Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 3/2005AE

William Fenech, Anthony Sultana, John Sultana, Doris Pons, Mario Sultana, Rita Sciberras, Mariella Fenech, Lorraine Grech, Joseph Pons, William Pons, Edeline Ellul, Richard Pons, Joanne Caruana u Louise Caruana u b'digriet tal-1 ta' Ottubru 2010 saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Martin Sultana minflok John Sultana li miet fit-23 ta' Marzu 2010 u b'digriet tal-15 ta' April 2014 saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Yvonne Fenech minflok William Fenech li miet fis-6 ta' Marzu 2014

Vs

Charles Fenech.

L-Erbgha, 7 ta' Ottubru 2015.

Il-konvenut appell minn sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tas-6 ta' Frar 2012 li ddikjarat il-kirja tal-fond 232, Triq Manwel Dimech, Sliema favur il-konvenut minn Rita u Ersilia Sultana, li ma tiswiex kontra l-atturi peress li l-kirja saret taht kondizzjonijiet li m'humiex gusti skond l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili.

Fir-rikors tal-appell, l-appellant Fenech iddikjara li l-aggravji huma:-

"(i) Illi l-fond 232, Triq Manwel Dimech, Sliema, kien fond mhux dekontrollat, mikri lill-appellant fl-1977 mill-uzufrutwarji u whud mill-komproprjetarji ta' l-istess fond u ghalhekk il-kera ta' l-istess fond kellha tkun a bazi tal-fair rent kif stabbilit fl-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Perit Godwin Abela messu gie awtorizzat biex jivvaluta l-istess fond a bazi tal-kera li l-fond kien igib qabel l-4 ta' Awissu, 1914[1]*.*

(ii) Illi l-atturi kienu jafu fit-8 ta' Ottubru, 2004, illi l-fond kien mikri lill-apellant minn uhud mill-komproprjetarji u ghalhekk il-kawza odjerna kellha tigi intavolata sat-8 ta' Dicembru 2004, a tenur ta' l-Artikolu 1527 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta".

L-appellant kompla jispjega li:-

---

[1] L-appellant talab ukoll ir-revoka tad-digriet tal-ewwel qorti tal-20 ta' Dicembru 2007, li bih cahdet it-talba tieghu sabiex jinghata l-valur tal-*fair rent* skond l-Artikolu 4 tal-Kap. 69.

1. Il-kera gusta tal-fond hi dik li tigi stabbilita mill-Bord Li Jirregola l-Kera (Artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69). Ghalhekk l-ewwel qorti zbaljat meta kkonkludiet li l-kera gusta kienet ta' €1,575 fis-sena. Il-perit tekniku kellu jaghmel l-istima skond l-imsemmi provvediment.
2. Kirja maghmula minn koproprjetarji tista' tigi mpunjata fi zmien xahrejn (Artikolu 1527 tal-Kodici Civili). Jirrizulta li fit-8 ta' Ottubru 2004 l-appellati kienu diga' jafu li Rita u Ersilia Sultana krew il-fond lill-appellant, peress li nghataw kopja tar-ricevuti tal-kera. Peress li l-kawza giet prezentata fil-31 ta' Dicembru 2004, japplika l-Artikolu 1527.
3. L-azzjoni hi intempestiva ghaliex fl-ewwel lok l-appellati messhom ipprezentaw kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tigi determinata l-kera gusta. Wara dan l-ezercizzju l-qorti tkun tista' tiddeciedi jekk il-kirja hijiex gusta.
4. F'kull kaz l-appellant huwa wiehed mill-koproprjetarji tal-fond u ghalhekk ghandu dritt li jinqeda bi hwejgu.

Rat l-atti li jinkludu t-traskrizzjoni tat-trattazzjoni tad-difensuri li saret fis-seduta tat-28 ta' Frar 2014.

Ikkunsidrat:-

1. L-azzjoni tal-appellata hi bazata fuq l-Artikou 1530 tal-Kodici Civili. Mill-provi rrizulta li l-appellant kien inghata l-fond oggett tal-kawza b'kera ta' Lm20 fis-sena, minghand iz-zijiet tieghu Ersilia u Rita konjugi Sultana. Il-fond kien proprjeta ta' Salavatore Sultana, li bhala werrieta tieghu halla lill-ahwa li b'kollox kienu tmienja. Fit-testment kien halla wkoll prelegat ta' uzufrutt ta' gidu lil dawk l-ahwa li jkunu xebbiet u guvintur. Salvatore Sultana miet fl-4 ta' Ottubru 1975.

2. Fir-rigward **tal-ewwel u tielet aggravji**, il-perit tekniku ta deskrizzjoni tal-fond. Ghamel ukoll stima tal-valur, fl-ammont ta' €151,500 fl-2009 u €45,000 fl-1977. Dan il-fond jikkonsisti f'zewg sulari. Il-perit ikkonkluda li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2009 hu €5,302.50 filwaqt li **fl-1977 kien ta' €1,575 fis-sena**. Wara li l-qorti rat l-atti, tosserva:

   (a) Fil-gurisprudenza hu stabbilit li kundizzjoni wahda ngusta hi bizzejjed sabiex l-attur jirnexxi f'kawza bbazata fuq l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. F'kull kaz m'hemmx prova x'setghu kienu l-kondizzjonijiet l-ohra tal-kirja bejn l-uzufruttwarji u l-appellant.

   (b) Ghalkemm l-appellant qal li l-kirja kienet saret bil-miktub, baqa' ma pprezentax skrittura ta' lokazzjoni. Pero pprezenta ktieb tar-ricevuti ta' kera bl-ewwel wahda bid-data tal-1 ta' Jannar 1999 u tirreferi ghal hlas ta' kera ghas-sena 1999.

(c) Rita u Ersilia ahwa Sultana kienu jghixu f'dan il-fond. Ghall-qorti hu evidenti li din il-kirja saret sabiex tiffavorixxi lill-appellant li kien ighix maghhom, fis-sens li jkollu l-protezzjoni tal-ligi specjali.

(d) Ir-riferenza ghall-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 69 hi ghal kollox barra minn lokha. Il-kirja saret fis-sena 1977.

Fis-sentenza **Dr David Tonna et vs Carmela Borg** tat-30 ta' April 1997, il-Qorti tal-Appell osservat:

"Ghall-fini tal-kaz taht ezami hu bizzejjed jekk din il-Qorti tissofferma ruhha fuq il-kwezit ***jekk fil-mument meta kkonkludew il-kirja****, il-konvenuta u l-awtur taghha, il-kondizzjonijiet miftehma setghux jigu konsidrati li kienu gusti mas-sid - f'dan il-kaz ma' l-aventi kawza ta' l-appellati, id-direttarju"* (enfazi mizjuda)[2].

Imbaghad fis-sentenza **Dottor George Vassallo et vs Julian Sammut**, il-Qorti tal-Appell (17 ta' Frar 1995) qalet:

"Biex jigu rispettati l-valuri legali u guridici espressi f'dawn l-artikoli, allura ghandu jigi fl-ewwel lok enfasizzat illi:

(a) bejn il-kerrej u s-successur tal-pussessur – is-sid – bejn il-konvenut u l-atturi ma jidhlux kwistjonijiet ta' nullita' o meno tal-kuntratt ta' lokazzjoni, jekk dan ikun verament jezisti, ghaliex il-kwistjoni hija ohra. Il-kwistjoni hija kemm u sa fejn huwa obbligat is-sid proprjetarju, li jirrispetta l-kuntratt maghmul mill-possessur temporanju; kemm, kif u sa fejn huma obbligati l-atturi li jirrispettaw dak li ghamel il-predecessur immedjat taghhom. U l-ligi tirrispondi: huma obbligati – sakemm il-kondizzjonijiet kienu gusti u ghaz-zmien determinat mill-istess ligi".

L-Ordinanza li Tirregola l-Kiri t-Tigdid tal-Kiri (Kap. 69) tapplika fl-istadju ta' rilokazzjoni, u semmai kienet tirregola r-relazzjoni ta' bejn l-uzufruttwarji u l-appellant. Il-qorti taqbel mal-osservazzjoni li ghamlet l-ewwel qorti:

"Illi hu minnu li l-fond ma hux dekontrollat. Hawnhekk il-konvenut jikkontendi li, ghalhekk, il-post u l-kera hu regolat mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Din il-ligi tal-ahhar, filfatt, topera f'kaz ta' tigdid ta' kera jew zieda fil-kera jew l-ghemil ta' kondizzjonijiet godda meta l-kirja originali tkun skadiet (ara l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 imsemmi).

---

[2] Ara wkoll **Bugeja vs Lantieri**, Qorti tal-Appell, 4 ta' April 2001.

Kif di gja nghad, il-kawza odjerna hi bazata fuq l-artikolu 1530(1) tal-Kodici Civili u bl-ebda mod ma tinvolvi dak specifikat fl-artikolu 3 imsemmi. Konsegwentement dak mitlub fl-avviz in ezami, bl-ebda mod ma jidhol fil-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera jew b'xi mod, gie eskluz mill-kompetenza tal-Qrati ordinarji".

(e) Skond l-appellant qabel saret il-kirja l-appellant flimkien mal-uzufruttwarji kienu marru hadu parir minghand avukat. Ghalhekk probabilment kienu jafu li l-appellant kien ser igwadi mill-protezzjoni tal-ligi specjali. Hu veru li l-kirja saret fis-sena 1977, pero' Lm20 fis-sena hi bla dubju kera irrizorja ghal dar gewwa tas-Sliema, iktar u iktar meta tqies li fl-istadju ta' rilokazzjoni mbaghad kienu ser japplikaw il-provvedimenti tal-ligi specjali (Kap. 69).

(f) Kif sewwa qalet din il-qorti fis-sentenza **Salvatore Gatt et vs Helen Seychell** tat-28 ta' Frar 1997:-

"L-artikolu 1530 hu applikabbli ghall-kaz taht ezami u din id-disposizzjoni tassigura li s-successuri ta' l-uzufruttwarju jkollhom kull dritt li ma jkunux marbutin bil-kirja maghmula minnu jekk jirrizulta li din ma tkunx saret taht kondizzjonijiet gusti. Il-Kap. 69 bl-ebda mod ma jidderoga dan id-dritt u l-inkwilin ma jistax jevadi l-effetti ta' din id-disposizzjoni billi jippretendi li qed jokkupa l-fond lilu mikri fi zmien ta' rilokazzjoni protetta bil-ligijiet specjali tal-kera".

(g) Il-kundizzjonijiet gusti jridu jkunu jezistu sa minn meta saret il-kirja, cjoe' 'l 1977. Fis-sentenza **Cecil Azzopardi et vs Josephine Montalto nomine et** tas-17 ta' Frar 2003, il-Qorti tal-Appell qalet:

*"23. Fil-fehma ta' din il-Qorti, biex wiehed jistabbilixxi il-valur lokatizju ta' fond partikolari, **il-prezz tas-suq huwa wiehed mill-fatturi li l-gudikant ghandu dejjem izomm quddiem ghajnejh** biex jiddeciedi jekk lokazzjoni saritx b'kera gusta jew le".*

L-appellant kellu kull opportunita li jekk ma jaqbilx mal-opinjoni tal-perit tekniku, jitlob in-nomina ta' periti perizjuri. Talba li ma saritx. Gialadarba l-punt kien ta' natura teknika, l-ewwel qorti ghamlet sew meta strahet fuq l-opinjoni tal-perit tekniku iktar u iktar meta ma tressqux provi li jikkontradicu l-fehma tal-perit tekniku.

3. B'riferenza **ghat-tieni aggravju**, l-appellati ghamlu riferenza ghas-sentenza ta' din il-qorti[3] fil-kawza **Salvatore Gatt et vs Helen Seychell** tat-28 ta' Frar 1997, fejn il-persuna li kriet il-fond lill-konvenuta kienet ukoll koproprjetarja u uzufruttwarja tal-fond. Il-qorti qalet:

[3] Imhallef J. Said Pullicino.

"Fond soggett kollu ghall-uzufrutt hu sottratt mill-pussess tan-nudi proprjetarji u dawn bl-ebda mod ma jistghu jikkontestaw il-mod kif l-uzufruttwarju jgawdi mill-fond soggett ghall-uzufrutt, nonostante c-cirkostanza li dan ikun bhalhom koproprjetarju. Skond il-ligi l-uzufruttwarju ghandu dritt li jikri lil terzi l-fond li huwa jgawdi. Il-ligi tiddisponi kif din il-kirja maghmula tibqa' torbot lis-sid u allura n-nudi proprjetarji anke wara li jigi tterminat l-uzufrutt sakemm jigu rispettati l-kondizzjonijiet li tiddisponi l-ligi. Hu allura kontro-sens guridiku li wiehed jikkonsidra li ko-proprjetarju li hu wkoll uzufruttwarju tal-fond intier jitqieghed f'posizzjoni anqas vantagguza fid-drittijiet tieghu li jikri l-fond minn uzufruttwarju li ma jkunx hekk ko-proprjetarju kif ukoll kontrosens illi inkwilin li jiehu b'kiri fond minghand uzufruttwarju [li] *jkun ukoll ko-proprjetarju jitqieghed f'posizzjoni ta' riskju akbar fir-rigward ta' rikonoxximent tal-kirja minghand il-koproprjetarji l-ohra minn inkwilin illi jkun kera lill-uzufruttwarju* (recte, minghand l-uzufruttwarju) *li ma jkunx ukoll koproprjetarju….. F'dan ir-rigward fil-fehma ta' din il-Qorti, hi aktar valida u attendibbli l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Joseph Diacono pro et noe vs Hilda Degiorgio Lowe deciza fit-13 ta' Dicembru 1972. F'dik is-sentenza l-Qorti gustament tissottolinea r-realta guridika li n-nudi proprjetarji ta' fond suggett ghall-uzufrutt ta' haddiehor – anke ta' wiehed minnhom stess – ma jistghu bl-ebda mod juzufruwixxu mill-fond sakemm jipperdura l-uzufrutt….. In-nudi proprjetarji la ghandhom ebda dritt li huma jikru l-fond soggett ghall-uzufrutt u lanqas id-dritt li joggezzjonaw ghal kull kirja li l-uzufruttwarju joghgbu jaghmel.* ***Ghandhom biss id-dritt li tterminat l-uzufrutt, ma jirrikonoxxux il-kirja maghmula mill-uzufruttwarju jekk jokkorru d-determinati cirkostanzi stabbiliti fl-artikolu 1530 tal-Kodici Civili****".*

L-appellant ma ghamel l-ebda argument li jista' jwassal lil din il-qorti milli tiskarta dak li nghad f'dik is-sentenza.

4. Fir-rikors tal-appell, l-appellant semma wkoll li hu wiehed mill-koproprjetarji tal-fond oggett tal-kawza. Dan m'ghandu l-ebda rilevanza ghall-ezitu ta' din il-kawza li l-ghan taghha hu li jkun hemm dikjarazzjoni li l-kirja li kienet saret mill-ahwa Sultana ma kinitx saret taht kundizzjonijiet gusti. Is-sentenza tal-ewwel qorti hi biss dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-fond 232, Triq Manwel Dimech, Sliema mill-uzufruttwarji Rita u Ersilia Sultana favur l-appellant Charles Fenech, ma tiswiex fil-konfront tal-appellat gialadarba ma saritx taht kondizzjonijiet gusti skond l-Artikolu 1530(1) tal-Kodici Civili.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell ta' Charles Fenech bl-ispejjez kontra tieghu.

Anthony Ellul.