MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO**

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2003

Avviz Numru. 252/2002/1

Avviz numru 252/2002DM

Coastline Hotel Limited bin-numru tar-Registrazzjoni C-14107, gia maghrufa bl-isem Island Hotels Limited

Vs

David Walbank

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-kumpanija attrici talbet il-kundanna tal-konvenut previa okkorrendo dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-Ligi il-fond, ossia farmhouse, bl-isem "Marmet Farmhouse", is-Salina, limiti tan-Naxxar, liema fond jappartjeni lis-socjeta attrici taht titolu ta' enfitewsi temporaneja, jizgombra mill-istess imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss ghal tali skop minn din il-Qorti, u jhallieh liberu u vojt favur is-socjeta attrici.

Ghall-skopijiet ta’ kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jeccedix il-kompetenza ta’ din il-Qorti.

B’riserva ta’ kull azzjoni ghad-danni ghall-okkupazzjoni bla titolu u bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut David Walbank fejn eccepixxa illi:

1 Preliminarjament l-inkompetenza ta’ din l-Onorabbli Qorti kemm rationae materiae kif ukoll, ghalkemm subordinament, rationae valoris;
2 Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-premess, is-socjeta attrici trid tiddikjara x’azzjoni legali qedgha tesperita, jekk hux dik petitorja jew dik possessorja. Jekk wahda jew l-ohra, dina, l-Onorabbli Qorti, ma ghandhiex kompetenza li tiddeciedi l-kaz u di piu jekk hija dik possessorja, din hija palesment perenta;
3 Bla pregudizzju ghall premess, in-nuqqas ta’ integrita tal-gudizzju stante li l-eccipjenti huwa biss ko-eredi u hemm inoltre interessi ta’ terzi fuq il-fond de quo;
4 Subordinament u bla pregudizzju ghall premess, sabiex kawza ta’ din ix-xorta tirnexxi jrid ikun fiha talba ad hoc ghat-terminazzjoni ta’ kull titolu li talvolta ghadu veljanti u li minnha ghadu jibbenefika l-konvenut eccipjent, Ghalhekk it-talbiet attrici kif dedotti ghandhom jigu respinti;
5 Subordinament u bla pregudizzju ghall premess, it-titolu vantat mis-socjeta attrici, jekk jezisti huwa legalment vizzjat;
6 Minghajr pregudizzju ghas-suespost ma hux attendibbli guridikament l-avviz kif postulat peress li skond sentenzi ta’ dawn il-Qrati okkupazzjoni minghajr titolu timporta okkupazzjoni vjolenti u li sa mill-bidu nett taghha ma kinitx akkonsentita mis-sidien. Ghalhekk l-eccipjenti kif imharrek ghandhu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

7 F’kull kaz l-eccipjent, flimkien ma terzi, jipposjedi titolu validu fil-ligi u ghalhekk it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti;
8 Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 t’Ottubru tas-sena 2002 fejn il-konvenut irtira l-eccezzjoni ta’ nuqqas ta’ kompetenza rationae materiae eccepita fl-ewwel parti ta’ l-ewwel eccezzjoni tieghu.

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta’ Dicembru 2002 fejn id-difensuri tal-kontendenti ttrataw preliminarjament l-eccezzjoni tal-inkompetenza rationae valoris u fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar dina l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut .

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi bl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut attakka l-kompetenza ta’ din il-Qorti rationae valoris u, kif dettaljatament indikat fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu, ibbaza din l-eccezzjoni kemm fuq il-fatt illi l-valur tal-kawza odjerna ghandhu jitqies bhala ta valur incert u indeterminat, kif ukoll, f’kaz li l-valur jista’ jitqies bhala valur cert u determinat, li l-valur ta’ din il-kawza jaqbez il-kompetenza ta’ din il-Qorti.

Biex wiehed jista’ qabel xejn jezamina l-argumenti mqajmin mill-konvenut ghandu jigi ddeterminat x’hini l-vera natura tal-azzjoni li qed tigi ezercitata mill-atturi.

Minn ezami akkurat tal-kliem tal-avviz jirrizulta b’mod lampanti li l-azzjoni ezercitata mill-kumpanija attrici m’hi xejn hlief l-azzjoni ta’ parti li tiddikjara li ghandha xi drittijiet fuq immobbli u ntiza biex twassal ghall-izgumbrament ta’

min qieghed fil-pussess tal-proprjeta' immobbiljari taghha minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Din l-azzjoni tinkwadra ruhha perfettament fl-azzjoni ikkontemplata mill-Artikolu 48 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li jaghti kompetenza esklussiva lill-Qorti tal-Magistrati (Malta) f'kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli sew bini kemm raba, mikrija jew li qedghin fihom persuni li joqghodu, jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja, fil-limiti tal-gurisdizzjoni tal-Qorti meta s-somma tal-kera ma tiskorrix Lm 5000 (hames telef lira Maltin) skond ir-regoli stabbiliti f'dan il-kodici sabiex jinstab il-valur tal-oggetti fil-kawza.

Evidentement huwa ukoll sottointiz f'dan l-Artikolu 48 illi l-persuna li ezercita din l-azzjoni biex jitlob din l-izgumbrament trid naturalment tkun il-persuna illi ghandha xi drittijiet fuq il-fond li minnhu qed titlob l-izgumbrament tal-konvenut.

Ghalhekk il-veru meritu ta' din il-kawza m'ghandhu x'jaqsam xejn ma n-natura tat-titolu li jaghti d-dritt lill-attur biex jesercita din l-azzjoni, izda l-meritu tal-kawza huwa effettivament it-titolu jew ahjar in-nuqqas ta' titolu tal-konvenut li jkun qed jiddetjeni l-fond tal-attur.

Ghaldaqstant kull argument tal-konvenut illi huwa bbazat fuq in-natura tat-titolu tal-attur li jaghtih id-dritt li jipproponi din l-azzjoni, m'ghandu ebda validita fl-ezami rikjest minn din il-Qorti biex tiddetermina l-kompetenza o meno taghha.

Billi l-imsemmi Artikolu 48 tal-Kodici tal-Procedura u Organizazzjoni Civili jippostula b'mod car illi l-valur ta' kull talba ta' zgumbrament huwa effettivament il-valur lokatizju tal-beni mmobbli li minnhu qieghed jintalab l-izgumbrament tal-konvenut, ma jista' qatt jinghad illi f'kawzi kontemplati minn dan l-Artikolu l-valur tat-talba huwa wiehed incert jew indeterminat.

Infatti l-istess Kodici ta' Procedura u Organizzazzjoni Civili jipprovdi r-regoli sabiex ikun jista' jigi ddeterminat l-

imsemmi valur lokatizju f’kaz ta’ kontestazzjoni bejn il-kontendenti.

Huma fil-fatt l-Artikoli 755 u 756 tal-Kap 12 li jipprovdu ghad-determinazzjoni tal-valur tal-kawza meta n-nuqqas ta’ titolu validu jkun dikjarat bhala konsegwenza ta’ terminazzjoni tat-titolu precedenti ta’ kirja u l-Artikolu 761 tal-istess Kap 12 jipprovdi li, f’kazijiet li mhumiex ikkontemplati fl-Artikoli msemmija, il-valur jista’ jigi determinat bi stima ta’ periti.

Fil-kaz odjern l-atturi ma ppermettewx xi titolu ta’ lokazzjoni li setgha kellu l-konvenut, izda huma qed jippremettu t-talba taghhom purament u esklussivament fuq il-fatt illi l-konvenut qieghed jiddetjeni l-beni immobbli taghhom minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Ghaldaqstant ma jistghux jigu applikati l-Artikoli 755 u 756 tal-Kodici tal-Procedura (tal-Organizazzjoni) Civili, u ghalhekk il-valur lokatizju jista’ jigi biss iddeterminat a tenur tal-Artikolu 761 tal-Kap 12 bi stima ta’ periti u dan senjatament meta l-attur stess fl-avviz taghhom ma ddikjarawx valur lokatizju determinat illi jaqa’ fil-kompetenza ta’ din il-Qorti u meta mill-process ma jirrizultawx bizzejjed indizji biex din il-Qorti tkun tista’ tasal hija stess ghal valur lokatizju tal-immobbli in kwistjoni.

Infatti l-Qorti tal-Appell, Sede Civili, Superjuri, fil-kawza fl-ismijiet “Maria mart Emanuel Portelli vs Emanuel Portelli” b’digriet taghha tas-7 ta’ Mejju tal-1999, kienet segwiet l-insenjament taghha stess senjalat fid-decizjoni tal-15 ta’ Dicembru tal-1974 fil-kawza “Carmelo Vella vs Nikolina Gauci” u rriteniet “ *li meta jintalab zgumbrament ta’ detentur ta’ fond fuq il-motiv li dan qieghed jokkupah bla titolu, jehtieg li jigi accertat il-valur lokatizzju tal-fond u jekk dana l-valur lokatizju tal-fond ma jirrizultax mill-atti, il-Qorti ghandha tinnomina perit biex tistabbilixxi l-istess valur, jew tiehu bhala bazi dak li gie ddikjarat fil-Land Valuation Office.*

Fil-kaz prezenti wkoll qieghed jintalab l-izgumbrament tal-konvenut appuntu ghax qieghed jigi pretiz li hu m’ghandhu

l-ebda dritt jew titolu ghall-okkupazzjoni tal-fond u l-valur lokatizju ma jirrizultax mill-atti.

Il- Qorti ghalhekk tara li hu l-kaz li tipprevalixxi ruhha mid-dritt moghti lilha bl-Artikolu 763 (4) tal-Kap 12 li tinnomina perit sabiex jigi stabbilit il-valur lokatizju tal-fond de quo."

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tipprovdi dwar l-eccezzjoni ta inkompetenza rationae valoris opposta mill-konvenut billi a tenur tal-Artikolu 761 u 762 tal-Kap 12, tipprefiggi lill-kontendenti terminu ta' xahar mil-lum sabiex fih jekk jaqblu, b'nota konguntiva jindikaw l-isem ta' perit li jixtiequ li jigi mahtur ghall finijiet tal-imsemmija valutazzjoni u fin-nuqqas il-Qorti tghaddi biex tinnomina perit skond ma taghzel hija stess bil-perizja provizjorjament a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez reservati ghal gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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