MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-21 ta' Gunju, 2006

Appell Civili Numru. 45/2004/1

Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited

vs

Carmelo u Mary konjugi Schembri

Il-Qorti,

Fit-8 ta' Marzu, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti jizgombraw minn dawk il-partijiet ikkuluriti bil-kulur blu u kull parti ohra tal-porzjoni diviza ta' art li tappartjeni lis-socjetajiet attrici tal-kejl superficjali din l-art ta' cirka sebghin (70) tomna, ekwivalenti ghal tmienja u sebghin elf, sitt mija, sebgha u tmenin metri kwadri

(78,687 mk) jew kejl verjuri, li tinsab go Misrah Strenju, limiti taz-Zejtun, konfinanti mit-Tramuntana ma' Misrah Strenju, mil-Lvant u minn nofsinhar in parti ma' sqaq u in parti ma' gid tal-familja Vella 'Ta' Rangu', accessibbli minn Triq San Leonardu u minn sqaq li jizbokka fl-istess triq delineata bl-ahdar fuq il-pjanta annessa ma' l-Avviz immarkata bhala Dokument 'A' u liema partijiet mill-imsemmija art li huma qeghdin jokkupaw qeghdin jokkupawhom minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat illi l-valur lokatizju tal-partijiet mill-art li l-konvenuti qeghdin jokkupaw minghajr titolu validu fil-ligi ma jeccedix il-mitejn lira Maltin (Lm200) fis-sena.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew illi:

1. Preliminarjament l-inkompetenza '*rationae materiae'* ta' din il-Qorti.
2. Il-kawza hi purament vessatorja fil-konfront ta' l-esponenti bl-ispejjes kontra l-istess socjetajiet atturi.
3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-meritu l-istess atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom u dan ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.
4. Minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti qed jottempraw ruhhom mal-ligi u dan kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz.
5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti fejn eccepew:

1. L-inkompetenza '*rationae materiae'* ta' din il-Qorti.
2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Bil-kuntratt tal-21 ta' Lulju, 2003, esebit a fol. 16 tal-process l-atturi waslu ghall-prova tat-titolu li ghandhom dwar il-proprjeta' ta' l-art in kwistjoni, billi bit-tali kuntratt iz-zewg (2) kumpaniji attrici flimkien kienu akkwistaw minghand Rita Ferro l-art in kwistjoni li fost il-kundizzjonijiet l-ohra tal-bejgh jirrizulta illi din l-art kienet giet mibjugha lill-atturi bhala soggetta ghal titolu ta' qbiela li kien jolqot hamsa u ghoxrin (25) tomna liema lokazzjoni kienet korrenti favu certu Mikiel Spiteri.

Bid-deposizzjoni ta' Rita Ferro fis-seduta tas-27 ta' April, 2005, giet ikkjarifikata s-sitwazzjoni venjanti dakinhar tat-trasferiment lill-atturi billi Rita Ferro pprecizat illi effettivament mal-bejgh lill-atturi l-art kienet tinsab imqabbla in kwantu ghal hamsa u ghoxrin (25) tomna lil certu Mikiel Spiteri u hamsa u erbghin (45) tomna lil certu Manuel Spiteri u kompliet tikkjarifika illi dan Manuel Spiteri miet u illi mal-mewt tieghu l-lokazzjoni ma ghaddiet ghand hadd.

Pero' mid-deposizzjonijiet tal-konvenut Carmelo Schembri u gabillotti ohrajn ta' diversi porzjonijiet mill-istess ghalqa, jirrizulta illi l-istess Carmelo Schembri u martu Mary u l-gabillotti l-ohra Joseph Cassar u Lorenzo Desira u martu Carmela huma jew neputijiet ta' Manuel Spiteri jew bhal fil-kaz ta' Carmela Desira ohtu.

Fi kwalunkwe kaz Carmela Desira, Mary Schembri u Joseph Cassar huma kollha dixxendenti diretti ta' Caterina Spiteri li tigi jew zija jew omm illi kienet inkwilina unika tal-hamsa u erbghin (45) tomna msemmija minn Rita Ferro u li ghalihom saret riferenza fil-kuntratt ta' vendita li bih akkwistaw l-atturi.

Manuel Spiteri iben iehor ta' Caterina Spiteri kien biss wiehed mill-eredi ta' Caterina illi kien qieghed jigbor il-qbiela dovuta minghand kull wiehed minn hutu jew neputih u kien debitament ihallas lil Rita Ferro l-proprjetarja.

Infatti l-ircevuti esebiti mill-pussessuri konvenuti jindikaw hlas regolari kull sena l-ewwel lil Caterin Spiteri u in segwitu lil Manuel Spiteri li kien inkariga ruhhu biex jigbor il-qbiela kollha minflok ommu u fl-ahharnet hlas lil Tania Duca bint Manuel Spiteri fis-16 ta' Ottubru, 2000.

Ghalhekk stabbillit illi l-porzjonijiet posseduti mill-konvenut u l-gabillotti l-ohrajn jiffurmaw parti mil-lokazzjoni kkonfermata favur Caterina Spiteri u tenut kont ukoll illi l-qbiela dovuta mill-konvenuti u l-gabillotti l-ohra baqghet tingabar minn huhom Manuel Spiteri illi kien hallasha lill-proprjetarja Rita Ferro, u billi l-konvenuti u l-gabillotti l-ohra ta'l-porzjonijiet l-ohra meritu ta'l-kawzi konnessi huwa lkoll dixxendenti diretti ta Caterina Spiteri, jirrizulta indubjament illi favur il-konvenuti u l-gabillotti l-ohra hija korrenti lokazzjoni derivanti minn titolu antecedenti ta' lokazzjoni korrenti favur Caterina Spiteri jirrizulta ghalhekk illi l-atturi ma waslux ghall-prova minnhom rikjesta illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-porzjoni in kwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi.

Ghaldaqstant tichad it-talba ta' l-atturi.

Bl-ispejjez kontra taghhom."

Is-socjetajiet attrici appellaw kontra din is-sentenza bl-aggravji li, sintetikament, jikkonsistu fis-segwenti:-

(1) L-ewwel Qorti marret oltre il-limiti tal-kontestazzjoni ghaliex ivvestit lill-konvenuti b' titolu li huma qatt ma vvantaw;

(2) Ukoll, dik il-Qorti naqset milli tapplika korrettement il-ligi ghall-fatti;

Bl-ewwel aggravju taghhom ir-rikorrenti ssollevaw kontestazzjoni ta' natura procedurali. Huma jissottomettu illi minn kif formulati l-eccezzjonijiet tal-konvenuti minn imkien ma jirrizulta illi dawn ivvantaw titolu ta' lokazzjoni u ghalhekk is-sentenza hi "*ultra petita*" jew "*extra petita*" meta ddecediet li l-konvenuti qeghdin jokkupaw ir-raba bi qbiela;

Ghandu jinghad illi ghal fini tal-valutazzjoni ta' l-allegat vizzju ta' ultrapetizzjoni wiehed ma ghandux jezamina unikament il-kontenut ta' l-att promotur jew ta' l-eccezzjonijiet ghalih imma wkoll il-precizazzjonijiet formulati fil-kors tal-procediment u l-mezzi istruttorji offerti mill-partijiet. F' dan il-kaz l-appellanti jikkritikaw lill-ewwel Qorti ghaliex din issoffermat biss fuq it-talba taghhom u cahditha ghar-raguni li rrizultalha li kienet tezisti lokazzjoni. Anke kieku dan hu hekk il-kaz, u jkun stabbilit illi l-Qorti baqghet fl-ambitu tal-*causa petendi* u tal-*petitum*, b' daqshekk ma hemmx vjolazzjoni tad-divjet ta' extrapetizzjoni meta l-gudikant jissorreggi d-decizjoni tieghu minn dak li rrizultalu mill-provi jew b' argomentazzjonijiet diversi minn dawk adottati mill-kontendenti. F' dan il-kaz imbaghad din il-Qorti ma tirravviza ebda vjolazzjoni tal-principju ta' korrispondenza bejn l-eccezzjoni ta' inkompetenza *ratione materiae* u l-konstatazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti ta' l-ezistenza tat-titolu ta' lokazzjoni, anke jekk ikollha tikkoncedi illi kien ikun ferm ahjar li kieku l-konvenuti specifikaw b' mod generali it-titolu taghhom;

Issa m' hemmx kwestjoni illi fl-indagini li Qorti jenhtiegilha taghmel kemm dik li tezamina u tiddetermina jekk it-talba, bazata fuq il-premessa ta' okkupazzjoni minghajr ebda titolu valida fil-ligi, hijiex gustifikata. Dan anke indipendentement minn kull difiza fil-kontradittorju ta' talba simili. Jekk mill-apprezzament tal-provi ssib li jezisti titolu u dan huwa wiehed ta' lokazzjoni jew dak ta' sullokazzjoni dik il-Qorti ordinarja lanqas tibqa' kompetenti li tossokta tiehu konjizzjoni tal-meritu u tigi, anzi, ezawtorata milli

tiddeciedi dwar talba tendenti ghal zgumbrament, kif hekk inhu wkoll il-kawza hawnhekk. Tali materja taqa' fl-isfera ta' kompetenza tat-tribunal specjali kompetenti, u "tali proceduri jkunu bazati mhux fuq in-nuqqas ta' titolu imma se mai fuq inadempjenza kontrattwali li tirrizulta u li tintitola lis-sid jirriprendi l-pussess tar-raba fit-termini tal-ligi li tirregola dwar il-kirjiet" ("**George Abela *et* -vs- Anthony Abela *et***", Appell Inferjuri, 29 ta' Marzu 1996. Ara wkoll "**Angelo Attard -vs- Gianmari Attard**", Appell Inferjuri, 28 ta' Ottubru 1994). In vista ta' dan li ntqal l-ewwel aggravju ma jistax jigi milqugh;

It-tieni aggravju ta' l-appellanti hu wiehed fil-mertu. Ghal dawk li huma l-fatti, huwa accettat mill-appellanti illi originarjament ir-raba, mertu tal-kawza prezenti, kien lokat lil Katerina Spiteri. Jidher li din iddividietu f' porzjonijiet distinti u ghaddietu lil uliedha. Ma jirrizultax li kien hemm rikonoxximent mis-sid tad-diversi okkupanti anke jekk evidentement din il-qaghda guridika ta' sub-kundutturi ilha tezisti ghal bosta snin, jekk mhux ghexieren ukoll. Fil-kaz in ezami ir-raba detenut mill-appellati kien fil-pussess ta' John u ta' Paola Spiteri, din ta' l-ahhar bint Katerina Spiteri. Mal-mewt ta' dawn ir-raba ghadda ghandhom. Is-sid antecedenti Rita Ferro tghid li hi dejjem irceviet il-qbiela minghand Manwel Spiteri, iben l-imsemmija Katerina Spiteri. Jirrizulta pero` mill-provi illi, bhal ommu qablu, dan Manwel Spiteri kien jigbor l-ishma tal-qbiela minghand id-detenturi tad-diversi appezzamenti u in segwitu jghaddih lis-sid. Ara xhieda ta' Lorenzo Desira (fol. 23) u ta' Joseph Cassar (fol. 28), oltre dik tal-konvenut Carmelo Schembri (fol. 26);

Dan premess, l-agroment ta' l-appellanti jikkonsisti f' dan. Huma jikkontendu li l-qasma li ghamlet Katerina Spiteri kienet illegali ghaliex mhix ikkontemplata mill-Kapitolu 199, u li l-kera minnha stabbilit ghal kull porzjoni hi ghalihom *res inter alios acta*. *Ergo*, u *quod erat demonstrandum*, huma jissoktaw isostnu illi fin-nuqqas ta' kera miftehma jonqos element essenzjali tal-kirja u dan igib li l-okkupazzjoni hi wahda bla titolu. Jissottomettu

wkoll illi gjaladarba wlied Manwel Spiteri irrinunzjaw wara mewtu ghal lokazzjoni dan igib li kull titolu derivattiv ta' sullokazzjoni intemm ukoll;

Jibda biex qabel xejn jigi rilevat illi huma komuni hafna s-sitwazzjonijiet fejn kerrej ta' raba li jkun wasal f' certa eta`, jew ghax ma jkunx jiflah aktar jahdem ir-raba, jiddeciedi li jaqsam ir-raba lokat bejn uliedu. Dan naturalment ghal motiv ukoll li jiskansa dissidji bejniethom ghal wara mewtu. F' kaz ta' qasma bhal din jinholqu relazzjonijiet guridici li jipproducu l-effetti taghhom u huma vinkolanti *inter partes*. Ara "**Abela *utrinque***" (*ibid.*), Appell Inferjuri, 29 ta' Marzu 1996;

F' kazijiet konsimili, u meta apparentement ikun jidher li l-qasma sehhet meta l-kirja kienet fil-fazi ta' rilokazzjoni, jokkorri li ssir referenza ghal dak mahsub mil-ligi specjali fil-Kapitolu 199, u li fuqha l-istess appellanti jikkampaw l-argomenti taghhom. Jinsab definit fl-Artikolu 2 illi l-kelma "<u>kerrej</u>" tinkludi "kull membru tal-familja li jkun '<u>cessjonarju tal-kirja</u>' . Din l-espressjoni hi mbaghad imfissra bhala li tinkludi <u>sub-kunduttur</u>, u meta ma jkun hemm la persuna lil lilha giet ceduta l-kirja u lanqas sub-kunduttur, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej, u 'cessjoni' ghandha tinftiehem skond hekk";

Tradotti dawn id-definizzjonijiet ghal kaz *de quo agitur* ghandu necessarjament jitnissel b' riflessjoni illi meta Katerina Spiteri ghaddiet il-porzjoni, illum okkupata mill-appellati, lil John u Paola Spiteri, dawn kienu hekk jikkwalifikaw bhala kerrejja in vista tal-fatt li kienu wkoll "membru tal-familja" taghha, kif din l-espressjoni hi definita mil-ligi, u hekk komprensiva ta' "dixxendenti lineari" u "r-ragel tat-tifla". *Qua* "sub-kunduttturi" kienu wkoll "cessjonari tal-kirja" fl-intier ma' dawk l-ulied l-ohra li rcevew mill-qasma porzjonijiet distinti mill-istess raba. Gustament allura mal-mewt ta' Katerina Spiteri huma kienu intitolati li jkunu rikonoxxuti fil-kirja minghand is-sid

tar-raba in vista tal-fatt li tul il-hajja ta' l-inkwilina Katerina Spiteri huma akkwistaw il-vesti ta cessjonarji tal-kirja skond il-ligi. Ara ghal dak li jiswa ghall-fattispeci tal-kaz id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tad-19 ta' Mejju 2000 in re "**Joseph Portelli -vs- L-Eccellenza Tieghu l-Isqof ta' Ghawdex Monsinjur Nikol Cauchi *nomine et***";

Jikkonsegwi minn dan illi mal-mewt ta' John u Paola Spiteri, gja allura *ope legis* kerrejja tal-porzjoni lilhom pervenuta mill-qasma, l-appellati kienu intitolati, ukoll bis-sahha tal-ligi u tad-definizzjoni tal-kelma "kerrej", illi, *qua* eredi, jissubentraw fid-dritt ta' l-inkwilinat;

Dan affermat, bl-iskop li tinghata twegiba lil certi sottomissjonijiet ta' l-appellanti, qed jigu maghmula s-segwenti konsiderazzjonijiet agguntivi:-

(1) Il-karattru unitarju tal-kirja ma jeskludix illi l-kerrej jiddividi r-raba bejn uliedu meta dan ikun jista' hekk jigi ripartit bla pregudizzju ghad-destinazzjoni originarju u b' mod li jista' jigi utilizzat mis-singoli kondividenti b' mod vantagguz;

(2) Tali divizjoni hi konsentita mhux biss *causa mortis* imma ukoll *inter vivos* bil-volonta` tal-kerrej. Dan anke jekk ghas-sid, il-kirja tibqa' wahda indiviza sakemm hu ma jirrikonoxxix kull detentur singolarment;

(3) F' dan il-kaz il-fatt li wiehed mill-kondividendi kien imur hu jhallas il-qbiela ma jaghmlux ghal daqshekk l-uniku inkwilin tar-raba. Hu fil-fatt ben notorju illi fejn ir-raba jkun hemm diversi detenturi solitament wiehed minnhom jintriga biex jigbor l-ishma tal-kera minghand l-ohrajn biex imbaghad minn naha tieghu jghaddih lis-sid. Konsegwentement, in bazi ghar-rizultanzi processwali, tghid x' tghid Rita Ferro, Manwel Spiteri ma setax jigi konsiderat bhala l-gabillott uniku tar-raba, ad eskluzjoni ta' l-ohrajn;

(4) Il-Qorti taqbel li l-korrispettiv ta’ l-affitt ta’ raba huwa element essenzjali li minghajru strettament ma tezistix lokazzjoni. F’ dan il-kaz pero` dan il-kera baqa’ jigi mhallas u percepit minn sid il-fond. Ma jistax ghalhekk jinghad, ghal din ir-raguni, li ma tezistix lokazzjoni. Il-probabilita` hi li meta Katerina Spiteri ddividiet ir-raba hi ddeterminat ukoll is-sehem li kull wiehed mill-kondividendi kellu jhallas mill-ammont ta’ kera originarjament stabbilit;

(5) Gjaladarba l-konvenuti appellati akkwistaw b’ wirt il-porzjoni li kienet f’ idejn ic-cessjonarji tal-kirja, hekk titolari *ope legis* bid-dritt tal-protezzjoni akkordata lilhom mil-ligi specjali, ghamlu x’ ghamlu wlied Manwel Spiteri u rrinunzjawx jew le ghad-dritt ta’ nkwilinat dan hu ghal kollox *res inter alios acta* ghad-drittijiet kweziti ta’ l-appellati bl-operat tal-ligi. Dak l-abbandun tad-dritt ta’ wlied Manwel Spiteri ma jistax lontanament jikkolpixxi d-dritt fil-kirja ta’ l-appellati. Dan apparti mbaghad illi, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f’ kawza ta’ zgumbrament ghandek principju li anke jekk jezisti dubju fl-interpretazzjoni dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej li minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista’ jigi jitlef il-pussess tal-fond. Ara **Kollez. Vol. XXXI P I p 107**; **Vol. XLV P I p 42** u **Vol. XLVI P I p 366**, fost hafna ohrajn;

Minn dan kollu konsidrat huwa lecitu li jinghad illi anke l-aggravju fil-mertu ma jimmeritax akkoljiment.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez jitbatew mis-socjetajiet appellanti.

< Sentenza Finali >

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