjesta mill-Ligi illi huwa s-sid tal-fond in kwistjoni.

Ikkunsidrat :

Il-Qorti tibda biex tirrileva illi fin-Nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu la il-konvenut Tarcisio Mifsud u lanqas is-socjeta' kjamata in kawza ma ressqu din l-eccezzjoni.

Illi minkejja l-fatt illi din ma kienitx wahda mill-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti il-Qorti madanakollu xorta ser tiskarta din is-sottomissjoni tal-konvenuti peress illi jirrizulta b'mod l-aktar car mill-konvenju illi l-attur huwa fil-fatt il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni.

Illi kemm il-konvenut Tarcisio Mifsud, kif ukoll is-socjeta' kjamata in kawza jikkontendu illi huma okkupaw il-fond in forza ta' ftehim bejn il-partijiet fit-2 ta' April 1996, liema ftehim baqa' fis-sehh stante illi l-attur baqa jaccetta l-pagamenti pattwiti. Huma jikkontendu wkoll illi jokkupaw il-fond in kwistjoni bil-permess ta' l-istess attur u wara li l-partijiet dahlu fil-konvenju imsemmi bil-hlas tal-prezz miftiehem isir b'rati; liema rati thallsu regolari u dejjem gew accettati sahansitra wara l-iskadenza effettiva tal-konvenju.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti sejra taghmel referenza ghall-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell preseduta mill-Imhallef Philip Sciberras fl-ismijiet "Joseph u Maria Dolores Pace kontra John Zarb u b'digriet tas-17 ta' Gunju 1999 giet kjamata in kawza Emanuela Zarb", liema sentenza inghatat fis-16 ta' Marzu 2005. Illi permezz ta' din is-sentenza, il-Qorti ta' l-Appell kienet qalet illi ftehim miktub ma ghandux jigi cirkwit jew maghmul ineffikaci b'allegazzjoni ta' xi ftehim verbali differenti hlief f'kazijiet verament rarissimi. Dan hu hekk logiku in kwantu kif saput il-weghda ta' bejgh ta' immobbli jehtieg ad validitatem li jkun bil-miktub, Artikolu 1233 (1) (a) tal-Kodici Civili, u allura huma biss dawk il-kundizzjonijiet espressi fil-konvenju li jorbtu lill-kontrajenti u mhux dawk li jistghu jkunu gew miftehma verbalment bejniethom, jew hekk attribwiti minn xi hadd fosthom. Konsegwentement it-terminu prefiss fil-konvenju huwa dak li jorbot f'dan il-kaz.

Illi f'dan il-kaz il-konvenut, issa appellant, kien inghata c-cwievet u l-pussess tal-fond, izda meta skada it-terminu tal-konvenju l-Qorti irretiniet illi kienet spiccat ukoll kull rabta legali bejn il-partijiet gja la darba hadd minnhom ma ha l-passi necessarji biex igieghel lil iehor jersaq ghall-kuntratt definittiv. Una volta il-konvenju tilef l-effikacja tieghu dan igib effett li l-partijiet regghu lura ghall-istat ante quo. Il-fatt illi l-appellant inghata c-cwievet tal-fond bhala parti mill-ftehim ma ibiddilx din il-qaghda. Minn dakinhar li skada il-konvenju it-thollija fl-okkupazzjoni tieghu tal-fond kienet biss mera tolleranza. Finalment il-Qorti ta' l-Appell kienet iddecidiet illi l-appellanti ma setghax jippretendi li t-terminu kontenut fil-konvenju jipproroga ruhu indefinittivament ghax il-kuntratt kien ghadu ma sarx. Jekk hu ma ghamel xejn biex iggedded il-konvenju una volta skadut it-terminu prefiss ma jistax ikompli jippretendi li ghandu bi dritt jithalla l-uzu tal-fond sa kemm isir il-kuntratt u ghal dawn ir-ragunijiet kollha l-Qorti ta' l-Appell filwaqt illi ikkonfermat is-sentenza appellata u cahdet l-appell interpost ordnat l-izgumbrament mill-fond.

Illi l-fatt tal-kaz ta' Joseph u martu Maria Dolores Pace kontra John Zarb u b'digriet tas-17 ta' Gunju 1999 giet kjamata in kawza Emanuela Zarb huma simili ferm ghal dawk tal-kaz de quo.

Illi ghalhekk jirrizulta car illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu sabiex jibqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni, il-konvenju effettivament skada u hadd ma ha l-ebda passi biex iwettqu u l-fatt illi l-konvenut baqa jhallas lill-attur b'ebda mod ma jista jwassal sabiex jaghtih xi titolu biex jibqa fil-fond in kwistjoni.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti qeghda ghalhekk tilqa t-talba attrici u qeghda tiddikjara illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-Ligi il-fond ossia kamra f'numru 76 Church Street, Msida, u l-Qorti qeghda ukoll tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn mil-lum jizgumbraw mill-istess imsemmi fond, ossia kamra f'numru 76 Church Street, Msida u jhalluha libera u vojta favur l-attur. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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