MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 2261/1997/1

Emanuel Abela

vs

Paul u Frances konjugi Abela

Il-Qorti,

Fit-12 ta’ Marzu, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq inidkat datat it-3 ta’ Novembru ta’ l-1997 li permezz tieghu l-attur sejjah lill-konvenuti quddiem din l-qorti sabiex jghidu ghaliex m’ghandhomx ikunu kkundannati:

1. Jizgumbraw fi zmien qasir u perentorju mill-fond 48, mgharuf bhala l-Club, Sciortino Street, Zebbug, liema fondi huma qed jokkupaw minghajr titolu stante li la qed ihallsu kera u/jew xi kumpes iehor ghall-istess fond;

2. Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-29 t'April, 1997 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni;

3. Il-valur lokatizju ma jeccedix l-elf lira;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata t-13 ta' Novembru ta' l-1997 li permezz taghha eccepew is-segwenti:

1. In linea preliminari l-inkompetenza ta' din il-qorti rationae valoris, billi kuntrarjament ghal dak allegat fl-avviz, il-valur lokatizju tal-fond de quo hu ferm ghola minn elf lira Maltin, tant li l-attur qed jitlob kera ta' wiehed u ghoxrin lira fil-gimgha (LM21) li jgibu kera annwali ta' LM1092 kif jidher mid-dokumenti A u B hawn annessi;

2. Illi wkoll preliminarjament li l-gudizzju mhux integru ghax l-attur mhux il-proprjetarju tal-intier tal-fond de quo u hemm haddiehor, inkluz l-istess konvenut Paul Abela li ghandu sehem mill-istess fond;

3. Illi in linea preliminari wkoll din il-kawza hija intimament konnessa mill-kawza fl-istess ismijiet numru 2262/97 DM fejn qed jintalab l-izgumbrament minn bicca ohra li tifforma parti mill-istess kirja wahda, u ghalhekk iz-zewg kawzi ghandhom jimxu flimkien;

4. Illi ma jistax jintalab l-izgumbrament minn bicca fond intier mikri f'kawza wahda u bicca ohra f'kawza ohra, u ghalhekk it-talba attrici hija rritwali;

5. Illi l-eccipjenti qed jiddetjenu l-imsemmi fond b'titolu ta' lokazzjoni u ghalhekk, jekk stess l-attur ghandu xi dritt li jizgombrahom, il-forum kompetenti ikun il-Bord li Jirregola l-Kera, kif ritenut minn din il-Qorti, (ara Schembri

vs. Grixti – deciza minn din l-istess Qorti 14.3.97) li segwiet gurisprudenza ohra;

6. Illi fil-mertu l-eccipjenti sallum kienu jiddetjenu l-imsemmi fond u fond iehor adjacenti li jinfed mieghu b'titolu ta' lokazzjoni u ghalhekk mhux minnu li qed jokkupaw l-istess fond bla ma jhallsu kera jew xi kumpens iehor;

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi;

Semghet ix-xhieda mismugha minn din il-qorti diversament preseduta;

Semghet ix-xhieda prodotta quddiemha;

Ezaminat id-dokumenti esebiti;

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

Ikkonsidrat:

Illi a skans ta' ripetizzjoni inutli, stante li l-analizi legali odjern huwa ghal kollox identiku ghal dak involut fil-kawza fl-istess ismijiet deciza llum stess u indikata bhala Avviz Numru 2262/97 din il-qorti taghmel taghha l-analizi kemm preliminari kif ukoll valuttattiv konsegwenzjali hemm espost, izda tillimitah unikament ghall-fond numru 48, Triq Sciortino, Haz-Zebbug;

Ikkonsidrat:

Illi ghal dak li jirrigwarda l-mertu tal-procedura odjerna l-fatti esposti f'din il-procedura jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-konvenut inghata l-avvjament tal-fond in dizamina mill-attur;

2. Illi kien l-attur innifsu li ghadda dan il-fond liz-“Zebbug Rangers” u sussegwentement lill-“Young Stars”;

3. Illi l-konvenuti, ghalkemm kellhom access ghal dan il-fond, pero' ma jirrizultax li kellhom xi forma ta' titolu jew titolu esklussiv fir-rigward;

4. Illi l-attur dejjem zamm dritt ta' access fl-istess fond;

5. Illi l-attur zamm kawlunkwe dritt iehor sussidjarju bhal dawk rigwardanti l-arloggi tad-dawl u l-ilma f'idejh;

Ikkonsidrat:

Illi l-qorti rat l-artikolu 48 tal-Kap 12 u tiddikjara li din il-qorti hi kompetenti biex tiehu konjizzjoni tal-procedura odjerna;

Ghaldaqstant in vista tad-decizjoni ta' din l-istess qorti fuq citata u ta' l-analizi suespost stante li din il-qorti hi sodisfatta li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda titolu fuq il-fond in dizamina, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha preliminari u fil-meritu tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement tordna lill-konvenuti Paul u Frances konjugi Abela biex fi zmien xahar millum jizgumbraw mill-fond numru 48, mgharuf bhala l-"Club", Triq Sciortino, Haz-Zebbug, bl-ispejjez."

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza ta' l-ewwel Qorti b'numru ta' aggravji f'dawn it-termini:-

(i) L-inkompetenza 'ratione valoris';
(ii) In-nuqqas ta' integrita' ta' gudizzju;
(iii) Il-fond kellu jitqies bhala fond mikri formanti parti integrali mill-kirja tal-hanut u ghalhekk (a) ma setax ikollok zgumbrament minn parti mill-fond lokat (b) ma setax ikollok zewg kawzi separati jekk kien hemm kirja wahda u (c) il-kirja kienet ta' fond gheri u mhux ta' fond avvjat.

Issa in kwantu jolqtu dan il-fond il-provi jistghu jigu hekk sintetizzati:-

(a) Il-fond Numru 47 maghruf bhala l-'club' inbena mill-attur wara li kien gja' nbena il-hanut Numru 48;
(b) Dan kien gie koncess liz-Zebbug Rangers Football Club u warajhom lil Young Stars S.C. Ma' dawn tal-ahhar kien sar ftehim fl-1 ta' Gunju 1975. Kopja tieghu tinsab esebita a fol 37 fil-process l-iehor (Avviz Numru 2262/97/SM) deciz ukoll fit-12 ta' Marzu, 2002. Meta dawn tal-ahhar hargu mill-post irritornaw ic-cavetta lill-attur u nqalghu wkoll il-meters tad-dawl u tal-ilma ghax dawn kienu jghajjtu lilhom. Ara Affidavit tal-attur a fol 13.
(c) Il-fond de quo kien jintlahaq ukoll permezz ta' access mill-hanut Numru 48.
(d) L-attur isostni li hu qatt ma kera dan il-fond lill-ibnu pero' jaf li ibnu jaghmel uzu minnu u dan bil-bona grazzja tieghu (deposizzjoni, fol 21) jew b'tolleranza (xhieda ta' Maria Stella Abela, fol 63). L-attur jichad kategorikament illi l-hlas settimanali li kien jircevi minghand il-konvenut kien ghall-hanut u l-club flimkien.
(e) Il-konvenut, invece, jghid li l-club hadu b'kirja wahda mal-hanut (fol 56). Hekk ukoll tghid martu Frances Abela, li pero' ma gharfetx tispjega kif l-attur seta' jaghtihom il-club ukoll bil-kera ta' seba' liri (Lm7) fil-gimgha meta dan kien okkupat miz-Zebbug Rangers (fol 86).

Intant ix-xhieda l-ohra prodotti bhal Fortunato Abela (fol 43), Carmena Abela (fol 45), Alfred Pisani (fol 47) u Maria Stella Abela (fol 36) jeskludu li l-attur qatt ikkonceda b'kera dan il-fond lill-konvenut.

(f) Jirrizulta wkoll li l-attur kien qed jinsisti mal-konvenut biex ibattal dan il-fond u ma riedux idahhal id-dawl fih. Fuq dan inqala' id-dizgwid. Ara xhieda ta' Carmena Abela (fol 45). Sa certu punt dan hu konfermat ukoll minn Stefan Abela (fol 112) iben il-konvenut.

Huwa fl-ordni logiku li qabel xejn il-Qorti trid tiddeciedi l-ewwel aggravju procedurali ghax hu car illi jekk jirrizulta sostenut il-konsegwenza tkun li l-meritu tal-kawza ma jkunx jaqa' fil-kompetenza tal-qorti inferjuri li tat id-decizjoni li qed tigi impunjata mill-konvenuti.

Il-Qorti tqis dan l-aggravju bhala wiehed insostenibbli ghall-ahhar u hu nieqes minn fondament guridiku serju. Dan ghar-raguni ovvja illi l-kompetenza ma tigix radikata fl-astratt jew fuq l-aspettattiva ta’ dak li talvolta seta’ kien pretiz ghal futur izda mhux ukoll konkretizzat bi ftehim vinkolanti. Anzi l-Qorti thoss li ma tezisti l-ebda gustifikazzjoni illi wiehed jibbaza l-linja difensjonali fuq il-konsiderazzjoni tat-trattattivi, illi certament saru bla pregudizzju, u li ma wasslu ghall-ebda negozju jew rabta guridika. Fuq il-fatti maghrufa l-meritu investit kien jaqa’ fil-gurisdizzjoni tal-Qorti adita.

Jinsab espress illi “hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha, u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha” (“**Francis Refalo nomine –vs- Jason Azzopardi et**”, Appell, 7 ta’ Ottubru 1997).

Il-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili fil-verita’ jaghtina r-regoli kif ghandha tithares il-kompetenza tal-Qrati f’cirkostanzi konsimili.

Intqal li “*ghalkemm talba ghall-izgumbrament ikollha bhala kawzali l-okkupazzjoni tal-fond minghajr titolu, u l-parti l-ohra tippretendi li ghandha dak it-titolu, l-Qorti jkollha tabilfors tara l-valur lokatizju tal-fond kemm huwa*.” – “**Carmelo Vella –vs- Nicolina Gauci**”, Appell Civili, 15 ta’ Dicembru 1947.

Dan l-ezami jigi kondott fuq il-kriterji stabbiliti fl-Artikolu 755 jew 756 tal-Kap 12. F’dan il-kaz, in vista wkoll tal-kongedo moghti fl-ittra ufficjali tad-29 ta’ April 1997 (kopja esebita a fol 110 fil-process l-iehor), japplika zgur dak postulat fis-subinciz (2) ghall-Art. 756. Jigifieri, “*meta l-izgumbrament jintalab wara li jaghlaq iz-zmien tal-kiri, l-valur jigi determinat mill-kera ta’ sena inkella, fil-kaz illi l-kera ta’ sena ta’ bini hu mqassam f’rati, mill-kera ta’ rata wahda*”.

Li kieku wiehed, u dan qed jinghad ghall-grazzja tal-argoment biss, kellu jaccetta l-veduta tal-konvenut illi l-

fond de quo u l-hanut kienu kirja wahda, anke dan l-istess hsieb u ragjonament una volta kalkolat il-hlas fil-gimgha fuq bazi ta' sena, jaghmel certament lill-Qorti adita kompetenti 'ratione valoris' biex tiehu konjizzjoni tat-talba.

It-tieni aggravju, bhall-ewwel wiehed, hu wkoll infondat fid-dritt. Kif gie ritenut mill-Prim'Awla, Qorti Civili, fil-kawza fl-ismijiet "**Contessina Mary Theuma Castellati –vs- Joseph Sant Manduca et**", 29 ta' Jannar 1955, "*kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jitlob l-izgumbrament ta' min ikun qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu, anke minghajr il-kunsens u l-intervent tal-komproprjetarji l-ohra".*

Din il-gurisprudenza giet kummentata u ritenuta valida f'decizjonijiet sussegwenti. Inter alia, dawk fl-ismijiet "**Carmela Scicluna –vs- Rosina Azzopardi**", Appell Civili, 3 ta' April 1964; u "**Caterina mart l-Ispizjar Onorato Gerada et –vs- Avukat Dottor Antonio Caruana**", Appell Civili, 28 ta' Gunju 1973.

Qua uzufruttwarju, imbaghad, l-attur ghandu certament id-dritt li jazzjona wahdu ghat-tehid lura tal-fond. Tezisti jew ma tezistix kirja. Dritt dan lilu konferit mil-ligi stess, ex Art 348 tal-Kap 16. Ara "**Mallia –vs- Magri**", a Vol XXI pII p399.

Kwantu ghall-aggravji l-ohra dawn qed jigu konsiderati flimkien. Il-konvenuti jibbazaw dawn l-aggravji fuq il-premessa li l-fond de quo u l-hanut kellhom jitqiesu 'quid unum' u konsegwentement ma jistax ikollok zgumbrament minn parti mill-fond.

Din il-preposizzjoni tkun certament legalment fondata li kieku kellu jigi ritenut illi verament dan il-fond inkera lilhom flimkien mal-hanut. Dan ma jistghux pero' jassumuh huma imma jrid jirrizulta konvincevolment mill-provi pozittivi in atti.

Din il-Qorti, bhall-ewwel Qorti, ma taqbelx illi l-fatti jimmilitaw favur it-tezi tal-konvenuti. Il-fond de quo kien jintuza minn ghaqdiet sportivi u dan minn qabel iz-zmien li

l-attur ikkonceda l-hanut lill-ibnu. Il-kontrattazzjoni mal-Young Stars saret mill-attur u mhux minnhu. Dan fil-perjodu li l-konvenut gja kellu f'idejh il-gestjoni tal-hanut. Hemm ukoll il-fatt illi c-cwievet tal-fond gew ritornati lill-attur u mhux lill-konvenut. Il-konvenuti ma setghux ghall-fatt biss illi ghax il-hanut kellu access minn gewwa ghal club, ergo dan tal-ahhar kien gie koncess lilhom ukoll jew li dan kien jintitolahom jarrogaw ghalihom xi dritt fuqu. Ma tezisti l-ebda pretensjoni ta' xi accessorjeta' bhal din fil-ligi. L-okkupazzjoni kienet, u ghadha allura, wahda abuziva, arbitrarja u mhux skond il-ligi. Din l-abuzivita` ipperdurat anke wara li l-attur informa lill-konvenut biex ma jhalliex hwejjeg fil-fond jew jaghmel attivita` jew servizzi fih. Jekk kien hemm zmien illi l-attur ippermettielu bona grazzja tieghu jaghmel uzu minnu bhala self, din il-fakolta` setghet tintemm billi kif jinghad fl-Art. 1839 tal-Kodici Civili l-attur kellu s-setgha "*li jehodha lura meta jrid*". Din l-intenzjoni giet manifestata bl-ittra ufficjali surreferita tad-29 ta' April 1997.

Ghal dawn il-motivi u dawk l-ohra dedotti mill-ewwel Qorti l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

Ghall-fini tal-izgumbrament il-perijodu ta' xahar prefiss jibda jiddekorri mil-lum.

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