MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-3 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 696/2006/1

Angela Ciantar

v.

Philip Delceppo

Il-Qorti:
Rat ir-rikors guramentat pprezentat mill-attrici li jghid hekk;

“1. Illi l-attrici tippossjedi bi qbiela tmintax-il tomna raba’ maghruf bhala “tat-Tafal”, Qasam il-Kbira, fil-limiti tar-Rabat, li jinkludu razzett maghruf bhala “Tlugh ix-Xemx”, it-Tafal ta’ l-Imdina, fil-limiti tar-Rabat, Malta.

“2. Illi tlett snin ilu l-konvenut kien kera minghand l-esponenti u zewgha tlett kmamar mir-razzett imsemmi biex juzhom ghall-kacca. Din il-lokazzjoni giet terminata mill-esponenti li talbet lill-konvenut biex jirritornalha l-imsemmija kmamar.

“3. Illi minflok, abbuzivament u kontra r-rieda tal-attrici, l-istess konvenut qabad u okkupa wkoll ir-raba’ tal-attrici fuq imsemmi.

“4. Illi permezz ta’ zewg ittri legali datati 23 ta’ Jannar, 2006 u 17 ta’ Frar, 2006 rispettivament, l-attrici interpellat lill-konvenut sabiex jizgombra u johrog kemm mill-kmamar imsemmija maghrufa bhala “Tlugh ix-Xemx”, it-Tafal ta’ l-Imdina, limiti tar-Rabat, kif ukoll mir-raba’ imsemmi, u li jirrilaxxjhom favur l-istess attrici.

“5. Illi madanakollu, il-konvenut baqa’ inadempjenti u ghadu qed jokkupa sallum kemm il-fond “Tlugh ix-Xemx” kif ukoll ir-raba’ tal-attrici f’ “it-Tafal ta’ l-Imdina”, fil-limiti tar-Rabat, Malta, abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

“6. Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-Artikolu 167 u 170 tal-Kap.12 sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha billi sa fejn taf l-attrici l-konvenut ma ghandux eccezzjonijiet xi jressaq kontra t-talba taghha ghall-izgumbrament tieghu kemm mill-fond “Tlugh ix-Xemx” kif ukoll mill-porzjonijiet raba’ fuq imsemmija, okkupati minnu kif fuq spjegat.

“Ghaldaqstant, l-attrici titlob bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti joghgobha:

“1. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba attrici bid-dispensa tas-smigh tal-kawza ai termini ta’ l-Artikoli 167 sa 170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta; u

“2. Konsegwentement, tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti jizgombra mill-fond “Tlugh ix-Xemx”, it-Tafal tal-Imdina, fil-

limiti tar-Rabat, u mir-raba' ta' madwaru maghruf bhala "tat-Tafal", fil-kuntrada ta' Qasam il-Kbir, ir-Rabat, Malta, li huwa qieghed jokkupa abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi u li jirrilaxxjahom liberi u vojta favur l-attrici.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri legali tas-26 ta' Jannar, 2006, u tas-17 ta' Frar, 2006 kontra l-konvenut li huwa ngunt minn issa ghas-subizzjoni."

Rat il-provvediment moghti mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Ottubru 2006, li in forza tieghu cahdet it-talba tal-konvenut li jikkontesta l-kawza u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet;

"Il-konvenut talab illi jithalla jikkontesta l-kawza ghal dawn ir-ragunijiet:
"1. ghax l-attrici, li ghandha r-razzett u r-raba' b'kera minghand terzi, tilfet il-jedd taghha ta' kerrejja meta ghamlet sub-lokazzjoni favur il-konvenut, bi ksur tal-pattijiet bejn l-attrici u sid il-kera; u

"2. ghax il-konvenut ghandu titolu ta' kiri minghand l-attrici.

"L-ewwel raguni ta' kontestazzjoni hija mibnija fuq il-patt fil-kitba tal-ftehim tal-kiri bejn l-attrici u sid il-kera li jghid illi l-kerrej ma jistax jaghmel sub-lokazzjoni u illi, jekk jikser dan il-patt, il-kiri jispicca minnufih.

"Dan il-patt kien stipulat fl-interess ta' sid il-kera, mhux fl-interess ta' terzi, u huwa biss sid il-kera li jista' jinqeda bih biex jizgombra lill-attrici; ma jistax jinqeda bih il-konvenut. Ghalhekk, sakemm ma jintweriex illi l-attrici giet effettivament zgombrata minn sid il-kera, u illi ghalhekk ma ghadx ghandha interess fil-fond mikri, il-konvenut ma jistax idahhal *res inter alios acta* fir-relazzjoni bejnu u l-attrici.

"L-ewwel raguni ta' kontestazzjoni, ghalhekk, ma hijiex tajba.

“It-tieni raguni hija illi l-konvenut ghandu titolu ta’ kiri minghand l-attrici.

“Ma huwiex kontestat illi l-konvenut ghandu b’sub-lokazzjoni minghand l-attrici xi kmamar fir-razzett, ghalkemm il-konvenut ighid illi ghandu wkoll ir-raba’ b’sub-lokazzjoni.

“Dokument esebit mill-konvenut stess juri illi l-kiri ma sarx ghal skopijiet ta’ agrikoltura, u ghalhekk il-kiri mill-attrici lill-konvenut, kemm tar-razzett kif ukoll tar-raba’ – jekk tassew inkera wkoll ir-raba’, - ma huwiex imhares taht l-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta’ Raba’ (Kap. 199). Il-kiri sar fit-30 ta’ Marzu 2004, i.e. wara l-1 ta’ Gunju 1995, u ghalhekk, ukoll jekk ir-razzett jitqies fond urban, il-kiri lanqas ma hu mhares taht l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini (Kap. 69).

“F’kull kaz ghalhekk – kemm jekk il-kiri kien biss tar-razzett u kemm jekk kien ukoll tar-raba’ – ma kien hemm xejn li jzomm lill-attrici milli tholl il-kiri. Billi l-kiri kien minn xahar ghal xahar, l-attrici setghet ittemmu b’avviz moghti hmistax-il gurnata qabel, skond l-Art. 1568 tal-Kodici Civili, jekk kien kiri ta’ bini; il-kiri tar-raba’ jintemm *ipso iure* skond l-Art. 1567.

“Il-konvenut ighid illi ma rcieva ebda avviz ta’ temm tal-kiri. Ir-rikors, izda, hu avviz bizzejjed, u kien notifikat lill-konvenut fit-13 ta’ Settembru 2006, aktar minn hmistax qabel illum. Il-kiri ghalhekk f’kull kaz intemm u llum il-konvenut ma fadallu ebda titolu.

“Ghal dawn ir-ragunijiet, lanqas it-tieni raguni ghall-kontestazzjoni ma hija tajba.

“Billi ghalhekk il-konvenut ma wera ebda raguni ghala s-sentenza ma tinghatax illum stess, il-Qorti tichad it-talba tieghu biex jithalla jikkontesta l-kawza u sejra tghaddi biex minnufih taghti s-sentenza, kif iridu l-Art. 167 *et seq.* tal-Kodici Civili.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili wkoll fis-26 ta’ Ottubru 2006, li in forza taghha laqghet it-talbiet maghmula fir-rikors guramentat, b’terminu ta’ xahar ghall-izgumbrament, wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet;

“Illi c-citazzjoni u l-avviz tas-smigh kienu notifikati lill-konvenut fiz-zmien li trid il-ligi, izda l-konvenut ma weriex li ghandu raguni tajba ghaliex jikkontesta l-kawza, jew ghala s-sentenza m’ghandhiex tinghata llum.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Philip Delceppo li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi dina l-Qorti joghgobha;

“1. Tirrevoka, thassar u tikkancella s-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti cahdet it-talba tal-konvenut sabiex jithalla jikkontesta l-kawza u tipprevigi [recte: tipprefiggi] terminu sabiex l-istess konvenut appellanti jithalla jressaq l-eccezzjonijiet tieghu u *quindi* tirrimetti lura l-process lill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili ghal dan l-iskop u ghal prosegwiment tal-kawza skond il-ligi.

“2. Thassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza appellata fejn din laqghet it-talbiet kontenuti fir-rikors guramentat bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut u b’terminu ta’ xahar ghall-izgumbrament u dan billi tichad l-istess.”

Rat ir-risposta tal-appell tal-attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet lil dina l-Qorti joghgobha tichad l-appell tal-konvenut appellant u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-konvenut appellant;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat;

Illi din hi kawza li nfethet bil-procedura tal-hekk imsejha “bil-giljottina”, li in forza taghha l-Qorti adita tkun trid taghti sentenza in adezjoni tat-talbiet attrici sakemm il-konvenut ma jurix, almenu *prima facie*, li ghandu eccezzjonijiet validi xi jressaq kontra t-talba attrici; jekk il-konvenut jipperswadi lill-Qorti li ghandu *probabilis causa litigandi*, allura jinghata l-opportunita` jipprezenta nota tal-eccezzjonijiet u l-kawza titkompla bil-procedura normali.

F’din il-kawza l-konvenut ressaq diversi ragunijiet l-ghala kellu jithalla jikkontesta l-kawza, izda l-ewwel Qorti ma kienitx sodisfatta bil-validita` tal-argumenti tieghu, u wara li cahditlu l-opportunita` li jikkontesta l-kawza, ghaddiet biex tippronunzja s-sentenza definittiva taghha billi laqghet it-talbiet attrici.

Il-konvenut appella minn dawn iz-zewg decizjonijiet tal-ewwel Qorti u ssottometta li kellu jinghata l-opportunita` jiddefendi t-titolu allegat minnu biex ixejjen it-talbiet tal-attrici.

L-ewwelnett, din il-Qorti tosserva li, kuntrarjament ghal dak li ssottomettiet l-attrici appellata, il-konvenut appella wkoll kontra l-provvediment tal-ewwel Qorti li cahditlu l-jedd ta’ kontestazzjoni, u dan kif jidher car mill-mod kif l-istess konvenut ressaq iz-zewg talbiet tieghu fir-rikors tal-appell. Ghal fini ta’ appell, id-distinzjoni li kienet issir dari bejn digriet interlokutorju, digriet ordinarju jew sentenza in parte ma tantx ghandha rilevanza peress li, wara li tinghata s-sentenza finali, l-parti sokkombenti, flimkien mal-appell fil-meritu, tista’ tinterponi appell minn kull digriet jew decizjoni preliminari li tkun tat il-Qorti fil-kors tas-smigh tal-kawza. Il-konvenut, fil-fatt, appella mhux biss mis-sentenza finali, izda wkoll mid-decizjoni tal-ewwel Qorti li hu ma weriex ragunijiet tajba bizzejjed biex jigi awtorizzat jikkontesta t-talba attrici. Hu veru, kif tissottometti l-attrici, li ma tibbastax talba ghat-thassir u r-revoka tas-sentenza finali sabiex l-appellant jikkontesta wkoll kwalunkwe digriet li jkun inghata fil-kors tal-proceduri li wasslu ghas-sentenza appellata; pero`, f’dan il-kaz il-konvenut ma appellax biss mis-sentenza finali,

izda wkoll mid-digriet li kien preordinat ghad-decizjoni pronuncjata fis-sentenza finali.

Ghar-rigward tal-bazi tal-kontestazzjoni kif imressqa mill-konvenut, din il-Qorti tara li, filwaqt li hu minnu li whud mis-sottomissjonijiet tal-konvenut huma bla fondament fil-ligi, id-difiza tieghu li hu ghandu titolu ta' kera ossija qbiela fuq l-art in kwistjoni timmerita approfondiment ulterjuri. Kif osservat l-ewwel Qorti, mhux kontestat illi l-konvenut ghandu b'sub-lokazzjoni minghand l-attrici xi kmamar fir-razzett li hemm fl-ghalqa li l-attrici tiddetjeni b'titolu ta' qbiela, pero`, hemm kontestazzjoni dwar x'inhu kompriz f'din is-sub-lokazzjoni u jekk il-kirja saritx jew le ghal skopijiet ta' agrikoltura. L-ewwel Qorti qalet li mid-dokumenti esebiti mill-konvenut stess kien jidher car illi l-kirja favurieh ma saritx ghal skop ta' agrikoltura. Din il-Qorti, pero`, ma tarax li dan johrog car mid-dokumenti esebiti, meta tqis li bejn il-partijiet ma saritx skrittura ta' sub-lokazzjoni u lanqas, milli jidher, ma nhargu ricevuti ghall-hlasijiet perjodici (ta' Lm120 fix-xahar) li l-konvenut kien jaghmel.

Li jirrizulta sa issa mill-atti hu li originarjament l-art inghatat bi qbiela fil-15 ta' April, 1987, u dana biex l-istess raba' "jintuza ghall-kultivazzjoni agrikola <u>biss</u>". B'avviz li deher f'gazzetta lokali tat-28 ta' Marzu 2004, gew offruti ghall-kiri l-25 tomna tal-art in kwistjoni. Jinghad f'dan l-avviz li l-art hija "ideali" ghal kacca u nsib jew *"for leisure and enjoyment of exhilerating views"*. Ma jinghadx fl-avviz li l-kirja kellha bilfors tkun ghall-kacca u nsib. L-attrici tghid li l-kirja mal-konvenut saret biss ghal dan l-iskop, pero`, mhux biss dan ma jirrizultax mid-dokumenti sa issa esebiti, izda l-konvenut jichad din l-allegazzjoni u jghid li hu kera l-art ghall-skop ta' agrikoltura u fil-fatt ighid li ghandu provi li juru li hu qed juza l-art ghal dan l-iskop. Meta tqis li l-offerta ghall-kiri kienet ta' 25 tomna art u li l-attrici hadet l-istess art biex tintuza biss ghal skopijiet ta' agrikoltura – u anzi l-uzu tal-art ghall-kacca u nsib ta' ghasafar "huwa espressament projbit" – il-pretenzjoni tal-konvenut ma tistax tigi mwarba minghajr ma l-Qorti tisma' l-provi li jirdu jressqu l-partijiet. Din il-Qorti mhix qed tghid li l-konvenut ghandu ragun fl-allegazzjoni tieghu; qed tghid

biss li l-allegazzjonijiet tieghu jimmeritaw li jigu mismugha qabel ma tinghata decizjoni fuq it-talba tal-attrici.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenut billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka l-provvediment u s-sentenza finali t-tnejn moghtija mill-ewwel Qorti fis-26 ta' Ottubru 2006 u, wara li tirrimetti l-atti lura ghal quddiem l-ewwel Qorti biex il-kaz ikompli jinstemgha bil-procedura normali, tordna lill-ewwel Qorti sabiex fl-ewwel udjenza effettiva, wara li l-partijiet ikunu debitament notifikati, tipprefiggi lill-konvenut terminu ta' 20 jum minn dakinhar biex iressaq risposta ghar-rikors guramentat tal-attrici.

L-ispejjez tal-kawza sa issa, kemm dawk in prim istanza kif ukoll ta' din it-tieni istanza, ghandhom jithallsu mill-attrici appellata.

< Sentenza Finali >

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