MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2007

Appell Civili Numru. 2285/2004/1

Joseph Abela

vs

Georgina Abela

Il-Qorti,

Fis-26 ta’ Settembru, 2006 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> “It-Tribunal,
>
> Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fl-1 ta Dicembru 2004 fejn intalab li l-konvenuta ghandha tigi kkundannata thallas dik is-somma likwidata minn dan it-Tribunal li ma ghandux jeccedi s-somma ta elf u hames mitt lira ghall-okkupazzjoni esklussiva tal-fond 140 St Sebastian Street, Qormi b’effett mill-15 ta marzu 1993.

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-konvenut in subizzjoni.

Ra r-risposta tas-socjeta konvenuta datata 20 ta Jannar 2005 fejn gew kontestati t-talbiet attrici bis-segwenti eccezzjonijiet:-

a) Nuqqas ta kompetenza ta dan it-Tribunal ai termini tal-artikolu 7 (5) Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta Malta stante li qed jigi msejjah biex jiddeciedi dwar jedd fuq immobbli u dana in vista tal-fatt li l-konvenuta tgawdi minn titolu ta kommodat fuq il-fond intier oltre li hi proprjetarja ta terz indiviz;

b) Nuqqas ta kompetenza ta dan it-Tribunal stante li si tratta ta kawza fuq valur incert u indeterminat;

c) Ebda kumpens ma hu dovut stante li l-konvenuta hi ko-proprjetarja tal-fond de quo u tgawdi minn titolu ta kommodat fuqu;

d) Mingħajr pregudizzju ghal premess it-talba ghal hlas ta kumpens hija preskritta ai termini tal-artikolu 2156 (f) Kap 16 tal-Ligijiet ta Malta relattivament ghal perjodu li jipprecedi it-30 ta Novembru 1999.

e) B'riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ra l-provi prodotti nkluz id-dokumenti esebiti.

Sema t-trattazzjoni orali tal-abbli avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra.

Illi l-punt kardinali li ghandu jigi deciz f'dina l-kawza qabel xejn huwa jekk l-meritu sollevat jaqax o meno taht il-Kompetenza ta dan it-Tribunal.

Illi l-konvenuta qed tallega li apparti li hija Ko-Proprjetarja tal-fond in kwistjoni f'sehem indiviz ta terz hija qed tokkupa l-istess taht titolu ta kommodat. Certament li dan it-Tribunal ma ghandu ebda kompetenza jindaga jekk jezistix tali titolu o

> meno u dana ai termini tal-artikolu 3 (5) u mhux 7 (5) tal-Kap 380 tal-Ligijiet ta Malta.
>
> Apparti tali kunsiderazzjoni jigi rilevat ukoll li jidher li huwa pacifiku bejn il-kontendenti li l-konvenuta hija fil-fatt proprjetarja tal-fond in kwistjoni f'sehem ta terz indiviz (vide sentenza esebita a fol 11 tal-process et seq) u ghalhekk ghandu jkollha kull dritt li tokkupa l-istess minnghajr ebda obbligu ta xi kumpens jew hlas.
>
> Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula, t-Tribunal qieghed jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi jakkolji l-ewwel u t-tielet eccezzjoni sollevati mill-konvenuta u konsegwentement ghalhekk qed jirrespingi t-talbiet attrici bl-ispejjes ta dina l-istanza ghandhom jigu sopportati interament mill-attur."

Bl-appell introdott minnu l-attur jikkontesta din is-sentenza bl-obbjezzjonijiet li jsegwu:-

(1) Meta t-Tribunal adit iddetermina l-inkompetenza tieghu ma kellux ukoll, fl-istess waqt jghaddi biex jokkupa ruhu mill-mertu;

(2) It-Tribunal kien dejjem kompetenti biex jistabilixxi, anke in via ekwitativa, il-hlas dovut lilu tal-beneficcju percepit mill-konvenuta ghall-uzu tal-proprjeta` komuni;

(3) Il-fatt li wiehed ikun ko-proprjetarju ta' fond ma jwassalx ghal konkluzjoni li wiehed igawdi titolu ta' kommodat. Ko-proprejtarju hu dejjem tenut jikkompensa ghax bl-agir tieghu jkun qed jippriva lill-ko-sidien l-ohra mill-possibilita` li huma wkoll juzaw il-fond;

(4) Id-decizjoni hi nulla ghaliex it-Tribunal ma ddecediex, la b' kap separat u lanqas mod iehor, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni opposta mill-konvenuta;

Fermi dawn l-aggravji, huwa bil-wisq logiku illi jekk din il-Qorti ssib li d-decizjoni tat-Tribunal hi guridikament sostenuta, mhux il-kaz, imbaghad, li tghaddi biex tinvesti l-lanjanzi kollha sottomessi lilha mill-appellanti;

Innegabilment, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ghandu b’ ligi kompetenza limitata. A sensu ta’ l-Artikolu 3 (2), Kapitolu 380, hu kompententi biss ghall-kawzi relattivi ghat-talbiet kollha ta’ flus ta’ mhux izjed minn elf u hames mitt lira Maltija. L-istess ligi tipprovdi wkoll fis-subinciz (5) ta’ l-istess Artikolu 3 illi “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 ta’ tkeccija minn beni immobbli ma jidhlux fil-gurisdizzjoni tat-Tribunal.” Ma’ dan is-subinciz tappilja ruhha l-konvenuta bl-ewwel eccezzjoni taghha. Il-Qorti thoss li ghandha tiddisponi l-ewwelnett minn dan il-punt;

Kif jidher mill-atti l-konvenuta eccepiet l-inkompetenza *ratione materiae* tat-Tribunal ghal motiv li hi qed tokkupa l-fond b’ titolu ta’ kommodat u dan igib li l-istess Tribunal specjali, in forza ta’ l-Artikolu 3 (5) tal-ligi, ma jistax jirradika l-gurisdizzjoni tieghu ghal dik ir-raguni. Bir-rispett kollu din il-Qorti ma tikkondividix dan l-argoment;

Hu dispost fl-Artikolu 1824 tal-Kodici Civili illi “l-kommodat jew self ghall-uzu hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghal uzu determinat, bl-obbligu ta’ dak li jirceviha li jrodd il-haga nfisha”. Jikkonsegwi minn din id-definizzjoni illi tali kuntratt jikkonferixxi dritt personali u qatt *in rem*. Tali konkluzjoni tohrog ukoll minn ezami ta’ l-Artikolu 310 tal-Kodici Civili in kwantu fost id-drittijiet abbinati ma’ l-immobbli mhuwiex annoverat il-kommodat. Ara f’ sens konformi s-sentenza ta’ din il-Qorti per Imhallef Joseph Said Pullicino in re: “**Carmelo Calleja -vs- John Calleja**”, 28 ta’ Ottubru 1994. Jigi allura minn

dan illi s-subinciz (5) ta’ l-Artikolu 3 ma jiccentra xejn mal-kwestjoni ta’ l-inkompetenza sollevata u t-Tribunal kien zbaljat meta adottata bhala motivazzjoni ta’ l-inkompetenza;

Dan premess, jirrizulta mill-att promotur ta’ l-Avviz illi t-talba ta’ l-attur appellanti hi tendenti ghal likwidazzjoni ta’ l-ammont ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni mill-konvenuta ta’ fond komuni. Kontra din it-talba l-konvenuta ssollevat il-kwestjoni li l-ammont pretiz li jkun ottenut hu wiehed incert u dan ukoll jissottraji l-kompetenza tat-Tribunal billi t-talba mhix ghal somma determinata. Apparti r-rilevanza ta’ din il-kwestjoni, anke ghaliex it-Tribunal ma kkummenta xejn dwarha fis-sentenza appellata, huwa fatt li b’ eccezzjoni ohra l-konvenuta ssollevat id-difiza li dik l-okkupazzjoni taghha tal-fond komuni kienet bis-sahha tat-titolu ta’ kommodat li hi tivvanta li ghandha;

Hu rikonoxxut kemm fid-duttrina legali kif ukoll mill-gurisprudenza illi l-kompetenza ma tiddependix mid-domanda biss, imma anke mill-eccezzjoni. Ara **Kollez. Vol. L P II p 364**. Jigi allura b’ appliklazzjoni ta’ dan il-principju ghall-kaz prezenti illi t-Tribunal kien imsejjah biex jivverifika, fuq il-bazi tad-deduzzjonijiet mill-partijiet, jekk kienetx konfigurabbli l-kompetenza tieghu, kemm in bazi ghall-oggett tad-domanda u dik posta lilu bhala bazi tad-difiza. Fil-hsieb ponderat ta’ din il-Qorti, in vista tal-gurisdizzjoni limitata stabbilita bl-Artikolu 3 (2), ma jidherx li t-Tribunal adit hu hekk kompetenti li jezamina jekk jezistix t-titolu tal-kommodat jew li jissindika l-validita` ta’ dan l-istess titolu in kwantu tali ezercizzju jezorbita mill-isfera tal-gurisdizzjoni tieghu;

Haga naturali din il-Qorti ma tistax ma taqbelx ma’ l-appellanti fl-ewwel obbjezzjoni tieghu. Dan ghaliex il-pronunzjament tat-Tribunal kellu jkun ristrett ghall-finalita` preciza ta’ ordni processwali u mhux ukoll bhala forma ta’ gudikat fuq il-kwestjoni tal-mertu, anke jekk kieku stess dan ikun minnu deliberat sommarjament ghal fini biex tkun

determinata l-kompetenza. Jekk hu iddikjara l-inkompetenza tieghu kien mistenni li l-process jinghalaq hawn u mhux jinoltra ruhu ghall-kumment dwar dawk li huma d-drittijiet tal-ko-proprjetarji. Tali materja kellha tithalla impregudikata ghall-investiment taghha mill-foro kompetenti li quddiemu d-domanda tigi riproposta. Anzi l-unika haga li kellu jaghmel it-Tribunal kien li f' dawk id-dati cirkustanzi jillibera lill-konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju u jipprovdi dwar il-kap ta' l-ispejjez. Xejn inqas u xejn aktar. Linejarment ma' dan il-hsieb din il-Qorti mhix ser tghaddi biex tinvesti l-obbjezzjonijiet l-ohra ta' l-appellanti biex taghti l-opportunita li dawn jigu epurati u decizi mit-tribunal idoneju.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti, filwaqt li tikkonferma l-inkompetenza tat-Tribunal adit, anke jekk issa ghal ragunijiet xort' ohra minn dawk tas-sentenza appellata, tirrevoka dik il-parti taghha fejn it-Tribunal investa l-mertu u tiddeciedi minflok illi l-konvenuta tigi, ghar-raguni ta' l-inkompetenza, liberata mill-osservanza tal-gudizzju. Fic-cirkustanzi, l-ispejjez tal-prezenti procedura jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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