MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2005

Appell Civili Numru. 433/2001/1

Josephine Grech ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-assenti Dorothy Parnis

vs

Simon Farrugia

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Mejju, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandix tigi kkundannat li johrog u jivvaka fi zmien qasir u perentorju, l-fond numru 22,

Imhabba, Triq Qrejten, Msida, liema fond qed jgi okkupat abbusivament mill-konvenut u minghajr ebda titolu fil-Ligi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja datat 22 ta' Marzu 2001, konta l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghal fini ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni huwa ta' Lm150 fis-sena.

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

1. Illi fl-ewwel lok, l-inkompetenza rationae materiae billi l-fond in kwistjoni kien u ghadu regolarment mikri ghal skopijiet kummercjali bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.
2. F'kull kaz l-eccipjent mhuwiex il-legittimu kontradittur skond il-ligi
3. Fil-meritu u bla pregudizzju illi mhux veru li l-eccipjent qed jokkupa l-fond kummercjali msemmi, abbuzivament u minghajr titolu.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni da parti tal-abili difensur tal-attrici nomine u rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta.

Ikkunsidrat

Illi l-attrici nomine (fol 11 u fol 12 u fol 16 ibid tal-atti) spjegat li l-post in kwistjoni jappartjeni lill-ohtha Dorothy Parnis u dwar dan ma jidhirx li kien hemm xi kontestazzjoni. Hi kompliet tixhed billi qalet illi l-istess post kien gie mikri minn missierhom, mejjet, lill-certu Spiridione Farrugia sabiex jintuza ghas-sengha ta' 'panel beater'. Wara li kien miet missier l-attrici nomine, Spiridione Farrugia kien jhalla sil-kera lilha sakemm l-istess inkwilin kien miet. In rigwrd il-konvenut, dan jigi t-tifel tal-istess Spiridione Farrugia u meta missieru kien miet, il-konvenut kien avvicinah sabiex jhallas il-kera, hu stess u l-attrici kienet informatu "… li l-post ghandi bzonnu'. Inoltre l-konvenut kien spjegalha illi l-istess

missier kien ‘halliehulu fil-wirt’. Ciononostanti, hi ma kienetx accettat il-kera minghad il-konvenut. Fl-ahhar nett, l-attrici semmiet illi l-istess post kien gie maqsum fi tnejn bil-parti ta’ wara uzata bhala post ta’ mastrudaxxa u/il-parti ta’ quddiem “… hemm imdendlin partijiet ta’ karozzi”. In kontro ezami, x-xhud semmiet illi kien minnu ili l-post in kwistjoni kien mikri izda mhux lill-konvenut.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut xehed permezz tal-‘affidavit’ a fol 19 et seq ibid oltre li esebixxa d-dokumenti a fol 21 sa fol 28 tal-istess atti konsistenti f’kopja ta’ estratt mill-att tal-mewt ta’ missieru Spiridione Farrugia kif ukoll kopja taz-zewg testmenti “ unica charta’ tal-istess ‘decuius’ u martu Carmela nee’ Borg flimkien mac-certifikati tat-testmrnti relattivi. Hu beda biex jghid illi l-istess post jinkera ‘ghan-negozju in generali’ u fil-fatt, fl-istess post, hu kien beda jahdem is-sengha ta’ mastrudaxxa flimkien ma dak ta’ ‘panel beating’. Wara il-mewt ta’ missieru, skond it-testmenti tal-istess ‘decuius’ il-lokazzjoni tal-istess post u n-negozju gestit fih kienu thallew lilu bhala ‘prelegatarju’ u eredi. Ghalhekk, meta kien ghalaq l-ewwel kera wara l-mewt tal-istess missieru, hu kien mar jhallas il-kera li kien skada lill-attrici li pero ma kienetx accettat il-hlas ghax ‘rieditu lura’ u insistiet li tiehu lura c-cwievet. Dwar dan, hu ippreciza illi l-attrici kienet zammet il-ktieb tal-ircevuti bil-flus tal-kera u filfatt l-istess ktieb ma kienetx irritornatu lill-konvenut waqt li taghtu l-flus lura. In kontroesami (fol 38 et seq ibid) il-konvenut rega’ irrefera illi fl-istess post, hu jesecita is-sengha ta’ mastrudaxxa u ta’ ‘panel beating’ u dan wahdu. Inoltre semma li ommu kienet ghada hajja.

Ikkunsidrat

Illi minn dak premess jidher li l-post in kwistjoni kien effetivament mikri, bhala ‘hanut’ li fih kienet tigi esercitata s-sengha ta’ ‘panel beating’ minn missier il-konvenut. Meta dan miet, il-konvenut baqa’ jokkupa l-istess post sabiex juzah ghas-sengha ta’ mastrudaxxa ukoll.

In rigward l-lokazzjoni miftehma mal-istess Spiridione Farrugia, jidher illi l-perijodu originali tal-istess kirja kien di gja ampjament skada, missier il-konvenut kien ghadu haj u ghalhekk l-istess kirja kienet di gja fil-perjodu ta' rilokazzjoni meta miet missier il-konvenut. Dan jindika b'mod car illi din il-kirja, ormai, tinsab regolata mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Konsegwentement, dan il-kaz jidher li hu ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u mhux ta' din il-Qorti.

Ikkunsidrat

Illi in vista ta' dak premess, ma hemmx lok sabiex tigi decisa t-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut dwar jekk il-konvenut huwiex o meno, il-legittimu kontradittur minhabba illi l-omm ossija l-armla tal-inkwilin ghadha hajja u b'hekk tista' tkun applikabbli f'dan il-kaz dak li jinghad dwar 'kerrej' fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 citat.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut u tiddikjara li din il-Qorti hi inkompetenti 'rationae materiae' u b'hekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan il-kaz. Fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, l-ispejjes jibqghu bla taxxa bejn l-istess partijiet."

L-attrici *nomine* hassitha aggravata b' din id-decizjoni u interponiet appell minnha bl-aggravju li jikkontesta l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti. Hi tossottometti illi kien jikkompeti lill-Qorti ordinarja li tindaga jekk il-konvenut kienx jikkwalifika bhala "kerrej" fit-termini ta' l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 u allura jekk kellux dritt ghar-rilokazzjoni;

Ghal dan l-aggravju l-konvenut wiegeb illi kemm jekk hu jikkwalifikax bhala kerrej skond l-Artikolu 2 tal-ligi specjali (Kapitolu 69), jew juzax il-fond in kwestjoni ghal xoghol *part time* jew jekk huwiex intitolat ghar-rilokazzjoni huma kwestjonijiet li jezorbitaw mill-kompetenza ta' l-ewwel Qorti. Huwa jikkontendi inoltre illi una volta stabbilit li l-kirja kienet tinsab fil-fazi tar-rilokazzjoni kien il-Bord li

Jirregola l-Kera li seta' jiehu konjizzjoni ta' kwalunkwe talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond;

Ma jidherx minn ezami ta' l-atti processwali li hemm kontestazzjoni dwar dawn il-fatti:-

(1) L-inkwilin tal-fond mikri ghall-uzu ta' xoghol ta' *panel beating* kien Spiridione Farrugia;

(2) Il-konvenut huwa iben l-imsemmi Spiridione Farrugia u dan kien jahdem ukoll fil-fond lokat fuq bazi *part time*;

(3) Il-konvenut baqa' fil-post wara l-mewt ta' missieru li sehhet fit-13 ta' Jannar 2000;

(4) Bit-testment *unica charta* ta' l-4 ta' Jannar 1996 (fol. 24) il-missier halla lill-konvenut b' titolu ta' prelegat f' assoluta proprjeta` percepibbli wara l-mewt tas-superstiti fosthom id-dritt ta' inkwilinat tal-fond *de quo*;

(5) Il-kera jithallas kull sena b' lura u fil-mument tal-mewt tal-missier il-kirja kienet fil-kazi tar-rilokazzjoni;

L-ewwel Qorti rragunat illi gjaladarba l-kirja kienet fil-perijodu tar-rilokazzjoni meta miet il-missier din kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. *Ergo*, u *quod erat demonstrandum* fil-hsieb ta' dik il-Qorti l-materja kienet ta' kompetenza tat-tribunal specjali ossija l-Bord li Jirregola l-Kera. B' dan il-mod lapidarju ddefeniet il-vertenza li kellha quddiemha;

Fir-realta` guridika, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kwestjoni kienet timmerita aktar approfondiment mill-konkluzjoni semplicistika raggunta mill-qorti nferjuri. Kif jidher mill-att promotorju tal-gudizzju l-attrici kienet hemm qed tippretendi li l-konvenut jigi zgumbrat mill-fond fuq l-assunt li dan qed jokkupa l-fond "minghajr ebda titolu fil-ligi". Huwa veru li l-attrici kkomplikat inutilment il-kwestjoni b'

referenza ghall-element tal-bzonn. Jibqa' l-fatt illi ghal dak li huwa l-punt rilevanti ghal din il-kawza, emers mit-trattazzjoni, kienet il-kwestjoni legali jekk il-konvenut, *qua* legatarju tad-dritt ta' l-inkwilinat, kienx intitolat jivvesti l-libsa ta' "kerrej" skond l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini. F' dan il-kuntest jidher li l-appellanti tistrieh fuq l-awtorita` stabbilita bis-sentenza a **Vol. XLV P II p 716** li enuncjat il-proposizzjoni illi d-definizzjoni ta' "kerrej" moghtija mil-ligi specjali fil-kaz ta' "hanut" teskludi lil-legatarju. Huwa proprju dan l-aspett li kellu jircievi l-attenzjoni fokali ta' l-ewwel Qorti u li kellu, fl-opinjoni ta' din il-Qorti, jigi epurat u deciz flimkien mat-tieni eccezzjoni sollevata tal-legittimu kontradittur, li, nonostante d-diversi verbali li l-ewwel zewg eccezzjonijiet kellhom jigu trattati u decizi flimkien, thalliet in disparte, u skond l-ewwel Qorti, ma kienx hemm lok li tigi deciza;

Dan premess, din il-Qorti mhix ser tghaddi biex tezamina jekk l-attrici appellanti ghandhiex, fis-sustanza, ragun fl-asserzjoni centrali taghha. Il-materja ser tithalla mpregudikata anke ghaliex strettament il-kwestjoni involuta f' dan l-appell tirrigwarda aspett ta' kompetenza o meno ta' l-ewwel Qorti bhala qorti ordinarja;

Kif saput, hi gurisprudenza pacifika illi t-tribunal kompetenti biex jiddeciedi jekk id-detentur ta' fond ghandux titolu jew le huwa l-qorti ordinarja. Huwa biss fejn il-Qorti ssib li dan it-titolu jezisti, fis-sens li d-detentur ikun qed jokkupah b' titolu ta' lokazzjoni, illi allura dik il-Qorti ma tibqax hekk kompetenti biex tiehu konjizzjoni tat-talba tas-sid-lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tal-fond. Ara **Kollez. Vol. XXXIII P I p 811**. Jekk invece d-decizjoni tkun li l-konvenut m' ghandux titolu allura l-kompetenza tibqa' tal-Qorti ordinarja. Ara "**Vincent Camilleri -vs- Pio Muscat**", Appell Inferjuri, 21 ta' Jannar 1986;

Bla dubju huwa fil-mument meta jintemm il-perijodu tar-rilokazzjoni li jkun miexi illi s-sid ghandu d-dritt li

jikkontrasta l-pretensjoni tal-konvenut li jibbenefika mill-jedd ghar-rilokazzjoni awtomatika in kwantu ma jkunux jirrikorru fil-kaz tieghu r-rekwiziti prefissi mil-ligi specjali in materja. L-ewwel Qorti ma setghetx tiddeciedi li kienet inkompetenti sempliciment ghaliex il-kirja kienet fil-perijodu tar-rilokazzjoni. Inversament, kollox kien jiddependi mis-soluzzjoni li dik il-Qorti kellha taghti lill-kwestjoni jekk il-konvenut kien qed jokkupa l-fond b' titolu legali, bis-sahha tal-prelegat, u aktar minn hekk, bis-sahha tat-tifsira li l-Kapitolu 69 jaghti lill-kelma "kerrej" fil-kaz ta' hanut;

Gja din il-Qorti, f' bosta decizjonijiet taghha, kellha okkazjoni tirribadixxi illi jekk ghad-determinazzjoni tal-kwestjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja ikun mehtieg li qabel xejn tinghata twegiba jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le dik il-Qorti kienet hekk kompetenti li tidderimi kwestjoni bhal din, anke billi tirrikorri ghad-definizzjoni moghtija mil-ligi specjali (Kapitolu 69). Ara a propozitu "**Joseph Gauci -vs- Catherine Kerkoub**", 20 ta' Ottubru 2003. Mhux ezatt allura dak li jinghad mill-appellat fir-risposta tieghu ta' l-appell illi l-ezercizzju biex jigi determinat jekk huwa ghandux dritt jissokta fil-personalita` guridika ta' l-inkwilin missieru u allura ghad-dritt ghar-rilokazzjoni tal-fond kien jispetta eskluzivament lil Bord li Jirregola l-Kera;

Huwa veru lli, kif gja gie osservat, il-kwestjoni giet ikkomplikata u konfuza minn certa dikjarazzjoni ta' l-appellanti fix-xhieda taghha li setghet taghti l-impressjoni li t-talba kellha mill-indoli tar-ripreza tal-pussess ghal raguni ta' bzonn. Dan pero` ma kellux ifixkel tant lill-ewwel Qorti una volta li kellha bl-aktar mod car quddiemha talba ghar-ripreza tal-pussess minhabba li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond bla titolu;

Gjaladarba din il-kwestjoni ma gietx rizolta kif jixraq mill-ewwel Qorti, ma jidherx, fic-cikrostanzi tal-kaz, illi l-Qorti issa adita ghandha tirrisolvi u tiddeciedi hi din il-kwestjoni

f’ dan l-istadju. Dan ghall-motiv illi ma jinhassx li jkun gust li l-kontendenti jigu privati mill-beneficcju tad-doppju ezami. Naturalment din il-Qorti thoss li ghandha tirrakkomanda lill-ewwel Qorti biex, opportunement, ghall-pratticita` processwali tikkonsidra wkoll flimkien t-tieni eccezzjoni, kif hekk jidher li kien mill-bidunett il-hsieb skond il-bosta verbali in atti.

Ghal dawn il-motivi u fis-sens tal-konsiderazzjoni premessi din il-Qorti qed tirrevoka s-sentenza appellata fejn iddikjarat ruhha inkompetenti u tordna li l-atti jigu rinvjati quddiem l-ewwel Qorti ghat-trattazzjoni u decizjoni mill-gdid tat-talba attrici u ta’ l-eccezzjonijiet, okkorrendo billi dik il-Qorti tezamina u tirrisolvi l-kwestjoni jekk il-konvenut huwiex “kerrej” fil-parametri tal-ligi specjali (Kapitolu 69). Fic-cirkostanzi huwa xieraq li anke l-ispejjez ta’ dan l-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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