MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' April, 2013

Appell Civili Numru. 1003/2007/1

S.O.C. & K Co. Limited
v.
Paul Mallia

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Diċembru 2009 illi ordnat l-iżgumbrament tiegħu minn immobbli li sabet li kien qiegħed iżomm mingħajr titolu li jiswa fil-liġi.

2. Il-fatti relevanti huma dawn:

3. B'kuntratt tad-29 ta' Lulju 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, Joseph Azzopardi f'ismu u f'isem bintu Suor Josephine Azzopardi, awturi tas-soċjetà attriċi,

kienu taw il-fond fil-Pietà, Triq Marina, numru erbgħa u sittin (64) lil ċertu Arthur Mahoney b'titolu ta' subenfitewsi għal wieħed u għoxrin (21) sena b'seħħ mit-30 t'Awissu 1977 u b'ċens ta' sittin lira (Lm60) fis-sena;

4. B'kuntratt tas-17 t'Awissu 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, l-istess Joseph Azzopardi *proprio et nomine* u Arthur Mahoney ftiehmu illi ż-żmien tas-subenfitewsi jiżdied b'erba' (4) snin oħra wara ż-żmien oriġinali ta' wieħed u għoxrin (21) sena b'seħħ mit-30 t'Awissu 1977, b'dan illi ċ-ċens b'seħħ mit-30 ta' Awissu 1982 żdied għal disgħin lira (Lm90) fis-sena;

5. B'kuntratt tas-17 ta' Frar 1987 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, Arthur Mahoney bigħ lill-konvenut Paul Mallia s-subutli dominju għaż-żmien li kien fadal minn ħamsa u għoxrin (25) sena;

6. B'kuntratt tal-21 ta' Frar 1987 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, Joseph Azzopardi *proprio et nomine* għaraf lill-konvenut bħala subenfitewta. Il-partijiet ftiehmu wkoll illi:

"Il-komparenti Joseph Azzopardi f'ismu *proprio* kif ukoll f'isem bintu … qed jintrabat, bis-saħħa ta' dana l-att, illi fit-terminazzjoni tal-ħamsa u għoxrin (25) sena, *cioè* fit-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanja, hu jerġa' jġedded din il-konċessjoni enfitewtika bl-istess kondizzjonijiet tal-enfitewsi temporanja li kienet saret bejn il-komparenti Joseph Azzopardi f'ismu *proprio* u f'isem bintu fuq imsemmija u Arthur Mahoney fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia … u skond il-liġi veljanti fi żmien il-konċessjoni."

7. B'kuntratt tas-7 ta' Diċembru 1992 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, is-soċjetà attriċi xtrat mingħand Joseph Azzopardi *proprio et nomine* l-interess tiegħu fil-fond, *i.e.* is-subdirett dominju għaż-żmien li kien fadal u l-utli dominju sussegwenti;

8. is-subenfitewsi temporanja ntemmet fit-30 ta' Awissu 2002, *i.e.* ħamsa u għoxrin sena wara t-30 t'Awissu 1977 u ma sar xejn biex il-konċessjoni tiġġedded.

9. Billi qiegħda tgħid illi l-konvenut, wara li ntemmet is-subenfitewsi fit-30 ta' Awissu 2002, baqa' jżomm il-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, u għalxejn sejħitlu b'ittra ġudizzjarja tat-12 ta' Lulju 2007 biex jiżgombra mill-fond, is-soċjetà attriċi fetħet il-kawża tallum u talbet illi l-qorti,

wara li tgħid illi l-konvenut qiegħed iżomm il-fond mingħar titolu, tordna l-iżgumbrament tiegħu.

10. Fl-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut straħ fuq il-fatt illi ilu joqgħod fil-fond sa mis-17 ta' Frar 1987, meta xtara s-subutli dominju mingħand Arthur Mahoney, fuq il-fatt illi kien magħruf bħala subenfitewta mill-awturi tal-attriċi, u fuq il-ftehim li tiġġedded is-subenfitewsi meta tintemm.

11. Bis-sentenza tad-9 ta' Diċembru 2009 l-ewwel qorti laqgħet it-talbiet tas-soċjetà attriċi wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Fil-klawsola msemmija [tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1987 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja] jingħad illi fit-terminazzjoni tal-25 sena, id-direttarju jerġa' jġedded din il-konċessjoni enfitewtika bl-istess kondizzjonijiet tal-enfitewsi temporanja u skond il-liġi viġenti fi żmien il-konċessjoni. Irriżulta li l-konċessjoni enfitewtika skadiet fit-30 ta' Awissu 2002 u skond l-artikolu 1514 tal-Kap 16 dwar wegħda dwar enfitewsi magħmula wara l-1 ta' Lulju 1976 għandhom japplikaw id-dispożizzjonijiet li jirregolaw il-wegħda ta' bejgħ u xiri. Għalhekk wiehed irid jistudja l-implikazzjonijiet tal-artikolu 1357. Minn analiżi tal-artikolu 1357 jirriżulta ċar li l-effett ta' wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed b'att ġudizzjarju preżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli u dan sabiex jagħmel it-trasferiment. Dan ifisser li l-intimat kellu jinterpella lis-soċjetà rikorrenti biex tersaq għat-tiġdid tal-enfitewsi skond dik il-wegħda u, wara dan, tipproċedi, jekk ikun il-każ, bir-rikors ġuramentat previst mill-artikolu 1357(2). Issa l-intimat ma ġab ebda prova li hu kien ha dawn il-passi. Ma irriżultax li hu qatt ippreżenta l-atti ġudizzjarji meħtieġa biex jenforza din il-wegħda li kienet saritlu minn Joseph Azzopardi. Fl-*affidavit* tiegħu l-intimat jgħid li meta skadiet l-enfitewsi f'Awissu tal-2002, kien sar tiġdid bil-fomm.

"Iżda, fil-fehma tal-qorti, anke li kieku verament saret din il-wegħda bil-fomm, din ma kenitx tkun suffiċjenti minħabba li l-liġi tagħmilha ċara x'għandu jsir fil-każ ta' wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli. Irriżulta ċar li l-intimat kien jaf li l-padrun dirett ma kienx għadu Joseph Azzopardi, għalkemm hu jgħid li ma kienx jaf li kienet is-soċjetà rikorrenti iżda kien mingħalih li kien wieħed mid-

diretturi tagħha li kien id-direttarju. Fi kwalunkwe każ, ebda konvenju ma ġie registrat.

"Skond l-artikolu 1497 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, it-tiġdid tal-enfitewsi għandu bil-fors isir permezz ta' kuntratt nutarili. Għalhekk qabel ma jagħlaq it-terminu tal-enfitewsi, l-enfitewta għandu jieħu l-passi sabiex il-wegħda tal-konċedent tiġi infurzata. Jekk l-intimat ħalla t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali jiskadi mingħajr ma ħa l-passi opportuni mela *imputet sibi* jekk issa sab ruħu fil-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. … … … [I]l-kuntratt ma jistax jiġġedded bis-sempliċi volontà tal-partijiet iżda għandu jsir skond il-liġi permezz ta' kuntratt notarili għaliex tiġdid jimporta konċessjoni enfitewtika ġdida.

"Illi għalhekk jirriżulta li kull titolu legali li l-intimat seta' kellu skada mingħajr ma ħa l-passi opportuni biex iġedded iċ-ċens. Il-fatt li hu ilu jgħix fil-fond imsemmi mhux sufficjenti fil-każ in eżami biex jintitola lill-intimat jibqa' joqgħod fil-fond *de quo*. Minħabba n-nuqqas ta' aġir fit-termini tal-liġi da parti tal-intimat hu tilef l-effetti tal-klawsola tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1987 u konsegwentement illum jinsab li qed jokkupa l-fond *de quo* mingħajr titolu validu fi-liġi u l-qorti qed tiddikjara b'mod formali dan.

"Għalhekk tordna lill-intimat biex fi żmien tliet xhur jiżgombra, jirrilaxxa u jħalli battâl favur is-soċjetà rikorrenti l-fond imsemmi."

12. Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'rikors tas-16 ta' Diċembru 2009. L-aggravji tiegħu huma dawn:

13. ma huwiex minnu illi l-konvenut ma kellux titolu fuq il-fond, għax l-attriċi baqgħet taċċetta l-kera mingħandu wara li ntemmet l-enfitewsi fit-30 t'Awissu 2002; kellu titolu ta' kera taħt l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"];

14. il-kuntratt ta' tiġdid tal-enfitewsi ma sarx għax is-soċjetà attriċi qarrqet bih; u

15. ma għandux ibati spejjeż.

16. Is-soċjetà attriċi wieġbet fit-8 ta' Jannar 2010 u fissret għala, fil-fehma tagħha, l-appell għandu jiġi miċħud.

17. It-tieni aggravju – illi l-enfitewsi ma ġġedditx minħabba qerq tas-soċjetà attriċi – fil-fehma tal-qorti ma

għandu ebda relevanza għall-meritu tal-kawża. Il-konvenut fisser dan l-aggravju hekk:

"… mill-provi jirriżulta kif l-appellant ġie ingannat sfaċċatament mis-soċjetà appellata li baqgħet tassikuralu li ma kienx ser ikollu prioblemi u li kien ser jibqa' jgħix fil-fond. Kienu saħansitra anke iffissaw appuntament man-nutar, però l-kuntratt ma sarx għax id-direttur Ruggier, li kien jiġbor il-ħlas mingħand Mallia mindu s-soċjetà akkwistat il-fond mis-sidien Azzopardi, u *cioè* mis-sena 1992, beda jġiblu l-iskużi."

18. L-enfitewsi ma ġġeddidx mhux minħabba xi għemil ta' qerq tas-soċjetà attriċi iżda għax, kif sewwa fissret l-ewwel qorti, il-konvenut ma għamilx dak li l-liġi trid illi jsir sabiex titwettaq wegħda ta' enfitewsi. Dak illi l-konvenut isejjaħ qerq tas-soċjetà attriċi forsi wassal biex il-kuntratt ma jsirx bil-kunsens tal-partijiet iżda ma żammx lill-konvenut milli jagħmel dak li kellu jagħmel biex titwettaq il-wegħda ta' enfitewsi: hekk kif il-konvenut ra illi l-kuntratt ta' tiġdid tal-enfitewsi ma kienx sejjer jiġi pubblikat kien imissu beda l-proċedura ġudizzjarja għat-tiġdid tal-enfitewsi. Dan ma għamlux u, kif sewwa qalet l-ewwel qorti, issa *imputet sibi.*

19. Huwa ċar għalhekk illi l-konvenut ma jista' jivvanta ebda titolu ta' enfitewsi.

20. Fl-ewwel aggravju iżda l-konvenut qiegħed issa jivvanta titolu ta' lokazzjoni. Igħid illi dan it-titolu ġej mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 u mill-għarfien tas-soċjetà attriċi meta laqgħet mingħandu l-ħlas tal-kera miżjud taħt dik il-liġi.

21. Tassew, fit-tweġiba maħlufa xejn ma tissemma din il-pretensjoni ta' titolu ta' kiri li issa qiegħed jivvanta l-konvenut. Lanqas fl-ittra ġudizzjarja tat-30 ta' Lulju 2007[1], li biha l-konvenut irrifjuta s-sejħa li għamlitlu l-attriċi biex iroddilha l-fond, ma tissemma xi kirja jew xi aċċettazzjoni ta' ħlas ta' kera; it-titolu li jsemmi l-konvenut f'dik l-ittra huwa biss dak ta' "konċessjoni enfitewtika … mġedda lilu minn Joseph Azzopardi", li hu titolu ineżistenti għax ma sarx b'att pubbliku. Huwa biss fl-*affidavit* tiegħu[2], maħluf

1 *Fol.* 62 tal-proċess tal-ewwel qorti.

2 *Foll.* 53 *et seqq.* tal-proċess tal-ewwel qorti.

fit-18 ta' Frar 2008 u ippreżentat quddiem l-ewwel qorti fid-19 ta' Frar 2008, illi l-konvenut isemmi l-kera:

"9. It-terminu [tal-enfitewsi] skada fit-30 ta' Awissu 2002. Huwa aċċetta l-kera wara l-iskadenza iżda mbagħad beda jirrifjutaha għax ried ikeċċini 'l barra u għalhekk bdejt inpoġġi l-kera l-qorti. Għandi anke l-irċevuti li huwa iffirmali meta aċċetta l-ħlas mill-1 ta' Settembru 2002 sat-28 ta' Frar 2003 u dik mill-1 ta' Marzu 2003 sal 31 t'Awissu 2003.

"10. Il-kera kienet Lm45 fis-sena però mill-iskadenza mbagħad bdejt inħallas id-doppju, u *cioè* s-somma ta' Lm90."

22. Għandu jingħad illi, għalkemm huwa minnu illi fil-proċess tal-ewwel qorti hemm kopji ta' żewġ riċevuti[3] bla data – waħda għal "*forty-five Malta Lira being payment for rent, six months in advance from the 1st September 2002 to the 28th February 2003*" u l-oħra għal "*forty-five Malta Lira being rent payment six months in advance from 1st March 2003 to the 31st August 2003*" – ma huwiex minnu illi dan kien kera "doppju", kif igħid il-konvenut, għax iċ-ċens kien ta' disgħin lira (Lm90) fis-sena[4], mhux ħamsa u erbgħin lira (Lm45) fis-sena kif igħid il-konvenut.

23. Ta' min ngħidu wkoll illi l-kopji tar-riċevuti ma humiex awtentikati u illi Joseph Oliver Ruggier, li suppost kien dak li iffirma r-riċevuti, ma ssejjaħx biex igħid il-firma hijiex tiegħu jew le, kif irid l-art. 634(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Dawn id-dokumenti għalhekk, ma jistgħux jitqiesu bħala prova. Barra minn hekk, relevanti wkoll huwa l-fatt illi, għalkemm f'dawn ir-riċevuti jingħad illi l-ħlas qiegħed isir bħala "*rent payment*" jew "*payment for rent*", l-istess kliem inkiteb ukoll fir-riċevuti maħruġa għal skadenzi ta' qabel ma għalqet l-enfitewsi, meta għalhekk il-ħlas kellu jkun għal ċens jew *ground-rent*, u mhux għal *rent*. Dan juri illi min għamel ir-riċevuta ma kienx jiddistingwi bejn kera u ċens u għalhekk f'kull każ ir-riċevuti ma jservux ta' prova illi min għamilhom kellu ħsieb illi jagħraf lill-konvenut bħala kerrej.

---

3 *Foll.* 64 *et seq.*

4 Ara l-kuntratt tas-17 t'Awissu 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, *fol.* 16 tal-proċess tal-ewwel qorti.

24. Dan kollu qiegħed jingħad għall-kompletezza, billi din il-qorti hija tal-fehma illi, meta ma ressaq ebda eċċezzjoni dwar hekk quddiem l-ewwel qorti, u jidher ukoll – għall-inqas min-nota ta' osservazzjonijiet tas-soċjetà attriċi, għax il-konvenut ma għamilx osservazzjonijiet bil-miktub – illi t-trattazzjoni kienet biss dwar jekk iġġedditx l-enfitewsi u mhux dwar titolu ta' kera, il-konvenut ma setax iressaq din il-pretensjoni f'dan l-istadju u jċaħħad lill-attriċi mill-benefiċċju tad-*doppio esame*.

25. Għall-kompletezza wkoll jingħad illi l-enfitewsi nħolqot fl-1977 u l-konvenut daħal fil-fond fl-1987. Għalhekk, ladarba l-enfitewsi kienet għal mhux iżjed minn tletin sena u seħħet il-kondizzjoni illi "l-enfitewta … li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fil-21 ta' Ġunju, 1979", l-art. 12(8) tal-Kap. 158 irid illi d-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi li jagħtu lill-enfitewta l-jedd illi jikkonverti l-enfitewsi f'kera ma japplikawx għal dan il-każ.

26. F'kull każ, għalhekk dan l-aggravju ma jistax jintlaqa' u, għal raġunijiet ovvji, ma jistax jintlaqa' wkoll l-aggravju dwar l-ispejjeż.

27. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata u tikkundanna lill-konvenut appellant iħallas l-ispejjeż kollha.

< Sentenza Finali >

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