MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 1202/2001/1

Perit Arkitett Joseph Grech

v.

Austin Agius (2) Perit Donald Despott (3) Pauline armla ta' Norman Despott (4) Miriam mart in-Nobbli Joseph Attard Montaldo
(5) Maurice Despott (6) Karl Anthony Despott,
(7) Antonia sive Tanya Despott u (8) Jean mart Paul Borg
- ahwa Despott bhala unici eredi ta' George u Anna Despott

Il-Qorti:

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

"Illi b'kuntratt tas-27 ta' Lulju 1960 in Atti Nutar Joseph Brincat (Doc A) Giovanna armla tal-Professur Avukat Dottor Pier Frendo kkoncediet lil Philip Joseph Despott b'titolu ta' subenfitewsi temporanea ghal sbatax il-sena dekoribilie mill-20 ta' Lulju 960 id-dar numru 18 Ghar il-Lembi Street, Sliema bis-subcens annwu ta' Lm120 li jithallas bi tliet xhur bil-quddiem; peress illi meta mietet Giovanna Frendo fis-17 ta' Novembru 1968 hija halliet b'titolu ta' legat bit-testment taghha tad-9 ta' Mejju 1963 il-fond fuq imsemmi lil Joseph, Anthony, Mary Rose Hinder mart Edward, Henry, Stefan u Victor ahwa Mifsud; peress illi bi tliet kuntratti, wiehed tat-22 ta' Frar 1986 u t-tnejn l-ohra tas-16 ta' Gunju 1986 ilkoll pubblikati minn Nutar Joseph Darmanin hawn annessi bhala Doc B, C u D – l-imsemmija ahwa Mifsud ittrasferew l-imsemmi fond lill-attur; peress illi bi skrittura tas-16 ta' Ottubru 1974 hawn unita bhala Doc E il-konvenuti Despott bhala eredi ta' missierhom Philip Joseph Despott ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut Austin Agius l-imsemmi fond ghal periodu ta' sena "di fermo" u sena "di rispetto" bil-kera annwu ta' Lm120 fis-sena dekorribili mit-18 ta' Ottubru 1974; peress illi l-ammont tas-sub-cens huwa l-istess bhal kera stipulata bl-imsemmija skrittura; peress illi f'din il-koncessjoni lokatizija gie stipulat fil-klawsola numru 5 illi Millie Despott wahda mill-lokaturi, hi u zewgha, f'kaz li tizzewweg tul hajjithom kollha, tirriserva id-dritt ta' abitazzjoni fil-pjan terran (inkluz il-gnien u l-parapet) tal-fond lokat tul il-periodu kollu tal-okkupazzjoni mill-komparenti Austin Agius tal-eredi tieghu u tal-aventi kawza minnhu medjanti l-pagament ta' Lm60 fis-sena; peress illi il-koncessjoni subenfitewtika skadiet fil-20 ta' Lulju 1977; peress illi Millie Despott ma zzewgitx u mietet fil-11 ta' Settembru 1997 u halliet bhala eredi lill-konvenuti ahwa Despott; peress illi ma kien joqghod hadd ma din Millie Despott fil-gurnata tal-mewt taghha u ghalhekk il-fond sar vakanti; peress illi l-konvenut baqa' jokkupa il-fond in kwistjoni kif ukoll il-parti li kienet okkupata minn Millie Despott; peress illi qieghed jirrifjuta li jikkonsenja ic-cwievet tal-fond lokat; billi il-lokazzjoni li saret favur il-konvenut Agius bl-imsemmija skrittura saret bi frodi u bi

pregudizju tad-drittijiet tal-attur u awturi tieghu u illi ghalhekk il-konvenut qieghed jokkupa il-fond fuq imsemmi minghajr titolu validu fil-ligi billi l-istess skrittura hija annullabili skond il-ligi.

"Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

"1. tiddikjara illi l-imsemmija lokazzjoni tas-16 ta' Ottubru 1974 favur il-konvenut Austin Agius ma hijiex valida skond il-ligi peress li mghamula taht bi frodi tad-drittijiet tal-attur.

"2. l-istess konvenut jigi kkundannat saiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissalu din il-Qorti jizgombra mil-fond numru 18 Ghar il-lembi Street, Sliema ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

"Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li huma ingunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ghad-danni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Austin Agius li in forza taghha eccepixxa illi:
"1. Illi l-eccipjent ghandu titolu validu ta' kera fuq il-post mertu tal-kawza liema titolu validu johrog kemm mill-iskrittura ta' kera premessa kif ukoll mill-operazzjoni tal-ligi u dan kif ser jirrizulta tul is-smigh tal-kawza; Illi effettivament l-eccipjent ghandu titolu ta' kera skond il-ligi, fi kwalsiasi kaz, indipendentement minn kwalsiasi skrittura ta' kera.

"2. Bla pregudizzju ghas-suespost illi l-ecipjent ma kkommetta l-ebda frodi a dannu tal-attur u dan kif ser jirrizulta tul is-smigh tal-kawza;

"3. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ohra li in forza taghha eccepew illi:

"1. Illi preliminarjament il-kawza kif istitwita fil-konfront ta' Miriam Attard Montalto hija nulla, billi l-istess mietet qabel ma giet intavolata c-citazzjoni attrici;

"2. Illi minghajr pregudizzju c-citazzjoni attrici hija nulla u invalida fil-ligi fil-konfront ta' l-eccipjenti kollha, billi:

(i) permezz taghha l-attur qieghed jipprova jintavola zewg azzjonijiet separati u distinti f'kawza wahda, azzjoni ghal dikjarazzjoni ta' invalidita` ta' lokazzjoni u wahda ghall-izgumbrament ta' Austin Agius mill-fond *de quo*;

(ii) il-konvenuti ghandhom interess guridiku differenti fl-ewwel azzjoni differenti milli ghandhom fit-tieni, billi ma ghandhom ebda interess guridiku fl-azzjoni ghall-izgumbrament;

(iii) id-dikjarazzjoni mitluba fl-ewwel talba attrici mhijiex sufficjenti sabiex tirradika t-tieni talba, billi ghal talba ta' zgumbrament hija necessarja dikjarazzjoni li ma hemm l-ebda titolu validu fil-ligi;

(iv) iz-zewg azzjonijiet intavolati mill-attur huma soggetti ghall-kompetenza ta' zewg Qrati differenti, billi fir-rigward tat-tieni azzjoni dina l-Onorabbli Qorti hija inkompetenti *ratione valoris*, in vista tal-valur lokatizju tal-fond *de quo*; u

(v) l-attur ma ddikjarax liema fatti minn dawk dikjarati minnu fid-dikjarazzjoni tal-fatti tieghu jaf bihom personalment ai termini ta' l-artikolu 156(3) Kap. 12;

"3. Illi minghajr pregudizzju, t-titolu ta' l-attur ghall-proprjeta` *de quo*, u kwindi l-interess guridiku tieghu fil-kawza odjerna, huwa vvizzjat, billi xtara tali proprjeta` kif formanti parti minn eredita` indiviz, bil-konsegwenza li hija necessarja l-presenza tal-werrieta kollha ta' l-assi ereditarju li minnha tipprovvjeni l-proprjeta` *de quo* ghall-integrita` tal-gudizzju;

"4. Illi minghajr pregudizzju, jigi eccepit dwar l-ewwel talba fil-mertu li ma kien hemm ebda frodi fil-lokazzjoni tas-16 ta' Ottubru 1974 u li tali lokazzjoni saret validament ghall-finijiet kollha tal-ligi;

"5. Ili minghajr pregudizzju, jigi dikjarat fil-mertu dwar it-tieni talba li l-eccipjenti ma ghandhom l-ebda interess guridiku fiha, in kwantu qieghda dikjaratament issir kontra l-konvenut Austin Agius biss."

Rat in-nota ta' l-attur tas-16 ta' Gunju 2004, li in forza taghha ceda l-atti tal-kawza fil-konfront tal-konvenuti kollha barra Austin Agius, li fil-konfront tieghu l-attur izomm fermi t-talbiet tieghu;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' April 2006, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenut Austin Agius u cahdet it-talbiet attrici, l-ispejjez jithallsu mill-attur;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi l-attur qed jitlob dikjarazzjoni minn din il-Qorti illi l-kuntratt ta' lokazzjoni li kien ghamel il-konvenut Agius ma' l-enfitewti tal-fond in kwistjoni kien sar bi frodi ghad-drittijiet tieghu u kwindi null. Allura l-attur qed jitlob ukoll li l-konvenut Agius jigi ordnat jisgombra mill-istess fond.

"Il-fatti li taw lok ghall-kawza m'humiex kontestati. L-awturi tal-attur kienu kkoncedew il-fond in enfitewsi temporanja (ghal sbatax-il sena) lil certu Philip Despott fl-1960. Wara li dan miet, fl-1974 l-eredi tieghu kkoncedew lil Agius il-fond b'titolu ta' lokazzjoni. Eventwalment l-attur xtara l-post fl-1986. Fil-frattemp kienu saru xi kawzi bejn l-awturi tieghu u Millie Despott li kienet baqghet tghix fil-post fis-sular ta' isfel skond l-istess lokazzjoni u wara li mietet il-konvenut Agius beda jokkupa l-fond kollu. Dawn kienu dwar il-kera li kellha tithallas ai termini tal-Att tal-1979 dwar id-Dekontroll. B'hekk ghalkemm l-enfitewsi originali intemmet fl-1974 il-konvenut baqa' jghix fil-post sal-lum a bazi ta' dik l-iskrittura. Ma jidhirx pero` li saru xi kawzi biex jigi sgombrat sa issa.

"Din il-Qorti kif preseduta gia` kellha okkazzjoni tikkumenta fuq sitwazzjonijiet simili. Madankollu dawn il-kawzi kollha kienu jittrattaw it-talba tal-atturi li jisgombraw lill-konvenut minhabba nuqqas ta' titolu. F'kull kaz il-Qorti laqghet it-talba billi qablet mal-gurisprudenza prevalenti qabel id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-1969 fil-kawza Zahra vs Frendo. (Ara s-sentenzi Andrea Muscat vs Antonia Lautier moghtija fil-21 ta' Mejju 2004, Nathalie Cefai vs Manuel Formosa 14 ta' Frar 2005 u Mariano Debono vs Vincent *Spiteri* 8 ta' Marzu 2005 u Sant Manduca vs Borg fl-2006). Dawn il-kawzi huma pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

"Fil-kaz in ezami pero` t-talba hija differenti ghaliex ibbazata fuq allegata frodi kommessa mill-konvenut. Huwa principju importanti fil-ligi taghna li l-frodi qatt m'huwa presunt izda jrid jigi pruvat (Artikolu 981 (2) tal-Kapitolu 12 – li pero` jitkellem fuq *eghmil doluz.*) Ghalhekk wiehed ma jistax jghid li mill-provi li tressqu din il-kawza l-frodi jista' jigi desunt minn dak li sar.

"Huwa evidenti li l-kuntratt in kwistjoni sar biex il-konvenut jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni wara li tintemm il-koncessjoni enfitewtika. Il-Qorti pero` ma thossx li dan huwa bizzejjed biex jigi riskontrat il-frodi li qed jallega l-attur. Din il-Qorti, preseduta mill-Onor. Imhallef Edoardo Magri, fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet Joseph Debattista vs Domenico Sammut moghtija fl-20 ta' Gunju, 1964 qalet hekk;

"*"Qabel xejn ghandu jigi rilevat li f'materja ta' frode, ma jezisti ebda test tal-ligi li jistabilixxi presunzjoni ta' frodi u l-prova taghha 'incumbit illi qui agit' li tista' ssir anke permezz ta' presunzjonijiet u trid tkun fondata fuq fatti granifi precizi u konkordanti. Infatti huwa risaput li mhux kwalunkwe skaltrezza pratikata ghad-dannu ta' haddiehor taqa' taht is-sanzjoni tal-ligi u dan jinghad fuq l-iskorta tal-insenjament tad-Dritt Ruman li stabilixxa l-principju; 'Non nisi ex magna et evidente callidate nono deliet de dolo actio dare'. (Lesa. 7 para. 10 Dig. De Dolo; u s-sentenza Prim'Awla - 15 ta' April, 1964 in re Giovanni Battista*

Farrugia vs Salvino Muscat Zahra). Il-lokazzjoni kontrattata bejn il-konvenut ... saret bl-iskop uniku li ... isalva l-inkwlinat tal-istess fond, ihalli fih lill ..... Ghalhekk anke taht dan l-aspett il-konventi ma jistghux ikunu ritenuti hatja ta' dak id-dolo 'richiesto a viziare di nullita` d' obligazione'. (Fadda Art 1115 para 42)."

"Ghalhekk fil-waqt li kien evidenti l-iskop tal-lokazzjoni in kwistjoni, il-Qorti ma thossx li dan jammonta ghal frodi kif titlob il-ligi."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-attur li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti tigi revokata billi jigu milqugha t-talbiet tieghu bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut Austin Agius;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza l-attur, bhala l-attwali proprjetarju tal-fond 18, Ghar il-Lembi, Sliema, qed jitlob l-izgumbrament tal-konvenut Austin Agius mill-fond inikat, peress li jallega li l-kirja li nghatatlu mill-allura censwalisti termporanji ta' l-istess fond saret bi frodi u bi pregjudizzju tad-drittijiet tieghu. Il-konvenut inkwilin jirribatti fis-sens li l-kirja li ghandu hija wahda valida fil-ligi.

L-ewwel Qorti cahdet it-talba attrici wara li osservat li l-attur qed jibbaza t-talba tieghu fuq frodi, u mill-provi li tressqu, ma sabitx prova ta' dan.

L-attur appella u ressaq aggravju fis-sens li l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni wisq dejqa tal-frazi "frodi" wzata fic-citazzjoni; hu jghid li bl-ebda mod ma din tista' tinftiehem bhala ekwivalenti ghal dolo kif donnha tat x'tifhem l-ewwel Qorti.

Jidher, fil-verita`, li l-ewwel Qorti intilfet fuq il-kelma "frodi" wzata fil-premessi tac-citazzjoni, pero`, hu car, fil-fehma ta' din il-Qorti, li l-attur ma riedx jorbot il-kaz tieghu mal-frazi "frodi" fis-sens ta' dolo, jew fis-sens ta' frodi li johloq vizzju tal-kunsens. Il-frodi f'dan il-kaz ghandha tiftiehem fis-sens ta' ghemil bi pregjudizzju ghas-sid, meta tinholoq kirja b'kundizzjonijiet ingusti, b'mod li, ghalhekk, dik il-kirja ma torbotx lill-proprjetarju. Meta jkollok kirja maghmula minn possessur ta' fond b'titolu temporanju taht kondizzjonijiet ingusti ghall-proprjetarju, dik il-kirja tkun saret bi frodi ghad-drittijiet tal-proprjetarju. Fil-fatt, l-attur qed jallega li l-kirja saret "bi pregjudizzju tad-drittijiet ta' l-attur u l-awturi tieghu", u b'dan il-mod qed jindika li l-kirja ma saritx b'mod li tipprotegi u thares l-interessi tas-sid. Fil-fatt, fil-kawza **Micallef v. Bugeja**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Ottubru 1991, intqal li f'kaz ta' lokazzjoni minn missier favur ibnu, din ma torbotx fil-konfront tas-sid meta mic-cirkostanzi jirrizulta li l-lokazzjoni "kienet semplici montatura paraventu, tentattiv biex jimpedixxi lid-direttarji milli jirriprendu l-pussess tal-fond kif kellhom id-dritt li jaghmlu mat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika". Anke f'din il-kawza, l-attur qed jallega li l-kirja saret mhux bi skop genwin, izda biex jimpeduh milli jiehu pussess tal-fond kif ghandu dritt li jaghmel.

Ezaminat ic-cirkostanzi tal-kirja u l-kundizzjonijiet ta' l-istess, din il-Qorti ma tarax, pero`, li jezistu cirkostanzi li jwassluha thassar il-kirja in kwistjoni. L-inkwilin in kwistjoni m'ghandux parentela ma' l-enfitewta u l-kirja tidher li kienet wahda genwina, fis-sens li saret biex verament tipprovdi akkomodazzjoni lill-konvenut Austin Agius.

Ezaminati wkoll il-kundizzjonijiet tal-kirja, din il-Qorti ma ssib xejn straordinarju fil-ftehim, u peress li hu nieqes minn regolamentazzjoni specjali, il-kirja, tista' tghid, hi regolata bil-ligi, u r-regoli tal-ligi zgur li ma jistghux jitqiesu "ingusti". L-inkwilin gie wkoll marbut bl-uzu li jista' jaghmel mill-fond, u ntrabat li jekk jaghmel benefikati fil-fond dawn jeccedu ghall-fond, "minghajr dritt ta' kumpens fit-terminazzjoni".

L-ammont ta' kera nzamm fl-istess rata bhac-cens, u dan jista' jitqies bhala element mhux gust. Pero`, filwaqt li l-gurisprudenza antika kienet fis-sens li anke kundizzjoni wahda mhux gusta, tista' twassal ghat-thassir tal-kirja fil-konfront tad-direttarju (ara per ezempju, il-kawza **Apap Bologna v. Portelli**, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Mejju, 1985), il-gurisprudenza aktar ricenti trid li l-kuntratt ta' lokazzjoni jigi ezaminat fit-totalita` tieghu biex jigi deciz jekk huwiex wiehed gust jew le (ara **Bugeja v. Lanteri**, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' April, 2001; u **Busuttil noe v. Meadows**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Frar, 2006). Fil-kawza **Magri v. Aeroflot Russian International Airlines et**, deciza minn din il-Qorti fl-1 ta' Lulju 2005, intqal hekk a propozitu:

"Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-gustizzja tal-kundizzjonijiet kellha allura tigi stabbilita minn ezami komplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kundizzjonijiet kollha li ghalihom ikun suggett. Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi elementi partikolari, bhall-<u>quantum</u> (sottolinear tal-Qorti) tal-kera (anke jekk dan kien element essenzjali tal-lokazzjoni), jew id-dritt ta' sullokazzjoni, jew l-obbligu li jsiru benefikati. It-test veru, fil-fehma ta' din il-Qorti, kellu jkun fir-risposta ghad-domanda jekk il-ftehim, <u>fil-komplessita` tieghu</u>, kienx jitqies vantaggjuz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmlu hu flok il-lokatur. Minn dan seta' jigi stabbilit jekk il-kirja kenitx taht kundizzjonijiet gusti jew ingusti."

Applikati dawn il-principji ghal kaz odjern, ma jidhirx illi l-appellant ghandu ragun. Il-kirja, fil-komplessita` taghha, mhix wahda li tista' titqies ingusta. Ovvjament kull kirja li saret qabel l-1995 tista' titqies ingusta, ghax taghti lill-inkwilin il-protezzjoni tal-ligijiet specjali li jipproteguh fit-tgawdija tal-fond, pero`, mhux ghal dan kienet qed tirreferi l-ligi meta qalet li kirja ma torbotx lid-direttarju jekk tkun saret taht kundizzjonijiet mhux gusti. Ghal dan il-fini, il-Qorti trid tezamina l-<u>kundizzjonijiet partikolari</u> tal-kirja, u jekk din, fil-komplessita` taghha, mhux ta' hsara ghas-sid, ma tistax tithassar a bazi biss tac-cirkostanza li, fid-dawl tal-ligijiet vigenti, ikun difficli li l-inkwilin jitkecca mill-fond.

Darba ma jirrizultax li l-kirja in kwistjoni mhijiex valida, il-premessa li fuqha jibbaza l-kawza l-attur taqa', u t-talbiet tieghu ma jistghux jintlaqghu.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-attur billi tichad l-istess, u tikkonferma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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