MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 66/2007/1

Josephine Spiteri

vs

L-Ufficcju Kongunt, Anthony Camilleri u Charles Camilleri

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Novembru, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Qorti,
>
> Rat ir-rikors fuq indikat datat is-6 ta' Marzu, tas-sena 2007, li permezz tieghu ir-rikorrenti sejhet lill-intimati fuq indikati biex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu kkundannati, wara li jkun dikjarat:

1. Illi l-qbiela tal-art maghrufa bhala “art in-Nadur” limiti ta’ Bingemma, ghaddiet indivisibbilment ghand il-kontendenti ahwa Josephine Spiteri u Anthony Camilleri, li sussegwentement ghaddew l-qbiela (Anthony Camilleri) lil Charles Camilleri; u

2. Ghaliex il-konvenuti Anthony Camilleri u Charles Camilleri jigu nibiti milli jostakolaw lill-attrici mid-dgawdija ta’ parti mill-istess ghalqa li tmiss lilha; u

3. Ghaliex din il-qorti, b’opra ta’ perit tekniku, m’ghandhiex taqsam l-ghalqa de quo f’zewg partijiet ugwali u tassenja kull parti lill-attrici Josephine Spiteri u l-konvenut Anthony Camilleri; u

4. Ghaliex din il-qorti m’ghandhiex tordna lill-Ufficcju Kongunt jirrikonoxxi unikament u esklussivament lill-atturi Josephine Spiteri u lill-konvenut Anthony Spiteri bhala l-inkwilini f’isimha ndivizi bejniehtom tal-qbiela tar-raba de quo;

U dan peress illi l-attrici kienet gja wirtet sehemha minn nofs indiviz tar-raba spettanti lil missierha d-defunt Giovanni Camilleri qabel saret assenjazzjoni tar-raba in toto f’hajjet omm il-kontendenti, Maria Camilleri, lill-konvenut Anthony Camilleri li sussegwentement ghadda l-qbiela lil ibnu Charles Camilleri u, fit-tieni lok, stante li, f’kull kaz, l-assenjazzjoni tal-qbiela minn Maria Camilleri lil Anthony Camilleri, u li kienet saret fiz-zmien meta s-sid kienet il-Kurja, l-awtur ta’ l-Ufficcju Kongunt, kienet saret fuq il-premessa falza li Anthony Camilleri kien jghix mlal-mejjet Giovanni Camilleri meta fil-fatt l-istess Anthony Camilleri kien jghix f’dar ohra. Il-valur lokatizju ma jaqbizx l-ghaxar Liri Maltin (LM10.00,0) fis-sena;

5. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni, inkluz dak ta' l-ittra ufficjali tat-12 ta' Frar tas-sena 2007;

Rat ir-risposta kongunta tal-intimati Anthony u Charles Camilleri datata t-12 t'April tas-sena 2007, li permezz taghha eccepew is-segwenti:

1. Illi in linea preliminari qed jigi eccepiet in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex taqta' u tiddeciedi dwar it-talba attrici kif proposta, u dan ai termini tal-Artikolu 47 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u in linea preliminari, qed tigi eccepita n-nullita` tal-azzjoni odjerna stante illi mhix koerenti, u dan peress illi fl-ewwel u r-raba' talba, l-attrici rikorrenti qieghda titlob illi tigi rikonoxxuta indivisibilment flimkien mal-kovnenut intimat Anthony Camilleri fl-inkwilinat tar-raba in kwistjoni, filwaqt illi fit-tielet talba qed titlob illi ssir il-qasma tar-raba in kwistjoni; illi ghalhekk it-talbiet tal-attrici huma fihom nnifishom konfliggenti;

3. Illi fi kwalunkwe kaz u fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attrici stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi l-koncessjoni tal-qbiela lill-konvenut Anthony Camilleri ilha li saret mit-28 ta' Ottubru ta' l-1971, filwaqt illi l-assenjazzjoni ghal fuq ibnu Charles Camilleri saret madwar ghaxar (10) snin ilu, u dan dejjem bl-gharfien u approvazzjoni tal-konvenut intimat Direttur tal-Ufficju Kongunt. Illi ghalhekk ikun jehtieg illi l-attrici rikorrenti tipprova a sodisfazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fuq liema bazi legali qed tressaq il-pretensjonijiet taghha ghar-rikonoxximent fl-inkwilinat tal-ghalqa in kwistjoni;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi;;

Rat ukoll ir-risposta ta' l-intimat Ufficcju Kongunt datata l-24 ta' Mejju tas-sena 2007, li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

1. Illi in linea preliminari qieghed jigi eccepit in-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti *ratione materie* u dan skond l-Artikolu 47 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u partikolarment is-subartikolu (3) ta' dan l-istess Artikolu;

2. Illi preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Ufficcju Kongunt m'ghandu l-ebda rapprezentanza legali stante li dan id-dipartiment huwa rapprezentat mid-Direttur ta' l-Ufficcju Kongunt ai termini ta' l-Artikolu 181B subartikolu (1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici kif dedotti kontra l-esponent huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michudin bl-ispejjez kontra l-istess attrici stante li r-rikonoxximent in kwistjoni sar mill-Ufficcju Kongunt skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att Dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba';

4. Illi l-Ufficcju Kongunt, minghajr pregudizzju ghas-suespost, jopponi ghal kwalunkwe talba ghall-qasma ta' raba' mqabbla minnu, stante li r-rikonoxximent ta' qbiela dejjem isir *in solidum* bejn il-persuni intitolati ghal tali rikonoxximent;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

6. Bl-ispejjez.

Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi preliminarjament f'dan l-istadju qed tigi investita l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, senjatament in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-qorti, u dan, *"ratione materie"*, ai termini ta' l-artikolu 47 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi biex tkun tista' tigi indirizzata din il-vertenza jenhtieg qabel xejn li jigi ezaminat il-limitu tat-termini tar-rikors promotur, u dan, kif issostni l-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tas-7 t'Ottubru ta' l-1997, fl-ismijiet Francis Refalo noe vs Jason Azzopardi et fejn sostniet li:

"hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterimnaw il-kompetenza taghha", (ara fol 34, Qorti ta' l-Appell, per Onor. Imhallef Philip Sciberras, fl-ismijiet Barbara et vs Konjugi Camilleri et, datata l-1 ta' Dicembru, 2004);

Ikkunsidrat:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti jistghu jigu sintetikament arginati w indikati bil-mod segwenti:

1. Illi l-vertenza odjerna tirrigwarda proprjeta` immobbli maghrufa bhala "art in-Nadur" limiti ta' Bingemma li fiha l-intimati Camilleri hu allegat mir-rikorrenti li ghandhom xi drittijiet naxxenti minn qbiela;

2. Illi din il-qorti qed tigi mitluba tiddividi l-proprjeta` in dizamina f'zewg partijiet ugwali u tassenja porzjon lir-rikorrenti u porzjon iehor lill-konvenut Anthony Camilleri;

3. Illi di piu`, din il-qorti qed tigi mitluba tissostitwixxi d-diskrezzjoni amministrattiva ta' l-Ufficcju Kongunt b'dak taghha biex tordna lil dan l-Ufficcju jirrikonoxxi dan l-istat ta' fatt – ghalkemm hawn ukoll jidher li tezisti xi problema ta' identita` stante li fil-paragrafu (d) tar-rikors promotur hemm indikat "Anthony Spiteri" bhala "konvenut", mentri fil-fatt dan mhux indikat hekk fl-okkju tal-kawza, (ara fol 2);

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk hawn si tratta ta' talbiet rigwardanti trasferiment ta' drittijiet reali stante li si tratta ta' konsenja ta' propjeta`;

Illi in oltre, minghajr ma joqghod jigi riprodott l-artikolu 47 fuq citat inutilment ghandu jigi sottolineat li dan jistabbilixxi l-limiti tal-gurisdizzjoni kurjali u l-ebda diskrezzjoni personali ta' gudikant m'hi permessa tissosstitwiha;

Ikkunsidrat:

Illi in sintesi, il-Qorti tal-Magistrati mhix kompetenti tiddetermina s-segwenti – u dan, independentement mill-valur tal-talba:

i. Kwistjonijiet ta' propjeta` immobbli;

ii. Servitujiet, Pizijet jew Drittijiet ohra u l-beni immobbli;

iii. Zgumbrament – li zdied recentement – anke jekk minn kera jew okkupazzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk, u dan limitatament ghall-ewwel eccezzjoni preliminari ta' l-intimati, ghandu jirrizulta pacifiku li fil-komplessita` taghhom, it-talbiet tar-rikorrenti jinkwadraw perfettament fit-

> terminu ta' l-artikolu 47 (3) tal-Kodici fuq indikat u konsegwentement din il-qorti ma thossx li ghandha alternattiva ohra hlief li tiddesisti milli tkompli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kwistjoni;
>
> Ghaldaqstant, filwaqt li takkolji l-ewwel eccezzjoni preliminari ta' l-intimati, tiddikjara li m'ghandhiex kompetenza "*ratione materie"* u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kaz, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.**"**

L-aggravju ewlieni ta' l-attrici fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza hu fis-sens illi l-ewwel Qorti ghamlet applikazzjoni zbaljata ta' l-Artikolu 47 tal-Kapitolu 12 in kwantu ghall-gurisdizzjoni taghha f'rapport mal-mertu tal-kwestjoni li kellha quddiemha;

Il-pretensjoni ta' l-appellanti bit-talbiet kif formulati minnha hi, sintetikament, ikkoncepita fuq l-allegazzjoni li hi ghandha dritt ta' inkwilinat fuq ir-raba' flimkien mal-konvenuti u li dan id-dritt ghandu jkun lilha rikonoxxut mill-Ufficcju Kongunt. In bazi ghal dan il-pretiz dritt ta' godiment l-appellanti talbet ukoll il-qasma tar-raba' mqabbel. Kontra dawn id-domandi l-konvenuti eccepew l-inkompetenza *ratione materiae* fit-termini ta' l-Artikolu 47 tal-Kapitolu 12, senjatament it-tielet inciz tieghu, li jipprovdi illi "kawzi li fihom jidhlu kwestjonijiet dwar il-proprjeta` ta' beni immobbli, jew li ghandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, pizijiet jew drittijiet ohra mghaqqdin mal-beni immobbli, inkluza kull talba ta' zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli kemm urban kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqghodu jew ghandhom l-abitazzjoni ordinarja taghhom fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba";

L-ewwel Qorti aderiet ma' l-eccezzjoni sollevata bil-motivazzjoni illi t-talbiet kienu jirrigwardaw trasferiment ta'

drittijiet reali in kwantu trattasi ta' konsenja ta' proprjeta`. Fir-risposta ta' l-appell tieghu l-Ufficcju Kongunt jissottometti illi l-ewwel Qorti sewwa ddecediet ghaliex in-natura tal-kawza tinvolvi l-ezami ta' min ghandu dritt tat-titolu tal-qbiela fuq l-art proprjeta` tal-Gvern, u, inoltre, bit-talba ghar-rikonoxximent ikun ifisser li l-persuni li diga ghandhom dritt ta' inkwlinat fuq ir-raba' ser jitnaqsilhom dan id-dritt;

Rispettosament, din il-Qorti la tikkondividi r-ragonament ta' l-ewwel Qorti u, wisq anqas, ma taqbel mas-sottomissjonijiet ta' l-Ufficcju Kongunt;

Jibda biex jigi premess illi skond kif ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet "**Salvatore Farrugia -vs- Giuseppe Farrugia**", Prim' Awla, Qorti Civili, 4 ta' Ottubru, 1955, "l-azzjonijiet civili jiddistingwu ruhhom f'azzjonijiet personali u azzjonijiet reali. L-azzjoni personali hija dik li tigi ezercitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jaghti, jaghmel jew ma jaghmelx haga; u f'din l-ispeci ta' azzjoni l-oggett taghha principali hija l-persuna, mentri l-haga hija 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 persunali tal-konvenut, b'mod li din l-azzjoni tigi ghalhekk dejjem ezercitata, tkun min tkun il-persuna li tipposjediha";

Minn dan il-bran jinzlu ghall-iskop tal-kawza *de quo* l-konsiderazzjonijiet infraskritti:-

(1) Fl-ewwel lok ix-xorta ta' azzjoni kif proposta mill-appellanti hi wahda sempliciment tendenti ghar-rikonoxximent tad-dritt vantat minnha ta' inkwilinat fuq ir-raba'. Dritt dan, ghal kollox personali, u mhux reali, fuq il-haga. Ara "**Luigi Custo` -vs- Parrocco Don Francesco Magri**", Appell Civili, 15 ta' Novembru, 1907;

(2) Huwa veru li l-gharfien ta' dan id-dritt igib diminuzzjoni fid-dritt ta' inkwilinat tal-konvenuti Camilleri. Xorta wahda pero` l-azzjoni, ukoll b'dan il-fini, tibqa' wahda ghal kollox personali ghaliex, kif evidenti, hi minn naha diretta biex l-attrici ma tkomplix tigi mfixxkla mill-ezercizzju tad-dritt ta' l-inkwilinat pretiz minnha u minn naha l-ohra biex tigi hekk rikonoxxuta f'dak l-istess dritt pretiz. Kien ikun xort'ohra l-kaz kieku ad ezempju l-konvenuti Camilleri qajmu xi eccezzjoni illi r-raba' kien qieghed ghandhom b'cens u mhux bi qbiela (ara "**Carmelo Pio Abela -vs- Paolo Callus**", Appell Inferjuri, 15 ta' Frar, 1936) jew ivvantaw drittijiet ta' proprjeta` bil-preskrizzjoni trentennali (ara "**Arkan Limited *et* -vs- Saviour Psaila**", Appell Inferjuri, 28 ta' Marzu, 2008) f'liema qaghda, incidentalment, il-Qorti kien ikollha tissoprassjedi u mhux tiddikjara l-inkompetenza taghha, jew ghal kaz fejn it-talba tkun timpingi avversament fuq id-drittijiet proprjetarji, kif hekk kien il-kaz in re: "**Maria Pace -vs- Carmelo Borg**", Appell Inferjuri, 2 ta' Mejju, 1995. Fil-kaz prezenti xejn minn dan ma jirrizulta u l-ebda eccezzjoni ma jidher li giet sollevata li b'xi mod taffettwa l-azzjoni altament personali ta' l-attrici jew incidenti fuq drittijiet ta' proprejta`;

(3) Biex ikun tassew rettament interpretat l-Artikolu 47 (3) tal-Kapitolu 12 irid jinqara f'kombinazzjoni ma' l-Artikolu 310 tal-Kodici Civili relattiv ghat-tifsira tal-hwejjeg immobbli. F'din id-disposizzjoni l-ligi dikjaratament telenka liema huma l-jeddijiet reali ben definiti fuq il-proprjeta`. Il-kirja jew il-jedd taghha mhix annoverata fosthom u, konsegwentement, l-azzjoni dwarha u t-talbiet relattivi ma jinvolvu ebda kontroversji immobiljari li jolqtu drittijiet reali. Ghalkemm implikanti beni immobbli l-kawza ma hijiex diretta kontra l-proprjeta` izda kontra l-persuni. Biex wiehed jissellef il-kliem tas-sentenza fuq citata "**Pace -vs- Borg**", "ma hemmx dubbju illi d-dritt ta' inkwlinat hu dritt personali u konsegwentement l-azzjonijiet li jirrigwardaw biss l-ezercizzju ta' dak id-dritt fir-relazzjonijiet bejn il-lokatur u l-inkwilin dwar l-uzu ta' l-immobbli lokat, ma jistax jitqiesu 'jeddijiet mghaqqdin ma' immobbli'." Ta' din ix-xorta hu l-kaz in ezami anke jekk,

oltre li *di fronte* ghas-sid, il-kawza qed issir ukoll kontra l-attwali inkwilini;

(4) Jikkonsegwi minn dan ikkonsidrat illi l-azzjoni kif proposta mhix kolpita bil-provvediment tas-subinciz (3) ta' l-Artikolu 48, Kapitolu 12.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda tilqa' l-appell u tiddikjara illi l-Qorti tal-Magistrati (Malta) kienet *ratione materiae* kompetenti biex tiddeciedi fuq id-drittijiet vantati mill-appellanti u ghaldaqstant, tirrevoka s-sentenza appellata. L-ispejjez relattivi taz-zewg istanzi jitbatew f'kwoti ndaqs mill-konvenuti li ssollevaw l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza. L-atti qed jigu rimessi lura lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni u decizjoni tal-mertu u ta' l-eccezzjonijiet l-ohra dwaru.

< Sentenza Finali >

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