MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-21 ta' Gunju, 2006

Appell Civili Numru. 27/2002/1

Vella Katie, Bonnici Benny, Farrugia Helen, Bugeja Annie, Demicoli Anna, Bonnici Charlie, Psaila Carmela, Bonnici Colin, Psaila Louis, Bonnici Dorianne, Psaila M' Grace, Bonnici Michael, Baldacchino Gejta, Bonnici Spiru, Baldacchino Angelo, Bonnici Stephen, Baldacchino Carmelo, Baldacchino Frangiska, Baldacchino Margaret, Baldacchino Guzepp, Baldacchino Matta, Baldacchino Angelo, Bonavia Tessie, Baldacchino Annunziato, Baldacchino Toni, Baldacchino Salvu, Caruana Emanuela, Manicolo Rozina, Carabott Catherine, Mifsud Angela, Carabott Censina, Cassar M' Rose, Carabott Guzeppa, Borg Horace, Baldacchino Joseph, Borg Salvu, Zammit Doris, Borg Victor, Baldacchino Katie, Borg Mary, Abela Grace, Baldacchino John, Abela Guzeppi, Baldacchino M' Ann, Abela Karmena, Baldacchino Rosina, Abela Katie, Baldacchino Spiru, Abela Mary, Carabott Vince, Abela Paul, Carabott Martin, Abela Robert, Carabott Joseph, Abela Salvu, Muscat Carmen, Abela Tessie, Maniscalco Charles, Mifsud Marija, Maniscalco Joe, Mizzi Francis,

Maniscalco Lino, Bugeja Carmela, Formosa Annunziata, Mizzi Carmelo, Mangion Filomena, Mizzi Emanuel, Bugeja Guza, Piscopo Lonza, Garzia Cettina, Caruana Charlie, Catania Carmela, Caruana Johnny, Bugeja Dolor, Caruana Stephen, Bugeja Silvio, Mizzi Giovanna, Mizzi Toni, Mizzi Joe, Mizzi Salvu, Mizzi Consiglio, Mizzi Raymond, Mizzi Margaret, Mizzi Marija

vs

Joseph Farrugia u ghal kull interess li jista' jkollha Grace Rizzo

Il-Qorti,

Fis-17 ta' Novembru, 2004, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Ic-Chairman,

Ra r-rikors ipprezentat fl-14 ta' Awissu 2002 li permezz tieghu r-rikorrenti esponew:-

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tar-raba maghruf bl-isem "Tal-Kali", fil-kontrada ta' Delimara, tal-kejl superficjali ta' ghaxar tomniet, tliet sighan u hames kejliet (10T. 3S u 5k), liema qbiela jithallas;

2. Illi l-intimat Joseph Farrugia assenja jew ittanta jassenja minghajr il-kunsens tar-rikorrenti ir-raba lil bintu Grace Rizzo minghajr il-kunsens tar-rikorrenti; illi Joseph Farrugia mitlub jipproduci prova dwar l-allegat titolu tieghu diversi drabi baqa' inadempjenti jigifieri tiddifetta anke c-cessjoni;

3. Illi r-rikorrenti qatt ma rrikonoxxew il-validita` ta' tali cessjoni u ghalhekk qed jagixxu ghall-izgumbrament ta' l-intimati minn tali raba;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti li joghgobha tawtorizza lill-esponent sabiex ma jgeddux il-qbiela taghhom u tordna l-izgumbrament ta' l-intimata fi zmien qasir u perentorju tar-raba maghruf bl-isem "Tal-Kali", fil-kontrada ta' Delimara, tal-kejl superficjali ta' ghaxar tomniet, tliet sighan u hames kejliet (10T, 3S u 5k), taht dawk il-provvedimenti li din il-Qorti jidhrulha xierqa u opportuni.

Ra r-risposta pprezentanta fid-9 ta' Settembru 2002 li permezz taghha l-intimati eccepew:

1. Illi in linea preliminari n-nullita` tar-rikors promotur stante li r-rikorrenti naqsu milli jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jistabilixxi l-kumpens li ghandu jigi mhallas lill-intimati fl-eventwalita` li t-talba taghhom tigi milqugha.

2. Illi r-rikors promotur huwa null ukoll minhabba l-fatt li gie ntavolat fl-14 ta' Awissu tas-sena 2002 meta l-qbiela tigi mhallsa fil-15 ta' Awissu ta' kull sena.

3. Illi in linea preliminari wkoll, dana l-Onorabbli Bord ma ghandux il-kompetenza li jiddetermina kwistjonijiet ta' titolu, hekk kif qieghed jigi mitlub li jaghmel fir-rikors promotur, u ghalhekk ma jistax jiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti.

4. Illi anke fil-mertu t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza l-assenjazzjoni saret skond il-ligi u hija ghaldaqstant valida u permissibbli.

5. Illi ma huwiex minnu li l-eccipjenti Joseph Farrugia ma gabx il-prova tat-titolu tieghu, u huwa fil-fatt kellu titolu validu ta' qbiela fuq ir-raba msemmija fir-rikors. Tant huwa minnu li l-eccipjenti Joseph Farrugia kellu titolu validu fil-ligi li fir-rikors promotur ir-rikorrenti qeghdin jinsinwaw li l-assenjazzjoni tal-qbiela saret arbitrarjament, u dana necessarjament jimplika l-ezistenza r-rikonoxximent ta' titolu validu fil-ligi.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-18 ta’ Ottubru 2004.

Ikkonsidra:

1. Ic-Chairman ser jghaddi biex jikkonsidra t-tliet eccezzjonijiet preliminari ta’ l-intimati. L-intimati qeghdin jeccepixxu n-nullita` tar-rikors billi f’ dan ma ntalabx il-fissazzjoni tal-kumpens f’ kaz li t-talba tar-rikorrenti tigi milqugha.

2. “It-talba ghal-likwidazzjoni tal-kumpens fir-rikorsi ghar-ripreza tal-pussess ta’ xi raba fit-termini ta’ l-Artikolu 4 ta’ Kap 199 tkun inutili meta, skond l-istess artikolu r-ripreza tintalab ghal xi wahda mir-ragunijiet imsemmija fis-subartikoli (2) (c) (d) (e) u (f) ta’ l-istess Artikolu 4 ghaliex il-kumpens huwa dovut biss meta r-ripreza tintalab ghar-ragunijiet imsemmija fis-subartikolu 2 (a) u (b) biss”. (Appell Civili, “Grima et -vs- Attard et”, 18/2/91; ara wkoll

3. Dan il-kaz mhux wiehed li jaqa’ taht l-imsemmija artikoli 2 (a) u (b) u ghalhekk ma hemmx lok ta’ kumpens. L-ghan tal-ligi hu li ma jinghatax kumpens fuq talba ghal zgumbrament ta’ bidwi mhabba xi haga li ghamel jew ma ghamilx. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimat qed tigi michuda.

4. It-tieni eccezzjoni hi wkoll imsejsa fuq nullita` minhabba l-fatt li gie ntavolat fl-14 ta’ Awissu tas-sena 2002 meta l-qbiela tigi mhallsa fil-15 ta’ Awissu. Rikors a tenur ta’ l-Artikolu 4 (1) ghandu jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja. Dan il-provvediment sar biex il-bidwi jilhaq jigbor il-prodott f’ kaz li jkun ser jigi mkecci. F’ dan il-kaz li kellha tigi milqugha t-talba l-Bord kien jiehu hsieb li l-kirja tigi terminata wara l-15 ta’ Awissu 2003 u hekk isalva l-azzjoni u jevita rikors gdid. Din l-eccezzjoni qed tigi michuda wkoll.

5. Fl-ahhar nett it-tielet eccezzjoni, l-inkompetenza tal-Bord billi fir-rikors qed jinghad li l-intimat m’ ghandux titolu jigifieri ha l-fond b’ abbuz. F’ kazi bhal dan dejjem kienu

kompetenti l-Qrati Ordinarji u mhux il-Bord ghax dan ta’ l-ahhar jista’ jaghti decizjoni meta hemm kirja bejn sid u kerrej fil-kazi msemmija mil-ligi. Billi fir-rikors din ir-rabta qed tigi michuda u fuqha qed tigi msejhsa talba ghat-tkeccija mill-fond il-Bord m’ ghandu l-ebda setgha li jidhol fi kwestjoni bhal din. Il-Bord hu tribunal specjali u jrid jimxi fil-parametri stabbiliti mil-ligi.

Ghalhekk il-Bord qed jilqa’ din l-eccezzjoni, jiddikjara ruhu nkompetenti u jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gustizzja. Billi l-ewwel zewg eccezzjonijiet gew michuda u ntlaqghet biss it-tielet, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.”

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza u talbu r-riforma taghha. Huma adducew b’ aggravju illi l-Bord malament interpreta r-rikors promotur taghhom quddiemu;

Jirrizulta illi dak li nduca lill-Bord biex jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju kienet dik il-parti tal-premessa li tghid li l-intimat, mitlub jipproduci prova dwar l-allegat titolu tieghu diversi drabi, baqa’ inadempjenti. In vista ta’ dan l-Bord iddikjara ruhu nkompetenti. L-appellanti filwaqt li jirrikonoxxu illi, kif formulat, ir-rikors kien sibillin, jikkontendu, b’ danakollu, illi kien hemm materjal sufficcjenti biex minnu jigi ndott illi huma kienu qed jippremettu illi saret assenjazzjoni tal-qbiela lil terzi minghajr il-kunsens taghhom;

Huwa ben ovvju illi mit-termini tar-rikors promotur ma jistax facilment jinghad malajr liema hi l-kawzali verament intentata mir-rikorrenti. Dan ghaliex filwaqt li tezisti fih riferenza ghac-cessjoni, fl-istess waqt ir-rikorrenti jdahhlu wkoll kwestjoni incidenti fuq it-titolu ta’ l-intimat kerrej prezunt taghhom. Dan il-mod ta’ impostazzjoni mhux mill-aktar felici u hu certament kuntrarju ghal dak il-principju generali tad-dritt procedurali li jrid li l-att introdott ikun fih b’ mod car u esplicitu l-oggett u r-raguni tat-talba u tal-premessi ghaliha;

L-appellanti jadducu b’ argoment illi fic-cirkustanzi kien ikun forsi utli li l-Bord jisma’ almenu provi fuq is-sitwazzjoni tal-qbiela qabel ma jasal ghal decizjoni. Kontra dan l-argoment gie drabi ohra sottolinejat illi “l-elementi li l-ligi timponi bhala essenzjali fl-att (tac-citazzjoni f’ dak il-kaz) ghandhom jirrizultaw mill-istess att u mhux minn xi kjarifika li tista’ ssir dwarhom matul it-trattazzjoni tal-kawza. Dan ghaliex il-konvenut, notifikat bl-att tac-citazzjoni, ghandu jkun imqieghed f’ posizzjoni illi jkun jista’ jiddefendi ruhu kontra t-talbiet ta’ l-attur kif imfissra fil-premessi ghalihom. Dan hu principju fondamentali li janima d-dritt ta’ kull persuna ghal smigh xieraq u gust” (“**Raymond Bezzina -vs- Anthony Galea**”, Appell, 30 ta’ Marzu 1998);

Il-Kapitolu 199, fl-Artikolu 4 (1) tieghu, jistipula li r-rikors tas-sid ghar-ripreza ghandu jkun fih ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess. Dan pero` ma jfisserx illi dak li appena nghad fid-decizjoni precitata ma jghoddx ukoll bl-applikazjoni li jaghmel l-Artikolu 6 (1) ta’ l-istess kap ghal Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Konsegwentement, biex ir-rikors jista’ jinghad li ghandu kawzali sufficjentement cara jehtieg li jirrizulta rapport ta’ konnessjoni ragonevolment identifikabbli bejn il-premessi migjuba bhala kawza tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-intimati. Ara a propozitu f’ dan l-istess sens, ghalkemm dejjem in riferenza ghall-att tac-citazzjoni, is-sentenza fl-ismijiet “**Emma Scicluna -vs- Mary Xuereb *et***”, Appell Civili, 22 ta’ Mejju 1967;

Maghdud dan, hi l-fehma ta’ din il-Qorti, illi, skartat ghal kollox kull accenn li jaghmel ir-rikors ghall-kwestjoni tat-titolu ta’ inkwilinat, l-istess jikkontjeni element ta’ kawzali li fuqha d-domanda biex ma tiggeddedx il-qbiela u l-konsegwenti zgumbrament tinsab impernjata. Dan fejn jinghad illi l-intimat assenja ir-raba lil bintu minghajr il-kunsens ta’ l-appellanti u li huma qatt ma rrikonoxxew il-validita` ta’ dik l-istess cessjoni. Kawzali bhal din kellha

ssalva l-att u taghmel il-materja ta' gurisdizzjoni tal-Bord adit. Fil-verita`, ma jidherx li jezisti difett tant gravi ta' kjarezza li arreka pregudizzju tant serju lil kontro-parti li kien jehtieg it-twaqqif tal-kors tal-kawza. Dan hu hekk indott anke minn ezami tar-raba' eccezzjoni ta' l-intimati fil-meritu;

Kif inhu risaput, tendenzjalment il-Qrati taghna ilhom, ormaj, is-snin imilu "biex jevitaw il-moltiplikazzjoni u d-dilazzjoni tal-kawzi, u biex jiddiminwixxu l-ispejjez billi jiskoraggixxu liberazzjonijiet u nullitajiet dovuti ghal semplici zbalji, kif kien isir fl-antik bil-formalizmu rigidu ta' allura, wisq sever, u minghajr rigward ghall-interessi tal-kontendenti u ta' l-amministrazzjoni tal-gustizzja in generali" (**Kollez. Vol. XXXVIII P III p 663** li minn dak ricerkat mill-Qorti, irripetiet il-kliem tad-decizjoni riportata a **Vol. XXVI P I p 424**);

Gja qabel dawn il-kliem incizivi nghad 'il fuq minn seklu ilu illi "*è per vero, se l' attore non ha espresso in termini bastantemente chiari e precisi il diritto, ossia l' azione che esperisce, egli pero ha usato un' equipollenza giuridica nelle parole e tale da importare una equipollenza logica e bastante a non incorrere in una nullita`, massima che il rigore circa le identiche parole della legge, che altre volte costituiva l' antico sistema delle formole solenni, ora è abbandonato come sistema proprio dell' infanzia del diritto*" (**Kollez. Vol X pagna 1** in re "**Com. Rosario Xuereb -vs- Com. Paolo Xuereb *et***", Qorti tal-Kummerc, 2 ta' Jannar 1883);

Minn din l-istipiti hargu bosta decizjonijiet li, in sintesi, iddeterminaw illi kien jitqies bizzejjed li jinftiehem x' ikun qed jintalab, b' mod illi l-kawzali tista' tkun espressa anke lakonikament. Ara, fost ohrajn, **Kollez. Vol. XXIX P I p 431**; **Vol. XXXIV P II p 502** u **Vol. XLIII P II p 751**);

Fid-dawl anke tal-premessi konsiderazzjonijiet hu l-kaz li din il-Qorti tilqa' l-aggravju lilha sottomess u tibghat l-atti

lura lill-Bord ghall-gudizzju tieghu fil-meritu u l-eccezzjonijiet l-ohra ghalih.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell u b' hekk tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha fejn din cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet, tirrevokaha f' dik il-parti fejn laqghet it-tielet eccezzjoni. Tirrinvija l-atti lura lil Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ghall-kontinwazzjoni u definizzjoni tal-meritu u ta' l-eccezzjonijiet li baqa'. Fic-cirkostanzi huwa xieraq in bazi ghall-konsiderazzjonijiet maghmula illi l-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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