MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-22 ta' Mejju, 2008

Numru 1054/2005

HSBC BANK (MALTA) p.l.c.

vs

Anthony u Mary konjuġi **CARTER**

Il-Qorti:

Reġgħet rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-3 ta' Novembru, 2005, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissrin, il-Bank attur talab li din il-Qorti ssib li ma tiswiex il-kirja magħmula favur l-imħarrkin miżżewġin Carter tal-appartament numru tlieta (3), li jagħmel mill-korp ta' appartamenti bl-isem ta' "*Dolores Buildings*", fi Triq Nazzjonali, Blata l-Bajda, u dan għaliex magħmula bi ksur tal-artikolu 352(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Talbu wkoll, għalhekk, li l-Qorti ssib li l-imsemmija miżżewġin Carter qegħdin iżommu l-imsemmi appartament bla ebda titolu u għalhekk għandha tordnalhom li joħorġu minnu fiż-żmien qasir u perentorju li

l-Qorti tagħtihom. Talab ukoll il-kundanna tal-imħarrkin biex iħallsu l-ispejjeż tal-kawża;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin miżżewġin Carter fil-11 ta' April, 2006, li biha laqgħu għall-azzjoni tal-Bank attur billi qanqlu l-eċċezzjoni preliminari li din il-Qorti ma għandhiex is-setgħa li tisma' l-kawża "*ratione materiae*". Fil-mertu, huma jwarrbu l-pretensjonijiet tal-Bank attur billi jgħidu li huma joqogħdu fil-post b'jedd bis-saħħa ta' titolu li jiswa ta' kera, u għalhekk m'hemmx raġuni tajba għaliex għandhom jinħarġu minn ġol-imsemmi post;

Semgħet il-provi mressqa dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari;

Rat is-sentenza tagħha tal-24 ta' April, 2007[1], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin u iddikjarat li hija kellha s-setgħa li tisma' u tiddeċiedi l-kawża *ratione materiae*;

Rat il-verbal tas-smigħ tad-9 ta' Ottubru, 2007[2], li bih il-partijiet qablu fuq ċerti fatti u iddikjaraw li ma kellhomx provi oħrajn x'iressqu;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-bank attur fis-7 ta' Novembru, 2007[3];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-26 ta' Novembru, 2007[4], bi tweġiba għal dik tal-bank attur;

Rat l-atti kollha tal-kawża;
Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Jannar, 2008, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

---

[1] Paġġ. 142 – 9 tal-proċess
[2] Paġ. 153 tal-proċess
[3] Paġġ. 154 – 5 tal-proċess
[4] Paġġ. 158 sa 162 tal-proċess

Illi din hija azzjoni ta' żgumbrament. Il-Bank attur kiseb ġid immobbli bis-saħħa ta' bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti. Dan il-ġid kien jikkonsisti f'binja ta' appartamenti, li wieħed minnhom hu okkupat mill-imħarrkin. Il-Bank attur irid li l-imħarrkin joħorġu mill-post għaliex jisħaq li m'għandhom l-ebda jedd jibqgħu joqogħdu fih;

Illi l-imħarrkin laqgħu għal din l-azzjoni billi jisħqu li m'huwiex minnu li huma qegħdin iżommu l-appartament mingħajr titolu jew mingħajr jedd għalih. Huma jgħidu li joqogħdu fil-post b'titolu ta' kera;

Illi mill-fatti li jirriżultaw mill-atti tal-kawża, joħroġ li l-Bank attur sar is-sid ta' l-appartament mertu tal-każ b'riżultat ta' liberazzjoni li saret favurih wara bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti f'April tal-2005. Dak il-bejgħ kien ordnat fuq talba tal-istess Bank attur bħala kreditur tal-ġid tal-wirt ta' Emanuel Cutajar, li kien id-debitur tal-bank imsemmi, b'degriet tal-14 ta' Awissu, 2003. Il-bejgħ kien jolqot il-binja kollha li minnha l-imsemmi appartament jagħmel parti. L-imħarrkin kienu ilhom jikru l-appartament mertu tal-kawża sa mill-1973[5] u kienu krewh biex jgħixu fih, flimkien ma' wliedhom, kif għadhom sal-lum. L-imħarrkin jikru l-appartament b'Lm 120[6] fis-sena li titħallas bil quddiem kull tliet (3) xhur;

Illi meta l-perit tekniku mqabbad mill-Qorti biex jistma l-valur tal-blokka biex tinbiegħ bl-irkant ġudizzjarju ġie biex ifisser l-appartament numru tlieta (3) kien semma li l-appartament kien suġġett għar-rata tiegħu ta' ċens perpetwu fis-sena, imma żied jgħid li "hu liberu"[7]. Il-perit ma kienx daħal fil-post meta ta l-istima tiegħu[8]. Fl-istess relazzjoni tiegħu (imressqa f'Settembru tal-2003), fil-każ ta' żewġ appartamenti oħra li kienu mikrijin, huwa indika dan fid-deskrizzjoni rispettiva tagħhom. F'Marzu tal-2004[9], il-perit (fuq talba tal-Bank esekutant) ressaq relazzjoni oħra b'xi tibdiliet fid-deskrizzjoni tal-partijiet komuni tal-blokka u wkoll fir-riferenza għal uħud mill-appartament,

[5] Dok "AC1", f'paġġ. 43 sa 114 tal-proċess
[6] Li jġibu s-somma ta' € 279.52 fi flus tal-lum
[7] Relazzjoni tiegħu, Dok "E", f'paġ. 12 tal-proċess
[8] Xhieda tiegħu 11.10.2006, f'paġġ. 134 – 7 tal-proċess
[9] Dok "GPA1", f'paġġ. 130 – 1 tal-proċess

fosthom dak miżmum mill-imħarrkin. Fit-12 ta' April, 2005, meta sar il-bejgħ bl-irkant, l-appartament ġie liberat favur il-Bank attur għall-prezz ta' Lm 10,000[10] u fin-Nota ta' Iskrizzjoni relattiva jitfisser bħala fond suġġett għar-rata tiegħu ta' ċens perpetwu "minn kull ħaġa oħra liberu u frank"[11];

Illi l-kera baqa' jitħallas lis-sidien tal-appartament – il-werrieta ta' Emanuel Cutajar – sa April tal-2005. Hekk kif il-Bank attur kiseb il-blokka (u magħha l-appartament tal-imħarrkin), ma riedx jaċċetta iżjed il-ħlas tal-kera offrut mill-imħarrkin. Minn dik l-iskadenza 'l quddiem, l-imħarrkin iddepożitaw il-kera taħt l-awtorita' tal-Qorti. F'Ġunju tal-2005[12], il-Bank attur talab lill-imħarrkin jagħtuh prova tat-titolu li bih kienu qegħdin jokkupaw l-appartament. L-imħarrkin bagħtu provi dokumentali biex juru t-titolu. Il-Bank ma riedx jagħraf dak it-titolu[13]. Aktar tard matul dik is-sena, saru trattativi bejn il-Bank attur u l-imħarrkin biex dawn jixtru l-appartament, imma ma ntlaħaqx qbil dwar il-prezz mitlub[14]. Il-kawża nfetħet f'Novembru tal-2005;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjonijiet legali marbutin mal-każ</u>, jidher li l-Bank attur qiegħed jibni l-każ tiegħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 352 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta marbutin ma' dak li jgħid l-artikolu 1532(a) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-imsemmi artikolu jipprovdi li "(1) Kull trasferiment ta' immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli, magħmul mid-debitur, fi żmien sena li tibda mid-data tal-iskrizzjoni, oriġinali jew imġedda, tas-sentenza jew tad-degriet li bih jiġi ordnat l-irkant ta' dik il-proprjeta' jew jeddijiet, huwa null fl-interess ta' dak li fuq talba tiegħu s-sentenza jew id-degriet ikunu ġew mogħtija. (2) Isiru nulli wkoll, fl-interess ta' dik il-persuna, il-kiri jew trasferiment ieħor ta' tgawdija ta' dawk il-beni jew jeddijiet u kull tnaqqis jew restrizzjoni fit-tgawdija ta' dawk il-beni jew jeddijiet, li matul is-sena msemmija jkunu saru mid-debitur

[10] Li jġibu s-somma ta' € 23,293.73 fi flus tal-lum
[11] Dok "A", f'paġ. 6 tal-proċess
[12] Dok "AC2", f'paġ. 115 tal-proċess
[13] Dokti. "AC3" u "AC4", f'paġġ. 116 – 7 tal-proċess
[14] Dok "J", f'paġ. 20 tal-proċess

mingħajr l-awtorita' tal-qorti li tkun tat is-sentenza jew id-degriet";

Illi l-artikolu 1532(a) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: "Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin: (a) il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa immobbli jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri għal sena jekk il-kera jkun ġie miftiehem għal tant fis-sena; għal xahar jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem tant kull jum: Iżda meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera ġiex mifteihem bis-sena, bix-xahar jew bil-ġurnata, jitqies li ġie miftiehem skond l-użu";

Illi l-Bank attur qiegħed isostni li ladarba l-kera li kienu jħallsu l-imħarrkin lis-sidien tal-appartament kien jitħallas kull tliet xhur, hekk kif il-post inħeles bl-irkant ġudizzjarju favurih, is-sidien ta' qabel (li kienu d-debituri esekutati fl-atti tas-subbasta) ma kellhom l-ebda jedd li jerġgħu jġeddu l-kirja għaliex dan l-għamil jikser dak li jiddisponi l-artikolu 352 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ladarba l-Kap 12 jitkellem dwar nullita' ta' tali trasferimenti fiż-żmien imsemmi fl-artikolu 352, il-Bank attur allura jsostni li l-imħarrkin qegħdin iżommu l-appartament bla ebda jedd u għalhekk jista' jitlobhom joħorġu minnu;

Illi fl-ewwel lok tajjeb li wieħed jifhem x'ikun qiegħed jitfisser meta attur jixli lill-imħarrek li qiegħed iżomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum[15]. Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li, **sa mill-bidu nett tagħha**, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli

[15] App.Inf. **12.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri et vs Mifsud et*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.306**)

jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu fuqhiex iserraħ il-każ tiegħu[16]. Iżda l-prinċipji hawn fuq imsemmija kellhom jinftehmu f'sens limitat. Jiġifieri, l-qorti hija msejħa li tistħarreġ u tistabilixxi l-eżistenza ta' titolu tal-parti mħarrka **fil-konfront tal-parti attriċi** li trid tiżgumbraha. Ma huwiex biżżejjed, allura, li l-parti mħarrka tipprova li qegħda żżomm fond bis-saħħa ta' xi relazzjoni ġuridika leġittima, hi x'inhi fil-konfront ta' xiħadd, hu min hu: il-parti mħarrka trid tipprova l-eżistenza ta' relazzjoni ġuridika li tagħtiha titolu fil-konfront tal-parti attriċi[17];

Illi l-kawżali ta' ċitazzjoni jintgħażlu minn min ikun qiegħed jiftaħ il-kawża, u mhux imħolli lill-parti mħarrka li, permezz tal-eċċezzjoni tagħha, tgħid li jmissha saret azzjoni mod ieħor. Għall-azzjoni mressqa mill-parti attriċi hija l-istess parti li tieħu r-riskju li tipprovaha u ssostniha. Għalhekk, fejn attur jitlob it-tneħħija tal-parti mħarrka minn post fuq il-bażi li din tkun qegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova dak li jallega. Dan ifisser li, f'kawża mibnija fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' titolu, r-regola hija xorta waħda li l-piż jaqa' fuq min qiegħed jallega n-nuqqas ta' titolu skond ir-regola ġenerali tal-proċedura[18]. Iżda mbagħad hemm xi fatturi li jistgħu jxaqilbu dak il-piż[19]. Tqum ukoll il-kwestjoni dwar jekk l-attur jistax ikun mistenni li jipprova fatt negattiv jew non-fatt, u dan skond ir-regola "*negativa non sunt probanda*";

Illi min-naħa tagħhom l-imħarrkin seħħilhom juru li huma kienu daħlu jgħixu fil-post b'kirja mingħand is-sidien ta' dak iż-żmien. Il-kirja saret bla kuntratt u kienet issir b'riċevuta kull tliet xhur. Il-kirja bdiet mill-1973[20]. Il-kirja kienet dwar post ta' abitazzjoni ordinarja, l-imħarrkin huma ċittadini Maltin u l-kirja jidher li hija waħda li għaliha jgħoddu r-regoli tal-liġi speċjali[21] għaliex tinsab fil-fażi tat-tiġdid tagħha, wara li għalaq iż-żmien oriġinali tal-kirja. F'dan il-każ, għalhekk, il-Qorti ma taqbilx mal-Bank attur li

---

16 App. Inf. **2.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo*** (mhix pubblikata)
17 App. Ċiv. **30.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Galea et noe*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.171**)
18 Art. 562 tal-Kap 12
19 App. Inf. **27.6.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Ħili*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.577**)
20 Xhieda tal-imħarrek 21.6.2006, f'paġġ. 121 *et seq* tal-proċess
21 Art. 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta

t-tiġdid tal-kirja kien qiegħed isir skond id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk safejn il-Bank jistrieħ fuq l-artikolu 1532(a) tal-Kodiċi biex iressaq 'il quddiem il-każ tiegħu, il-Qorti ssib li dan ma jgħoddx. Il-Qorti ssib ukoll li titolu bħal dak li jgawdu l-imħarrkin Carter huwa wkoll opponibbli kontra kull min isir sid tal-post hekk mikri wara li tkun bdiet (tiġġedded) il-kirja. F'każ bħal dak is-sid ikun jista' biss ma jġeddidx kirja bħal dik fiċ-ċirkostanzi u bil-proċedura maħsuba minn dik l-istess liġi speċjali;

Illi l-Qorti tqis ukoll li t-trasferimenti jew il-kirjiet li għalihom jirreferi l-artikolu 352 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jirreferu għal dawk it-trasferimenti jew kirjiet li d-debitur eżekutat ikun wettaq jew ħoloq "*ex novo*" bi ħsara tal-kreditur eżekutant tiegħu fiż-żmien hemm imsemmi minn dak inhar li fir-Reġistru Pubbliku tiddaħħal in-Nota tal-Iskrizzjoni (oriġinali jew imġedda) li tgħarraf lit-terzi bis-sentenza jew bid-degriet li bih ġid immobbli jkun sejjer jinbiegħ *sub hasta*. Hija l-fehma sħiħa tal-Qorti li dak l-artikolu ma jgħoddx għal dawk it-trasferimenti jew kirjiet li jkunu nħolqu diġa' qabel dak il-perjodu, ukoll jekk it-tiġdid tagħhom jibqa' jsir matul dak iż-żmien[22]. L-istess artikolu bl-ebda mod ma jfisser lanqas li jekk, f'xi żmien qabel dak il-perjodu, tkun saret xi kirja ta' post li, wara, jitqiegħed għall-bejgħ *sub hasta*, l-istess kirja tinġieb fix-xejn. Fil-fehma tal-Qorti l-għan tal-leġislatur wara l-artikolu 352 kien dak li jwaqqaf lil xi debitur eżekutat milli, b'qerq jew b'ħażen, jipprova jġib fix-xejn il-jeddijiet esekuttivi tal-kreditur eżekutant fiż-żmien meta jkun għaddej il-proċess tal-bejgħ b'irkant ta' immobbli li minnu l-kreditur ikun jittama li jiġbor il-ħlas tal-kreditu tiegħu;

Illi mill-atti joħroġ li d-debituri Cutajar ma ħolqux kirja ġdida favur l-imħarrkin miżżewġin Carter fiż-żmien li l-appartemrnt mertu tal-każ tħabbar li kien se' jinbiegħ taħt l-awtorita' tal-Qorti. Jirriżulta, għall-kuntrarju, li l-kirja favur l-imħarrkin kienet ilha sseħħ sa mill-1974. Kif ingħad, minħabba li dik il-kirja hija waħda mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-liġi speċjali, lanqas huwa l-każ li jingħad li t-tiġdid tagħha qiegħed jew kien qiegħed isir bir-

[22] Ara per eżempju, P.A. TM **29.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Saviour Buttiġieġ vs Lawrence Fino et net et***

rieda tas-sid, għaliex it-tiġdid kien qiegħed isir *ope legis*. Għalhekk, fil-fehma tal-Qorti, anqas u anqas jista’ jingħad li d-debituri esekutati Cutajar wettqu xi għamil li qarraq bil-jeddijiet tal-Bank attur kreditur meta baqgħu jirċievu l-ħlas tal-kera mingħand l-imħarrkin Carter;

Illi mill-atti jirriżulta li l-Bank attur ma setax ma kienx mgħarraf sa minn qabel ma sar il-bejgħ bl-irkant li l-appartament kien miżmum mill-okkupanti tiegħu b’kirja. Dan jingħad għaliex, għalkemm fl-ewwel Relazzjoni tiegħu l-perit tekniku ma indikax li dak l-appartament kien mikri, fit-tieni relazzjoni dan il-fatt semmih. F’ċirkostanza bħal din, il-liġi kienet tagħti rimedju ieħor lill-Bank esekutant[23], iżda mhux dak li jiddeċiedi minn rajh li l-kirja li kien hemm saret b’qerq tal-jeddijiet tiegħu jew li dik il-kirja ma baqgħetx fis-seħħ;

Illi fil-qafas ta’ dawn ir-riżultanzi kollha, l-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrkin tassew għandhom titolu li huma jistgħu jopponu fil-konfront tal-Bank attur. Iċ-ċaħda ta’ dan il-jedd kienet taqa’ fuq il-Bank attur, ladarba għażel li jibni l-kawża tiegħu fuq l-allegazzjoni li l-imħarrkin ma kellhom l-**ebda titolu**. Din l-esklużjoni ma wettaqhiex kif imiss;

Illi minħabba f’dawn il-fatti u ċirkostanzi kollha, ma jidhirx li l-azzjoni attriċi jistħoqqilha tintlaqa’;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi billi:

Tilqa’ t-tieni, t-tielet u r-raba’ eċċezzjonijiet billi jirriżulta li l-imħarrkin għandhom titlou li jgħodd fil-konfront tal-Bank attur;

Tiċħad l-ewwel talba attriċi billi ssib li l-kirja li jgawdu l-imħarrkin miżżewġin Carter m’hijiex nulla;

Tiċħad it-tieni u t-tielet talbiet attriċi billi dawn jiddependu mill-ewwel talba;

---

[23] Ara l-artt. 356(7)(8) u (9) tal-Kap 12

Tordna li l-Bank attur iħallas **l-ispejjeż tal-kawża** marbutin ma' din is-sentenza, filwaqt li l-imħarrkin miżżewġin Carter iħallsu l-**ispejjeż marbutin mas-sentenza preliminari** mogħtija fl-24 ta' April, 2007, li ma laqgħetx l-eċċezzjoni preliminari tagħhom.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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