MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2004

Appell Civili Numru. 940/2001/1

Carmelo Cassar ghan-nom u fl-interessi ta' Carmelo Cassar Ltd

vs

Victor Zammit

Il-Qorti,

Fl-14 ta' Lulju, 2003 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-attur nomine fit-13 ta' Novembru, 2001, fejn talab lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut illi jwaqqgha u jirrimuovi l-istrutturi li bena' minghajr ebda dritt validu fil-ligi fuq l-art maghrufa bhala Cassar Yard, f'Tarxien Rd, Gudja, fi zmien qasir u

perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti u fin-nuqqas ghaliex m'ghandux l-attur noe jwaqqgha u jirrimuovi l-istess strutturi a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Il-valur biex isir ix-xoghol huwa ta' hames mitt lira Maltin (Lm500).

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. Illi l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju a tenur tal-Artikolu 1322 tal-Kapitolu 16 (sub Artikolu (2) u (3) (d) (g), billi din il-kawza ma gietx istitwita kontra mart l-eccipjenti Carmena Zammit;

2. Illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex il-kompetenza ratione valoris sabiex tiehu konjizzjoni tat-talba attrici;

3. Illi t-talba attrici hija nsostenibbli billi s-socjeta' attrici ma talbietx dikjarazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti dwar il-proprjeta'tal-immobbli meritu tal-kawza liema dikjarazzjoni hija logikament anterjuri ghat-talba maghmula f'din il-kawza.

4. Illi fil-meritu t-talbiet tas-socjeta' attrici huma opposti billi l-kostruzzjoni tal-imsemmi ufficcju sar bil-kunsens u l-assistenza tas-socjeta' attrici u bhala parti mill-ftehim illi wassal ghax-xiri ta' mahzen mill-eccipjent b'mod illi ghakemm dan ma jgibx titolu ta' proprjeta' certament ma jimportax l-obbligu ta' ripristinazzjoni allegata mis-socjeta' attrici;

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu, l-konvenut qal illi kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju a tenur ta’ l-Artikolu 1322 tal-Kap. 16 billi l-kawza ma gietx istitwita kontra martu. Dwar din l-eccezzjoni l-konvenut ma gab l-ebda prova. Il-Qorti kienet tistenna illi ghalmenu jipprezenta l-att taz-zwieg, pero’ minn dan kollu ma sar xejn u wisq tissuspetta illi din l-eccezzjoni saret a skopijiet dilatorji biex tibqa’ bla bazi. Ghalhekk, mhux il-kaz li l-Qorti toqghod tiddelibera dwar din l-eccezzjoni u fin-nuqqas ta’ provi, tichadha.

It-tieni eccezzjoni tirrigwarda l-kompetenza ta’ din il-Qorti ratione valoris. L-attur xehed illi biex jigi attwat dak li talab fl-avviz jehtieg spiza ta’ cirka hames mitt lira (Lm500). Din id-dikjarazzjoni ma gietx ikkontrastata mill-konvenut u ghalhekk il-Qorti wkoll ma tarax li hemm kwistjonijiet ta’ kompetenza x’jigu diskussi f’din il-kawza.

Fit-tielet eccezzjoni, l-konvenut qal li l-kawza kienet insostenibbli peress illi ma saritx talba ghal dikjarazzjoni dwar il-proprjeta’ ta’ l-immobbli. Il-Qorti jidhrilha, illi dwar din zgur illi m’ghandhiex kompetenza, peress illi mhijiex il-kompitu taghha illi tidhol fi kwistjonijiet ta’ proprjeta’ in vista ta’ l-Artikolu 47 tal-Kodici ta’ Procedura li jipprojbixxu espressament lill-Qrati tal-Magistrati illi jidhlu fi kwistjonijiet ta’ proprjeta’. Fi kwalunkwe kaz, il-konvenut u huh Charles, it-tnejn iddikjaraw waqt ix-xhieda illi l-art li fuqhom huma mibnija l-ambjenti hija proprjeta’ ta’ l-attur. Ghalhekk, fuq din ma qamitx kwistjoni u ghalhekk, il-proprjeta’ ta’ l-art m’hijiex in diskuzzjoni u mhux il-kaz li l-Qorti tiddelibera aktar fuq it-tielet eccezzjoni.

Rigward il-meritu, fit-trattazzjoni tieghu l-avukat tal-konvenut spjega illi l-ftehim illi kien hemm bejn il-partijiet wassal ghall-kuntratt ta’ kommodat fejn l-attur silef l-art biex jinbnew xi ambjenti li setghu jibqghu wzati mill-konvenut ghal zmien indeterminat u ghal skop specifiku.

Din is-sottomissjoni timmerita aktar konsiderazzjoni peress illi hawnhekk il-Qorti trid tidhol fil-kwistjoni tal-kommodat, il-prekarju u t-tolleranza. Ma hemmx dubbju illi l-ewwel trid taghmel rikors ghax-xhieda tal-partijiet.

Hemm konflitt bejnithom dwar min bena' l-fond. Filwaqt illi l-attur jinsisti illi l-konvenut ghamel kollox, dan ta' l-ahhar jallega illi dak illi ghamel, ghamlu bil-permess ta' l-attur u kien l-istess attur illi organizza l-bini billi xtara l-konkos u ingagga lill-haddiema. Hi x'hini, l-aktar haga mportanti huwa l-ftehim illi sar meta l-art giet moghtija lill-konvenut.

Ikkunsidrat:

Ma hemmx dubbju illi l-art illi fuqha huma mibnija l-ambjenti hija proprjeta' ta' l-attur u dan f'xi zmien ta permess lill-konvenut sabiex jibni xi kmamar.

Fix-xhieda tieghu, il-konvenut jghid, "L-attur qatt ma qalilna xi termini jew kundizzjoni specjali ghall-uzu tal-fond. Qalilna biss illi stajna nuzawh" (fol. 31).

Huh Charles Zammit huwa aktar specifiku, fejn wara li kkonferma illi l-proprjeta' ta' l-art qeghda f'idejn l-attur, qal, "Qalilna illi stajna nidhlu hemm hekk u nuzaw dawn l-ambjenti kemm il-darba ahna nibqghu nuzaw dan il-mahzen." (Fol. 35).

Ghalhekk, filwaqt illi l-konvenut ma jpoggi l-ebda terminu jew skop specifiku, huh Charles Zammit jghid illi kien hemm kondizzjoni illi jibqghu juzaw dawk l-ambjenti sakemm juzaw il-mahzen. Dawn iz-zewg dikjarazzjonijiet huma kontra xulxin u legalment ghandhom effett qawwi fuq it-titolu illi jippretendi l-konvenut.

Il-kommodat, jew self ghall-uzu, huwa l-kuntratt illi bih wahda mill-artijiet tikkunsinna l-haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda' biha bla hlas ghal zmien jew uzu determinat, bl-obbligu fuq dak illi jirceviha li jrodd il-haga nnifisha, "Karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuita' tal-prestazzjoni tal-haga. Kumpens nominali ma jhassarx il-kommodat, imma jrid ikun kumpens zghir u insinifikanti. U ghalhekk, fil-kaz li l-uzu tal-haga jigi moghti b'korispettiv, jezula l-kommodat u jissubentra l- ta' l-okazzjoni" (Vol. XXXIII part 1, pagna 121).

Dan it-taghlim jinkwadra f'dak illi qal Charles Zammit, fis-sens illi l-prestazzjoni tal-haga giet moghtija ghal zmien u uzu determinat. Izda ma jinkwadrax f'dak illi qal il-konvenut, fejn allura jissubentra l-prekarju. "Il-prekarju huwa kuntratt simili ghall-kommodat u dawn it-tnejn jiddiferixxu biss f'haga wahda, jigifieri l-fakulta' illi min ikun ta l-haga jkun jista' johodha meta joghgbu" (Vol. XXXII P.1 pagna 670). (Ara wkoll Artikolu 1839 tal-Kap. 16).

Minn dan jirrizulta, illi l-element ta' liberalita' u gratuita' huwa komuni ghaz-zewg istituti. Izda jiddiferixxu ghal dak illi jirrigwarda t-terminazzjoni. Fiwaqt illi l-kommodat ma jistax jigi terminat qabel jghaddi z-zmien u l-iskop il-ghaliex it-titolu gie moghti, fil-kaz tal-prekarju l-proprjetarju jista' meta jrid jitlob ir-riprestinazzjoni tal-fond.

Din l-ahhar eventwalita' tinkwadra mix-xhieda moghtija mill-konvenut fejn ma jsemmi l-ebda kondizzjoni u jghid biss illi l-attur kien qalilhom illi setghu juzaw il-fond.

Il-konflitt bejn ix-xhieda tal-konvenut u huh Charles jista' jigi rizolt biss b'rikors ghall-kawza Fortunato Mercieca vs Joseph Mercieca deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Novembru, 2000, fejn ittrattat l-istitut tal-kommodat u qalet, "Issa huwa veru li fid-dubbju l-kuntratt kellu jigi nterpretat fis-sens illi kien anqas gravuz ghall-obbligant, u cioe' ghall-kommodant."

Il-kommodant, f'dan il-kaz huwa l-attur u l-istitut anqas gravuz hu dak tal-prekarju li kif gia nghad jaghti dritt lil l-attur illi jiehu lura pussess ta' l-art meta jrid. F'dan il-kaz huwa diga mmanifesta l-intenzjoni tieghu illi jiehu lura l-art u allura l-konvenut ma jistax aktar jopponi din it-talba. Naturalment, minghajr pregudizzju ghad-dritt tieghu illi jirreklama ghall-ispejjez u benefikati li jkun ghamel fuq l-art, jekk ikun il-kaz.

F'din il-kawza l-attur qieghed jitlob it-twaqqiegh u r-rimoss ta' l-istrutturi illi hemm fuq l-art proprjeta' tieghu. Dan ghandu dritt jitolbu, stante c-cirkostanzi ta' l-ghoti tal-beneficcju lill-konvenut.

Ghal-dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta’ u tiddecidi billi tilqa’ t-talba ta’ l-attur u tipprefiggi terminu ta’ tlitt xhur sabiex il-konvenut iwaqqgha u jirrimuovi l-istrutturi illi hemm fuq l-art maghrufa bhala Cassar Yard f’Tarxien Road, Gudja. Fin-nuqqas l-attur huwa awtorizzat illi jwaqqa’ u jirrimuovi l-istess struttura a spejjez tal-konvenut.

Bl-isejjez kontra l-konvenut.”

Kontra din is-sentenza l-konvenut jissolleva tliet aggravji principali. In succint huwa jikkontendi dan:-

1. Gjaladarba t-talba hi wahda prettament petitorja kien jinkombi fuq is-socjeta` appellata li tforni prova tat-titolu taghha. L-assenza ta’ prova bhal din kellha titqies fatali ghat-talbiet attrici;

2. Ir-ragonament ta’ l-ewwel Qorti riferibilment ghat-titolu tieghu kien jiddifetta kemm fuq il-bazi tal-apprezzament tal-provi, kif ukoll ghaliex ma ntalbetx dikjarazzjoni ghat-terminazzjoni tal-istess titolu. Isostni, inoltre, li l-ewwel Qorti naqset li zzomm in mira l-kawzali primarja preordinata ghat-talba tas-socjeta` attrici appellata;

3. L-ewwel Qorti naqset milli tokkupa ruhha mill-eccezzjoni tal-inkompetenza sollevata minnu u li dwarha baqa’ jinsisti li tali eccezzjoni jmissha tigi akkolta.

Is-socjeta` appellata wiegbet ghal dawn l-aggravji bil-mod infraskritt:-

1. L-appellat ma setax iqajjem materja li hu qatt ma vventila quddiem l-ewwel Qorti. Ma kienet tezisti l-ebda eccezzjoni, u allura wkoll l-ebda kontroversja, dwar it-titolu tal-proprjeta` taghha fuq l-art fejn inbnew l-istrutturi. F’kull kaz, pero`, hi esebiet il-kuntratt relattiv manifestanti t-titolu taghha ta’ proprjeta`.

2. Sewwa kkonkludiet l-ewwel Qorti illi l-okkupazzjoni tal-konvenut kienet wahda prekarja. Issostni wkoll li hi pprovat illi l-appellanti gie kongedat u nterpellat jnehhi l-istrutturi li nbnew, u li konsegwentement hi agixxiet tajjeb meta talbet it-twaqqiegh u r-rimozzjoni tal-istrutturi li l-appellant bena minghajr ebda dritt validu fil-ligi;

3. Kwantu ghall-eccezzjoni ta' nkompetenza 'ratione valoris' din giet investigata mill-ewwel Qorti li ddeterminat li tali eccezzjoni, fuq il-provi ottenuti, ma kienetx tregi.

Il-Qorti tibda biex tiddispensa mit-tielet aggravju anke ghaliex dan mill-istess sentenza appellata hu manifestament infondat. Jirrizulta in effetti li l-ewwel Qorti ndirizzat l-eccezzjoni tal-inkompetenza 'ratione valoris' u warrbitha fuq il-konsiderazzjoni illi l-istima, suggerita mir-rapprezentant tas-socjeta` appellata, ghall-finijiet ta' twaqqiegh u rimozzjoni tal-istrutturi, ma kienetx teccedi s-somma ta' hames mitt lira (Lm500). Li jfisser allura valur reintranti fil-parametri ta' dak prevvist fl-Artikolu 47(1) tal-Kap 12.

Kif maghruf, l-inkompetenza tal-Qrati Inferjuri minhabba l-valur tal-haga tigi determinata essenzjalment mill-att promotur, it-talbiet u l-premessi taghhom ghax huma f'dawn li b'mod generali l-Qorti tezercita l-gudizzju taghha u allura l-kompetenza taghha ("**Frank Refalo -vs- Jason Azzopardi et**", Appell, 7 ta' Ottubru 1997). Huwa minnu li, kif jinsab rikonoxxut ukoll, jezistu kazijiet fejn il-kompetenza ma tiddependiex mid-domanda biss, imma anke mill-eccezzjoni u allura kaz jista' jibda biex ikun ta' kompetenza tal-Qorti adita izda jispicca, in vista tal-eccezzjoni, biex jirrendi dik l-istess Qorti nkompetenti ("**Anthony Zammit –vs- Joseph Ellul noe**", Appell, Sede Inferjuri, 31 ta' Lulju 1996). F'dan il-kaz pero` l-ebda eccezzjoni ma giet sollevata b'mod li din tinfluwixxi fuq id-domanda tas-socjeta` attrici u allura ma jistghax ragonevolment jigi dedott li l-kompetenza ta' l-ewwel Qorti giet modifikata "ope exceptionis" u dik il-Qorti baqghet konsegwentement kompetenti biex tiddeciedi l-materja.

Kwantu ghall-ewwel aggravju dan ukoll huwa nsostenibbli. Apparti l-fatt li l-konvenut appellant ma ssolleva l-ebda eccezzjoni kontestanti t-titolu ta’ proprjeta` fis-socjeta` appellata izda biss, u limitatament, li kien messha proceduralment intalbet dikjarazzjoni dwar il-proprjeta` meritu tal-azzjoni, anke kieku kellha din il-Qorti tokkupa ruhha minn tali aggravju l-istess ma setghax jircievi favur. Dan fuq il-konsiderazzjoni tar-rizultanzi processwali illi kemm l-appellant (fol 30), kif ukoll huh Charles Zammit (fol 34), jirrikonoxxu li l-art hi proprjeta` tas-socjeta` attrici. Dan ifisser illi anke kieku ma giex esebit l-att tal-akkwist da parti tas-socjeta` appellata, li fil-fatt gie hekk esebit (fol 19), ma kienetx tibqa’ l-htiega, in vista ta’ dan ir-rikonoxximent, tal-fatt pacifiku li dwaru l-partijiet jikkonkordaw jew jaffermaw l-ezistenza. Dan ighodd ukoll fejn il-fatt ikun allegat minn parti u mbaghad ammess b’mod esplicitu jew implicitu mill-kontroparti. F’kaz bhal dan l-attur hu allura ezonerat mill-prova tal-ezistenza tal-kuntratt, qua fatt kostituttiv tat-talba meta l-konvenut jirrikonoxxi fil-kors tad-dikjarazzjonijiet tieghu illi l-attur huwa t-titolar tal-proprjeta`. Tali fatt pacifiku ghandu konsegwentement jitqies bhala inkontrovers u li jikkorrispondi ghall-veru,u allura issir irrilevanti u inutili l-prova diretta tal-esebizzjoni tal-kuntratt innifsu.

Kwantu ghall-aspett li ma ntalbetx dikjarazzjoni ghat-terminazzjoni tat-titolu, tajjeb li jigi notat illi, kif pacifikament akkolt, id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu m’hemmx bzonn li jsiru fic-citazzjoni taht forma ta’ domandi (**Kollez Vol. XXXIII pI p666**). Maggorment, imbaghad, “trattandosi di domanda ntrodotta per avviso nella Corte Inferiore la legge e` meno rigorosa quanto alla forma della stessa, che se fosse stata introdotta in una Corte superiore” (**Kollez. Vol XXIV pI p615**). Dan fis-sens illi d-domanda tendenti ghall-kundanna tat-twaqqiegh tal-istrutturi kienet virtwalment tikkomprendi l-fatt li s-socjeta` attrici, qua proprjetarja, kienet qed tittermina kull titolu li seta’ kellu l-konvenut, anke jekk ma ntalbetx dikjarazzjoni espressa fir-rigward.

Spustat it-terren fir-rigward tal-precitati aggravji din il-Qorti tara li dak li ghandu jircievi attenzjoni magguri fil-kaz tat-tieni aggravju, kif aktar il-fuq espost, jikkoncerna l-kwestjoni jekk, kif sottomess mill-appellant, l-ewwel Qorti naqsetx milli tippresta kura tal-kawzali ossija tal-“fundamentum agendi” tat-talba kif impostata fic-citazzjoni.

Hu maghruf, u anke accetat, in linea ta’ principju generali, illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri (**Kollez. Vol XLII pI p86**). Hi wkoll regola procedurali, sostenuta mill-gurisprudenza, illi l-kawzali tad-domanda ossija r-raguni guridika tat-talba, oltre li ghandha tigi mfissra car u sewwa, ma tistax tigi mibdula jew aggunta u l-Qorti ghandha toqghod ghat-talba kif tkun giet imfissra fl-att tac-citazzjoni (**Kollez. Vol. XXXIV pI p85**). Dan b’mod li l-Qorti ma tistax tiddeciedi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, anke ghaliex, kif ritenut, “mhux lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni” (**Kollez. Vol. XLVIII pII p777**).

Huwa veru li biex tigi evitata n-nullita` tac-citazzjoni l-Qrati rrikorrew ghall-kriterju tal-ekwipollenza (**Kollez. Vol. VIII pag 816**; **Vol XXIX pII p698**). Hekk ukoll huwa daqstant iehor veru li, kif jinsab ritenut, fil-Qorti Inferjuri l-attur jista’ jibdel il-kawzali (**Kollez. Vol. XXXIV pI p414**). Kemm l-imsemmi kriterju kif ukoll it-tibdil tal-kawzali huma hekk applikati jew konsentiti meta l-kawzali ma tkunx espressa sew fic-citazzjoni jew fil-kaz ta’ kawzali mfissra aktarx lakonikament.

Fil-kaz prezenti l-kawzali hi cara u esplicita bizzejjed mill-premessi tad-domanda u mhux il-kaz allura li kellu jigi adottat dak appena accennat. Is-socjeta` attrici talbet it-twaqqiegh u r-rimozzjoni tal-istrutturi da parte tal-konvenut fuq il-bazi tal-kawzali li dan bena minghajr ebda dritt validu fil-ligi l-istess strutturi fuq art tas-socjeta` attrici. Dan hu dak li gie domandat u premess. Fil-fehma ta’ din il-Qorti allura, preordinatament ghal kull ezami dwar ix-xorta ta’ okkupazzjoni, kien jokkorri li jigi stabbilit jekk il-

fatti kienux isostnu l-kawzali li l-konvenut eregga strutturi tabilhaqq bla dritt validu fil-ligi.

Kif koncepita l-kawzali, preambulari ghad-domanda kontenuta fl-avviz, l-ewwel Qorti kellha tistabilixxi jekk verament l-kostruzzjoni saretx bla dritt. Fi kliem iehor jekk dak erett sarx b'abbuz u arbitrarjeta` u kontra l-volonta` ta' sid l-art. Il-kwestjoni centrali ma kienetx l-okkupazzjoni, hekk kwalifikata mill-ewwel Qorti bhala prekarja, izda l-fatt tal-kostruzzjoni allegatament abuziva. Jekk il-provi ma jwasslux biex jiddeterminaw u jistabilixxu, b'mod konvincenti, dan l-ahhar punt, isegwi, b'korollarju, illi ragonevolment d-domanda kundannatorja tat-twaqqiegh ma setghetx tirnexxi.

Mill-provi akkwiziti, senjatament il-konfessjoni ta' l-attur Carmelo Cassar (fol 12), ghandu jirrizulta bl-aktar mod lampanti illi l-kostruzzjoni tal-istrutturi ma kienetx wahda arbitrarja jew abuziva. Kif mistqarr minn dan ix-xhud "qabel ma bena dawn il-kmamar, il-konvenut kien staqsieni u jiena ghidtlu li seta' jiehu din il-bicca art, biex jibni dawn il-kmamar u nirrangaw". Il-fatt li l-partijiet baqghu ma ftehmux nonostante t-trapass ta' tant snin ma jfisserx, illi allura l-bini, hekk konsentit li jsir, ttella` u sar "minghajr ebda dritt validu fil-ligi". Verament, l-ebda djalettika ma ssalva l-vizzju ta' argoment bhal dan.

In bazi ghal dawn ir-rizultanzi istruttorji din il-Qorti ma ssibx li s-socjeta` attrici rnexxielha, adegwatament u b'mod legalment konvincenti, ssostni l-legittimita` u l-fondatezza tal-kawzali u tal-meritu tal-pretensjoni taghha. Hu l-kaz ghalhekk li in vista ta' din ic-cirkostanza din il-Qorti tiddipartixxi mill-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti. Ghalhekk ser tghaddi biex takkolji l-aggravju tal-konvenut fuq dan il-punt.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u bl-akkoljiment tal-aggravju kif fuq spjegat tichad it-talba tas-socjeta` attrici appellata fuq il-konsiderazzjoni li din ma pprovatx sufficcjentement il-kawzali tad-domanda taghha kif fl-avviz koncepita.

Fic-cirkostanzi specjali ta’ dan il-kaz l-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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