MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Appell Civili Numru. 531/2004/1

Il-Perit Joseph Paul Mallia, Dr Joseph George Mallia, Mary Sammut, il-Perit David Mallia, Annunzjata sive Nancy Bugelli, Henry Garrett u Jane Garrett

v.

Francis Deguara u Angelina sive Angela Deguara u b'digriet tal-1 ta' April 2008, l-Avukat Dr. Anthony Cutajar u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno gew nominati bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-assenti Francis Deguara u b'digriet tas-16 ta' April 2008, il-Prokuratur Legali Luisa Tufigno giet sostitwita bil-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:

"Peress illi permezz ta' skrittura privata li ggib id-data tal-11 ta' Marzu 1998 (Dok A) l-atturi taw u kkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni a favur tal-konvenuti li accettaw u akkwistaw bl-istess titolu ta' lokazzjoni il-fond, minghajr numru ufficjali, fi Triq ir-Ramla ta' San Tumas, il-Bajja ta' San Tumas, fl-inhawi maghrufa bhala "s-Simar", Wied il-Ghajn, konfinanti mil-Lvant ma' l-imsemmija Triq, minn Nofsinhar mal-proprjeta` tal-Gvern ta' Malta jew successuri tieghu, u mit-Tramuntana ma' proprjeta` ta' l-Avukat Joseph Mifsud jew successuri tieghu jew irjieh ohra verjuri liema lokazzjoni tinkludi hamest ikmamar ezistenti fil-fond, il-water closet iz-zghir li hemm fuq wara u l-passagg ta' quddiemu, kif ukoll ghaxar metri fond in-naha ta' wara ta' l-istess fond; dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet elenkati fl-istess skrittura privata, inkluz

"(a) illi l-perijodu tal-kirja gie stipulat ghal hdax-il (11) sena dekoribbli mit-3 ta' April 1998 sat-3 ta' April 2009 – ara klawsola 1;

"(b) illi ghal perijodu shih tal-hdax-il sena l-kera globali illi l-konvenuti intrabtu illi jhallsu lill-atturi kien ta' Lm63,080, liema kera kellha illi jhallsu lill-atturi kien ta' Lm63,080, liema kera kellha tithallas fi zmien kif stipulat fil-klawsola 2 ta' l-imsemmija skrittura privata u b'dan illi l-kera ghas-sena mit-3 ta' April 2003 sat-2 ta' April 2004 giet stipulata fis-somma ta' Lm2,200 tithallas bil-quddiem u l-kera ghas-sena mit-3 ta' April 2004 sat-2 ta' April 2008 giet stipulata fis-somma ta' Lm2,750 ukoll tithallas bil-quddiem.

"(c) F'kaz li l-konvenuti jibqghu moruzi fil-hlas tal-kera b'ammont ekwivalenti ghal sena kera jew aktar l-atturi jkollhom dritt itemmu l-kirja minnufih u jiehdu lura c-cwievet wara li jghaddu 15-il gurnata mid-data li fiha l-konvenuti jkunu gew interpellati b'ittra registrata mill-atturi biex jersqu ghall-hlas u dan minghajr pregudizzju li l-atturi jipprocedu ghall-gbir ta' l-arretrati lilhom dovuti lilhom – ara klawsola 5.

"Peress ji l-konvenuti ghandhom jaghtu lill-atturi s-somma ta' erbat elef sitt mija u ghoxrin lira (Lm4,620) in linea ta' arretrati ta' kera ghall-fond fuq imsemmi mikri lilhom mill-atturi u precizament Lm1,870 bilanc mis-somma ta' Lm2,200 rapprezentanti l-kera ghall-perijodu mit-3 ta' April 2003 sat-2 ta' April 2004 u Lm2,750 in linea ta' kera ghall-perjodu mit-3 ta' April 2004 sat-2 ta' April 2005.

"Peress illi nonostante l-fatt illi l-konvenuti gew interpellati jhallsu lill-atturi din is-somma ta' Lm4,620 permezz ta' ittra ufficjali datata 12 ta' April 2004 (Dok B), liema ittra ufficjali giet notifikata lill-konvenut fit-8 ta' Gunju 2004 u lill-konvenuta fit-28 ta' Gunju 2004, l-istess konvenuti baqghu inadempjenti.

"Peress illi l-atturi jridu u bil-presenti qieghdin jinvokaw id-dritt spettanti lilhom permezz tal-klawsola 5 ta' l-iskrittura privata de quo li jitterminaw il-kirja minnufih u jiehdu lura c-cwievet wara li jghaddu hmistax -il gurnata (15) mid-data li fiha l-konvenuti jkunu gew interpellati b'ittra kif intqal aktar 'il fuq u dan minghajr pregudizzju li l-atturi jipprocedu ghall-gbir ta' l-arretrati lilhom dovuti.

"JGHIDU L-KONVENUTI, ghaliex ghar-ragunijiet premessi, m'ghandux minn din il-Qorti:

"1. jigi dikjarat u deciz illi l-konvenuti huma moruzi fil-hlas tal-kera ghall-fond fuq imsemmi mikri lilhom mill-atturi kif fuq inghad fl-ammont ta' erbat elef sitt mija u ghoxrin lira (Lm4,620) liema ammont huwa ekwivalenti ghal aktar minn sena kera, u per konsegwenza llum, a tenur tal-klawsola 5 ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni de quo, l-atturi ghandhom dritt itemmu l-kirja minnufih u jiehdu lura c-cwievet peress li ghaddew aktar mill-hmistax-il gurnata stipulati fl-imsemmija klawsola u dan minghajr pregudizzju li l-atturi jipprocedu ghall-gbir ta' l-arretrati lilhom dovuti.

"2. jigi dikjarat u deciz illi l-lokazzjoni mertu ta' l-iskrittura privata ta' lokazzjoni datata 11 ta' Marzu 1998 (Dok A) rigwardanti l-fond, minghajr numru ufficjali, fi Triq ir-Ramla ta' San Tumas, fl-inhawi maghrufa bhala 's-Simar', Wied il-Ghajn konfinanti mill-Lvant ma' l-imsemmija Triq, minn

Nofsinhar ma’ proprjeta` tal-Gvern ta’ Malta jew successuri tieghu, u mit-Tramuntana ma’ proprjeta` ta’ l-Avukat Joseph Mifsud jew successuri tieghu, jew irjieh verjuri, bid-drittijiet gustijiet u pertinenzi tieghu kollha u liema lokazzjoni tinkludi hamest ikmamar ezistenti fil-fond, il-water closet iz-zghir li hemm fuq wara u l-passagg ta’ quddiemu, kif ukoll ghaxar metri fond fuq in-naha ta’ wara ta’ l-istess fond illum hija mitmuma u per konsegwenza l-konvenuti qieghdin jokkupaw u jiddetjenu l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghandhom jirritornawh lill-atturi.

"3. Jigu l-konvenuti kkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss jizgombraw mill-fond imsemmi fit-talba precedenti.

"4. Jigu l-konvenuti solidalment ikkundannati jhallsu lill-atturi s-somma ta’ erbat elef sitt mija u ghoxrin lira (Lm4,620) in linea ta’ arretrati ta’ kera ghall-fond imsemmi fit-tieni talba lilhom mikri mill-atturi.

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ ittra ufficjali pprezentata fit-12 ta’ April 2004 u bl-imghax kummercjali ghar-rigward is-somma ta’ Lm1870 mit-3 ta’ April 2003 u ghar-rigward is-somma ta’ Lm2750 mit-3 ta’ April 2004 kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti in subizzjoni. B’riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti, inkluz dik ghad-danni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Angiolina sive Julie Deguara li in forza taghha eccepiet illi:
"1. Illi fl-ewwel lok, id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuta mara hija separata de facto minn ma’ zewgha l-konvenut l-iehor u ghandhom is-separazzjoni tal-beni bejniethom skond kuntratt ippubblikat fl-4 ta’ Gunju, 2002 min-Nutar Anthony Spiteri Debono;

"2. Illi l-gestjoni tan-negozju msemnmi huwa mhux biss amministrat mill-konvenut ragel izda wkoll kull qliegh mill-istess negozju huwa percepit minnu;

"3. Illi d-djun maghmula fil-gestjoni ta’ dan in-negozju fosthom il-hlas ta’ kera, huma a karigu tal-konvenut ragel a tenur tal-kuntratt ta’ separazzjoni tal-beni gja` fuq imsemmi;

"4. Illi l-Artikolu 1324 tal-Kodici Civili investi l-amministrazzjoni ta’ l-atti normali ta’ gestjoni ta’ kummerc f’dik il-parti li fil-fatt tkun qed tezercita dan il-kummerc u ghalhekk il-konvenuta mara mhijiex responsabbli ghall-hlas tal-kera gja` la darba hija qatt m’ezercitat kummerc;

"Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat li l-konvenut l-iehor, Francis Deguara, debitament notifikat bl-att tac-citazzjoni baqa' kontumaci;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Ottubru 2005; li in forza taghha, wara li laqghet it-talbiet attrici, iddecidiet fis-sens illi:
"Tiddikjara li l-konvenuti huma moruzi fil-hlas tal-kera ghall-fond fuq imsemmi u ghalhekk qeghdin jokkupaw u jiddetjenu l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghandhom jirritornawh lill-atturi.

"Tikkundannahom sabiex fi zmien xaghar improrogabbili jizgombraw mill-fond imsemmi;

"Tikkundanna lill-konvenuti solidalment ihallsu lill-atturi s-somma ta’ erbat elef sitt mija u ghoxrin lira (Lm4,620) in linea ta’ arretrati ta’ kera ghall-fond imsemmi;

"Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-konvenuti."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"L-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu zgumbrati mill-fond de quo kif ukoll li jigu kkundannati jhallsu s-somma ta’ Lm4,620 bhala arretrati ta’ kera ghal istess fond.

"Il-konvenut Francis Deguara debitament notifikat baqa’ kontumaci.

"Il-konvenuta Angelina sive Angela Deguara rrispondiet li hija separata minn zewgha l-konvenut l-iehor u bejniethom hemm is-separazzjoni tal-beni skond kuntratt tal-4 ta' Gunju 2002, u li l-gestjoni tan-negozju huwa f'idejn zewgha u ghalhekk hija mhiex responsabbili ghal hlas tal-kera.

"Illi jirrizulta mill-provi prodotti li kienet saret lokazzjoni ghal hdax il-sena tal-fond in kwistjoni liz zewg konvenuti b'permezz ta' skrittura li ggib id-data tal-11 ta' Marzu 1998 Dok A a fol 9 bil-kundizzjonijiet hemm stipulati. Jirrizulta li l-konvenuti huma moruzi fil-hlas tal-kera u ghalhekk l-atturi ghandhom dritt li jitolbu li jtemmu l-kirja minnufih u dana wara li l-konvenuti gew interpellati b'ittra ufficjali datata 12 ta' April 2004 Dok B kif stipulat fl-iskrittura msemmija u debitament notifikati biha.

"L-atturi qed jitolbu l-hlas tas-somma ta' Lm1,870 bhala bilanc tas-somma ta' Lm2,200 kera dovuta ghal perjodu 3 ta' April 2003 sa 2 ta' April 2004 u Lm2,750 kera dovuta ghal perjodu 3 ta' April 2004 sa 2 ta' April 2005.

"Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenuta ghamlet is-seprazzjoni tal-beni fl-4 ta' Gunju 2002 mentri sseparat personalment b'zewg kuntratti datati 1 ta' Gunju 2004 u 1 ta' Dicembru 2004.

"Illi skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret fl-1998 jirrizulta li l-kirja saret liz-zewg konvenuti u mhux lill konvenut Francis Deguara wahdu u l-konvenuta kienet se tiggestixxi n-negozju flimkien ma' zewgha minn dana l-istabiliment. Dina l-iskrittura giet iffirmata miz-zewg konvenuti u dana meta l-kommunjoni ta' l-akkwisti kienet in vigore bejn iz-zewg konvenuti.

"Ma jirrizultax li f'xi mument il-konvenuta infurmat lill atturi li hija ma baqghetx responsabbili ghal lokazzjoni jew li kien bi hsiebha li tittermina dina l-lokazzjoni. Ghalhekk skond l-Artikolu 1001 tal-Kap. 16 il-kuntratt ghandu effett bejn il-partijiet li kkuntrattaw biss u ma jistax ikun ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor.

"Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghall konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi - Art. 993 Kap 16. Ghalhekk il-konvenuta hija responsabbili ghall obbligazzjonijiet kollha li hija assumiet flimkien ma' zewgha meta ffirmat l-iskrittura imsemmija.

"Il-kera mitluba saret dovuta fit- 3 ta’ April 2003 u fit-3 ta’ April 2004, meta s-separazzjoni personali ma kienitx ghadha saret u dina saret biss fl-1 ta’ Gunju u fl-1 ta’ Dicembru 2004. L-atturi qatt ma taw il-permess jew gew infurmati li l-konvenuta ma kienitx ser tibqa’ responsabbili ghall obbligi li hija ffirmat ghalihom. Kwantu ghas-separazzjoni tal-beni li saret fl-4 ta’ Gunju 2002 imkien ma jissemma' li l-obbligi li kienu gew assunti separatament mill-konjugi permess tal-iskrittura imsemmija kienu ser jigu assunti biss mill-konvenut Francis Deguara. L-iskrittura ta’ lokazzjoni saret qabel il-kuntratti li bihom il-konvenuta ghamlet is-separazzjoni tal-beni u s-separazzjoni personali."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuta Angelina sive Angela Deguara li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza appellata billi tichad it-talbiet attrici u takkolji l-eccezzjonijiet ta' l-esponenti;

Rat ir-rispsota ta' l-appell ta' l-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu l-konferma tas-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza tikkoncerna kuntratt ta' lokazzjoni ta' fond minghajr numru ufficjali fi Triq ir-Ramla ta' San Tumas, il-bajja ta' San Tumas, fl-inhawi ta' Wied il-Ghajn. Il-kirja

saret fuq skrittura privata datata 11 ta' Marzu 1998, u l-fond gie mikri liz-zewg konvenuti "flimkien u *in solidum* bejniethom". Il-kirja kienet ghal hdax-il sena, b'rata ta' kera li tvarja kull tant zmien. Jidher li l-inkwilini waqghu lura fil-hlas tal-kera, u wara li gew interpellati ufficjalment biex jirregolaw ruhhom, peress li baqghu moruzi, l-atturi sidien istitwew dawn il-proceduri fejn talbu l-hlas ta' l-arretrati tal-kera u t-terminazzjoni tal-koncessjoni lokatizja.

L-inkwilin Francis Deguara ma kkontestax il-kawza, pero`, martu eccepiet li hi mhix responsabbli ghal hlas tal-kera peress li n-negozju kien jigi gestit minn zewgha u b'kuntratt tal-4 ta' Gunju 2002, hi u zewgha stipulaw is-separazzjoni tal-beni bhala r-regim matrimonjali li kellu jirregola z-zwieg taghhom minn hemm 'il quddiem.

L-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuta wara li rragunat li l-kirja saret liz-zewg konvenuti u mhux lill-konvenut Francis Deguara wahdu, u li l-kuntratt tas-separazzjoni tal-beni ma jistax ikun ta' hsara ghal haddiehor.

Il-konvenuta Angelina sive Angela Deguara appellat bl-aggravju jkun essenzjalment li d-dejn kien wiehed ta' zewgha, u fid-dawl tal-kuntratt ta' separazzjoni tal-beni, ir-responsabbilita` ghall-hlas ta' dak id-dejn hu biss ta' zewgha.

Din il-Qorti tghid mill-ewwel li xejn ma taqbel mas-sottomissjonijiet tal-konvenuta appellanti. Fuq l-iskrittura tal-11 ta' Marzu 1998, hija assumiet l-obbligu li thallas il-kera personalment, u bhala debitrici ta' dik l-obbligazzjoni ma setghetx tghaddi l-istess fuq haddiehor minghajr il-kunsens tal-kreditur. Bhala debitrici principali, *in solidum* ma' zewgha, hija obbligata li thallas il-kera pattwit inattez ir-relazzjoni attwali ma' zewgha.

Il-hlas tal-kera *ut sic* mhux marbut man-negozju gestit mill-fond lokatizju, u allura hija mmaterjali c-cirkostanza li n-negozju kien qed jitmexxa minn zewgha wahdu. Id-distinzjoni bejn atti ordinarji u dawk straordinarji ta' amministrazzjoni, li ppruvat taghmel l-appellanti, mhux

rilevanti ghall-materja, ghax l-obbligazzjoni in kwisjoni mhux rizultat ta' xi att, staordinarju jew mhux, li ghamel zewgha, izda rizultat ta' obbligazzjoni li hi personalment assumiet fuq l-iskrittura tal-1998 - cioe`, li thallas il-kera pattiwit fit-termini preskritti. Fuq kollox, kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Brown et v. Mifsud**, deciza fit-2 ta' Dicembru 2005, il-hlas tal-kera u l-konsegwenzi li jirrizultaw f'kaz ta' morozita`, mhux att straordinarju ta' l-amministrazzjoni, u kwindi agir ta' parti wahda jaffettwa wkoll l-interessi tal-parti l-ohra, aktar u aktar meta, bhal f'dan il-kaz, tezisti s-solidarjeta` bejn it-tnejn.

Ghar-rigward tal-kuntratt ta' separazzjoni tal-beni, dan ma jistax jaffettwa obbligazzjonijiet li jkunu assunti qabel il-pubblikazzjoni tieghu. F'kull kaz, kif intwera l-obbligazzjoni ghall-hlas tal-kera giet assunta personalment mill-konvenuta appellanti, u dak l-att bl-ebda mod ma jista' jaffettwa dik l-obbligazzjoni ladarba l-kreditur ma ssottoskriviex ghall-istess. Anke jekk b'dak l-att ir-ragel assuma kull responsabbilita` in konnessjoni ma' dan il-hlas ta' kera, dan il-kuntratt jirregola r-relazzjoni interna bejn il-konvenuti, izda certament ma jillimitax id-drittijiet ta' l-atturi (ara **Bank of Valletta v. Formosa**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Gunju, 1999).

In oltre dwar l-obbligazzjonijiet *in solidum*, kif inhi l-obbligazzjoni assunta mill-appellanti u mill-konvenut zewgha fuq l-iskrittura *de quo*, l-Artikolu 1094 huwa car, fis-sens illi f'kaz ta' obbligazzjoni *in solidum*, id-debituri huma kollha obbligati ghall-istess haga, b'mod li kull wiehed minnhom jista' jigi mgieghel ghall-hlas tad-dejn kollu, u l-hlas maghmul minn wiehed minnhom jehles lill-ohrajn lejn il-kreditur. In oltre, skond l-Artikolu 1096, il-kreditur, f'dan il-kaz l-appellati, jista' idur kontra kull min irid mid-debituri *in solidum*, b'ghazla tieghu.

Illi l-ahhar aggravju ta' l-appellanti huwa fis-sens illi l-ewwel Qorti naqset milli tippronuncja ruhha fuq l-eccezzjonijiet kollha taghha u tiddeciedi fuqhom billi tichadhom jew tilqaghhom u taghti r-ragunijiet ghaliex.

Din il-Qorti, pero`, tara li l-motivazzjoni ta' l-ewwel Qorti, hija indirizzata sew u tikkontjeni bizzejjed elementi dimostrattivi tar-ragunament li fuqu dik il-Qorti strahet sabiex tasal ghad-decizjoni taghha li tilqa' it-talbiet attrici. Mhux biss izda apparti illi fil-parti preliminari tas-sentenza, hemm referenza ghall-eccezzjonijiet kollha ta' l-appellanti, fil-konsiderazzjonijiet taghha, l-ewwel Qorti terga' taghmel refereza, in succint, ghall-eccezzjonijiet kollha ta' l-istess appellant. Ghalkemm huwa minnu illi l-ewwel Qorti ma cahditx wahda wahda l-eccezzjonijiet ta' l-appellanti, huwa evidenti kemm mill-konsiderazzjonijiet, kif ukoll mill-parti dispositiva tas-sentenza appellata, illi l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonijiet kollha ta' l-appellanti u, kif diga` nghad izjed 'il fuq, tat bizzejjed ragunijiet fil-konsiderazzjonijiet taghha ghaliex kienet qieghda taghmel dan. Il-parti operattiva tas-sentenza li permezz taghha laqghet it-talbiet attrici, hi definita u spjegata mill-konsiderandi, fosthom, illi l-appellanti ffirmat l-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni flimkien ma' zewgha u dan qabel il-kuntratti li bihom l-istess appellanti ghaddiet ghas-separazzjoni tal-beni u ghas-separazzjoni personali minn ma' zewgha.

Kif qalet din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza **Camilleri v. Abdilla**, deciza fit-12 ta' Jannar, 2005:
"Il-volonta` tal-gudikant tista' tittiehed anke mill-konsiderandi tas-sentenza; id-dispositiv ma ghandux jittiehed separatament mill-motivat, imma ghandu jigi minn dan definit u spjegat."

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuta billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti; peress li l-atturi ddikjaraw (fl-udjenza tas-16 ta' April 2007, quddiem din il-Qorti) li huma gia` hadu l-pussess tal-fond in kwistjoni, it-terminu moghti mill-ewwel Qorti ghall-fini ta' l-izgumbrament, mhux mehtieg li jkun konfermat.

L-ispejjez in prima istanza jibqghu kif decizi, waqt li dawk relatati ma' dawn il-proceduri quddiem din il-Qorti jithallsu kollha mill-konvenuta Angelina sive Angela Deguara appellanti.

< Sentenza Finali >

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