MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 1155/1998/1

Marcus John Scicluna Marshall u "The Vintage Company Limited"

vs

Philip u Carmela konjugi Mifsud

Il-Qorti;

Rat l-avviz ipprezentat fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) illi permezz tieghu l-atturi talbu ghaliex il-konvenuti m'ghandhomx jigu kundannati li jizgumbraw mill-ghalqa u razzett Ta' Gnien Hira limiti tal-Mdina tal-kejl ta' cirka 23T4S3K u cioè mill-parti tar-raba li kien jinhadem minn Maria u Joseph Formosa li rrinunzjaw ghall-qbiela tal-imsemmi raba favur l-atturi skond skrittura tat-13 ta' Mejju 1998 annessa u mmarkata bhala dokument "A" liema art kienet imqabbla lilhom u liema porzjoni ta' art illum hija

registrata mad-Dipartiment tal-Agrikoltura f'isem l-attur, u dan fi zmien qasir u perentorju stante li l-konvenuti qed jokkupaw din il-porzjoni ta' art u razzett minghajr titolu legali; bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Mejju 1998 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni; il-valur lokatizju tar-raba in kwistjoni ma jeccedix Lm100;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti illi permezz taghha eccepew:
(1) Illi guridikament ma huwiex korrett li jinghad illi l-eccipjenti qeghdin jokkupaw l-istabili de quo minghajr titolu;
(2) Sekondarjament l-eccipjenti ghandhom titolu validu ta' lokazzjoni, kif jigi ppruvat;
(3) Konsegwentement dik il-Qorti hi inkompetenti "ratione materiæ" biex tiehu konjizjoni tat-talba avvanzata;
Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat is-sentenza tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Settembru, 2001 illi permezz taghha l-Qorti tal-Magistrati (Malta), in vista tas-subartiklu wiehed (1) ta' l-artikolu erbgha (4) tal-Kap 199, iddikjarat illi m'ghandhiex kompetenza *ratione materiæ* biex tiehu konjizjoni tal-kaz, bl-ispejjez kontra l-atturi, u dana wara illi kkunsidrat hekk:
"Illi tenut kont ta' l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti din il-qorti ghandha ghalhekk tiddetermina qabel xejn din il-problematika hekk sollevata;
"Illi l-artikolu 4(1) ta' l-Att Dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba', Kap 199, jistabilixxi s-segwenti:
Bla hsara tad-dispozizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jiehu l-pussess ta' xi raba, jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors …
"Ikkonsidrat:
"Illi a bazi ta' skrittura datata t-13 ta' Mejju ta' l-1998, l-attur Marcus Marshall ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjetà 'The Vintage Company Limited' u Joseph u Maria ahwa Formosa gabillotti ftehmu s-segwenti:
1. Illi l-gabillotti msemmija:
a. m'ghandhomx [*recte*: m'ghadhomx] jghixu fil-fond mertu ta' din il-kawza;

b. m'ghandhomx jahdmu r-raba' mertu ta' din il-kawza;
c. irrinunzjaw ghal kull titolu ta' qbiela jew pussess li ghandhom fuq l-istess razzett u raba;
d. irritornaw ir-razzett favur il-proprjetarji accettanti;
"Ikkonsidrat:
"Illi ghalhekk ghandu jkun ovvju li tali skrittura mhix effettiva *erga omnes* izda hi limitata ghal dak li effettivament tghid u hadd m'ghandu dritt jaqra aktar minn dak li fil-fatt gie pattwit;
"Illi *del resto* dan hu wkoll ampjament indikat fl-istess skrittura fuq riferita meta l-istess socjetà attrici rrizervat id-drittijiet taghha kontra terzi;
"Illi ghalhekk din l-iskrittura ma ghandha l-ebda valur fil-konfront tal-konvenuti stante li dawn ma kienux parti minnha;
"Ikkonsidrat:
"Illi in oltre l-istess konvenuti qeghdin jallegaw id-drittijiet taghhom ta' qbiela kemm fuq ir-raba' *de quo* kif ukoll fuq ir-razzett mibni fuqha u jichdu li qed jokkupawhom abbuzivament;"

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu illi dina l-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata billi tichad l-eccezzjoni ta' inkompetenza *ratione materiæ* tal-Qrati ordinarji u tirrimetti l-kawza ghall-kontinwazzjoni quddiem l-ewwel Qorti biex tigi decisa fil-mertu jew tghaddi hi stess biex tiddeciedi l-kawza fil-mertu; bl-ispejjes taz-zewg istanzi konttra l-konvenuti appellati;

Rat ir-risposta tal-konvenuti appellati illi permezz taghha ssottomettew illi l-appell interpost mill-atturi ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi fil-partiti enumerati minn sitta sa disgha (6 sa 9) tal-paragrafu tar-rikors ta’ appell illi jibda bil-kliem “Illi l-fatti li taw lok ghall-appell huma s-segwenti” jinghad hekk:
“6) Illi r-raba’ ta’ Gnien Hira fil-limiti ta’ l-Imdina kien diviz bejn l-ahwa Formosa u cioè Joseph u Maria ahwa Formosa; u Carmela Mifsud bhal ulied il-mejjet Pawlu u dan kif ikkonfermat fix-xhieda taghha [*sic*] a fol 13 tal-process.
7) Illi kif dejjem gie ritenut f’dawn il-Qrati illi l-gabillotti jistghu jaqsmu r-raba bejniethom u ergo l-qbiela ta’ l-istess raba’ bhalma gie deciz fil-kawza avviz numru - 778/89 deciza mill-Qorti tal-Magistrati fil-kawza fl-ismijiet Anna Zammit et vs Guza Micallef et deciza fis-7 ta’ Novembru 1995 u konfermata mill-Qorti ta’ l-Appell.
8) Illi multo magis dan huwa minnu u accettabbli meta s-sid appellant qed jirrikonoxxi dan l-istat ta’ fatt bl-iskrittura tat-13 ta’ Mejju 1998, minkejja li amministrativament bhala ricevuta wahda.
9) Illi effettivament wara li saret id-divizzjoni tal-qbiela tar-raba’ kien hemm tlett kirjiet u mhux wahda minkejja li harget ricevuta wahda ghall-skopijiet prattici.”

Illi dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi kollha prodotti, ma taqbilx ma’ l-asserzjoni ta’ l-appellanti illi jirrizulta pruvat bhala fatt illi meta r-raba’ imsemmi fil-paragrafu 6) hawn fuq citat - illi l-kontendenti kollha jaqblu illi gie koncess b’titolu ta’ kera lill-imsemmija ahwa Formosa <u>flimkien, u b’kirja wahda</u>, permezz ta’ skrittura tat-tletin (30) ta’ April, 1981, illi kopja fotostatika taghha hija esebita a fol. 45 tal-process - gie fizakament diviz bejn l-istess ahwa Formosa inholqu tlett (3) kirjiet, u, f’dan ir-rigward huwa sufficjenti illi jsiru l-osservazzjonijiet segwenti:
(i) L-istess appellant Marcus John Scicluna Marshall, meta kien qed jigi kontro-ezaminat waqt l-udjenza mizmuma mill-ewwel Qorti fis-sebgha u ghoxrin (27) ta’ April, 2000, qal hekk: “Nikkonferma li t-tlett ahwa [l-ahwa Formosa] kienu <u>ko-inkwilini, ko-gabillotti ta’ l-art in kwistjoni però kellhom id-divisions taghhom</u>. <u>Però kienet tithallas qbiela wahda</u>” (sottolinear ta’ dina l-Qorti). Huwa evidenti, ghalhekk, illi l-appellant - sid l-art in kwistjoni - minkejja illi kien jaf illi l-ahwa Formosa fizikament qasmu l-imsemmi raba’ bejniethom jikkonsidra illi xorta wahda

hemm kirja wahda ta’ l-istess raba’ ghaliex, altrimenti, ma kienx isemmi “ko-inkwilini” u “ko-gabillotti”;

(ii) Mill-imsemmija skrittura (fol. 45) jirrizulta illi l-kirja relativa hija ta’ “Lands & F[arm]/Houses. Mhux kontestat bejn il-kontendenti illi r-razzett (jew irziezet) kompriz fil-kirja ma giex fizikament maqsum bejn l-ahwa Formosa. Ghalhekk, kieku l-appellant ghandu ragun meta jghid illi bid-divizjoni fizika tar-raba’ bejn l-ahwa Formosa inholqu izjed minn kirja wahda, kieku inholqu erbgha (4) u mhux tlett (3) kirjiet;

Fil-fehma tal-Qorti, ghalhekk, jinsab pruvat illi l-konvenuti appellati jiddetjenu r-raba’ in kwistjoni b’titolu ta’ kera, liema titolu gie krejat permezz ta’ l-imsemmija skrittura tat-30 ta’ April, 1981 u ghadu fis-sehh;

Dan stabbilit, fil-fehma tal-Qorti, ma hemmx lok illi jigu konsidrati l-aggravji ta’ l-attur appellant kontra s-sentenza appellata;

Ikkonsidrat:

Illi huwa kwazi superfluwu illi jinghad illi, ladarba jinsab pruvat illi l-konvenuti appellati jiddetjenu r-raba’ in kwistjoni b’titolu ta’ kera, talba ghal zgumbrament tal-konvenuti mill-istess raba’ ma tistax issir lil Qorti ta’ kompetenza ordinarja izda lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba’. Ghalhekk, l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuti illi hija kienet inkompetenti *ratione materiæ* illi tiehu konjizjoni tal-kawza;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-appell tal-atturi u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjes ta’ din l-istanza jigu sopportati kollha mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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