MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2004

Appell Civili - Ghawdex Numru. 19/1998/2

Saviour u martu Marlene Mifsud

vs

Alfred u Anna konjugi Lucia

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Ottubru, 2002 il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-Avviz li permezz tieghu l-atturi talbu lill-konvenut jghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti intom tizgombraw mill-garage bla numru ufficjali fi Triq il-Papa Pawlu VI kantuniera ma' Triq Dun Karlu Zimech fin-Nadur, Ghawdex konfinanti minn nofsinhar ma' Triq il-Papa Pawlu VI, Lvant ma' Triq Dun Karlu Zimech u tramuntana

ma' beni ta' Raymond Galea, liema garage qed jigi okkupat minnkom minghajr titolu validu fil-Ligi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-tmintax (18) ta' Dicembru 1997 kontra taghkom u b'rizerva ghad-danni spettanti lill-atturi skond il-Ligi.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew illi:-

1. in linea preliminari l-inkompetenza ta' din il-Qorti *rationae materiae* stante illi l-Qorti kompetenti hija l-Bord li Jirregola l-Kera ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna u mhux din il-Qorti billi l-kwistjoni bejn il-partijiet si tratta dwar lokazzjoni favur l-eccipjenti debitament rikonoxxuta mill-atturi izda li l-atturi ma jridux igeddu;

2. Illi bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni t-talba attrici ghall-izgumbrament hija totalment infondata fid-dritt u fil-fatt billi l-eccipjenti qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni li l-atturi ma jridux igeddu favur taghhom minkejja li l-ligi specjali li tirregola t-tigdid tal-kera tiddisponi xort'ohra;

3. Salvi eccezzjonijet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-ohra kollha, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismumgha u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin ifittxu li jizgombraw lill-konvenuti mill-garage indikat fl-Avviz, li huma jsostnu li l-konvenuti qeghdin jokkupaw minghajr titolu validu fil-ligi.

In linea preliminari l-konvenuti eccepew l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materie*, ghax jikkontendu illi huma

qeghdin jokkupaw l-istess garage b'titolu ta' kera u ghalhekk ghandu jkun il-Bord tal-Kera l-*foro* kompetenti sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba tas-sid li jkun qed ifittex ir-ripreza ta' hwejgu.

Il-Qrati taghna kellhom diversi okkazzjonijiet jittrattaw kwistjoni simili. Kif intqal fl-Appell fl-ismijiet "Francis James vs Enrico Azzopardi (23.2.1996):

"… … *meta f'kawza ghar-ripreza ta' fond, fuq il-bazi illi l-konvenut qed jokkupah minghajr titolu, jigi eccepit f'titolu assumendo li l-istess kawza tkun giet intavolata quddiem it-Tribunali Ordinarji, il-Qorti li tkun ghandha l-ewwel tinvestiga jekk l-eccezzjoni ta' l-ezistenza tat-titolu hijiex fondata jew le. F'liema kaz, il-kompetenza mbaghad tghaddi verament minghandha ghal ghand il-Bord li Jirregola l-Kera. Pero`, jekk trattandosi ta' tali eccezzjoni jigi deciz, u t-Tribunal Ordinarji ghandhom id-dritt li jiddeciedu f'dan is-sens, illi ma jezistix titolu, il-Bord tal-Kera ma jidholx fil-kwistjoni u huma t-Tribunali Ordinarji li ghandhom ikomplu jisimghu u jiddecidu l-vertenza*" (ara ukoll Appell: F. Paris et vs John Grima: 11.1.1996 u Avukat Dr. Victor Borg Grech v Raphael Fava: 16.5.1996 u Appell Inferjuri: Rev. Henry Abela noe v. Joseph Brown: 20.1.1993).

Il-Qorti ghalhekk, gialadarba qed jigi allegat illi l-konvenuti qed jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr titolu, l-ewwel li trid taghmel huwa li tinvestiga jekk hux tassew illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda titolu legali fuq il-fond minnhom okkupat. Imma jekk imbaghad jirrizulta li dawn ghandhom titolu validu, ma tibqghax kompetendi biex tordna l-izgumbrament taghhom u l-atturi jkollhom jirrikorru band'ohra biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom.

Fil-kaz in ezami jirrizulta illi l-atturi kienu akkwistaw il-proprjeta` tal-garage in kwistjoni permezz tal-kuntratt ta' bejgh in atti Nutar Dr. Paul Pisani tat-23 ta' Dicembru 1995 (Dok. AC. 1 a fol. 22-23 tal-process). Dakinhar kien gie avzat mill-venditur illi l-fond kien jinsab okkupat mill-konvenuti, peress illi kien sellifulhom bi pjacir, ghax kienu

hargulu minn garage iehor mikri ghandhom li huwa ried ibiegh.

Il-konvenuti jikkontendu illi l-garage in kwistjoni kien wiehed minn tnejn li kien gie mikri lilhom minn Angelo Camilleri, il-venditur tal-garage in kwistjoni lill-atturi odjerni. In sostenn tat-titolu taghhom ta’ kera huma esebew ircevuta datata it-18 ta’ Frar 1993 li minnha jirrizulta li dan Angelo Camilleri kien ircieva minghandhom is-somma ta’ sitt mitt lira maltija (Lm600) ghal tliet snin kera bil-quddiem fuq zewg garages fi Triq il-Papa Pawlu VI kantuniera ma’ Triq it-Telegafu, in-Nadur ghas-snin 1994, 1995 u 1996. Minhabba l-pagament anticipat, ma kienx ser jinzamm hlas ta’ kera ghas-sena 1997 (ara Dok AL. 1 a fol. 29 tal-process). Il-konvenuti allura jsostnu illi dakinhar li sar il-bejgh fl-1995, il-kirja kienet ghadha vigenti, u wara kellhom dritt ghar-rilokazzjoni a tenur ta’ l-artikolu 3 tal-Kap. 69.

Jekk tassew il-garage mibjugh lill-atturi kien wiehed miz-zewg garaxxijiet mikrija lill-konvenuti, allura jigi li ghandhom ragun isostnu illi ghadhom qed jokkupaw dan il-garage b’titolu ta’ kera. Imma l-atturi jikkontendu illi dan il-garage ma kien gie qatt mikri lill-konvenuti, u dawn sabu ruhhom fil-pussess tieghu, sempliciment ghax il-venditur Camilleri ried ibiegh wiehed mill-garaxxijiet mikrija u l-konvenuti kkuntentaw li jiccaqalqu ghal garage iehor sakemm tiskadi l-kirja.

Il-konvenut xehed ukoll illi originarjament it-tliet garaxxijiet proprjeta` ta’ Camilleri f’dawk l-inhawi kienu mikrija ghandu. Imma ta’ din l-allegazjoni ma ngiebet ebda prova. Sinjifikatament jammetti illi minhabba li Camilleri ried ibiegh wiehed mill-garaxxijiet lilu mikrija, ftiehem mieghu li jgorr il-merkanzija li kellu f’dak il-garage ghal iehor proprjeta` ta’ Camilleri stess. Dan jghid li ghamlu bi pjacir ghal Camilleri, ghax kien jaf bil-qaghda finanzjarja hazina tieghu.

Hija proprju din l-istess ammissjoni tal-konvenut li twassal biex tikkonvinci l-Qorti li l-garage in kwistjoni qatt ma kien mikri lilu. Kieku, kif qed jikkontendi l-konvenut, il-garage

de quo kien gia mikri lilu, ma kien ikollu ebda raguni ghaliex jiftiehem mas-sid li jgorr il-merkanzija minn garage ghal iehor. Biz-zewg garaxxijiet mikrija lilu ma kien ikollu ghalfejn jaghmel ebda ftehim ma hadd, u seta' jahzen il-mekanzija tieghu fejn u kif irid minghjar indhil ta' hadd. Imma l-verita` hija illi l-garage in kwstjoni ma kienx ghadu fil-pussess tieghu meta Camilleri gie biex ibiegh wiehed mill-garaxxijiet mikrija lill-konvenut. Lanqas ma jirrizulta illi l-kirja li ceda fuq il-garage li vvaka qatt giet trasferita ghal fuq dak in kwistjoni.

Gialadarba gie stabilit illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-garage in kwistjoni b'semplici tolleranza, it-talba ghall-izgumbrament minhabba nuqqas ta' titolu da parti tal-konvenuti ghandha ghalhekk tirnexxi.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi l-kawza billi, filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talba attrici u tipprefiggi terminu ta' xahar sabiex il-konvenuti jizgombraw mill-garage indikat fl-Avviz.

Bl-ispejjez kontra k-istess konvenuti."

Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti bl-aggravju illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament skorrett tal-fatti. Huma jikkontendu illi l-garage de quo kien mikri u okkupat minnhom qabel ma dan inxtara mill-atturi u li konsegwentement il-Qorti nferjuri kellha tilqa' l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza 'ratione materiae' minnhom sollevata.

L-atturi appellati jikkontrastawlhom dan l-aggravju u, b'parafrazi tar-ragonament fis-sentenza appellata, jirribattu illi l-fatti jiddemostraw illi l-appellanti ma ghandhom l-ebda titolu, u certament mhux dak ta' kera minnhom vantat.

Ghandu qabel xejn jigi osservat illi in linea ta' massima Qorti tat-tieni grad ma kellhiex bhala regola tissindika jew tiddisturba l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet Qorti ta' l-ewwel istanza u li fuqhom tiffonda l-gudizzju taghha. Din ir-regola pero` mhiex wahda assoluta u kif illustrat f'gurisprudenza pacifika din il-Qorti ta' revizjoni kienet

obbligata illi taghmel ezercizzju ta' sindakar tal-apprezzament, u anke tasal ghal decizjoni diversa minn dik tal-ewwel Qorti jekk jirrizultalha b'konvinzjoni illi mod iehor, tkun ser tigi kagonata ingustizzja manifesta. "Jigifieri meta fil-fehma taghha, wara li tkun ikkunsidrat l-atti kollha processwali, jitnissel fiha l-konvinciment morali illi l-provi prodotti ma kienux u ma setghux iwasslu ghal konkluzjoni li ghaliha ikun wasal l-ewwel tribunal, din il-qorti ta' revizjoni kienet obbligata li tiddelibera s-sentenza taghha fuq dik il-bazi ta' fatt kif fil-fehma taghha tkun tirrizulta provata, anke jekk dan ifisser li jkollha fil-process tiskarta dawk il-fatti li s-sentenza appellata tkun additat bhala provanti l-premessi tat-talbiet attrici" – "**Emily Stivala et –vs- George Pace**", Appell, 6 ta' Ottubru, 2000.

Jirrizulta mill-korp ta' l-appell taghhom illi l-konvenuti appellanti qed jistriehu fuq l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza 'ratione materiae'. Huma jinsistu illi pprovaw l-ezistenza ta' titolu validu ta' kera u li allura t-tribunal kompetenti biex jinvesti l-meritu, una volta huma stabilew dan it-titolu, kien il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux il-Qorti ordinarja.

F'din l-affermazzjoni taghhom ma jinghad xejn gdid minn dak bosta drabi sostnut f'decizjonijiet konkordi fuq is-suggett. Hekk insibu per ezempju, b'abbracc ta' sentenzi anterjuri, fid-decizjoni fl-ismijiet "**Vincent Camilleri noe -vs- Pio Muscat**", Appell, Sede Inferjuri, 21 ta' Jannar 1986, illi "ghall-ezami tal-kwestjoni jekk il-konvenut ghandux titolu jew le hija kompetenti l-Qorti ordinarja (**Vol XXXIII pI p811**). Jekk imbaghad il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut ghandu titolu, allura ma titqiesx izjed kompetenti. Invece jekk id-decizjoni taghha tkun li l-konvenut m'ghandux titolu, allura l-kompetenza tibqa' tal-Qorti ordinarja."

Dan premess, huwa konoxxut illi l-Qorti li lilha tigi kontestata n-nuqqas ta' kompetenza trid qabel xejn tinvestiga u tiddeciedi din l-eccezzjoni fl-aspetti kollha taghha. Ir-raguni hi illi gjaladarba bhala qorti ta' kompetenza ordinarja ghandha l-gurisdizzjoni biex tepura u tiddeciedi kull materja ta' natura civili, sakemm din ma

tkunx rizervata b'ligi 'ad hoc' lil xi tribunal specjali, il-Qorti civili hi wkoll kompetenti biex tiggudika jekk materja tkunx jew le taqa' fil-kompetenza ta' xi tribunal b'gurisdizzjoni specjali.

Huwa fatt li f'dan il-kaz kif jirrizulta mill-provi l-garage 'de quo' kien fil-pussess tal-appellanti qabel ma l-atturi appellati xtrawh fit-23 ta' Dicembru 1995 (fol 136). L-uzu tieghu, kif dikjarat mill-appellanti, hu dak ta' magazzinagg fih ta' suf tan-newl (fol 25). Incidentalment ta' min jirrileva hawn illi ankorke l-fond ma jintuzax ghal dan l-iskop dikjarat, xorta wahda bhala garage huwa mhares mil-ligi specjali in kwantu l-Kap 69 japplika ghal, u ghal limiti tad-disposizzjonijiet tieghu, jipprotegi kull fond urban (Ara "**John Darmanin –vs- Joseph Grima**", Appell Civili, 4 ta' Marzu 1980).

Indipendentement minn dan, il-vera kontestazzjoni tirrigwarda l-punt jekk l-uzu koncess, hu x'inhu, inghatax, jew le, b'titolu ta' kera kif hekk pretiz mill-appellant. Huwa fatt li ma saret l-ebda kitba ta' ftehim izda jirrizulta li saret ricevuta wahda (fol 29) datata 16 ta' Frar 1993 li tkopri l-hlas anticipat ghal tliet snin tal-kera ta' zewg garages ghal perijodu ta' erba' snin mill-1994 sal-1997, bl-ahhar sena gratis in vista tal-hlas anticipat.

Ma jistax jinghad illi l-fatti kif rakkontati mill-appellant Alfred Lucia huma limpidi u cara. Dan qed jigi rilevat in vista tal-osservazzjoni illi meta xehed l-ewwel darba (fol 25) huwa jsemmi li Anglu Camilleri krielu zewg garaxxijiet ad uzu ta' stores. Aktar 'il quddiem meta rega' ddepona (fol 49) semma li ghal bidu kellu f'idejh tliet garages. Dan il-fatt induca lill-ewwel Qorti tigbed l-argoment illi apparti li ma ngiebet l-ebda prova dwar din l-allegazzjoni, il-fatt tal-ammissjoni tal-imsemmi appellant li zgombra minn wiehed minnhom biex jaghmel pjacir lis-sid jiddemostra li l-garage de quo qatt ma nkera lilu. Fil-motivazzjoni taghha l-ewwel Qorti sostniet illi kieku dan il-garage kien gja mikri lill-appellant, kif hekk minnu pretiz, ma kienx hemm htiega ta' l-ebda ftehim mas-sid biex jaghmillu pjacir. Tikkonkludi ghalhekk illi meta s-sid biegh il-garage in kwistjoni lill-atturi appellati dan ma kienx ghadu fil-pussess tal-appellant.

Ri-ezami tal-fatti dedotti fil-process jinduci lil din il-Qorti tasal ghal konkluzjoni diversa minn dik li waslet ghaliha l-ewwel Qorti. Fir-rigward il-Qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

1. Il-qofol tal-vertenza tiddependi ghar-rizoluzzjoni taghha mhux tant jekk is-sid Anglu Camilleri kellux tnejn jew tliet garages jew jekk dawk it-tliet garages kienux f'xi zmien okkupati mill-appellanti imma jekk effettivament il-garage de quo kienx effettivament detenut b'lokazzjoni mill-appellanti.

2. Anke jekk allura jigi accettat li Anglu Camilleri kellu tliet garages, kif jiddikjaraw kemm l-appellanti kif ukoll l-appellat (fol 47), u li originarjament il-kirja kienet tkopri zewg garages (1 u 2) dak deskritt bhala "l-kbir" u iehor 'l fuq minnu, dak li jrid jigi determinat huwa jekk wara li Anglu Camilleri ddispona mill-kbir, il-kirja tieghu ghaddietx fuq dak l-iehor (numru tlieta skond l-appellati) mixtri mill-appellati.

3. Huwa terren komuni ghall-kontendenti, kondiviz ukoll mis-sid il-fondi Anglu Camilleri (fol 19), illi fil-perijodu meta dan biegh il-garage il-kbir lil certu Anthony Zammit fid-29 ta' Settembru 1995 (ara kopja kuntratt a fol 131) intlahaq arrangament bejn is-sid u l-konvenut appellant illi minfloku jikkoncedilu l-garage li eventwalment biegh lill-appellati fit-23 ta' Dicembru 1995. L-attur appellat jaccetta illi fil-mument li xtara, l-garage kien okkupat mill-konvenut appellant. Jikkonfessa, inoltre, illi l-venditur tieghu kien informah illi dwar dan il-garage il-konvenut kien ghad ghandu kera ghal sentejn/tlieta (fol 43 u fol 48). Skond kliemu stess is-sid kien gharrfu illi "x'hin tispicca l-kera jaqa' f'idejh, xi sentejn, tlieta" (fol 45). In effetti l-appellat jistqarr li qaghad jistenna dan il-perijodu jghaddi qabel ma kiteb lill-appellanti biex johrog minnu (fol 44).

4. Jirrizulta inoltre illi l-attur appellat mhux biss kien konxju qabel l-akkwist illi l-kirja daret minn fuq il-garage il-kbir ghal fuq dak komprat minnu izda wkoll illi hu ma giex moghti mill-venditur il-pussess vakant tieghu.

Ghandu jigi logikament dezunt minn dawn il-provi illi, kuntrarjament ghal dak ritenut mill-ewwel Qorti, bl-arrangament li ntlahaq bejn sid il-garage u l-konvenut appellant il-kirja li kienet tkopri l-garage l-kbir ghaddiet u tkompliet fir-rigward tal-garage iz-zghir akkwistat mill-atturi appellati u dawn tal-ahhar kienu ben konsapevoli minn dan l-istess arrangament.

Il-fatt li gie stabbilit dan it-titolu ta' kera kellu allura jeradika l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera biex dan imbaghad jiddeciedi jekk dan it-titolu ghandux jew le jigi terminat. Fi kliem is-segwenti bran mis-sentenza fl-ismijiet "**Rev. Henry Abela noe –vs- Joseph Brown**", Appell, 20 ta' Jannar 1993, "id-distinzjoni bejn iz-zewg posizzjonijiet guridici jiddeterminaw il-kompetenza tal-Qorti ghall-ewwel wahda – detenzjoni bla titolu – u ghat-tieni fil-Bord li Jirregola l-Kera – fejn it-titolu jigi determinat u l-gudizzju ta' dak it-Tribunal jigi kostitwit b'dik il-ligi. Issa hu minnu li huma l-qrati ordinarji li huma kompetenti li jiehdu konjizzjoni tal-kwesjtonijiet jekk l-inkwilin ghandux titolu jew le biex jiddetjieni fond imma ladarba jigi stabbilit li titolu jezisti ghalkemm jista' jigi terminat dik it-terminzzjoni tista' tigi biss deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera".

Fic-cirkostanzi tal-kaz prezenti din il-Qorti hi sodisfatta illi l-konvenut kellu u ghad ghandu favur tieghu titolu ta' kera fuq il-fond in ezami u ghalhekk hu l-kaz li tallontana ruhha mill-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi, l-appell interpost mill-konvenuti qed jigi milqugh u s-sentenza appellata revokata. Tiddikjara illi l-ewwel Qorti ma kienetx kompetenti biex tissokta tiehu konjizzjoni tal-kawza gjaladarba rrizulta li l-konvenuti appellanti kellhom titolu validu ta' lokazzjoni favur taghhom fuq il-garage de quo u li konsegwentement il-Bord li Jirregola l-Kera kien hekk kompetenti biex jinvesti l-meritu.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Onor. Imhallef Philip Sciberras LL.D.

Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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