MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Novembru, 2005

Appell Civili Numru. 733/2001/1

Carmen Mallia u Anthony Mallia bhala prokuratur ta' l-assenti Loreta Williams, Maria Moore u Benedetto ahwa Agius ilkoll assenti minn Malta

vs

Mario Spiteri

Il-Qorti,

Fl-20 ta' Ottubru, 2003, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza preliminari fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li jizgombra mill-fond numru sebgha (7), Triq tal-Gebel, Hal-Far, fil-

limiti taz-Zurrieq in kontra ta’ Birzebbugia fiz-zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-Qorti stante li l-konvenut qieghed jiddetjeni l-fond fuq imsemmi minghajr titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Ghal fini ta’ kompetenza jigi ddikjarat li l-valur loktizju ma jeccedix l-mitejn lira Maltija (Lm200).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenut (fol 7 tal-atti) u li biha eccepixxa bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament l-gudizzju mhux integru stante illi l-kawza ma hiex diretta wkoll kontra mart il-konvenut.

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-atturi ghandhom qabel xejn jippruvaw x’titolu ghandhom huma fuq il-fond in kwistjoni.

3. Illi subbordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, l-konvenut ma huwiex l-legittimu kontradittur stante li l-fond in kwistjoni huwa mikri jew moghti b’titolu ta’ emfitewsi lil Joseph Cachia, u ghalhekk ma ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-atturi.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat

Illi, kif risultanti mill-verbal tas-seduta tal-20 ta’ Marzu 2002 (fol 10 tal-istess atti) il-konvenut kien irtira l-ewwel eccezzjoni.

Ikkunsidrat

Illi, ghalhekk, din is-sentenza preliminari hi ristretta ghat-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut cjoe, testwalment, “…. l-atturi ghandhom qabel xejn jipprovaw x’titolu ghandhom huma fuq il-fond in kwistjoni”. Dwar din l-eccezzjoni xehdet, biss, l-attrici Carmen Mallia (fol 11 et seq tal-atti) waqt li l-konvenut inghata l-opportunita’ sabiex

jipproduci provi izda dan ma avverax ruhu (fol 10, fol 15 u fol 16 ibid).

Illi l-imsemmija attrici, anke permezz ta' dokumenti, u fotokopja, li jinsabu a fol 13 tal-istess atti spjegat li l-atturi jiddetjenu l-post in kwistjoni b'titolu ta' cens temporaneu.

Ikkunsidrat

Illi, ghalhekk jidher evidenti li l-eccezzjoni in esami ma tistax tigi akkolta, minghajr il-htiega ta' kumment ulterjuri dwar jekk din giet intavolata b'mod frivolu u vessattorju.

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjoni in esami u tordna li jibdew jinstemghu l-provi dwar il-meritu ta' dan il-kaz. Bl-ispejjes riservati."

L-istess Qorti tal-Magirstrati ddecidiet il-kawza fil-25 ta' April 2005 permezz ta' din is-sentenza:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attrici et nomine talbu sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundanant li jizgombra mill-fond numru sebgha (7), Triq tal-Gebel, Hal-Far, fil-limiti taz-Zurrieq in kontra ta' Birzebbugia fiz-zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-Qorti stante li qieghed jiddetjeni l-fond fuq imsemmi minghajr titolu validu fil-ligi. Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Ghal fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju ma jeccedix l-mitejn lira Maltija (Lm200).

Rat n-nota tal-eccezzjonijiet ta' Mario Spiteri u martu Carmela Spiteri (fol 7 tal-atti) u li biha esponew bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament l-gudizzju mhux integru stante illi l-kawza ma hiex diretta wkoll kontra mart il-konvenut.
2. Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-atturi ghandhom qabel xejn jippruvaw x'titolu ghandhom huma fuq l-fond in kwistjoni.

3. Illi subordinatament u bla preduzzju ghall-premess, l-konvenut ma huwiex l-legittimu kontradittur stante li l-fond in kwistjoni huwa mikri jew moghti b'titolu ta' emfitewsi lil Joseph Cachia, u ghalhekk ma ghandhom ebda relazzjoni guridika tal-atturi.

Rat li l-istess konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni (fol 15 tal-atti).

Rat is-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti fl-20 ta' Ottubru 2003 (fol 28 et seq ibid) u li biha giet michuda t-tieni eccezzjoni kif proposta mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat

Illi, in rigward il-meritu ta' din il-kawza, l-attrici Carmen Mallia, spjegat (fol 11 u fol 12 tal-atti) illi l-post in kwistjoni kien gie mikri mill-atturi, lil certu Joseph Cachia, li kif qalet hi stess "sparixxa" waqt li l-konvenut odjern "… jiena ma nafux".

Illi l-konvenut (fol 24 u fol 25 ibid) xehed u semma illi l-post in kwistjoni kien ittiehed b'titolu li ma setax jindika, minn Joseph Cachia u dan madwar hamsa u ghoxrin sena' ilu. Hu kien jkun dejjem mal-istess Joseph Cachia u qabel ma dan kien siefer "ilu … hafna" kien ta lill-konvenut "karta" li tinsab esebita in atti a fol 26. In rigward il-konvenut, hu stess qal illi "Jiena qatt ma hallast xi flus lil xi hadd. Dwar l-imsemmija "karta", din, certament ma tikkostitwiex xi titolu favur l-istess konvenut li lanqas ma hu msemmi fiha, izda li tittratta dwar trasferiment da parti ta' certa Anna Agius lil Joseph Cacha, ta' sehemha mic-cens fuq il-post imsemmi fl-istess karta.

Ikkunsidrat

Illi mill-provi prodotti, il-konvenut bl-ebda mod ma ipprova li jista' jkollu xi hjiel tat-"titoli" imsemmija fl-eccezzjonijiet tieghu. Ghandu jinghad illi mill-istess eccezzjoni kif

proposta il-konvenut lanqas kien jaf x’titolu seta’ kellu fuq l-istess post.

Illi ghalhekk, it-talba attrici ghandha tigi akkolta.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa’ t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenut sabiex sal-25 ta’ Mejju 2005 jizgombra mill-fond numru sebgha (7), Triq tal-Gebel, Hal Far, fil-limiti taz-Zurrieq u dan stante li l-istess konvenut jiddetjenti l-fond imsemmi minghajr titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjes kontra l-istess konvenut.”

Il-konvenut appella minn dawn iz-zewg sentenzi b’ dawn l-aggravji:-

(1) Fil-konfront ta’ l-ewwel sentenza l-atturi naqsu li jgibu l-ahjar prova tat-titolu ta’ l-enfitewsi temporanja vantata minnhom;

(2) Fil-meritu, gjaladarba ma rrizultax illi l-kirja li kellu Joseph Cachia giet xolta, dan seta’ jikkoncedi l-fond b’ sullokazzjoni u/jew kommodat. Titoli dawn li l-appellanti jissottometti li jezistu fil-kaz tieghu;

Ma jista’ qatt ikun dubitat, u, anzi, huwa wkoll elementari, illi ghandha tingieb dejjem l-ahjar prova li hi fil-poter tal-parti li tipproduci. Dan ghall-ahjar istruzzjoni tal-kawza. Hekk fil-kaz in ispecje l-atturi kienu mistennija li jipproducu kopja tal-kuntratt ta’ l-enfitewsi bhala prova dimostrativa ta’ l-ezistenza tat-titolu taghhom. Dan, naturalment, ghaliex, kif inhu logiku, tali dokument jaghmel prova shiha effikaci u jaghti fidi lill-fatt tal-krejazzjoni tat-titolu hekk vantat;

F’ dan il-kaz l-ewwel Qorti kienet sodisfatta dwar it-titolu ta’ l-atturi anke fl-assenza tal-produzzjoni ta’ l-att relattiv. Huwa proprju dan li issa qed jikkwerela l-appellanti bl-ewwel aggravju tieghu. L-indagini li allura ghandha ssir

minn din il-Qorti hi dik jekk l-atturi, anke fin-nuqqas tal-produzzjoni tal-kuntratt relattiv, qeghdux quddiem l-ewwel Qorti l-prova rassikuranti li ssostni l-assunt taghhom li l-fond *de quo* hu taghhom b' titolu ta' cens;

Huwa accettat illi l-prova tal-kontenut ta' dokument tista' tigi ammessa "*aliunde*" permezz ta' provi ohra li jsostnu l-ezistenza u l-veracita` tieghu. Huwa wkoll accettat illi l-gudikant li jkun qieghed jisma' l-provi ghandu latitudni fl-istruzzjoni tal-process. F' dan il-kaz jidher li l-ewwel Qorti hasset illi kien hemm, fuq l-apprezzament taghha, prova sufficcjenti li verament l-atturi appellati kienu c-censwalisiti tal-fond. Dan fuq ix-xhieda ta' l-attrici Carmen Mallia u d-dokumenti esebiti minnha rapprezentanti ricevuti tal-hlas tac-cens. Mhux dan biss pero`. L-ewwel Qorti nnotat ukoll li l-prova hekk fornita mill-atturi ma gietx kuntrastata mill-konvenut. Anke allura dan l-atteggjament passiv tal-konvenut ikkonkorra ghall-formazzjoni u konvinciment morali ta' l-ewwel Qorti. Il-konvenut appellant mhux biss ma ghamel ebda prova biex tabbatti l-prova ta' l-atturi izda addirittura fl-ebda waqt tal-kawza ma talab l-esibizzjoni tal-kuntratt;

Jitnissel minn dan illi l-ewwel Qorti ma setghetx tiskarta bhala mhux provat il-fatt tat-titolu enfitewtiku fl-atturi. Xort' ohra hi kienet tkun fid-dmir li tidderigi lill-partijiet jew li jipproducu l-prova ghal dak il-fatt jew altrimenti li tigi rtirata l-eccezzjoni. Kif rilevat, l-ewwel Qorti kienet sodisfatta li l-atturi rnexxielhom ifornixxu prova, anke jekk indiretta, li minnha setghet tnissel fl-animu tal-gudikant il-konvinzjoni ta' l-ezistenza tal-kuntratt enfitewtiku u tat-titolu taghhom. L-aggravju fuq dan il-punt qieghed ghalhekk jigi respint;

Kwantu ghat-tieni aggravju dan *ictu oculi* hu ghal kollox insostenibbli. Dan in raguni ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:-

(1) Ibda biex huwa biss f' din is-sede li ghall-ewwel darba l-appellanti qed jivvanta titolu fuq il-fond. La

qajjem eccezzjoni f' dan is-sens u wisq anqas ressaq sottomissjonijiet dwarha quddiem l-ewwel Qorti. Kif saput, mhux konsentit li parti tressaq motivi ta' aggravji li ma gewx minnha dedotti fl-ewwel istanza u lanqas inghatat decizjoni dwarhom. Ara **Kollez. Vol. XXXV P I p 160**;

(2) Ma hemmx ghalfejn jigi ripetut illi biex Qorti fi grad ta' appell ikollha verament il-funzjoni ta' qorti ta' revizjoni, u biex, anzi, jigi evitat li din ssir qorti ta' prim' istanza, l-eccezzjonijiet u l-provi dwarhom kellhom jinghataw, jigi prodotti u trattati quddiem il-Qorti inferjuri. Is-sens komuni jiddetta li jinkombi dejjem fuq il-parti li ggib quddiem il-Qorti ta' Isfel dawk id-difizi, ezawrjenti u kompluti mill-provi, li hi setghet iggib 'il quddiem ghas-soluzzjoni tal-kaz. Il-konvenut appellant naqas li hekk jaghmel;

(3) Anke kieku pero` din il-Qorti kellha tokkupa ruhha mit-titolu hekk pretiz mill-appellanti, l-istess ma jistghux jigu sostenuti. Hi ligi li l-kuntratt ta' sullokazzjoni hu regolat mid-disposizzjonijiet li jghoddu ghall-kuntratt ta' kiri (Artikolu 1613, Kodici Civili). *Inter alia*, allura dak dispost fl-Artikolu 1526 li jiddefinixxi l-kuntratt ta' kiri. F' dan il-kaz jonqos iz-zewg elementi essenzjali, u cjoe, il-kwantum tal-kera u z-zmien. Dan hu ammess mill-istess appellant fejn jiddikjara *expressis* illi hu qatt ma hallas xi flus lil xi hadd (fol. 25). Gjaladarba d-determinazzjoni tal-kera hi element essenzjali tal-lokazzjoni, is-sullokazzjoni vantata mil-appellant guridikament ma tezistix;

Kif maghruf, imbaghad, il-kirja hi dritt personali (**Kollez. Vol. XX P I p 84**) u ma jidherx li semplici detentur jista' jikkoncedi l-fond lil terzi b' titolu ta' kommodat. F' dan il-kuntest l-osservazzjoni ta' l-atturi appellati hi ghal kollox korretta. Minn naha l-ohra mhux il-kaz pero` li din il-Qorti timponi d-*doppio spese* rikjesta mill-appellati. Dan ghaliex fil-hsieb tal-Qorti l-ewwel aggravju kien jimmerita approfondiment.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata qed tigi konfermata, bl-ispejjez kontra

l-konvenut appellant. Gjaladarba z-zmien prefiss mill-ewwel Qorti ghal fini ta’ l-izgumbrament gja skada, din il-Qorti qed tiffissa z-zmien ta’ xahar ghal dan l-istess skop.

< Sentenza Finali >

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