MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 700/1997/1

L-Awtorita' tad-Djar

vs

Emanuel Schembri u Joseph Spiteri li intervjena f'din il-kawza "statu et terminis" skond digriet tad-29 ta' Marzu 1999.

Il-Qorti,

Fit-22 ta' Ottubru, 2001 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-Awtorita' attrici talbet sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat minn din il-Qorti sabiex jivvaka u jizgombra mill-fond garage 24 Yacht Marina Appartments, Marina Street, Msida li hu qed

jokkupa minghajr titolu validu fil-ligi. Ghal fini ta' kompetenza il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jeccedix hames mitt lira annwi (Lm500.00,0)

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-22 ta' Jannar 1997.

Il-konvenut gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenut (fol 6 tal-atti) li biha eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-eccipjenti qieghed jokkupa l-imsemmi garage, fuq indikazzjoni ta' u bi ftehim mal-istess Awtorita tad-Djar, u dan in segwitu ghall-izvilupp illi effetwat f'Marina Street, Pieta l-istess Awtorita, liema zvilupp wassal biex l-eccipjenti kellu johrog mill-garages tieghu stess.

Salvi eccezzjonjiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment id-digriet moghti fid-29 ta' Marzu 1999 li bih Joseph Spiteri gie awtorizzat sabiex jintervjeni f'din l-kawza "statu et terminus" (fol 25 tal-atti).

Rat in-noti rispettivi sottomessi mill-partijiet involuti.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut fl-eccezzjonijiet sottomessi minnu jsostni li hu qed jokkupa l-garage in kwistjoni bin-numru "24" "fuq indikazzjoni ta' u bi ftehim mal-istess Awtorita' tad-Djar". Fix-xhieda tieghu sottomessa permezz ta' "affidavit" (fol 14 et set ibid) hu sostna li dahal fl-istess garage ghar-ragjunijet specifikati fl-istess xhieda bi ftehim mal-istess Awtorita' u testwalment spjega dan billi xehed "Il-proposta, li saret, waqt li kollox kien ghadu fuq il-pjanti, kienet li jiena ninghata il-"garages"numru 9, 10 u 11 .... u li fit-tieni stadju ninghata l-fondi 7, 8 u 24 .... . Qaluli, ukoll illi meta l-postijiet kollha kienu jduru f'ismi, huma kienu anke

jaccettaw illi nkun nista’ nniffed bejniethom. A basi ta’ dan, jidher li gie ffirmat kuntratt ta’ kera in rigward il-fondi bin-numri 9, 10 u 11. Eventwalment, hu kien okkupa ukoll il-fondi bin-numru 7 u 8. In rigward dak bin-numru 24, hu okkupah ukoll skond l-istess ftehim, bil-konoxxjenza u l-accettazzjoni da parti tal-istess Awtorita minghajr ma gie firmat ftehim ta’ kera. Sussegwetement, kienet harget offerta ghax-xiri tal-istess fondi bid-dritt ta’ “first refusal” ghal minn kien fil-kera. Difatti hu kien xtara il-fondi bin-numri 7, 8, 9, 10 u 11. Pero hu ma kien jaf xejn dwar l-esitu tal-offerta li hu kien ghamel li jixtri, ukoll, dak bin-numru 24.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi <u>Victor Sciberras Grioli</u> (fol 21 u 38 tal-atti) f’isem l-istess Awtorita’ ikkonferma li l-konvenut kien inghata, b’titolu ta’ kera il-fondi bin-numru 9, 10 u 11, liema fondi eventwalment gew akkwistati mill-istess konvenut. Jidher ukoll li l-konvenut u martu kienu offrew li jixtru l-fondi 7, 8 u 24. Pero fil-kaz tal-fond numru 24 “.... s-sinjuri Schembri kienu t-<u>tieni</u> l-ghola offerenti” (ara ukoll ix-xhieda tal-Perit Michael Falzon a fol 26 et seq tal-atti). Difatti jidher li l-oghla offerta vis-a-vis il-”garage” in kwistjoni kienet giet sottomessa mill-intervenut fil-kawza <u>Joseph Spiteri</u> (ara ukoll fol 33, 45 u 54 et seq ibid inkluz ir-rapport fuq kaz numru 946 li sar mill-”Ombudsman”.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi mill-premess jidher evidenti li l-konvenut ma ghandu <u>ebda titolu legali</u> fuq l-”garage” in kwistjoni izda kif issottomettiet tajjeb l-istess Awtorita fin-nota taghha a fol 63 tal-atti, <u>“weghda” ta’ titolu fil-fehma, ta’ din il-Qorti , pjuttost vaga</u> u basata fuq okkupazzjoni akkwantu prekarja. Difatti jekk tali weghda effettivament saret, basata fuq pretensjoni da parti tal-konvenut ta’ xi dritt tal-“first refusal”, din hi sprovvista minn kull pedament legali u bl-ebda mod ma tista’ tammonta ghal xi titolu jew dritt skond il-ligi fuq il-fond numru 24.

Ghal dawn il-motivi tilqa t-talbiet attrici u filwaqt li tiddikjara li l-konvenut qed jokkupa il-fond in kwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi tordna lill-istess konvenut sabiex sat-22 ta' Novembru 2001 jivvaka u jizgombra mill-fond ossija "garage" bin-numru 24, Yacht Marina Appartments, Marina Sreet, Pieta', bl-ispejjes inklusi dawk tal-ittra ufficjali tat-22 ta' Jannar 1997 kontra l-istess konvenut."

Appella minn din id-decizjoni l-konvenut bl-aggravju li l-konsiderazzjonijiet li fuqhom l-ewwel Qorti ibbazat il-konkluzjoni taghha kienu zbaljati. Skond l-appellant hu kellu dritt jikkontinwa fl-okkupazzjoni tal-fond 'de quo' in raguni ghall-ftehim raggunt mal-Awtorita' tad-Djar.

L-appellant jissottometti fl-Affidavit tieghu (fol 14) illi hu kien jaghmel xoghol ta' panel beater u sprayer mill-fond 224 Marina Street, Pieta`. Jissottometti inoltre li meta l-Gvern htieglu jesproprija dan il-fond minhabba l-progett ta' bini ta' appartamenti kien gie indikat lilu fuq il-pjanta area totali korrispondenti ghal sitt garages ennumerati 9, 10, 11, 7, 8 u 24. Izid jghid li meta l-Gvern hareg l-offerti ghal bejgh huwa akkwista, bid-dritt ta' preferenza li jghid li nghata, l-garages Numri 9, 10, 11, 7 u 8 pero' dwar Numru 24 kien inqala' intopp. Jaggungi wkoll illi hu kellu d-detenzjoni ta' dawn il-fondi.

Ix-xhud AIC Michael Falzon (fol 26) prodott minnu jmeri lill-attur f'dettal li l-Qorti tqisu importanti ghal dak li ser jinghad aktar il-quddiem. Huwa jistqarr li biex jitpatta ghal fond li kien ser jittiehedlu lill-attur inghatawlu <u>tlett garaxxijiet</u>.

Dan jattalja mad-deposizzjoni ta' Victor Sciberras Grioli (fol 21) fejn jghid precizament dan:-

"*Kien intlahaq ftehim bejn l-Awtorita' tad-Djar u s-Sur Schembri biex minflok 224 Marina Street, Msida hu jinghata b'kera tlett garaxxijiet li jgibu n-numru 9, 10 u 11 fil-blokk fuq imsemmi. Il-kera miftehma kienet ta' Lm600 fis-sena*."

Kien bis-sahha ta’ dan il-ftehim li, riferibilment ghal dawn il-garages fuq enumerati, l-konvenut ivvanta r-“right of first refusal” fl-applikazzjoni li ghamel biex jixtrihom wara d-debita sejha ghal offerti dwarhom.

L-istqarrija sussegwenti tal-imsemmi xhud (fol 39) li l-Awtorita’ tad-Djar la direttament u lanqas indirettament ma ghamlet l-ebda weghda jew offerta lil Emanuel Schembri, trid allura tiftiehem ad eskluzjoni ta’ dawn il-garages. Effettivament meta stqarr hekk dan ix-xhud dan ghamlu fl-istess kuntest li fih kien qed jirreferi ghall-garage Nurmu 24, meritu tal-kawza.

Kunsiderati dawn il-provi l-Qorti lesta tirrikonoxxi illi kien hemm speci ta’ weghda bejn il-konvenut u l-Awtorita’ fil-mument bikri meta kien qed jigi diskuss il-progett. Pero’ minn naha l-ohra valutat il-kumpless tal-istess provi ma tistax tikkoncedi dak pretiz mill-konvenut illi din l-istess weghda kienet tirreferi ghal sitt garages meta invece weghda bhal din fil-kors tan-negozjati u trattattivi ma kenitx hlief tolqot tliet (3) garages biss. Dak proprju li jippreciza x-xhud Victor Sciberras Grioli.

Fi kliem iehor il-konvenut ma rnexxielux jiddemostra illi kien hemm promessa ta’ kirja wkoll fir-rigward tal-fond de quo. Prova li hu htieglu jaghmel b’mod univoku, konklussiv, u fuq kollox, b’mod konvincenti.

Li kieku rnexxielu f’din il-prova allura l-qaghda setghet guridikament tiehu zvolta ohra. Dan ghaliex ghalkemm promessa ta’ lokazzjoni ma tammontax ghal kirja nnifisiha, eppure skond l-insenjament dottrinali u l-prattika kostanti weghdiet ta’ lokazzjoni huma validi, u gew ritenuti kapaci ta’ ezekuzzjoni specifika. Ara “**Profs Isidoro Cassar –vs- V. Zahra**”, Appell, 25 ta’ Novembru 1935; “**Carmelo Ciappara –vs- Grazia Borg**”, Appell Civili, 19 ta’ Mejju 1958.

Kif intqal fid-decizjoni fl-ismijiet “**Luigi Mari –vs- Kan. Dun Giuseppe Mari et**”, Appell Vol XXIX pII p1212, “*il-gurisprudenza recenti sostniet illi ghalkemm f’certi kazijiet mhiex possibbli l-ezekuzzjoni specifika taghhom, f’hafna*

ohrajn din l-ezekuzzjoni hi possibbli bhal ma huma promessa ta' lokazzjoni, promesssa ta' transazzjoni, promessa ta' cessjoni ta' krediti". Mal-lista jistghu jizdiedu l-weghdiet ta' divizjoni ("**Gentiluomo Filippo Zammit –vs- Michelina Pisani Demajo**", Appell, 7 ta' Mejju 1875; "**Annunziata Giordmaina et –vs- Benedetto Dimech**", Prim'Awla, Qorti Civili, 16 ta' Marzu 1959).

Dan hu hekk accettat mill-gurisprudenza billi l-ebda wahda minn dawn ix-xorta ta' promessi ma tinsab annoverata fil-lista elenkata fl-Art 1233 tal-Kodici Civili li tirrikjedi espressament il-kitba ghal dawk l-atti hemm specifikati. Ghalhekk ghalihom japplika l-principju generali sancit fl-Artikolu 1232 (1) tal-istess Kap 16 li jipprovdi li fejn il-ligi ma tiddisponix diversament il-prova tal-obbligazzjoni tista' ssir bil-mezzi kollha maghrufa fil-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

Fic-cirkostanzi tal-kaz in ezami ma jidherx, u dan kif gja manifest, illi l-konvenut jista' jipprevalixxi ruhu minn xi weghda li saritlu fir-rigward tal-garage taht konsiderazzjoni.

Din hi tabilhaqq il-qalba tal-meritu f'dan il-kaz. Cirkostanzi jew spjegazzjonijiet ohra rigwardanti l-meritu ta' kif gew processati l-offerti mill-Awtorita`, l-procedura segwita, r-"right of first refusal" u aspetti ohra relattivi ghal dan l-istess kuntest ma jirrigwardax u ma jinteressawx lill-meritu ta' dan il-kaz. U jekk il-konvenut ihossu aggravat bil-mod kif l-Awtorita` agixxiet fil-kaz ta' l-offerti ghal bejgh u l-process dwarhom messu jindirizza l-lanjanza tieghu dwarhom f'sede ohra minflok jikkomplika l-materja de quo b'aggravji li jtendu li jhawdu u jtawlu l-proceduri dwarha.

Il-verita` hi wahda. U wahda biss. Il-konvenut ma rnexxielux jiddisimpenja ruhu ghall-prova li saret mill-Awtorita` appellata illi hu ma ghanudx titolu validu biex jissokta fl-okkupazzjoni tal-garage in kwestjoni. Okkupazzjoni li wara d-disdetta illi saritlu bl-ittra ufficjali saret wahda illegali u abuziva.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant.

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