22 ta' Marzu, 1995

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A. LL.D.

Ġuża Spiteri

versus

Raymond Borg

Kirja - Lokazzjoni - Żgumbrament - Titolu - Qorti tal-Maġistrati - Prim'Awla tal-Qorti Ċivili - Ġurisdizzjoni ta' - Artikolu 47(3) tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili

Talba għal żgumbrament. Fil-meritu l-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti meta sabet illi l-konvenut ma kellux titolu u għalhekk laqgħet it-talbiet attriċi.

Huma sinifikattivi r-riflessjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell fuq is-sottomissjoni magħmula mill-appellant illi l-eċċezzjoni mogħtija illi l-attriċi kellha tipprova t-titolu tagħha u s-sussegwenti esibizzjoni ta' dokument ta' akkwist neċessarjament eskludiet il-ġurisdizzjoni tal-Qorti tal-Maġistrati.

Il-Qorti ta' l-Appell irriflettiet illi l-kuntratt ta' l-akkwist ġie esebit in segwitu għall-eċċezzjoni li l-attriċi kellha tipprova l-proprjeta' tagħha.

Ma saret ebda kontestazzjoni dwar jekk it-titolu ta' proprjeta' kienx validu jew le. Kieku f'xi ħin partikolari l-kwistjoni vera u proprja tal-proprejta' kienet temerġi bħala vertenza, allura kien ikun il-każ li ssir azzjoni ad hoc *mill-konvenut, f'liema każ din setgħet tkun ta' kompetenza tal-Qorti Superjuri fit-termini ta' l-artikolu 47(3) tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili. Fiċ-ċirkostanzi l-kwistjoni baqgħet fil-ġurisdizzjoni tal-Qorti tal-Maġistrati.*

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) deċiża fil-11 ta' Ottubru, 1994 li minnha sar dan l-appell li taqra hekk;

"Il-Qorti

Rat l-avviż ippreżentat mill-attriċi fis-6 ta' Jannar, 1992 fejn talbet lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut jiżgombra mill-ambjenti li għadhom jeżistu fil-fond numru 39, Sqaq il-Mandraġġ, Ħal Għaxaq, stante li l-konvenut qed jokkupa l-istess ambjenti bla titolu u bla permess ta' l-attriċi. Għall-fini tal-kompetenza jiġi ddikjarat illi l-valur lokatizzju ta' l-ambjenti fuq imsemmija huwa ta' erba' liri u dsatax-il ċenteżmu (Lm4.19,0);

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-18 ta' Diċembru, 1991;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ippreżentata mill-konvenut fid-9 ta' April, 1992 fejn eċċepixxa preliminarjament illi l-attriċi kellha tressaq il-provi rikjesti sabiex jiġi stabbilit illi hija proprjetarja tal-fond meritu ta' din il-kawża;

Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-konvenut

kellu titolu validu skond il-liġi sabiex jokkupa l-fond indikat;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat it-testimonjanza meħuda bil-ġurament;

Rat id-dokumenti esebiti u l-atti kollha tal-każ;

Rat illi l-konvenut naqas illi jressaq il-provi tiegħu minkejja d-diversi opportunitajiet mogħtija minn din il-Qorti;

Rat illi l-konvenut naqas li jipprevalixxi ruħu mill-fakolta' mogħtija minn din il-Qorti sabiex jippreżenta nota ta' osservazzjonijiet skond il-verbal tas-17 ta' Ġunju, 1993;

Rat il-verbal tal-konvenut tal-11 ta' Novembru, 1993;

Illi għar-rigward l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, l-attriċi pproduċiet kopja ta' kuntratt (dokumenti XXI u XX2 a fol. 51 sa 58) ta' l-4 ta' Settembru, 1952 mnejn jirriżulta l-akkwist mill-attriċi ta' l-ambjenti tal-fond in kwistjoni;

Għar-rigward it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, irid jingħad illi l-konvenut ma ressaq ebda provi biex jissostanzja b'xi mod it-titolu vvantat minnu minkejja li din il-Qorti ddiferiet il-kawża seba' darbiet għal dan il-għan;

Illi x-xhieda ta' Joseph Spiteri a fol. 59 tgħid biss biċ-ċar illi l-konvenut iżomm l-annimali fil-fond in kwistjoni;

Illi fin-nuqqas ta' prova ċara tat-titolu tal-konvenut, il-Qorti

ma tarax li għandha alternattiva għajr illi tilqa' t-talbiet attriċi tirrespingi l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tikkundanna lill-konvenut jiżgombra mill-ambjenti li għadhom jeżistu fil-fond, 39, Sqaq il-Mandraġġ, Ħal Għaxaq, okkupat minnu bla ebda titolu u bla premess mill-attriċi entro xahrejn mid-data tal-lum. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut";

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' Raymond Borg, il-konvenut, li permezz tagħha talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tiċħad it-talbiet attriċi jew sussidjarjament u mingħajr preġudizzju, tordna li l-atti jiġu rimessi lill-ewwel Qorti sabiex tingħata deċiżjoni skond il-liġi referibbilment għall-ewwel eċċezzjoni tiegħu, bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi appellata;

Rat ir-risposta ta' l-appell;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-appellant jissottometti, riferibbilment għall-eċċezzjoni preliminari tiegħu mogħtija fil-prim'istanza illi l-ewwel Qorti tat deċiżjoni li mhijiex konformi sew mal-liġi kif ukoll mar-riżultanzi akkwiżiti. Qabel xejn in forza tad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 47(3) tal-Kapitolu 12 u fid-dawl ta' l-istess eċċezzjoni msemmija, l-ewwel Qorti kellha tiddikjara l-inkompetenza tagħha *rationae materiae* billi *si trattava* ta' kwistjoni ta' proprjeta`. Pero`, barra minn hekk u mingħajr preġudizzju, l-appellant jissottometti wkoll li lanqas ma seta' jingħad li l-attriċi appellata rnexxielha tipprova

skond il-liġi t-titolu tagħha. Infatti l-kuntratt esebit mill-attriċi mhux il-prova li kellha ssir għal dan il-għan;

Frankament din il-Qorti ssib ir-raġonament ta' l-appellant kemm xejn stramb u ma tifhimx preċiżament x'irid jgħid bil-fatt li l-kuntratt esebit mill-appellanti mhuwiex il-prova li kellha ssir għall-iskop iddikjarat, ċjoe' jekk l-appellata hijiex il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni jew le;

Aktar minn hekk, pero', huwa aktar importanti l-mod kif qed jargumenta l-appellant, liema mod, din il-Qorti definittivament ma taqbilx miegħu. L-appellant qiegħed jinvoka s-subartikolu 3 ta' l-artikolu 47 tal-Kap. 12, li jgħid illi l-kawżi li fihom jindaħlu kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni immobbli ma jibqgħux fil-ġurisdizzjoni tal-Qrati Inferjuri. Dan hu veru pero' huwa daqstant veru li effettivament dak li qed jissottometti l-appellant huwa spostament tal-vera kwistjoni legali. Il-fattispeċje ta' dan il-każ huma kif ser jiġi osservat. L-attriċi għamlet kawża għall-iżgumbament tiegħu, fuq il-bażi li huwa qiegħed jokkupa l-istess fond mingħajr titolu validu fil-liġi u bla permess tagħha. Bħala eċċezzjoni preliminari huwa ssottometta li l-attriċi għandha tressaq qabel xejn il-provi rikjesti sabiex jiġi stabbilit li hija proprjetarja tal-fond meritu ta' din il-kawża. Dana ċertament kellu dritt jagħmlu għaliex bħal ma l-konvenut qed jintalab l-iżgumbrament tiegħu, l-istess għandu dritt li jkun jaf li min qed jitolbu għandu dritt li jitolbu. In segwitu għal din l-eċċezzjoni, l-attriċi esibiet il-kuntratt Dok. A li jinsab a fol. 17 tal-proċess, li minnu jirriżulta l-akkwist tagħha. Minn hawn 'il quddiem ma saret ebda kontestazzjoni dwar jekk dan it-titolu ta' proprjeta' kienx validu jew le da parti tal-konvenut u għalhekk ma jistax jingħad aktar dwar iċ-ċirkostanzi jekk *prima facie* jirriżulta li l-istess kuntratt illi hija proprjetarja tal-fond *de quo* illi din il-kawża

kien hemm kwistjoni jew baqa' kwistjoni jew vertenza li tirrigwarda drittijiet immobiljari jew kwistjonijiet ta' proprjeta`;

F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk, l-argumentazzjoni kollha ta' l-appellant illi għas-sempliċi raġuni li huwa kien ressaq l-eċċezzjoni msemmija li l-attriċi kellha tipprova t-titolu tagħha b'daqshekk irrenda awtomatikament lill-ewwel Qorti bla ġurisdizzjoni, hija bla ebda bażi legali, anzi tirriduċi għall-assurd proprju daqs li l-liġi evidentement riedet tevita. Infatti, kieku f'xi ħin partikolari, il-kwistjoni vera u proprja tal-proprjeta` kienet temerġi bħala vertenza vera u proprja, allura kien ikun il-każ li ssir azzjoni *ad hoc* mill-konvenut jekk kien jippretendi li għandu dritt jattakka titolu ta' proprjeta` ta' l-attriċi. Imma ċertament fiċ-ċirkostanzi kif jemerġu f'dan il-każ ma kellu ebda dritt li jippretendi li una volta ppreżentat il-kuntratt u ma sarux sottomissjonijiet oħra, kien għad fadal fil-kawża xi kwistjoni dwar proprjeta`. Għalhekk dan l-aggravju mhuwiex sostnut;

Kwantu jirrigwarda l-kumplament tal-meritu, din il-Qorti frankament ma tistax tara fuq liema bażi l-appell tal-konvenut jista' jirnexxi l-għaliex il-provi huma abbundentement ċari u dan apparti l-inadempjenza tiegħu fil-prim'istanza li jressaq provi in sostenn tat-teżi tiegħu li huwa kellu titolu validu fil-liġi u fiċ-ċirkostanzi. Għalhekk din il-Qorti m'għandhiex alternattiva ħlief li, kif effettivament qiegħda tagħmel, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-appellant. It-terminu ta' xahrejn għall-iżgumbrament jibda jiddekorri mil-lum.