MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2006

Appell Civili Numru. 819/2003/1

Mario Borg, Joseph Borg, Maria Pirotta, John Pirotta, Inez Pirotta,
Paul Pirotta, Doreen Astarita, Paul Borg, Stephanie Spiteri, Simone Bartolo, Mariella Cefai, Martin Borg u Mark Borg

v.

Grech & Co. Limited

Il-Qorti:
<u>Preliminari</u>

1. Dan hu appell minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Ottubru 2003 skond il-procedura

sommarja specjali delineata fl-Artikoli 167 *et seq.* tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili.

2. Permezz ta’ citazzjoni presentata fil-11 ta’ Awissu 2003, l-atturi ppremettew li huma jgawdu titolu ta’ enfitewzi temporaneja fuq il-fond 38, The Strand, Sliema; illi dan il-fond kien mikri lil Arthur u Dolores Rizzo, liema lokazzjoni giet terminata permezz ta’ sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 15 ta’ Jannar 2003[1]; illi dan il-fond kien gie sullokat mill-konjugi Rizzo lis-socjeta` konvenuta, liema socjeta` qatt ma kellha relazzjoni diretta mal-atturi, tant li wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni originali l-atturi rrifjutaw li jaccettaw proposta ta’ hlas ta’ kera minghand is-socjeta` konvenuta; illi bhala konsegwenza tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni originali permezz tas-sentenza tal-Bord, is-socjeta` konvenuta kienet baqghet tokkupa l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi; illi ghalkemm l-istess socjeta` giet diversi drabi interpellata biex tizgombra mill-imsemmi fond 38, The Strand, Sliema, hija baqghet inadempjenti; premess dan kollu, kif ukoll li fil-fehma taghhom is-socjeta` konvenuta ma kellha ebda eccezzjonijiet x’taghti ghat-talba taghhom u li konsegwentement il-kawza setghet tigi deciza bid-dispensa tas-smigh skond l-Artikolu 167 tal-Kap. 12, l-atturi talbu lil Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex, dispensat is-smigh skond l-imsemmi Artikolu 167, tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-istess Qorti, tizgombra mill-fond nru. 38 The Strand, Sliema stante li qieghda tokkupa l-istess fond minghajr titolu validu fil-ligi, prevja dikjarazzjoni, jekk mehtieg, li s-socjeta` konvenuta qieghda tokkupa l-fond 38 The Strand, Sliema, minghajr titolu validu fil-ligi; bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ diversi ittri bonarji li gew indikati fic-citazzjoni[2], kontra s-socjeta` konvenuta, u bl-ingunzjoni tad-diretturi taghha. Ghall-finijiet ta’ kompetenza, l-atturi ddikjaraw li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni jeccedi s-somma ta’ hamest elef lira fis-sena.

3. L-ewwel Qorti appuntat il-kawza ghas-smigh ghall-24 ta’ Ottubru 2003. Intant, fil-15 ta’ Ottubru 2003 is-socjeta`

[1] Kopja tas-sentenza tal-Bord giet annessa mac-citazzjoni bhala Dok. “A”.
[2] Ittri tas-17 ta’ Frar 2003, 17 ta’ Marzu 2003 u 31 ta’ Lulju 2003.

konvenuta ppresentat nota (fol. 22 ta' l-atti) li permezz taghha ssottomettiet li l-procedura sommarja specjali ma kienitx applikabbli ghall-kaz in dizamina. Skond l-imsemmija socjeta` *"…il-kuncett ta' semplici zgumbrament…kontemplat mill-Artikolu 167 tal-Kap. 12, huwa marbut ma' l-izgumbrament minn fond okkupat minghajr titolu. Dan il-kuncett gie wkoll definit sabiex ifisser okkupazzjoni abuziva li tkun rizultat ta' vjolenza jew klandestinita`."* Skond is-socjeta` konvenuta dak li gara fil-kaz odjern kien jammonta ghal *"…devoluzzjoni ta' fond wara li titolu ezistenti allegatament inhall [u li ghalhekk] din l-azzjoni tezula u tmur aktar 'l boghod minn semplici zgumbrament."* Ilmentat ukoll is-socjeta` konvenuta li l-fatt li l-atturi talbu, fic-citazzjoni, dikjarazzjoni li hija kienet qed tokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi, anke jekk bil-*caveat* ta' "jekk mehtieg", kien juri li ma hix applikabbli l-procedura specjali sommarja. Inoltre lmentat ukoll mill-fatt li l-affidavit ta' l-attur Mario Borg (anness mac-citazzjoni, fol. 6) kien fih sottomissjonijiet ta' natura purament legali, u li ghalhekk dan kien jindika li kien jinkludi kliem li ma humiex ta' min ha l-gurament fuq dak l-affidavit, bil-konsegwenza li d-dikjarazzjoni guramentata akkompanjanti c-citazzjoni kienet irrita u nulla, kif ukoll kien null l-istess affidavit.

4. Fl-udjenza tal-24 ta' Ottubru 2003 (fol. 23) hemm registrat hekk: "Il-partijiet jaqblu illi s-socjeta` konvenuta kienet hadet il-fond li dwaru saret il-kawza b'titolu ta' sullokazzjoni minghand Arthur u Lawrence[3] Rizzo." Giet registrata wkoll it-talba tas-socjeta` konvenuta li "…b'zieda mar-ragunijiet imsemmija fin-nota taghha tal-15 ta' Ottubru 2003 hi tixtieq tikkontesta l-kawza wkoll ghar-raguni li l-atturi jehtigilhom jaghtu prova tat-titolu taghhom." Wara li l-Avukati ttrattaw, il-kawza thalliet ghad-29 ta' Ottubru 2003 ghal provvediment dwar it-talba tas-socjeta` konvenuta li tikkontesta l-kawza u, skond il-kaz,

[3] Dan l-isem – "Lawrence" – hu evidentenment zball dattoligrafiku u jrid jinqara "Dolores". Fuq dan il-punt ma hemm ebda kontestazzjoni. Ara wkoll ic-cedola ta' depozitu, ezibita mill-appellati mar-risposta taghhom, li biha Grech & Co. Ltd tippremetti hekk: "Illi d-depozitanti huma s-sub-inkwilini tal-fond numru 38 Triq ix-Xatt, Sliema, filwaqt li l-intimati huma s-sidien tal-istess fond li jikru lill-inkwilini Arthur u Dolores konjugi Rizzo" (sottolinear ta' din il-Qorti).

jew tinghata s-sentenza jew inkella tinghata l-fakulta` lill-istess socjeta` li tressaq l-eccezzjonijiet taghha.

<u>Provvediment u sentenza</u>

5. Fid-29 ta' Ottubru 2003 il-Prim Awla tal-Qorti Civili, permezz ta' digriet, iddecidiet li s-socjeta` konvenuta *"…ma sehhilhiex li turi illi hemm xi raguni, taht l-art. 170 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, ghala l-kawza m'ghandhiex tinqata' bid-dispensa tas-smigh"* u konsegwentement cahdet it-talba taghha biex tithalla tikkontesta l-kawza, u ghalhekk ghaddiet minnufih ghas-sentenza li, fil-parti decizjonali taghha, tghid hekk:

"Ghalhekk, billi, fil-fehma tal-Qorti, din il-kawza ghandha tinqata' bid-dispensa tas-smigh, ghax il-konvenuta ma sehhielhiex li turi li l-procedura li biha nqdew l-atturi ma hix regolari jew ma tghoddx ghall-kaz, u lanqas *prima facie* illi ghandha eccezzjonijiet, taqta' l-kawza billi tikkundanna lis-socjeta` konvenuta tizgombra mill-fond 38 *The Strand*, tas-Sliema, fi zmien xahar millum, u tikkundannaha thallas l-ispejjez legali u gudizzjarji mitluba fic-citazzjoni."

<u>Appell</u>
6. Permezz ta' rikors prezentat fil-5 ta' Novembru 2003, is-socjeta` konvenuta appellat kemm mid-digriet kif ukoll mis-sentenza. L-aggarvji taghha huma tlieta, u jistghu jigu sintetizzati hekk:

i. Permezz tad-digriet moghti fid-29 ta' Ottubru 2003, l-ewwel Qorti dahlet fil-meritu tal-kawza, u flok ma llimitat ruhha biex tikkonstata jekk *"…persuna tidhirx li ghandha titolu jew le…"* ghaddiet biex tezamina *"…jekk it-titolu li bih persuna li qeghda tokkupa fond giex mahlul jew le."* Skond is-socjeta` appellanti *"Fil-kaz odjern il-Qorti setghet biss tasal ghall-ordni ta' zgumbrament wara li tiddikjara li t-titolu ta' sullokazzjoni tal-appellanti gie mahlul. Biex isir dan l-ezercizzju il-kawza ma tistax tkompli bil-giljottina."*

ii. Il-proceduri kienu nulli peress li fl-affidavit ta' Mario Borg, kif ukoll fid-dikjarazzjoni akkompanjanti c-citazzjoni,

hemm argumenti legali li juru li dak l-affidavit u dik id-dikjarazzjoni guramentata ma humiex kliem l-imsemmi Borg, b'mod li ma jistax verament jinghad li dana Borg "halef" l-affidavit u d-dikjarazzjoni. Tkompli s-socjeta` appellanti: *"Dan il-fattur wahdu kellu jwassal sabiex il-kawza tisposta ruhha mill-procedura sommarja ghal wahda bil-kors normali. Ghal dan il-motiv ukoll il-proceduri u l-konsegwenzjali sentenza appellata huma irritwali u nulli."*

iii. Bl-"eccezzjoni" proposta fl-udjenza tal-24 ta' Ottubru 2003 – u cioe` li l-atturi jehtigilhom jaghtu prova tat-titolu taghhom – l-ewwel Qorti kellha taghti lis-socjeta` konvenuta l-opportunita` *"…li tikkontrolla li min qed jipprova johdilha pussess ta' proprjeta`, hux il-persuna li ghandu dritt jesperixxi dik l-azzjoni."*

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

7. Din il-Qorti, wara li ezaminat l-atti kollha – inkluza r-risposta ta' l-atturi appellati tas-26 ta' Mejju 2006 – u wara li semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-6 ta' Gunju 2006, hi tal-fehma li ebda wiehed minn dawn it-tliet aggravji ma huwa fondati. Kwantu ghall-ewwel aggravju, it-talba attrici hi effettivament talba <u>biss</u> ghall-izgumbrament minhabba nuqqas ta' titolu validu skond il-ligi u <u>tinkwadra perfettament</u> fil-paragrafu (b) tas-subartikolu (1) tal-Artikolu 167 tal-Kap. 12. Biex l-ewwel Qorti taghti l-fakulta` lis-socjeta` konvenuta li tikkontesta t-talba, l-istess socjeta` kellha ghalhekk f'dan il-kaz, fl-ewwel dehra, taghti prova *"…bil-gurament [taghha] jew xort'ohra, li fil-fehma tal-qorti tkun bizzejjed biex turi li [ghandha] eccezzjonijiet* prima facie*, fl-ligi jew fil-fatt xi [ggib] kontra l-meritu ta' l-azzjoni, jew xort'ohra [ggib] fatti jew punti ta' ligi li jistghu jitqiesu li jkunu bizzejjed biex [jaghtuha] il-jedd li [topponi] it-talba…"* (Artikolu 170(1)(2), Kap. 12). Fil-fehma ta' din il-Qorti, is-socjeta` appellanti, *qua* konvenuta, din il-prova ma ghamlithiex. Galadarba hija kienet qed taqbel li kienet hadet il-fond b'titlu ta' sullokazzjoni minghand Arthur u Dolores Rizzo, u galadarba kien jirrizulta mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Jannar 2003 (ara kopja a fol. 9) li l-

lokazzjoni kienet spiccat u li l-atturi kienu gew awtorizzati li jirriprendu l-pussess tal-fond, isegwi li s-sub-inkwilini ma jista' jkollhom ebda drittijiet x'jivvantaw fil-konfront tas-sidien (ara **Davison v. Azzopardi noe.**, Qorti tal-Appell 2/3/1962; **Azzopardi v. Grixti**, Qorti tal-Appell 9/3/1988; **Zammit v. Galea et**, Qorti tal-Appell 30/3/2001), u li ghalhekk huma (f'dan il-kaz is-socjeta` appellanti) qed jokkupaw il-fond bla ebda titolu. Huwa dan il-qofol tad-digriet moghti mill-Prim Awla fl-istess data li fiha nghatat is-sentenza, digriet intiz biex juri, *inter alia*, li s-socjeta` konvenuta ma kellha ebda eccezzjonijiet *prima facie* x'taghti kontra l-meritu ta' l-azzjoni u li anqas kellha l-jedd li topponi t-talba. B'dan id-digriet din il-Qorti b'ebda mod ma tirravviza li l-ewwel Qorti dahlet fil-meritu – hija kienet semplicement qed tispjega u timmotiva d-decizjoni li kellha neccessarjament tiehu fid-dawl ta' dak li jipprovdu s-subartikoli (1) u (2) tal-Artikolu 170 qabel ma jew tghaddi ghas-sentenza jew taghti l-permess lill-konvenuta biex topponi l-azzjoni u tippresenta l-eccezzjonijiet taghha. Kif diga` nghad, ghalhekk, dana l-ewwel aggravju huwa infondat.

8. It-tieni aggravju – dwar l-affidavit u d-dikjarazzjoni guramentata – jirrazenta l-fieragh. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti fid-digriet taghha, il-fatt li fl-affidavit u fid-dikjarazzjoni guramentata hemm, fil-paragrafu 5 ta' dawn iz-zewg dokumenti, argumenti ta' natura legali, ma jfissirx li dawn iz-zewg dokumenti ma jiswewx ghall-finijiet procedurali li ghalihom ingabu; ifisser biss li dak il-paragrafu ma jitqiesx bhala "prova" ghall-finijiet tas-subartikolu (1) tal-Artikolu 167.

9. Kwantu ghat-tielet u l-ahhar aggravju, apparti konsiderazzjonijiet ohra, is-socjeta` appellanti irrikonoxxiet lill-appellati bhala li huma sidien tal-fond in kwistjoni (flimkien ma' Anthony Borg bhala tutur tal-minuri Erika Borg), u dan kif jirrizulta mic-cedola ta' depozitu tat-18 ta' Awissu 2003 (fol. 38) annessa mar-risposta ta' l-appellati tas-26 ta' Mejju, 2006. Kull konsiderazzjoni ohra dwar dan l-aggravju hija, ghalhekk, superfluwa.

10. Ghall-motivi premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan li t-terminu ta' xahar ghall-izgumbrament jibda jiddekorri millum. L-ispejjez jithallsu kollha mis-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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