MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Frar, 2004

Appell Civili Numru. 579/2002/1

Gaetano u Pauline mizzewga Farrugia

vs

Philip u Antoinette mizzewgin Magri

Il-Qorti,

Fil-25 ta’ Frar, 2003 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat is-26 ta’ Settembru tas-sena 2002 li permezz tieghu l-atturi Farrugia sejhu lill-konvenuti Magri biex jidhru quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m’ghandhomx ikunu kkundannati:

1. Illi din il-qorti tannulla, thassar u tirrexindi l-lokazzjoni maghmulha bi skrittura tal-15 ta' Awissu, tas-sena 2001, ppreparata minnhom u ffirmata minnhom u mill-istanti, ghall-kiri tal-garage Saint Paul, Mountbatten Street, Hamrun, (Dok A), peress li l-kunsens tal-istanti ghal dik l-iskrittura huwa vizzjat billi huma gew ingannati meta ffrimawha u ma kienux jafu x'fiha;

2. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta' Awissu, 2002, kontra l-konvenuti, li huma ngunti ghas-subizzjoni;

3. Illi ghal fini tal-kompetenza jigi dikjarat li l-valur tal-lokazzjoni huwa ta' Lm400 fis-sena;

Rat in-nota datata l-11 ta' Novembru tas-sena 2002 li permezz taghha l-konvenuti Magri ecceppew is-segwenti:

1. Preliminarjament illi din l-Onorabbli qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni biex tisma' u tiddeciedi t-talbiet attrici stante illi jezorbitaw il-kompetenza taghha a tenur ta' Titolu III tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-kunsens tal-partijiet fuq l-iskrittura bl-ebda mod ma huwa vizzjat u ghalhekk huwa validu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat in-noti ta' sottomissjonijietipprezentati mill-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi f'dan l-istadju qed tiehu biss in konsiderazzjoni l-ewwel talba preliminari tal-konvenuti Magri;

Illi permezz ta' din it-talba l-konvenuti eccepew li din il-qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni biex tisma' u tiddeciedi din

il-kawza stante li l-meritu jezorbita l-kompetenza ta' l-istess qorti;

Ikkunsidrat:

Illi in sostenn tas-sueccepit il-konvenuti esponew fil-qosor is-segwenti:

1. Illi l-qorti in dizamina m'hix kompetenti "*ratione materiae";*

2. Illi din il-qorti qed tigi mitluba tistabbilixxi jekk fil-meritu l-konvenuti ghandhomx titolu legalment rikonoxxibbli fuq il-fond in dizamina;

3. Illi biex ikun possibbli ghal din il-qorti li taghmel hekk trid konsegwentement tezamina jekk skrittura partikolari hix nulla jew le skond il-ligi,

4. Illi ghalhekk din il-qorti m'hiex kompetenti tanalizza l-materja in dizamina;

Ikkunsidrat:

Illi minn naha taghhom f'dan ir-rigward l-atturi jsostnu s-segwenti:

1. Illi l-eccezzjoni preliminari in dizamina m'hix sostenibbli;

2. Illi din il-qorti hi kompetenti tisma' kwistjonijiet sa l-ammont ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0);

3. Illi din l-istess qorti hija wkoll kompetenti f'kaz ta' zgumbrament minn bini meta l-valur lokatizju jkun ta' anqas minn hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0);

4. Illi l-valur lokatizju komplessiv involut fil-procedura odjerna ma jissuperax l-ammont indikat fil-paragrafu precedenti;

5. Illi in sostenn tat-tezi taghhom l-attur ghamlu riferenza kopjuza ghall-gurisprudenza lokali;

6. Illi in via laterali ghall-argumenti taghhom precedenti, l-atturi fl-ahharnett jistiednu lill-qorti tivvaluta l-kwistjoni ta' l-ispejjez processwali;

Ikkunsidrat:

Illi l-*"quaestio legis"* in dizamina tippernja ruhu fuq l-artikolu 48 tal-Kap 12 li jghid hekk:

"Il-Qorti tal-Magistrati (Malta)…..tiddeciedi wkoll kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli, sew bini kemm raba', mikrija jew li qeghdin fihom persuni li joqoghdu jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-qorti, meta s-somma tal-kera ma tiskorrix il-hamest elef lira…..";

Illi ghalhekk ir-rekwiziti essenzjali li bihom tkun kolpita din il-qorti huma s-segwenti:

1. Talba ghal zgumbrament;

2. L-izgumbrament irid isir minn beni immobbli – kemm bini, kemm raba';

3. Titolu ta' kera jew residenza ordinarja tal-persuni li jridu jigu zgumbrati;

4. Valur komplessiv ta' kera ta' mhux aktar minn hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0);

Ikkunsidrat:

Illi meta tigi ikkonsidrata t-talba kontenuta fl-avviz odjern ghandu jkun pacifiku li dak mitlub mill-atturi ma jirriflettix dak il-limitu ta' l-azzjoni impost mill-artikolu 48 tal-Kap 12 fuq citat;

Illi effettivament din il-qorti qed tintalab fl-ewwel lok li "….tannulla, thassar u tirrexindi l-lokazzjoni maghmula bi skrittura tal-15 t'Awissu tas-sena 2001….",

Illi din it-talba specifika ma tirrizultax kontenuta fl-artikolu 48 tal-Kap 12 fuq citat li jiddetermina l-kompetenza gurisdizzjonali ta' din il-qorti;

Illi ghalhekk din it-talba, li fuqha jiddependi l-kumplament ta' l-azzjoni odjerna, mhix fil-limiti tal-kompetenza ta' din il-qorti;

Ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li takkolji l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti Philip u Antoinette Magri tiddikjara li mhix kompetenti tipprocedi bil-kawza odjerna, bl-ispejjez kontra l-atturi Gaetano u Pauline Farrugia."

Minn din is-sentenza appellaw l-atturi bl-aggravju li tista' tghid huwa ripetizzjoni ta' dak minnhom sottomess f'Nota quddiem l-ewwel Qorti. Huma jsostnu illi l-kawza taghhom hi wahda tendenti ghall-izgumbrament tal-konvenuti, bi premessa ta' nullita` tal-iskrittura lokatizja pre-ordinata ghat-talba tal-izgumbrament.

Issa l-posizzjoni assunta mill-konvenuti appellati fl-ewwel eccezzjoni taghhom dwar in-nuqqas ta' gurisdizzjoni tal-Qorti adita giet minnhom imfissra illi l-inkompetenza minnhom sollevata kienet wahda 'ratione materiae' u mhux 'ratione valoris'. Huma ssottomettew illi l-Qorti jkollha bilfors tezamina jekk l-iskrittura ta' lokazzjoni hiex nulla jew le u jkun biss jekk tiddikjaraha hekk nulla li tista' mbaghad tordna l-izgumbrament. Jikkontendu wkoll illi anke jekk il-kaz jigi rigwardat mill-aspett tal-valur tat-talba bl-operat ta' l-Art 747 (1) tal-Kap 12 li jitratta dwar "valur incert u ndeterminat", xorta wahda l-kompetenza ma kienetx tkun tal-Qorti nferjuri.

Jidher li din il-veduta sabet il-kunsens tal-ewwel Qorti li, ezaminat minnha l-Artikolu 48 tal-Kodici ta' Procedura, iddikjarat li t-talba ghall-annullament, thassir u rexxissjoni tal-ftehim tal-kera, preordinata ghat-talba tal-

izgumbrament, ma kienetx tirrientra fil-limiti tal-kompetenza taghha.

Huwa indiskuss illi ghall-finijiet tal-eccezzjoni apposta mill-konvenuti appellati huwa necessarju li ssir indagini dwar il-vera natura tal-azzjoni ezercitata mill-atturi appellanti. In effetti gie bosta drabi ritenut mill-Qrati taghna li biex tigi ffissata l-indoli tal-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux tant lejn il-kliem imma lejn dak li sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta. Ara Kollezz **Vol XXXVII pII p776** u **Vol XLV pII p652**. Fi kliem iehor r-raguni guridika u l-'fundamentum agendi' tal-azzjoni (**Vol XI p401**) u dak li hu "attualmente domandato" (**Vol X p926**) bhala oggett tac-citazzjoni.

Dan premess, meta wiehed joqghod unikament ghat-termini tal-avviz kif ulterjorment korrett insibu li din tikkontjeni zewg domandi b'mod li dik rigwardanti l-izgumbrament tirrendi indispensabbli, kif jghid il-**Mattirolo** (Vol I para 208) "direttamente e in modo assoluto sulla altra", decizjoni fuq il-kwestjoni kontenuta fit-talba l-ohra dwar jekk il-kirja ghandhiex, ghar-raguni moghtija tal-vizzju tal-kunsens, tigi mhassra, rexxissa u annullata.

Jigi rilevat mill-ewwel illi kif koncepita l-azzjoni, rigwardata ukoll mill-perspettiva tal-eccezzjoni fil-meritu li ssostni l-validita` tal-ftehim lokatizju, t-t-talbiet fiha kontenuti ma jinvolvu l-ebda decizjoni dwar il-proprjeta` tal-fond li minnu qed jintalab l-izgumbrament tant li ebda kontestazzjoni f'dan il-kuntest ma giet sollevata. Bir-ragun allura jkollu jinghad illi s-subinciz (3) tal-Artikolu 47 tal-Kap 12 ma jiccentrax u mhux applikabbli fil-kaz prezenti. Necessarjament ghalhekk il-materja trid tigi rigwardata mid-dispost tal-Artikolu 48 tal-istess Kap 12.

Dan l-ahhar imsemmi artikolu jiddisponi illi l-Qorti tal-Magistrati (Malta) hi vestita bil-kompetenza "li tiddeciedi ukoll kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli, sew bini kemm raba, mikrija jew li qeghdin fihom persuni li joqoghdu jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-qorti,

meta s-somma tal-kera ma tiskorrix hamest elef lira, skond ir-regoli stabbiliti f'dan il-Kodici sabiex jinsab il-valur ta' l-oggett fil-kawza".

Il-konvenuti appellati, u hekk ukoll l-ewwel Qorti, jsostnu illi d-domanda kontenuta fl-avviz mhiex wahda sempliciment ta' zgumbrament mill-fond lokat ghaliex dejjem jibqa' l-fatt illi l-Qorti riedet tinvesti ukoll il-validita` tal-kuntratt tal-kera, u allura, skond huma, din l-indagini necessarjament twassal biex materja bhal din tesorbita mill-isfera ta' kompetenza tal-Qorti ta' grad inferjuri.

Dan l-argoment ma jidherx li jirriskontra l-favur tal-Qorti ta' l-Appell, kolleggjalment komposta, li irriteniet illi "certament fil-limiti tal-kompetenza taghhom, kif stabbiliti fil-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, l-qrati nferjuri huma hielsa li jissindikaw kemm il-validita` tal-kuntratti, kif ukoll jekk jokkorrux ragunijiet li jiggustifikaw ir-rizoluzzjoni taghhom" – "**Carmel Axiaq –vs- Luigi Cassar et**", 28 ta' Frar 1997.

Fiha ssokta jinghad illi "hu ovvju illi, biex qorti tiddeciedi dwar talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn fond lokat, hi trid taghmel dan fuq kawzali (jew talba ohra) li tikkontesta l-esistenza jew il-validita` ta' titolu ghal tali okkupazzjoni, fosthom allura ta' kuntratt ta' kiri, inkella dwar it-tmiem taghhom qabel iz-zmien miftiehem. Trid allura tiddetermina jekk jokkorrux cirkostanzi li jiggustifikaw ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt u tiddeciedi dwarhom".

In bazi ghal din l-osservazzjoni ma jidherx li l-ewwel Qorti kienet allura guridament in ordine meta abdikat il-kompetenza taghha 'ope exceptionis' il-materja tat-talba.

Kwantu ghal kwestjoni tal-valur tat-talba jghodd imbaghad dak prevvist bl-Artikolu 755 tal-Kap 12 li mieghu hu marbut ukoll l-Art 756 tal-istess kap. Fost ir-ragunijiet ohra legittimi li jissemmew f'dan l-ahhar artikolu jista' jkun hemm ukoll il-fatt tal-validita` u legittimita` tal-kuntratt innifsu tal-kirja. Ghall-finijiet tal-kompetenza il-valur jista' jigi determinat bl-operat tal-precitati disposizzjonijiet. Li

jfisser li l-valur tat-talbiet ma jibqax indeterminat u allura dak il-valur jiddetermina l-kompetenza malli titnehha l-incertezza fuqu (Ara **Vol XL pI p602**).

Dan stabbilit ma jkunx inopportun li ghal darba ohra tigi ribadita l-osservazzjoni illi “l-ispirtu prattiku, priv minn formalizmu, ghandu jservi biex ir-ripetizzjoni tal-atti tigi kemm jista’ jkun evitata konsistentement mal-ispirtu tal-ligi u mal-esigenzi tal-amministrazzjoni tal-gustizzja” (**Vol L pII p364**).

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa’ l-appell interpost mill-atturi appellanti billi tiddikjara li l-Qorti inferjuri kienet kompetenti kemm ghall-materja kif ukoll ghal valur li tiehu konjizzjoni tat-talbiet u tiddeciedi dwarhom. Fic-cirkustanzi din il-Qorti qed thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tirrimetti lura l-atti lill-ewwel Qorti ghat-trattazzjoni u decizjoni tal-kawza.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez ta’ dan l-appell jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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