MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 888/2005/1

Paul u Dorothy konjugi Zarb

vs

Emanuel u Carmen konjugi Ellul

Il-Qorti,

Fit-23 ta’ Marzu, 2006 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza preliminari fl-ismijiet premessi:-

“It-Tribunal

Ra l-Avviz li fih l-atturi talbu l-hlas ta’ disa’ mija u hamsa u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm925.50c) rapprezentanti l-awment ta’ hamsin centezmu (50c) kuljum kera tal-hanut “Promenade Take Away” u dana skond l-iskrittura originali tal-kera.

Ra r-Risposta fejn il-konvenuti fl-ewwel lok qalu illi l-hanut jismu "Promenade Take Away" u mhux "Pembroke Take Away".

Fit-tieni lok l-istess konvenuti qalu illi t-talba attrici ghanda tigi michuda billi l-awment mitlub fuq il-kera tal-hanut m'huwiex dovut u dana skond l-iskrittura ta' lokazzjoni kif modifikata.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra illi b'digriet tas-6 ta' Gunju, 2005 kien hemm korrezzjoni fl-Avviz tat-talba fejn l-isem korrett tal-hanut huwa "Promenade Take Away" u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni giet michuda.

Ra x-xhieda ta' Dorothy Zarb fejn tikkonferma li l-hanut in kwistjoni huwa mikri lill-konvenuti. Tghid ukoll illi darba marret fuq il-post u n-nies li kien hemm fil-hanut ma kienetx tafhom, ghalhekk marret tkellimhom. Il-persuna fil-post kien Adrian Attard.

Tikkonferma li l-ammont mitlub f'din il-kawza huwa ta' dak il-perjodu fejn indunaw illi kien hemm nies ohra minflok il-konvenuti li kienu qed jiggestixxu l-hanut.

Zarb tghid illi meta kellmet lill-konvenut, hu kien qallha li qatt ma hallasha l-hamsin centezmu (Lm0.50c) zieda li hemm fil-kuntratt. Il-konvenut qatt ma taha informazzjoni u ghalhekk fethet din il-kawza.

Ra x-xhieda ta' Paul Zarb fejn jikkonferma dak kollu li qalet Dorothy Zarb.

Ra l-Affidavit ta' John Buhagiar, Joseph Rizzo u ta' Anna Maria Rizzo.

John Buhagiar xehed li darba sema' lil Manwel u martu bil-qieghda fil-hanut u dan Manwel qallu "issa daqshekk ghax wellejtu" u dan b'referenza ghall-hanut. Wara din l-okkazjoni meta mar jixtri minn hemm ma kienx ra lil

Manwel izda iehor. Joseph Rizzo kkonferma li meta mar jixtri mill-hanut sab persuni li qalu li kienu hadu l-post.

Anna Maria Rizzo kkonfermat li meta kienet tghaddi fejn il-hanut ma kienetx tara lil Emanuel Ellul jew martu izda persuna ohra.

Illi fil-15 ta' Lulju, 2005 il-konvenuti pprezentaw eccezzjoni ulterjuri fejn qalu li dan it-Tribunal huwa nkompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba minhabba li din necessarjament timplika decizjoni wkoll li kien hemm twellija jew sullokazzjoni tal-fond imsemmi mill-eccipjenti favur terzi liema decizjoni tezorbita' mill-kompetenza ta' dan it-Tribunal.

Il-konvenuti talbu wkoll l-isfilz tat-tlett Affidavits permezz ta' Rikors datat il-15 ta' Lulju, 2005.

Ra r-risposta ta' l-atturi ghat-talba ghall-isfilz ta' l-Affidavits.

Illi dan it-Tribunal mhux se jordna l-isfilz ta' l-Affidavits ghaliex il-konvenuti setghu facilment talbu li jsir kontro-ezami tal-persuni koncernati; ghaliex dan it-Tribunal mhux marbut bl-osservanza ta' formalita' u ghaliex dawn huma dokumenti formanti parti minn atti processwali ohra u fil-proceduri odjerni gew esebiti bhala tali. Ghalhekk it-Tribunal jichad ir-Rikors ghall-isfilz ta' l-Affidavits.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tal-konvenuti dwar l-eccezzjoni ulterjuri. Il-konvenuti jissottomettu li:

"Ghalkemm it-talba fl-Avviz tidher *prima facie* li tirrigwarda kreditu cert, likwidu u dovut dan m'hu veru xejn. Din it-talba necessarjament tippresupponi c-cessjoni jew is-sullokazzjoni tal-hanut in kwistjoni. Il-konvenuti dejjem ikkontestaw li cedew jew issullokaw favur terzi l-fond."

Illi skond l-Artikolu 3(5) tal-Kap. 380:

“Kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta’ ta’ beni mmobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma’ l-immobbli huma eskluzi mill-kompetenza.”

Il-konvenuti jaghmlu referenza wkoll ghas-sentenza fil-kawza Peter Muscat Vs Tasika Auto Limited - Appell Inferjuri Ghawdex deciza fis-16 ta’ Settembru, 2004 fejn intqal:

“Ir-radikar tal-kompetenza, o meno, ma kienx f’dan il-kaz jiddipendi mill-eccezzjoni *ut sic* tas-socjeta’ konvenuta appellanti, izda unikament mit-talba ta’ l-attur kif formolata. Talba li, ghalkemm kienet mahsuba biex tirkupra somma determinati, u minnha nfisha fil-kompetenza tat-Tribunal, ma setghetx titqies izolata mill-obbligazzjonijiet reciproci tal-kuntratt intervenut. Ezami dan li per forza kien allura jinnecessita’ li t-Tribunal jinvolvi ruhu fin-negozju fl-intier tieghu u dan igib li l-indagini kienet tezorbita’ mill-isfera ta’ kompetenza ta’ l-istess Tribunal.”

Fl-ahhar il-konvenuti jaghmlu referenza ghall-kawza Grima Vs Spagnol et - Appell Inferjuri deciza fid-29 ta’ Marzu, 1996 LXXX.ii.1163 fejn intqal:

“Materja ta’ kompetenza hi ta’ ordni pubbliku u l-ligijiet li jirregolawha jridu jigu strettament applikati. Ma tistax tigi deciza fuq bazi ta’ ekwita’ jew konvenjenza.”

Illi l-atturi pprezentaw Nota fejn qalu li l-eccezzjoni ta’ kompetenza trid tigi pprezentata *in limine litis* u ghalhekk dan it-Tribunal m’ghandux jiehu konjizzjoni ta’ tali eccezzjoni.

L-atturi ghamlu referenza ghall-kawza Emanuel Lawrence Vella Vs Bernardina D’Amato - Appell Civili Inferjuri deciza fit-28 t’Ottubru, 1994 fejn intqal li l-eccezzjonijiet dilatorji ghandhom kollha jinghataw fil-bidu tad-difiza u din l-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza *rationae materiae* hija naturalment dilatorja u ghandha ssegwi din ir-regola:

“L-eccezzione, per d’incompetenza relativa nelle cause ordinarie dev’essere prima della contestazione della lita per non farsi presumere prorogata la giurisdizzione del giudice.”

Illi dan it-Tribunal jinnota li l-Artikolu 774 tal-Kap. 12 jipprovdi li:

“The court shall, of its own motion, declare that it has no jurisdiction…where by reason of the subject-matter of the claim or of the value of the thing in issue, the action is not within the jurisdiction of the court.”

L-atturi jghidu li f’kull kaz diga’ hemm decizjoni tal-Qorti li kien hemm cessjoni u ghalhekk dan it-Tribunal m’ghandux jidhol fil-mertu ta’ jekk kienx hemm cessjoni jew le.

L-atturi jghidu wkoll li l-vertenza assolutament ma tittratta l-ebda kwistjonijiet ta’ jeddijiet li jikkoncernaw proprjeta’ mmobbli. L-atturi jghidu li abbazi tal-kuntratt vigenti bejn il-kontendenti li assolutament mhux qieghed jigi kkontestat jew attakkat – it-Tribunal qieghed jigi mitlub sabiex jikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-awment ta’ kera skond il-klawsola tal-kuntratt.

Fil-kawza **Caruana Vs Connell et – Appell Inferjuri deciza fil-25 ta’ Frar, 2004** gie ddikjarat:

“Fl-ewwel lok il-Qorti ma tarax kif l-appellati jistghu jsostnu s-sottomissjoni generika illi ghax imsejjah biex jinterpreta kuntratt ta’ fehim, allura t-Tribunal m’ghandux kompetenza. Din il-limitazzjoni m’hi bl-ebda mod ibbazata fil-ligi.”

It-Tribunal jinnota li fir-Risposta originali l-konvenuti ma qalux li ma kienx hemm cessjoni jew sullokazzjoni izda qalu li l-ammont m’huwiex dovut skond l-iskrittura ta’ lokazzjoni kif modifikata.

Illi dan it-Tribunal ma jaqbilx li din hija kwistjoni dwar proprjeta’ ta’ beni mmobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma’ l-immobbli.

Illi f'kull kawza dwar ammont ta' flus dan it-Tribunal bil-fors irid jaghmel studju dwar jekk il-flus humiex dovuti jew le. Illi hawn it-Tribunal mhux se jiddeciedi dwar titolu fuq immobbli izda jekk l-ammont huwa dovut skond il-fatti u l-kuntratti. Illi biex jasal ghad-decizjoni dwar kull talba ghall-hlas, it-Tribunal ghandu jkollu possibbilta' li jimmotiva d-decizjoni tieghu bl-aktar mod ampju – dejjem fit-termini imposti fuqu mil-ligi.

F'din il-kawza m'hemmx talba ghal zgumbrament abbazi ta' l-allegazzjoni li kien sar sullokazzjoni jew twellija izda talba biex il-konvenuti jhallsu ammont skond il-ftehim. Illi dan it-Tribunal ghandu d-dover jara jekk l-ammont huwa dovut skond il-ftehim.

Ghaldaqstant jichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti. L-ispejjez bla taxxa."

Il-konvenuti jiccensuraw ir-ragonament u l-konkluzjoni tat-Tribunal li ffissa l-kompetenza tieghu. Preordinatament ghat-talba taghhom ghar-revoka tas-sentenza, huma jikkontendu li t-Tribunal kien messu ddecieda li ma kienx hekk kompetenti jiehu konjizzjoni tat-talba attrici qabel ma jkun hemm decizjoni minn qorti kompetenti dwar jekk kienx hemm minnhom sullokazzjoni jew cessjoni tal-lokazzjoni tal-fond kif hekk mill-atturi allegat fix-xhieda taghhom u fil-kawza l-ohra per Citazzjoni Numru 1313/99 quddiem il-Prim' Awla;

Kif jidher mill-premess, dan l-appell tal-konvenuti ddevolva lil din il-Qorti ghaliex it-Tribunal adit cahad l-eccezzjoni taghhom ta' l-inkompetenza *ratione materiae*. Opportunement, ghal dik li hi l-kronologija tal-kaz qed jigu registrati dawn is-sekwenzi:-

(1) Bl-avviz taghhom intavolat fit-22 ta' April 2005 l-atturi talbu l-hlas tal-kera fuq il-presuppost ta' l-awment mahsub fl-iskritturi ta' lokazzjoni;

(2) Bl-eccezzjonijiet taghhom introdotti fil-5 ta' Mejju 2005, il-konvenuti opponew dik it-talba ghall-awment billi sostnew illi ebda awment fil-kera ma kien dovut skond l-istess skritturi;

(3) L-atturi ressqu x-xhieda taghhom, kemm orali u dokumentali; *inter alia*, kopja tas-sentenza fl-ismijiet "Paul Zarb -vs- Adrian Attard *et*" moghtija mill-Prim' Awla fit-3 ta' Mejju 2002;

(4) Permezz ta' eccezzjoni ulterjuri prezentata fil-15 ta' Lulju 2005 il-konvenuti ssollevaw l-inkompetenza *ratione materiae* fuq l-assunt illi t-talba kif impustata kienet timplika ukoll illi kien hemm twellija jew sullokazzjoni, u materja bhal din kienet tezorbita mill-kompetenza tat-Tribunal a tenur ta' l-Artikolu 3 (5) tal-Kapitolu 380;

Qabel kull stharrig iehor din il-Qorti trid taghmel parentesi zghira. Dan fis-sens illi, kif inhu ben evidenti minn ezami tas-sentenza appellata, it-Tribunal jidher li ssorvola ghal kollox il-pregudizzjali sollevata mill-atturi fil-korp tan-Nota ta' sottomissjonijiet quddiemu. Dik, cjoe, illi essendo l-eccezzjoni ta' l-inkomptenza wahda ta' indoli dilatorja, kien messha tqajmet fil-bidu tal-kawza u mhux fl-istadju li giet sollevata. Pregudizzjali din li kienet bil-wisq valida u allura kien messha nghatat l-attenzjoni li jixirqilha. Jekk xejn, ghaliex l-investiment taghha kien jevita lit-Tribunal milli jidderimi l-kwestjoni fuq binarji ohra, oggett tal-kontestazzjoni prezenti bl-appell promoss. La dan ma sarx, u ebda appell incidentali ma tqajjem fir-rigward, din il-Qorti hi prekluza milli tokkupa ruhha zzejjed dwarha;

Maghluqa din il-parentesi, jidher f' dan il-kaz mill-argomenti sollevati bl-appell illi t-tezi tal-konvenuti appellanti tikkonsisti sintetikament f' dan:-

(i) L-inkompetenza minnhom imqanqla ma tohrogx minn xi eccezzjoni taghhom fil-mertu tat-talba imma mill-vixxri ta' l-istess domanda attrici u l-provi ta' l-atturi fir-rigward;

(ii) L-Artikolu 3 (5) ta’ l-Att V ta’ l-1995 ma jaghmel ebda distinzjoni bejn drittijiet reali u dawk personali fuq beni immobbli;

(iii) *Ergo*, il-kwestjoni dwar jekk huma ssullokawx jew cedewx il-fond mikri kellha tigi determinata mill-Qorti kompetenti u mhux mit-Tribunal adit;

A sensu ta’ l-Artikolu 3 (5) tal-Kapitolu 380, “kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta` ta’ beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma’ immobbli ghad li t-talba ma tkunx tiskorri l-elf u hames mitt lira Maltija, u kawzi ta’ zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli ma jidhlux fil-gurisdizzjoni tat-Tribunal”;

Issa hu ben saput illi “*la locazione trasferisce al conduttore un diritto personali, e non reale, nella cosa locatogli*” (**Kollez. Vol. XX P I p 84**). Eppure, imbaghad, skond l-argoment ta’ l-appellanti, il-kwesjtoni tad-distinzjoni bejn drittijiet reali u personali fuq beni immobbli ghal finijiet tal-precitat dispost tal-ligi hu ghal kollox irrilevanti. Fuq l-interpretazzjoni taghhom, dejjem taht il-profil tal-materja, huma jikkontendu illi, implicitament, il-legislatur ried jeskludi l-kompetenza tat-Tribunal specjali ghal kontroversji immobiljari, ossija ma’ kawzi li ghandhom b’ oggett jew involut fihom domandi rigwardanti drittijiet reali u personali relattivi ghal beni immobbli. Fi kliem iehor, pretizi li ghandhom il-fonti taghhom f’ rapport guridiku jew wiehed ta’ fatt koncernanti beni immobbli;

Ghalkemm *a prima vista* dan l-argoment jista’ jitqies wiehed interessanti, fir-realta` mhux suffragat mid-disposizzjoni tal-ligi, rettament intiza, fl-Artikolu 3 (5) tal-Kapitolu 380. Bi “proprjeta`” fit-test ta’ dan l-artikolu wiehed necessarjament jifhem poter fuq ir-*res* u allura tali li jikkomprendi biss kwestjonijiet u kontestazzjonijiet koncernanti drittijiet reali fuq il-haga;

Fil-kumment taghha ghall-Artikolu 47 tal-Kapitolu 12 (gja Artikolu 46 tal-Kapitolu 15) is-sentenza tal-Prim' Awla fl-ismijiet "**Salvatore Farrugia -vs- Giuseppe Farrugia**, (4 ta' Ottubru 1955) tispjega d-distinzjoni bejn l-azzjoni reali u dik personali bil-mod segwenti:-

"L-azzjoni personali hija dik li tigi ezercitata kontra l-indiwidwu personalment li jkun obbligat li jaghti, jaghmel jew ma jaghmelx haga, sabiex jigi kkundannat jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu, u f' din l-ispeci ta' azzjoni l-oggett taghha principali hi l-persuna, mentri l-haga hi l-oggett ulterjuri u sekondarju; mentri l-azzjoni reali ma titnisselx minn obbligu personali tal-konvenut, imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-haga reklamata, indipendentement minn kwalunkwe obbligazzjoni personali tal-konvenut, b' mod li dina l-azzjoni tigi ghalhekk dejjem ezercitata, tkun min tkun il-persuna li tipposjediha";

Issa biex tigi ffissata l-indoli ta' azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares lejn dak li sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni. Jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotti (Ara **Kollez. Vol. XLV P I p 652** u "**Frankie Refalo *nomine* -vs- Jason Azzopardi *et***", Appell, 7 ta' Ottubru 1997);

Mill-mod kif koncepita, id-domanda li biha l-atturi jitolbu li jigu mhallas lilhom l-awment tal-kera ma tikkostitwix kawza relatata ma' xi dritt reali fuq beni immobbli jew ta' jedd mghaqqad ma' immobbli, u konsegwentement, una volta dik it-talba hi nferjuri ghall-import ta' elf u hames mitt lira, kif fl-Artikolu 3 (2) preskritt, din tappartjeni lill-kompetenza tat-Tribunal u ghandha tigi deciza skond l-ekwita`, a norma ta' l-Artikolu 7 (1) ta' l-Att imsemmi;

Lanqas ma jidher, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, illi l-fatt li t-Tribunal ser ikollu jinvesti l-ezistenza o meno tal-fatt allegat tas-sullokazzjoni u jew tac-cessjoni b' daqshekk huwa ser jigi qed jinvadi kamp li mhux tieghu. Dak l-ezami u dik id-decizjoni dwar din il-kwestjoni tista'

tkun necessarja ghad-decizjoni finali fuq l-oggett tal-kawza u hu ghandu l-attribut li jistharrigha. Dan, wara kollox hu kompitu li t-Tribunal adit ikollu jaghmel fil-generalita` tal-kawzi quddiemu ghal fini ta' l-akkoljiment jew ir-rigett tat-talba. Kieku kellu jkun differenti jezisti l-perikolu illi, fil-maggor parti, il-kawzi quddiem dan it-tribunal specjali jistghu jispiccaw arenati b' mod li l-iskop tal-ligi li kkrejatu jigi newtralizzat b' kull skuza "esagerata" tan-nuqqas tal-kompetenza tieghu. Anke jekk il-kompetenza tat-Tribunal adit hi wahda limitata, ugwalment irid jinghad li kull difiza jew eccezzjoni li tattakka dik il-kompetenza ghandha tinzamm hi wkoll fil-parametri stretti tal-bon sens u ta' l-interpretazzjoni ragonevoli tal-ligi. Tali hu l-hsieb li minn dejjem anima lill-Qrati taghna fl-interpretazzjoni ta' materji ko-involgenti kwestjonijiet ta' kompetenza. Ara, b' illustrazzjoni, is-sentenza fl-ismijiet "**Emanuel Lawrence Vella *nomine* -vs- Bernardina D' Amato**", Appell Inferjuri, 28 ta' Ottubru 1994, ben nota ghall-gudikant sedenti li f' dik il-kawza kien jippatrocina lill-attur.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-appell u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata li cahdet l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza *ratione materiae*, bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-konvenuti appellanti. Tirrimanda l-atti lura lit-Tribunal biex dan jinvesti u jiddeciedi l-mertu tat-talba ta' l-atturi u l-eccezzjoni ghaliha.

< Sentenza Finali >

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