MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 171/2009/1

Mario Valentino u George Valentino ghan-nom u in rapprezentanza tal-*partnership* 'En Nom Collectif' ta' Valentino Brothers

v.

Anthony u Louise Cassar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta` attrici li jaqra hekk:

"1. Illi wara l-atti tas-Subbasta 129/99 fl-ismijiet *Mario Valentino et noe v. Carmelo Mallia et,* il-fond numru

4, Louton, Espedito Catania Street Haz-Zabbar, bl-arja libera tieghu, gie liberat favur l-atturi fis-26 ta' Gunju, 2008, skond dokument MV1.

"2. Illi l-imsemmi fond gie nsinwat fir-Registru Pubbliku mir-Registratur tal-Qorti fl-14 ta' Jannar, 2009 u li ghandu n-numru tal-insinwa 555/09, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessi u mmarkati [recte: annessa u mmarkata] bhala Dok. MV2.

"3. Illi l-fond in kwistjoni gie liberat favur l-atturi u nsinwat fir-Registru Pubbliku f'isem l-istess atturi bhala proprjetarju tal-fond 4, Louton, Espedito Catania Street Haz-Zabbar.

"4. Illi b'ittra ufficcjali tat-3 ta' Frar 2008, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. MV3, talbu l-izgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni, issa gja` la darba l-fond gie mibjugh u liberat favur l-atturi minhabba d-debiti ta' l-intimati u dan wara s-subbasta fuq imsemmija.

"5. Illi l-okkupazzjoni tal-intimati fil-fond in kwistjoni hija abbuziva u llegali u huma ghandhom jizgumbraw mill-fond in kwistjoni, gja` la darba t-titolu taghhom gie terminat bil-bejgh in subbasta tal-fond imsemmi.

"6. Illi fic-cirkostanzi tal-kaz jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikoli 167/170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan ir-rikors jigi deciz bid-dispensa tas-smiegh billi l-konvenuti m'ghandhom ebda eccezzjoni valida fil-ligi xi jressqu kontra t-talba tal-atturi ghall-konsenja lilhom tac-cavetta u l-pussess battal tal-imsemmi fond 4, Louton, Triq Espedito Catania, Haz-Zabbar.

"7. Illi l-atturi jafu personalment il-fatti ghal dak li jirrigwarda dak kollu premess. Dwar dan jistriehu wkoll fuq ix-xhieda ta' dawk il-persuni kollha fil-lista tax-xhieda annessa ma' dan ir-rikors.

"Ghaldaqstant ighidu l-konvenuti ntimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet

premessi u kif dispensata mis-smiegh tal-kawza a tenut tal-Artikolu 167/170 ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

"i. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tal-atturi bid-dispensa tas-smiegh tar-rikors *ai termini* tal-Artikoli 167/170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

"ii. tikkundanna lill-konvenuti sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti jikkonsenjaw lill-atturi c-cavetta u l-pussess battal tal-fond numri 4, Louton, Triq Espedito Catania, Haz-Zabbar *stante* li dawn jinsab f'idejhom bla ebda titolu legali u konsegwentement jirrilaxxjaw l-istess immobbli bhala liberi u bil-pussess battal favur l-attrici.

"Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Frar, 2009 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni."

Rat li fl-udjenza tas-16 ta' Marzu 2009 (fol. 11), quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, dik il-Qorti wara li semghat lid-difensur tas-socjeta` attrici u lill-istess konvenut, u wara li qieset li l-konvenuti m'ghandhomx eccezzjonijiet xi jressqu, iddecidiet il-kawza dakinhar stess billi laqghet it-talbiet attrici, u ghall-fini tat-tieni talba pprefiggiet terminu ta' erba' xhur.

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha;

"……tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tibghat l-atti quddiem l-ewwel Qorti biex l-appellanti jinghataw il-possibbilta` li jaghmlu eccezzjonijiet formali u hekk il-mertu jigi deciz skond il-ligi."

Rat ir-risposta tal-appell tas-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, tablet li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez kontra taghhom;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-13 ta' Ottubru 2009;

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

Ikkunsidrat:

F’din il-kawza s-socjeta` attrici akkwistat b’subbasta, mizmuma taht l-awtorita` ta’ dawn il-Qrati, il-fond 4, Espedito Catania street, Zabbar, li kien proprjeta` tal-konvenut Anthony Cassar, u dan wara li l-istess konvenut naqas milli jhallas dejn li hu kellu lejn is-socjeta` attrici. Il-konvenuti kienu in okkupazzjoni tal-fond meta dan gie liberat a favur is-socjeta` attrici, u peress li l-konvenuti ma zgumbrawx mill-istess fond, is-socjeta` attrici kellha taghmel din il-kawza fejn talbet l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond minnha akkwistat.

Din il-kawza giet miftuha biex timxi bil-procedura sommarja (maghrufa komunament bhala kawza “bil-giljottina”), li fiha hu mehtieg li l-konvenut, fl-ewwel seduta, jipperswadi lill-Qorti li ghandu *prima facie* difiza ghat-talba. Il-konvenut, fil-fatt, <u>deher il-Qorti ghas-seduta li ghaliha kien imsejjah</u>, u mitlub jispjega x’difiza ghandu, stqarr li, lil ohtu kien weghda li, wara l-mewt ta’ ommhom, jibqa’ jiehu hsiebha f’daru; ohtu hi persuna b’disabbilta` fizika; hu argumenta, allura, li jezisti favur ohtu titolu ta’ kommodat fuq dan il-fond (ara r-rikors tal-appell).

L-ewwel Qorti hasset li dawn ic-cirkostanzi, anke jekk veri, ma jwasslux ghal difiza valida fil-ligi, u ghalhekk ordnat l-izgumbrament.

Il-konvenuti appellaw u ressqu zewg aggravji: (i) li kuntrarjament ghal dak li jipprovdi l-Artikolu 169 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta), huma ma gewx mharrka biex jidhru quddiem l-ewwel Qorti “mhux aktar kmieni minn hmistax-il jum……min-notifika”; u (ii) li, f’kull kaz, kellhom jithallew jikkontestaw il-kawza a bazi tal-allegat titolu ta’ kommodat favur oht il-konvenut.

Trattati dawn l-aggravji, din il-Qorti tara’ li, fl-ewwel lok, ma taqbilx mal-ewwel aggravju tal-konvenuti. It-terminu ta’ hmistax-il jum stabbilit mil-ligi mhux wiehed fatali u n-

nuqqas tal-osservanza tieghu ma jwassalx ghan-nullita` tal-proceduri. Fil-fatt, il-proviso tal-istess Artikolu 169, ighid li fin-nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu, il-Qorti ghandha tkompli tisma' l-kaz bi procediment sommarju, pero` ghandha tara' li "id-drittijet tal-partijiet ma jigux pregudikati", u, ghal dan il-fini, taghti l-ordnijiet li "jidhrilha xierqa".

Issa, f'dan il-kaz, il-konvenuti gew notifikati fl-10 ta' Marzu 2009 biex jidhru fl-udjenza tas-16 ta' Marzu 2009 (u mhux fit-12 ta' Marzu 2009 kif indikat erroneament fir-rikors tal-appell). F'dik is-seduta, deher il-konvenut mhux assistit minn Avukat, u dan peress li l-Avukat li l-konvenut kien inkariga biex jiddefendih ma deherx. L-ewwel Qorti, pero`, accettat li tisma' lill-istess konvenut bil-gurament, u taghtu cans jispjega s-sitwazzjoni tieghu *vis-à-vis* il-fond in kwistjoni. B'hekk, id-drittijiet tieghu ma gewx ippregjudikati, ghax l-ewwel Qorti tat kull opportunita` lill-konvenuti jispjegaw it-titolu li kienu qed jivvantaw (kif riprodott fir-rikors tal-appell). Il-fatt li l-ewwel Qorti hasset li c-cirkostanzi kif murija lilha ma kienux iwasslu, imqar *prima facie*, ghal difiza valida, mhux rilevanti f'dan l-istadju, ghax li hu mportanti hu li l-ewwel Qorti mxiet b'mod li ma gewx ippregjudikati d-drittijiet tal-partijet minhabba l-kwistjoni tat-terminu.
Dwar it-tieni aggravju, li jitratta l-meritu tad-difiza li riedu jipproponu l-konvenuti, din il-Qorti wkoll ma taqbilx mat-tezi tal-konvenuti u taqbel mal-ewwel Qorti meta qieset li l-konvenuti ma kellhomx difiza <u>valida</u> xi jressqu. Dan qed jinghad ghax (i) se mai, it-titolu vantat huwa ta' terz u mhux tal-konvenuti; (ii) il-weghda li qal li ghamel il-konvenut tidher li kienet li hu jibqa' jiehu hsieb ohtu u jzommha tghix mieghu, izda mhux necessarjament fil-fond in kwistjoni; u (iii) fir-relazzjoni bejn l-ahwa, f'dawn ic-cirkostanzi, m'hemmx il-fattispecie ta' ftehim jew rabta kontrattwali li hi necessarja ghal kommodat kif inhi necessarja ghal kull kuntratt (ara, bhala rifless fuq dan il-punt, il-kawza **Vassallo v. Vassallo et**, deciza minn din il-Qorti fit-18 ta' Mejju 1964). Ghalhekk ma jistax jinghad li hemm, anqas *prima facie*, xi difiza ghat-tieni talba attrici.

Inoltre, kif osservat din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza **Sultana et v. Sultana et**, deciza fit-30 ta' Marzu 2005, f'cirkostanzi li jixbhu dawk meritu ta' din il-kawza,
"Jekk, imbaghad, kellu jitqies, kif hekk donnu accennat fl-Affidavits tal-appellanti, illi l-ftehim allegat kien mahsub biex huma jiehdu hsieb tal-omm u jipprestwalha servigi, tali vantagg lill-kommodanti jezula l-kuntratt tal-kommodat in kwantu l-prestazzjoni tas-servigi hi konsiderata bhala korrispettiv u dan huwa nkompatibbli mar-rekwizit tal-gratwita`, sostrat baziku tal-kommodat. Ara decizjoni ta' din il-Qorti fl-isimijiet **Maria Assunta Cassar et v. Albert Connell et**, 7 ta' Lulju 2000 u **Vol. XXXVIII PI p 121**."

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' erba' xhur iffissat mill-ewwel Qorti jibda jidekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prima istanza, jithallsu mill-konvenuti *in solidum*.

< Sentenza Finali >

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