IR-RABA' PARTI
QORTI TAL-KUMMERĊ

3 ta' Jannar, 1990

Imħallef: –

Onor. Joseph D. Camilleri B.A. LL.D.

Richard Caruana

versus

Silvio Felice *noe*

Titolu ta' Proprjetà – Depożitu fil-Qorti

L-attur, anki jekk mhux proprjetarju assolut tal-fond, seta' skond il-liġi jikri l-fond lill-konvenut. Il-konvenut ma kellu ebda dritt skond il-liġi li meta deherlu qajjem kwistjoni dwar il-validità o meno tat-titolu ta' l-attur.

Biex id-depożitu jkun jiswa daqs il-ħlas huwa kompitu tal-konvenut li jipprova soddisfaċentement li tali depożitu kien magħmul minnu skond il-liġi. Huwa risaput illi biex debitur jeżimi ruħu mir-responsabbiltà f'każ li l-kreditur ma jkunx irid jieħu l-ħlas l-istess debitur għandu jgħaddi għad-depożitu wara li l-ħlas ikun validament offrut lill-kreditur.

Il-Qorti: – Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur wara li ppremetta li jikri l-fond 143 St Georges Road St Julians lill-konvenut talab li l-konvenut jiġi kkundannat iħallsu s-somma

ta' Lm549 (ħames mija disa' u erbgħin lira maltija) rappreżentanti kera għall-perijodu mill-1 ta' Mejju 1984 sal-31 ta' Ottubru 1985;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-15 ta' Ottubru *1985 u tal-mandat ta' sekwestru ppreżentat* kontestwalment kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur u l-lista tax-xhieda tiegħu;

Rat li l-konvenut ikkontesta l-kawża billi eċċepixxa:

1. Illi t-talba ta' l-attur hi infondata u għandha tiġi respinta stante li mhux biss l-ammont mitlub mill-attur ma kienx kollu dovut iżda fi kwalunkwe każ kien ġie kollu depożitat taħt l-awtorità tal-Qorti qabel il-preżentata taċ-ċitazzjoni kif ammess mill-istess attur fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu b'depożiti validi li jekk l-attur irid jattakka l-validità tagħhom dan għandu jagħmlu permezz ta' kawża *ad hoc* u mhux sempliċiment jadduċiha bħala argument fiċ-ċitazzjoni odjerna;

Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Irriżulta li permezz ta' skrittura datata 13 ta' Jannar, 1976 li saret quddiem in-nutar Dr George Bonello Du Puis l-attur

ta b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut il-fond 143 St Georges Road St Julians għall-użu ta' uffiċċju bil-kera ta' lira (Lm1) kuljum dekorribbli mill-1 ta' Frar 1976 u pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem u bil-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura;

Irriżulta li qabel ma sar dan il-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti l-attur kien informa lill-konvenut li hu kien proprjetarju tal-fond kwantu għal sebgħa u tletin minn erbgħin parti u li l-kwota l-oħra ta' tlieta minn erbgħin parti kellu titolu ta' kera fuqha u kien iħallas il-kera għaliha. Il-konvenut u missieru kkoroboraw in parti lill-attur fis-sens li xehdu li l-attur kien qalilhom mill-bidu nett li l-post ma kienx kollu tiegħu bi proprjetà. Huma però żiedu li l-attur kien qalilhom li bi ħsiebu jiddepożita l-kera tas-sehem li ma kellux taħt l-awtorità tal-Qorti sakemm jakkwista l-proprjetà tal-fond kollu;

Irriżulta li l-konvenut kien ħallas il-kera, regolarment b'*cheque* għal ħafna żmien. Imbagħad inqatgħet din il-kwistjoni bejniethom. Il-konvenut fittex biex jara jekk l-attur kienx qed jagħmel tali depożiti fil-Qorti u sab li ma saru ebda depożiti. Allura l-konvenut interpella lill-attur biex jipproduċi d-dokumenti li jipprovaw it-titolu tiegħu u avżah li fin-nuqqas kien ser jiddepożita l-kera l-Qorti. L-attur għall-ewwel ma bagħatx tali dokumenti iżda wara bagħat dokumenti li l-konvenut ma rrikonoxxiex li jipprovdu prova tat-titolu tiegħu "anke a rigward tal-kwoti li hu qed jippretendi li huma jirriferu u għar-rigward ta' kwoti oħra ma pproduċa lanqas dokumenti ta' dan it-tip;

Il-konvenut għalhekk baqa' jiddepożita l-kera l-Qorti bil-kondizzjoni li din tiġi żbankata minn min jipprova titolu għaliha kontra debita riċevuta";

Illi l-konvenut fl-eċċezzjoni tiegħu qiegħed jikkotesta l-pretensjoni ta' l-attur fuq tliet motivi u ċjoè li fl-ewwel lok l-ammont mitlub mill-attur ma kienx kollu dovut, fit-tieni lok li fi kwalunkwe każ l-ammont kollu ġie ddepożitat taħt l-awtorità tal-Qorti *validament qabel saret il-kawża u fl-aħħarnett li jekk* l-attur irid jattakka l-validità tad-depożiti msemmija l-attur għandu jagħmlu b'kawża *ad hoc* u mhux sempliċiment jiddeduċiha bħala argument fiċ-ċitazzjoni odjerna;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur qed jippretendi ħlas ta' kera ta' Lm549 għall-perijodu 1 ta' Mejju 1984 sal-31 ta' Ottubru 1985. Bir-rata patwita ta' Lm1 kuljum din il-pretensjoni hija matematikament korretta. Ċjoè nonostante l-konvenut jallega li dan l-ammont mhux kollu dovut għax l-attur ma hux is-sid assolut u esklussiv tal-fond mikri;

Illi rriżulta li l-konvenut ġie informat mill-attur b'din is-sitwazzjoni sa mill-bidu nett tat-trattattivi;

Il-konvenut għamel il-ftehim tal-kirja ma' l-attur għax deherlu li l-fatt li l-attur ma kienx is-sid assolut tal-fond ma kienx ta' ostakolu għall-eżistenza jew validità ta' l-istess kirja. Għalhekk il-konvenut daħal f'relazzjoni ġuridika preċiża ma' l-attur, ċjoè dik naxxenti minn kuntratt ta' lokazzjoni u konsegwentement twieldu diversi obbligi u drittijiet reċiproċi bejn il-kontendenti;

Ewlieni fost l-obbligi tal-konvenut huwa dak li jħallas il-kera miftehma lill-attur appena tagħlaq. Fil-fehma tal-qorti l-konvenut ma kellu ebda dritt skond il-liġi li meta deherlu qajjem

kwistjoni dwar il-validità o meno tat-titolu ta' l-attur għall-proprjetà in kwistjoni. Ma kellu ebda dritt li jibqa' jokkupa l-fond bħala kerrej, jgħid li l-provi li ġablu l-attur dwar it-titolu tiegħu ma kinux jissodisfawh, u wisq anqas ma kellux dritt li jiddepożita l-kera kollu taħt l-awtorità tal-Qorti bil-kondizzjoni li din il-kera jiġi żbankata minn min jipprova titolu għaliha;

Fil-fehma tal-Qorti l-konvenut ma ġab l-ebda raġuni valida li tiġġustifika l-operat tiegħu fil-konfront ta' l-attur. Skond il-ftehim bejn il-kontendenti l-konvenut baqa' jokkupa l-fond bħala kerrej u kien mistenni minnu li jwettaq l-obbligi li assuma fosthom li jħallas il-kera mifteħma lill-persuna li kienet krietlu l-fond, ċjoè lill-attur. Ir-relazzjonijiet ġuridiċi eżistenti kienu dawk li jemanaw mill-kuntratt ta' lokazzjoni u kienu biss bejnu u bejn l-attur;

L-attur anke jekk mhux proprjetarju assolut tal-fond seta' skond il-liġi jikri l-fond lill-konvenut;

Irriżulta li fiż-żmien tal-kuntratt il-konvenut ġie mgħarraf bil-fatt li l-attur ma kienx proprjetarju assolut tal-fond u b'hekk mill-bidu nett l-attur mexa bi *buona fede* mal-konvenut;

Fil-fehma tal-Qorti l-konvenut ma kellux dritt li jirrifjuta li jħallas il-kera lill-attur u lanqas li jiddepożitaha l-Qorti billi jallega li l-attur ma ssodisfahx rigward it-titolu tiegħu, l-aktar u aktar meta ma rriżultax li l-konvenut ġie b'xi mod molestat minn terzi fit-tgawdija tiegħu tal-fond. Lanqas ma ġie ppruvat li kien hemm xi terzi li ppretendew li huma komproprjetarji jew kom-pussessuri tal-fond u li dawn iddeduċew b'kawża xi pretensjoni biex tiġi annullata l-kirja eżistenti bejn il-kontendenti

a tenur ta' l-artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi fil-fehma tal-Qorti l-attur irnexxielu jipprova li l-ammont ta' Lm549 pretiż minnu f'din il-kawża huwa kollu dovut mill-konvenut;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut qiegħed isostni li m'għandux iħallas dan l-ammont *lill*-attur peress *li dan ġie ddepożitat taħt l-awtorità* tal-Qorti;

Isostni ukoll li biex jattakka l-validità tad-depożiti li għamel il-konvenut, l-attur għandu jagħmel kawża *ad hoc* u mhux sempliċiment jadduċiha b'argoment f'din il-kawża;

Illi din il-Qorti ma taqbilx ma' din l-aħħar sottomissjoni tal-konvenut;

Il-konvenut qiegħed jeċċepixxi l-pagament tramite d-depożiti;

Illi biex id-depożitu jkun jiswa daqs il-ħlas huwa kompitu tal-konvenut f'din il-kawża li jipprova sodisfaċentement li tali depożitu ġie magħmul minnu skond il-liġi. Huwa risaput illi biex debitur jeżimi ruħu mir-responsabbiltà f'każ li l-kreditur ma jkunx irid jieħu l-ħlas l-istess debitur għandu jgħaddi għad-depożitu wara li l-ħlas jiġi validament offrut lill-kreditur;

Issa fil-każ odjern ma rriżultax li l-kera in kwistjoni ġie offrut lill-attur u lanqas irriżulta li dan irrifjuta li jaċċettah. Anzi rriżulta

li l-konvenut irrifjuta li jħallas il-kera lill-attur wara li ddikjara li ma kienx sodisfatt lanqas bil-provi li ressaqlu l-attur dwar it-titolu tiegħu;

Imbagħad il-konvenut beda jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti;

Illi evidentement dawn id-depożiti saru bla ebda ġustifikazzjoni skond il-liġi u ma jekwivalux kif jippretendi l-konvenut għall-pagament di fronte l-attur li għalhekk aġixxa korrettement bl-istanza odjerna;

Illi fl-aħħarnett a skans ta' ekwivoċi din il-Qorti tenfasizza illi hija bbażat ruħha prinċipalment fuq il-kuntratt ta' kera eżistenti bejn il-kontendenti u ma indagatx dwar jekk hemmx xi terzi li għandhom xi jeddijiet fuq il-fond;

Evidentement, din il-kwistjoni jekk teżisti teżorbita mil-limiti ġusti ta' din il-kawża u għandha tibqa' impreġudikata biex se mai tkun debattuta fil-konfront tal-leġittimi kontradditturi ċjoè fil-konfront ta' tali terzi li mhumiex f'din il-kawża;

Għalhekk din il-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-eċċezzjoni tal-konvenut ma hijiex fondata filwaqt li l-pretensjoni ta' l-attur ġiet sodisfaċentement ipprovata;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi prevja li tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut *nomine* tilqa' t-talba ta' l-attur kif dedotta fl-att taċ-ċitazzjoni;

L-ispejjeż kollha jitħallasu mill-konvenut *nomine*.