MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 18/1999/1

Markiz Joseph Philip Testaferrata Bonici, Rita Testaferrata Bonici u Marie Bianchi

vs

Evelyn Micallef xebba, Rosa mart Giuseppi Vella u Maria mart John Muscat u b' digriet tal-15 ta' Marzu 2004 intervjena fil-kawza *in statu et terminis* Angelo Agius

Il-Qorti,

Fit-28 ta' Novembru, 2005, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fit-18 ta' Ottubru, 1999 fejn espona:

Illi huma jikru lill-intimata l-ghalqa maghrufa bhala ix-Xaghara tar-Rghad fil-limiti ta’ l-Imgarr, Malta bil-qbiela ta’ hames liri maltin fis-sena. Il-qbiela li jmiss fil-15 ta’ Awissu, 2000;

Illi l-intimata kisret il-kondizzjonijiet tal-qbiela fuq imsemmija billi naqset li tuza r-raba skond kif mehtieg mis-sengha, issullokat l-istess ghalqa lil terzi u naqset li thallas puntwalment il-qbiela dovuta;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jittermina l-lokazzjoni tar-raba fuq imsemmi u dan minhabba l-ksur tal-kondizzjonijiet ta’ l-istess kirja u n-nuqqas tal-hlas puntwali tal-qbiela douvt;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimtati fejn esponew:

1. Illi, fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom fir-raba mertu tal-kaz;
2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, mhux minnu li l-esponenti abbandunaw ir-raba in kwistjoni, jew ghaddewha lil terzi, kif qed jigi allegat, ghaliex huma ghadhom jippossjeduha u juzawha ghall-iskopijiet li kienet ilha f’idejhom ghal zmien twil;
3. Illi, lanqas m’huwa minnu li huma naqsu li jhallsu puntwalment il-qbiela dovuta, anzi, ghal zmien twil, l-offerta taghhom ghal-lanqas kienet tigi respinta mir-rapprezentanti tas-sidien, kif ghandu jigi ppruvat;
4. Salvi eccezzjonijiet ohrajn.

Ra d-digriet tieghu li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-PL Anthony Mifsud.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

1. Ra l-verbal tad-29 ta’ Novembru, 2004 fejn l-intimata wara x-xhieda tar-rikorrent issottomettiet li l-ghalqa lilha moghtija bi qbiela hi tal-kejl komplessiv ta’ cirka 17-il tomna u r-rikorrenti qed jitolbu biss parti mill-istess ghalqa

u cioe' dik il-parti assenjata lilhom fid-divizjoni tal-wirt ta' Marie Testaferrata Bonici, ghalhekk dawn il-proceduri huma legalment inammissibbli u konsegwentement nulli stante li r-rikorrenti ma jistghux jitolbu ghar-ragunijiet minnhom dedotti fir-rikors, ir-ripreza ta' parti diviza minn ghalqa akbar mikrija lill-intimata bhala entita' wahda. Barra dan skond ix-xhieda moghtija mir-rikorrent is-somma ta' hames liri bhala qbiela li tithallas kull sena hi fil-fatt il-qbiela dovuta min Evelyn Micallef fuq l-ghalqa kollha u mhux biss fuq il-parti li taghha qed tintalab ir-ripresa.

2. Fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-18 ta' Dicembru, 1996 l-werrieta ta' Josephine Testaferrata Bonici qasmu l-gid taghha. Dwar l-ghalqa msejha Tax-Xaghra tar-Rghad, limiti ta' l-Imgarr l-werrieta kollha ftehmu li jiddividuha "fi tlett porzjonijiet konsistenti f'partijiet divizi ta' l-istess art" skond pjanta mehmuza ma' l-istess att. Parti messet lir-rikorrenti ohra Testaferrata Bonici. L-ghalqa kollha hi ta' 18.63 tomna skond il-kuntratt ta' divizjoni imqabbla lill-intimati u hekk ghadha.

3. Ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu li jiehdu lura parti mir-raba. Il-kirja hija wahda u biex tirnexxi l-azzjoni riedet issir mill-proprjetarji kollha ghar-raba kollha.

4. Issir referenza ghas-sentenza "Zammit vs Grech et" deciza mill-Bord fit-28 ta' Mejju, 1971 u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-17 ta' Marzu, 1972.

"Dana kif kellu okkazzjoni drabi ohra jirritjeni dan il-Bord ma jistax isir, ghaliex mhux lecitu li s-sid li jitlob ir-ripreza tal-pussess ta' parti biss mill-fond............. il-kuntratt tal-lokazzjoni ta' fond (hu) .... quid unum u mhux lecitu li s-sid jispezzettah billi jitlob lura parti biss mill-fond. Dan il-principju gie sanzjonat mill-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi urbani, u hu perfattament applikabbli f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi rustici. In fatti l-istess Att Numru XVI tal-1967 (emendat wara u llum Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.............. jirrikonoxxi indirettament dan il-principju billi biex sid jiehu lura fond agrikolu mikri lill-gabillott irid jitlob il-fond kollu, u

biss in via ta' eccezzjoni jista biss jiehu parti mill-fond, u dan jekk ikun irid il-gabillott u dan jaghmel talba f'dan is-sens, jekk jirrizulta illi s-sid jethieglu biss ghall-wahda jew l-ohra mir-ragunijiet elenkati taht l-Art 4(2) bicca mir-raba u l-bqija tissupera tomna (1124 metru kwadru) fil-kejl .... l-lokazzjoni ma tigix nieqsa bil-fatt li l-fond jigi trasferit minn sid ghal sid........ u wisq inqas jekk jigi diviz bejn il-komproprjetarji........"

L-istess principju jissemma fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Mifsud et vs Pace Gasan et" 28 ta' Frar 1994.

5. Skond ix-xhieda tieghu stess ir-rikorrent qed jitlob l-izgumbrament mill-parti li messet lilu u lil hutu.: <u>parti biss,</u> mir-raba mqabbla <u>kollha</u> lill-intimati. Il-qbiela msemmija hi tar-raba kollu.

6. Il-lokatur ma jistax jippriva lill-kerrej minn parti tal-fond mikri lilu u meta diversi partijiet tal-fond huwa oggett ta' kirja wahda, l-lokatur ma jistax isostni t-talba tieghu biex jiehu lura taht idejh xi wahda mill-partijiet tal-fond u jippriva lill-kerrej mit-tgawdija taghha. (ara Appell Civili "Magro vs Mizzi" 15 ta' Dicembru, 1952 Vol XXXVI -1-303, "Zahra vs Valletta" 27 ta' April, 1962, Vol XLVI-1-203).

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad it-talba kif proposta mir-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom barra l-ispejjez ta' l-intervenut fil-kawza li ghandu jbaghti l-ispejjez tieghu. Jibqghu shah jeddijiet ohra li r-rikorrenti jista' jkollhom."

Ir-rikorrenti fil-kawza quddiem il-Bord appellaw mis-sentenza appena riprodotta bl-aggravji li jsegwu:-

(1) Is-sentenza hi wahda *ultra vires*. Il-motiv avvanzat mill-appellanti hu dak illi l-eccezzjoni tan-nullita ma nghatatx fil-forma solita taghha izda biss permezz ta' verbal. Dippju, ukoll, dik l-eccezzjoni ma setghetx tigi proposta mill-intervenut, anke ghaliex dan ma kellu ebda

jedd li jressaq eccezzjonijiet godda oltre dawk gja moghtija fir-risposta ta' l-intimati;

(2) Ir-ragonament tal-Bord biex wasal ghad-decizjoni tieghu kien wiehed legalment zbaljat. Principalment, b' dan l-aggravju, l-appellanti qed jikkontendu illi gjaladarba r-raba gie diviz bejn is-sidien taghha, il-kirja ezistenti bejnhom, bhala sidien, u l-intimati, *qua* inkwilini, giet awtomatikament itterminata fir-rigward tal-porzjonijiet divizi l-ohra ta' l-istess raba li messhom lil komproprjetarji ohrajn. Konsegwentement, huma jsostnu li r-relazzjoni bejnhom u l-intimati hi wahda awtonoma u distinta mir-relazzjoni bejn l-intimati u t-terzi sidien fir-rigward tar-rimanenti porzjonijiet ta' l-istess raba. In bazi ghal dawn l-argomenti taghhom, l-appellanti jissottomettu illi l-azzjoni kif proposta minnhom ghall-isfratt ta' l-intimati mill-porzjoni li messet lilhom bid-divizjoni setghet issir u ghandha tregi;

In linea preliminari dwar l-ewwel aggravju jibda biex jigi kummentat illi din il-Qorti, rispettosament, ma tarax f' hiex ticcentra l-petizzjoni ta' l-*ultra vires* fir-rigward tas-sentenza impunjata. Dan qed jigi rilevat in kwantu din il-Qorti ma ssibx li l-pronunzjament tal-Bord kien imur 'l hinn mill-funzjonijiet u attribuzzjonijiet rizervati lilu mil-ligi. Kien, anzi, fil-poter tal-Bord li jokkupa ruhu minn, u jiddeciedi, l-eccezzjoni sottomessa lilu mill-intervenjenti. Jekk, pero` b' dak sottomess minnhom l-appellanti jridu jfissru illi l-Bord ma messux ha konjizzjoni ta' dik l-eccezzjoni ghar-ragunijiet minnhom dedotti, u hawn fuq espressi, din it-tifsira taghhom ma kellhiex tigi tradotta bhala li d-decizjoni tippekka minn *ultra vires* imma, se mai, li dik id-decizjoni kienet errata fil-konsiderazzjonijiet logici-guridici taghha;

Affermat dan, hu necessarju li tigi kjarifikata l-qaghda ta' l-intervenut fil-kawza *vis-à-vis* it-talba tar-rikorrenti;

Konformament mas-sistema procedurali taghna skond l-Artikolu 960 tal-Kapitolu 12 jidher illi kondizzjoni necessarja biex terz jiddahhal fil-kaz hi dik li dan hu titolari

ta' dritt soggettiv li huwa jrid isostni jew jiddefendi. Minn din il-kondizzjoni jikkonsegwi illi jekk jinstab li d-domanda tieghu biex jintervjeni ghandha konnessjoni jew kollegament ma' dik tal-partijiet l-ohra fuq l-istess oggett sostanzjali tal-kawza, dan jiggustifika dak li mill-prattici huwa denot bhala "*simultaneus processus*";

Bhala terz interessat ammess fil-proceduri hu jista' anke "*sostenendo la ragione sia dell' attore, sia del convenuto, ed altre volte pure i propri diritti in confronto sia dell' uno che dell' altro, provocare una decisione entro i limiti dell' azione intentata*" (**Kollez. Vol. XVI P I p 117**). Huwa veru illi skond il-vot tal-ligi (Artikolu 9h0) l-intervenut fil-kawza ma jissospendix il-procediment. B' danakollu, kif issokta jigi enuncjat, "dan ma jfisserx illi fl-attijiet ulterjuri li jkunu ghadhom iridu jsiru ghall-istruzzjoni tal-kawza, l-intervenut ma jistax japprofitta ruhu mill-mezzi kollha li taghtih il-ligi biex igib 'il quddiem ir-ragunijiet tieghu" (**Kollez. Vol. XXXII P I p 477**). Minn dan jitnissel illi la darba akkolta t-talba tieghu biex jiddahhal fil-kawza, huwa kellu d-dritt li jippartecipa fl-incidenti kollha taghha u li, sa dak il-mument, kienu ghadhom mhux decizi. Dan hu seta' jaghmlu anke billi jressaq l-eccezzjonijiet proprji u jqajjem diskussjoni dwarhom. Ara "**Joseph Galea -vs- Alfred Cardona**", Appell Kummercjali, 28 ta' Lulju 1987 u l-kazistika f' din kompendjata;

Fil-kazijiet imbaghad quddiem il-Bord adit din il-Qorti ma tara xejn improprju illi l-eccezzjoni hekk sollevata mill-intervenut f' dan il-kaz saret fil-forma ta' verbal (fol. 80). Minn ezami tal-Kapitolu 199 tal-ligijiet ma jirrizultax illi l-eccezzjoni trid ta' bilfors titqajjem taht xi forma specjali, bhal dik x' aktarx rigoruza u tassattiva li jippreskrivi l-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili fid-disposizzjonijiet relattivi ghan-Nota ta' l-eccezzjonijiet. In vista ghal dan kollu li ntqal, il-Qorti hi tal-fehma li l-ewwel aggravju mqanqal hu manifestament infondat;

Fl-istharrig tat-tieni aggravju wiehed ghandu fil-hsieb tal-Qorti necessarjament jitlaq minn dan il-punt. Lokazzjoni, sija urbana jew rustika, timplika l-ezistenza ta' kuntratt bejn il-kerrej u sid il-fond. Jekk una volta jezistu diversi sidien ta' l-istess fond, ir-rapport kontrattwali hu, xorta wahda, uniku u indivizibbli, u ma jezistux tant rapporti separati ta' bejn l-inkwilin u lokatur daqs kemm huma l-komproprjetarji. Fi kliem iehor, indipendentement minn numru ta' sidien, il-kirja hi wahda ghal fond kollu, f' liema kaz, kif kostantement ritenut mill-gurisprudenza, is-sid jew sidien ma jistghux jipprivaw lill-kerrej mit-tgawdija ta' parti mill-fond. Ara **Kollez. Vol. XXXIII P I p 542; Vol. XXXVI P I p 43** u **Vol. XLI P I p 25**. Jinghad, in fatti, fil-kaz ta' kirjiet ta' fondi urbani illi "l-ligi ma taghtix lill-Bord tal-Kera l-fakolta li jaqsam fond bejn is-sid u l-inkwilin. Jekk hemm lok ghar-ripreza ta' pussess ta' fond, ir-ripreza ghandha tkun ghall-fond kollu, jekk ma jkunx hemm ftehim xort' ohra bejn il-partijiet" (**Kollez. Vol. XXXVIII P I p 177**);

Din il-Qorti thoss li ghandha ghalissa tissofferma fuq dan l-ahhar riljev maghmul b' dik is-sentenza biex tezamina l-kwestjoni mill-ottika tal-Kapitolu 199 ghar-rigward ta' kirjiet ta' fondi agrikoli;

Fuq l-interpretazzjoni taghha ta' l-Artikolu 4 (2) ta' l-imsemmi Kapitolu, din il-Qorti jidhrilha li hu permissibbli illi meta s-sid ikun jehtieg ir-raba biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli [subpara (a)] jew ghal skop ta' bini fuqu [subpara (b)], it-talba tista' wkoll tkun ghal parti biss mir-raba. Dan hu hekk deducibbli minn ezami tas-subinciz (3) ta' l-Artikolu 4, dejjem, s' intendi, jekk il-kejl tal-bqija ta' l-art teccedi 1124 metru kwadru u l-kerrej iressaq talba biex l-kirja tiggedded relattivament ghal bqija tar-raba. Invece, meta t-talba tkun koncepita fuq is-subparagrafi (c), (d), (e) u (f) ta' l-Artikolu 4 (2) is-sitwazzjoni hi diversa. Hawnhekk is-sid jew sidien qeghdin jippostulaw ksur ta' l-obbligazzjonijiet tar-rapport lokatizju u allura ghat-tmiem ta' dan ir-rapport, li kif gja rilevat, hu wiehed. Mhux koncepibbli allura illi azzjoni, tendenti ghall-mutament ta' dan ir-rapport minhabba ksur ta' l-obbligazzjonijet da parti

tal-kerrej tikkolpixxi biss parti mill-fond meta fir-realta` jkun qed jintalab il-hall jew it-tmiem tal-kuntratt intier;

Maghluqa din il-parentesi, biex nigu lura ghall-punt sollevat bl-aggravju jidher li dan jikkonsisti fl-assunt illi, gjaladarba d-diversi komproprjetarji ddividew ir-raba, giet bhal speci krejata relazzjoni gdida bejnhom u l-inkwilini fir-rigward tal-porzjoni tar-raba li bil-qasma ddevoliet lilhom. Huma jikklassifikaw din ir-relazzjoni gdida bhala wahda awtonoma u distinta. Fl-istess waqt huma jsostnu illi fir-rigward tal-kumplament tal-porzjonijiet pervenuti lill-komproprjetarji l-ohra bid-divizjoni l-kirja pre-ezistenti giet, bil-fatt ta' l-istess divizjoni, itterminata;

Bir-rispett kollu dovut ghal din il-Qorti dan l-argoment ma huwiex accettabbli. Gja nghad illi lokazzjoni timplika l-ezistenza ta' rapport kontrattwali bejn il-kerrej minn naha u s-sid jew sidien minn naha l-ohra. Skond il-principji generali ta' dritt in tema ta' kuntratti l-krejazzjoni ta' dan ir-rapport guridiku ma jistax jithassar jew jigi modifikat hlief bil-kunsens reciproku [Artikolu 992 (2), Kodici Civili]. Jigi, allura illi biex rapport ta' lokazzjoni wahda ta' raba uniku ta' kera jinqasam f' tant lokazzjonijiet separati irid ikun hemm il-prova "li giet operata novazzjoni oggettiva fejn hija kundizzjoni essenzjali l-intenzjoni tal-partijiet, cjoe il-volonta taghhom li joperaw novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' obbligazzjoni gdida flok dik ezistenti, li tinqatel" (**Kollez. Vol. XLVI P I p 203**). B' ligi espressa [Artikolu 1180 (2) Kodici Civili] l-*animus novandi* ma jistax jigi prezunt u l-intenzjoni ghandha tirrizulta bic-car. Skond id-duttrina u l-gurisprudenza fid-dubbju, il-konkluzjoni ghandha tkun ghall-eskluzjoni tan-novazzjoni. Ara **Kollez. Vol. L P I p 412**;

Applikat dan ghall-kaz in ezami, ghandu jigi ritenut illi l-fatt li d-diversi sidien tar-raba ghogobhom jiddividu r-raba, f' liema att l-inkwilini ma kienux hemm kompartecipanti, dan ma jgibx ghal daqshekk il-krejazzjoni ta' diversi lokazzjonijiet minflok il-wahda li kien hemm jew li din giet ghal dik ir-raguni tad-divizjoni, itterminata u sostitwita b'

wahda distinta "*a se stante*". Biex dan seta' jsir ried dejjem ikun hemm il-kunsens "*ad idem*" ta' l-inkwilini u f' dan il-kaz ma jirrizultax li kien hemm kunsens bhal dan. Jidher bil-wisq evidenti anke ghaliex sottintiz mill-Artikolu 3 tal-Kapitolu 199 illi kull tibdil tar-rapport lokatizju jirrikjedi "ftehim bil-miktub mal-kerrej". Apparti l-fatt li ghal kerrejja f' dan il-kaz, id-divizjoni hi *res inter alios acta*, in mankanza ta' tali ftehim jew ta' akkonsentiment ghall-qaghda stabbilita bil-qasma, ghall-kerrejja il-porzjoni li messet lill-appellanti ma tistax titqies li tat lok ghar-rapport awtonomu bejnhom u l-appellanti imma dik il-porzjoni tibqa' parti integra minn lokazzjoni wahda b' kera wiehed. Trattandosi minn kawzalijiet dwar ksur tal-kondizzjonijiet, tibdil fid-destinazzjoni, sullokazzjoni u morozita, il-Bord ma jistax jordna, kif mitlub, il-privazzjoni ta' l-inkwilini minn porzjoni biss tar-raba. Din il-Qorti ma thossx li tista' titbieghed, anke fil-kaz ta' kirjiet ta' fondi agrikoli, minn dan il-principju. Anke allura dan l-aggravju in meritu qed jitqies infondat.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tirrespingi l-appell fiz-zewg kapi devoluti lilha u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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