MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' April, 2004

Appell Civili Numru. 831/1999/1

Philip Magri

vs

Cilia Products Limited

u

Cilia Products (Supplies) Limited

Il-Qorti,

Fil-15 ta' Mejju 2003 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat it-3 ta' Gunju ta' l-1999 li permezz tieghu l-attur sejjah lis-socjetajiet konvenuti quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandhomx

ikunu kkundannati prevja dikjarazzjoni li l-konvenuti jew min minnhom qeghdin jokkupaw il-fond ‘St.Paul’, Mountbatten Street, Hamrun, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

1. Illi jinghataw terminu qasir u perentorju biex jizgumbraw mill-istess fond u jirrilaxxaw il-pussess f’idejn l-istess attur;

2. Ghall-finijiet ta’ kompetenza qeghda tigi annessa kopja ta’ cedola ta’ depozitu, (Dok. PM1);

3. Bl-ispejjez kontra s-socjetajiet konvenuti, jew min minnhom, li huma ngunti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ Cilia Products Limited datata s-6 ta’ Lulju ta’ l-1999 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:

1. Illi t-talbiet attrici fil-konfront taghha huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi m’huwiex minnu illi s-socjeta’ konvenuta qeghda abbusivament tokkupa l-fond in kwistjoni;

2. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta l-ohra Cilia Products (Supplies) Limited, ukoll datata s-6 ta’ Lulju ta’ l-1999, li permezz taghha eccepiet is-segwenti:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi m’huwiex minnu li s-socjeta’ konvenuta Cilia Products (Supplies) Limited, qeghda tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Illi fil-fatt, is-socjeta’ konvenuta qed tokkupa l-fond taht titolu ta’ kera;

3. Salv eccezzjonijiet ohra;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

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

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-attur jallega dan li gej:

a. Illi hu l-proprjetarju tal-fond meritu ta’ din il-procedura bl-isem ta’ “St. Paul”, Mountbatten Street, Hamrun;

b. Illi ai termini ta’ l-att pubbliku datat l-20 t’Awissu ta’ l-1982 in atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba, l-attur ceda u ttrasferixxa l-utile dominju temporaneu tal-fond de quo fuq indikat lil Victor Cilia li deher fl-istess att f’isem u ghan-nom tas-socjeta’ konvenuta “Cilia Products Limited”, bil-kondizzjonijiet pattwiti fl-istess skrittura u ghal perjodu ta’ sbatax-il sena, (17), mid-data tal-kuntratt;

c. Illi l-imsemmi utile dominium temporaneu skada f’Marzu ta’ l-1999;

d. Illi nforma lis-socjeta’ konvenuta `Cilia Products Limited’ li huwa kellu bzonn il-fond de quo u ghalhekk l-attur insista li din is-socjeta’ kellha tivvaka l-fond in dizamina;

e. Illi stante l-fond de quo ma giex ritornat, l-attur hassu kostrett li jipprocedi bil-kawza odjerna;

2. Illi s-socjetajiet konvenuti jallegaw s-segwenti:

a. Illi huwa pacifiku li s-socjeta’ konvenuta “Cilia Products Limited” accettat u akkwistat l-utile dominju temporaneu tal-fond meritu tal-procedura odjerna permezz ta’ l-att pubbliku fuq indikat;

b. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ kera datat it-22 ta’ Dicembru ta’ l-1994 is-socjeta’ “Cilia Products Limited” kriet il-fond in dizamina lis-socjeta’ “Cilia Products (Supplied) Limited” bil-kondizzjonijiet pattwiti fl-istess kuntratt;

c. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ kera datat l-24 t’Ottubru tas-sena 2001, Gaetano Farrugia, sid il-fond in dizamina kera l-istess fond lis-socjeta’ konvenuta “Cilia Products (Supplies) Limited, (ara fol 94);

Ikkunsidrat:

Illi minn aktar approfondimenti jirrizulta s-segwenti:

1. Illi s-sid tal-fond de quo jirrizulta li hu certu Gaetano Farrugia;

2. Illi dan Farrugia kien kera l-istess fond lill-attur li aktar tard, precizament permezz ta’ skrittura privata datata l-15 t’Awissu tas-sena 2001, ikkristallizzaw din is-sitwazzjoni b’mod formali;

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk jirrizulta mid-dokumentazzjoni pprezentata li s-sid tal-fond in dizamina effettwa zewg kuntratti ta’ kera, wiehed ftit granet wara l-iehor biex b’hekk inholqot sitwazzjoni talment konfuza li timmerita aktar approfondiment;

Illi pero’ dan jezorbita l-kompetenza ta’ din il-qorti stante li prima facie jezisti titolu apparentement validu fil-ligi li jimmerita analizi legali approfondita;

Illi din il-qorti, ai termini ta’ l-artikoli 47 u 48 tal-Kap 12 pero’ hi prekluza milli tipprocedi biex tanalizza stante li mhix kompetenti skond il-ligi;

Ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li tirrispengi t-talbiet attrici, takkolji l-eccezzjoni preliminari sollevata mis-socjeta’

konvenuta “Cilia Products (Supplies) Limited”, tiddikjara li in vista tal-premess m’hix kompetenti tisma’ u tiddeciedi t-talbiet odjerni u konsegwentement tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez.”

Minn din is-sentenza appella l-attur bis-segwenti aggravji:-

1. L-ewwel Qorti zbaljat meta ddecidiet li ma kienetx kompetenti biex tiddeciedi l-kawza. Huwa jissottometti illi kull ma kellha taghmel il-Qorti kien li tezamina l-fatti u tikkonkludi li t-tieni kuntratt - dak presumibilment tal-24 ta’ Ottubru 2001 bejn sid il-fond u s-socjeta` konvenuta Cilia Products (Supplies) Limited – kien prima facie fazull u ntiz biss biex ihawwad ir-relazzjoni cara li tezisti bejn il-partijiet.

2. L-ewwel Qorti naqset milli tiehu in konsiderazzjoni u taghmel analizi xierqa ta’ l-iskop li ghalih gie ffirmat it-tieni kuntratt. Kuntratt dan li fil-fehma tal-appellant sar in malafede u intiz biss li jippregudika d-drittijiet tieghu.

Il-konvenuti minn naha taghhom wiegbu kif gej:-

1. Gjaladarba l-ewwel Qorti stabbilit li “apparentement kien hemm titolu” kellha kull dritt ‘ex officio’ bis-sahha tal-Art. 774 (b) tal-Kap 12 tissolleva n-nuqqas ta’ kompetenza taghha ‘ratione materiae’;

2. Gjaladarba l-attur mhux biss talab l-izgumbrament izda wkoll ir-rilaxx lilu tal-istess fond allura l-azzjoni kif proposta tezorbita mill-kompetenza tal-Qorti nferjuri.

3. Fil-mument tal-proponiment tal-kawza l-attur appellant ma kellux dritt reali fuq il-fond in ezami.

4. Huwa l-agir tal-attur li ghandu jitqies dubbjuz u dwar kemm verament l-iskop intiz minnu li jintlahaq bl-azzjoni kien genwin.

5. F’kull kaz is-socjeta` Cilia Products (Supplies) Limited kellha titolu validu ta’ kera meta skada l-perijodu tac-cens.

Ghall-ahjar esposizzjoni tal-materja taht konsiderazzjoni jkun forsi opportun jekk jigu lluminati dawn ic-cirkostanzi u fatti:-

I. Jirrizulta li l-attur akkwista l-fond b'enfitewsi fid-9 ta' Frar 1982 ghall-perijodu ta' sbatax (17) il-sena;

II. F'dik l-istess sena u precizament fl-20 ta' Awissu 1982 huwa kkonceda r-rimanenti perjodu tac-cens lis-socjeta` Cilia Products Limited (Ara kopja tal-kuntratt a fol 14).

III. Jirrizulta illi fil-21 ta' Dicembru 1994 l-azzjonisti ta' din l-ahhar imsemmija socjeta` kkostitwew u rregistraw ukoll kumpanija gdida bl-isem Cilia Products (Supplies) Limited (Ara Memorandum ta' din is-socjeta` a fol 21).

IV. L-ghada stess ta' din ir-registrazzjoni din is-socjeta` gdida rceviet il-fond b'kera minghand is-socjeta` censwalista Cilia Products Limited (Ara skrittura ta' lokazzjoni datata 22 ta' Dicembru 1994 a fol 19).

V. Il-perijodu tac-cens skada definittivament fid-9 ta' Frar 1999 u fit-3 ta' Gunju 1999 l-attur intavola l-azzjoni tieghu kontra z-zewg socjetajiet fuq l-assunt li l-okkupazzjon taghhom tal-fond kienet "minghajr ebda titolu validu fil-ligi".

VI. Fil-mori tal-kawza Gaetano Farrugia, sid il-fond, krieh lill-attur permezz ta' skrittura datata 15 ta' Awissu 2001 (ara kopja a fol 60).

VII. Bi skrittura datata 24 ta' Ottubru 2001 l-istess sid kera l-fond lis-socjeta` Cilia Products (Supplies) Limited (vide kopja a fol 57).

Premessi dawn l-aspetti tal-kaz kif jemanu mill-atti processwali l-ewwel Qorti, fuq l-analizi taghha ta' dawn l-ahhar imsemmija skritturi ta' kera, iddikjarat illi "prima facie jezisti titolu apparentement validu fil-ligi li kien jimmerita analizi legali approfondita". Konsegwentement,

bl-applikazzjoni wkoll ta' l-artikoli 47 u 48 tal-Kap 12, iddikjarat ruhha inkompetenti. In parentesi din l-eccezzjoni giet sollevata 'marte proprio' mill-Qorti u mhux minn xi eccezzjoni tas-socjetajiet konvenuti. F'dan is-sens allura, kif sewwa rilevat mill-appellant, l-ewwel Qorti kienet fi zball meta fil-parti decizorja tas-sentenza iddikjarat li kienet qed takkolji l-eccezzjoni preliminari mressqa mis-socjeta` konvenuta Cilia Products (Supplies) Limited.

Dan stabbilit u precizat il-Qorti trid tezamina jekk il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti dwar il-kompetenza taghha kienetx guridikament valida. Dan anke u indipendentement mill-kwestjoni tal-interess guridiku li l-attur htieglu jkollu "per proporre una domanda in giudizio" (**Vol XVII pIII p15**). Eccezzjoni din li setghet tircievi attenzjoni kieku giet sollevata.

Kif taraha din il-Qorti mill-fattezzi partikolari tal-kaz gie provat illi tezisti lokazzjoni favur is-socjeta` appellata Cilia Products (Supplies) Limited. Dan hu hekk kemm in konsegwenza tal-ftehim lokatizju li sar bejn din is-socjeta` u s-socjeta` utilista tal-fond fil-kors tal-koncessjoni enfitewtika, kif ukoll b'rizultat tal-ftehim lokatizju dirett li sar bejn din l-istess socjeta` u sid il-fond.

Rigwardata taht l-ewwel aspett minn dak precizat fl-Artikolu 1530 (1) tal-Kodici Civili d-direttarju tal-fond – dak li ma kienx l-attur fil-mument ta' l-eghluq tac-cens – kien ikun obbligat li jirrikonoxxi lis-socjeta` msemmija fit-titolu tal-inkwilinat fuq il-fond fil-mument meta allura l-fond suppost irriverta fil-pussess tieghu. Dan ghaliex kirja moghtija minn min ghandu titolu rizolubbli tibqa' tiswa di fronte ghad-direttarju sakemm ma jipprovax illi l-kirja kienet saret taht kondizzjonijiet li ma kienux gusti.

Il-fatt li s-socjeta` konvenuta msemmija ghandha titolu vigenti ta' kera ma jfisserx imbaghad illi l-kompetenza tal-Qorti adita tigi nieqsa meta konsiderata mill-perspettiva ta' l-Artikolu 1530 (1) fuq citat. Dan jinsab spjegat bl-aktar mod car fis-sentenza fl-ismijiet "**Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto –vs- Joseph Camilleri**", Appell,

Sede Inferjuri per Imh. Jos. Said Pullicino, 16 ta' Dicembru 1994, liema sentenza ssoktat tippreciza, imbaghad, illi kienet l-azzjoni attrici kif proposta (okkupazzjoni bla titolu) li kienet insostenibbli u mhux il-kompetenza tal-Qorti nferjuri li, kieku mitluba tiehu konjizzjoni tal-validita` tal-kirja ai termini ta' l-Art. 1530 (1) kienet tkun hekk kompetenti li tindaga u tiddeciedi dwar il-meritu.

Konsiderat it-tieni aspett fil-parametri taz-zewg lokazzjonijiet li saru mis-sid lill-attur u lis-socjeta` konvenuta Cilia Products (Supplies) Limited – li hu dan proprjament li okkupa verament l-attenzjoni ta' l-ewwel Qorti, u allura wkoll il-konkluzjoni taghha – jrid jinghad qabel xejn hu dubbjuz kemm l-ewwel Qorti setghet tindaga dwarhom meta l-qaghda issa krejata b'dawn il-lokazzjonijiet kienet ghal kollox differenti mill-posizzjoni primarja ta' l-azzjoni u tad-difiza tal-kontendenti. Dan ghaliex il-lokazzjonijiet subentrati fil-kors tal-gudizzju bl-intervent ta' sid il-fond taw lok ghal rapporti guridici godda ghal kollox distinti minn dawk l-ohra fl-ambitu ta' l-artikolu 1530 (1) tal-Kap 16, salv u impregudikat dak gja rilevat dwar l-interess tal-attur jew il-formular tal-azzjoni tieghu.

Anke kieku pero` kellu jkun accettat illi l-ewwel Qorti setghet tinvesti din il-materja bl-applikazzjoni ghal kaz tat-teorija tal-'jus superveniens' li holqot l-interess guridiku fl-attur, kif hekk jidher li sehh fid-decizjoni fl-ismijiet "**Guido Laferla noe et –vs- Dottor Vincent Falzon et**", Appell Civili, 7 ta' Ottubru, 1988, ma setghax imbaghad, lanqas hawn, jigi argomentat illi l-Qorti nferjuri ma kellhiex gurisdizzjoni tokkupa ruhha minn din il-materja u tissindika l-validita` tal-kirja successiva li saret mis-sid lis-socjeta` konvenuta Cilia Products (Supplies) Limited.

Kwestjoni konsimili kienet ukoll giet determinata fis-sens illi "fil-limiti tal-kompetenza taghhom, kif stabbiliti fil-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, il-qrati nferjuri huma hielsa li jissindikaw kemm il-validita` tal-kuntratti, kif ukoll jekk jokkorrux ragunijiet li jiggustifikaw ir-rizoluzzjoni taghhom … … Il-ligi taghmilha cara illi dik il-limitazzjoni (prospettata taht l-Artikolu 47 (3) tal-Kap 12) kienet

tirrigwarda biss azzjonijiet dwar proprjeta` u ma kienetx testendi ghall-kawzi ta’ zgumbrament bhal dik in ezami. L-art. 48 tal-Kap 12 infatti jiddisponi illi l-Qorti tal-Magistrati tiddeciedi wkoll kull talba ghall-zgumbrament jew tkeccija minn beni immobili, sew bini kemm raba, mikrija jew li jkun fihom persuni li joqoghdu jew li ghandhom xi residenza odinarja fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta’ dik il-Qorti” – “**Carmel Axiaq –vs- Luigi Cassar noe et**”, Appell, 28 ta’ Frar 1997.

Issa m’hemmx dubbju, anke ghaliex dan il-punt hu pacifiku, min jakkwista l-inkwilinat ta’ fond ghandu azzjoni diretta biex jizgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu (**Kollez Vol XXXVII pI p447**). Fil-kaz prezenti pero` nsibu li saret ukoll kirja tal-istess fond mhux biss lill-attur appellant izda wkoll lis-socjeta` konvenuta ampjament riferita.

Wiehed ghalhekk irid jitlaq mill-osservazjoni illi tezisti kirja favur din is-socjeta` konvenuta wkoll li l-attur jikkontestaha f’wahda mill-aggravji tieghu bhala invalida in kwantu saret bi frodi tad-drittijiet tieghu. Kien jinnecessita ghalhekk li hu jattakka din il-kirja fuq din il-bazi. Impunjattiva din li l-ewwel Qorti kienet kompetenti li tezamina u tissindika. Biex setghet taghmel dan pero` u tiddeciedi talba ghal zgumbrament minn fond lokat l-attur htieglu jaghmel dan fuq kawzali li tikkontesta l-esistenza jew il-validita` tat-titolu vantat mis-socjeta` konvenuta ‘de qua’ bis-sahha tal-kuntatt tal-kiri li sar lilha fl-24 ta’ Ottubru 2001.

Dan jerga’ jgib il-materja ghall-aspett gja konsiderat illi l-azzjoni attrici kif proposta ma kienetx tenibbli.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-kawza billi tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa’ l-appell u f’dan is-sens tirrevoka s-sentenza li ddikjarat ruhha inkompetenti ‘ratione materiae’ li tiehu konjizzjoni tal-meritu tal-kaz. B’danakollu kif manifest mill-atti processwali s-socjeta` konvenuta Cilia Products (Supplies) Limited ghandha titolu ta’ kirja izda minhabba l-mod kif inhi formulata t-talba attrici tichad l-istess talba.

Jibqghu rizervati favur il-kontendenti kull dritt ta' azzjoni ohra kompetenti lilhom skond il-ligi.

In vista tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, l-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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