MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-14 ta' Marzu, 2007

Appell Civili Numru. 207/2004/1

John Baptist Azzopardi, Susan mart Emanuel Berry, Marlene mart Alfred Vogil, Dr Anthony Paul Azzopardi M.D. u Yvonne Azzopardi

vs

Jacqueline Galea, u Amante u Marianne Caruana, ghall-interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Fis-27 ta' Marzu, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentata mill-atturi fil-21 ta' April, 2004 fejn talbu lil din il-Qorti illi Jacqueline Galea tizgombra mill-fond 6, Emilio Lombardi Street, Sliema u tikkonsenja c-cwievet lill-atturi proprjetarji ta' l-istess fond fi zmien qasir

u perentorju li lilha jigi ffissat minn din il-Qorti peress illi hija qieghda tokkupa l-istess fond minghajr ebda titolu.

Bl-ispejjez, konprizi dawk ta’ l-ittri bonarji tal-11 ta’ Frar, 1997, tat-13 ta’ Dicembru, 2001, tal-25 ta’ Awissu, 2003, tal-15 ta’ Marzu, 2004 u ta’ l-ittra ufficjali ta’ l-20 ta’ Ottubru, 2003, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni u b’riserva ghal kull azzjoni ta’ danni spettanti mill-atturi.

Ghal fini tal-kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizju ta’ dan il-fond huwa ta’ erba’ mitt lira (Lm400).

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet ipprezentati mill-konvenuti Amante u Marianne Caruana fejn eccepew:

1. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi mhuwiex minnu illi l-konvenuta Jacqueline Galea qeda tokkupa l-fond 6, Triq Emilio Lombardi, Sliema minghajr ebda titolu kif jigi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.
2. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Jacqueline Galea fejn eccepiet:

Illi hija ghandha titolu validu ta’ kera fuq il-fond in kwistjoni;

Bla pregudizzju ghas-suespost illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Il-vertenza bejn il-partijiet tirrigwarda l-izgumbrament tal-konvenuta mill-fond 6, Triq Emilio Lombardi, Sliema, liema fond ittiehed mill-konvenuta minghand il-konvenut Amante

Caruana permezz ta’ ftehim preliminari fl-10 ta’ April, 2001.

Galea qeda tghid illi hija m’ghandha l-ebda relazzjoni guridika ma’ l-atturi u fi kwalunkwe kaz ghandha titolu legali biex tokkupa l-fond.

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi illi permezz ta’ ftehim datat 8 ta’ Marzu, 1996 l-atturi krew lill-konvenut Amante Caruana l-fond 6, Triq Emilio Lombardi, Sliema ghal erba’ snin di fermo u erba’ snin di rispetto. Fost il-kondizzjonijiet ta’ dan il-ftehim inghad, “ … and continue in this manner thereafter for all the time allowed by law. The tenants shall have the right to exercise such options at their sole discretion.”

Caruana kien ukoll awtorizzat jissullolka l-fond.

Ghalhekk, fil-mori ta’ dan il-ftehim, permezz ta’ konvenju fuq imsemmi ta’ l-10 ta’ April, 2001 [fol. 17] Amante Caruana obbliga ruhu illi jittrasferixxi d-drittijiet lokatizji li kellu lil Jacqueline Galea, “ … illi tobbliga ruhha li taccetta u tixtri d-drittijiet kollha naxxenti mill-kuntratt ta’ kera ffirmat quddiem in-Nutar Dr Anthony Abela fit-8 ta’ Marzu, 1996 ghall-kera tad-dar numru 6, Triq Emilio Lombardi, Sliema bi drittijiet u obbligi kollha fiha ndikati.”

Jacqueline Galea tghid fost affarijiet ohra illi Caruana ma riedx juriha min kien sid-il fond u l-ftehim kien ghandha xi gimghat u haditu ghand in-nutar kif ukoll ghand avukat li t-tnejn qalulha li setghet tkompli ghaddejja bl-arrangament ma’ Caruana. Kien biss illi meta kellimha l-attur, is-sur Azzopardi, illi hija ndunat li l-kirja kienet biss ghal tmien snin u ma setghetx tiggedded.

Sa dan it-tant ir-relazzjonijiet bejn Caruana u Galea ddeterjoraw u Caruana kellu jistitwixxi xi kawzi sabiex jottjeni l-hlas tal-kera kif kien miftiehem ma’ Galea.

Inghad li la l-ftehim originali tat-8 ta’ Marzu, 1996, in atti Nutar Dr Anthony Abela, u lanqas il-ftehim preliminari ta’ l-

10 ta’ April, 2001 ma gie sindikat b’xi atti gudizzjarji minn xi hadd mill-partijiet.

Ikkunsidrat:

Illi fit-trattazzjonijiet taghhom l-avukati difensuri tal-konvenuti ssottomettew illi din il-Qorti ma tistax tordna l-izgumbrament ta’ Jacqueline Galea minghajr ma l-ewwel tiddikjara l-ftehim bejn l-atturi u Amante Caruana xolt. Fil-fatt jallegaw illi ma hemm l-ebda relazzjoni guridika bejn Azzopardi u Galea. Din ir-relazzjoni tezisti biss bejn Amante Caruana u Jacqueline Galea u ghalhekk it-titolu tas-subinkwilina ma jistax jigi terminat qabel ma tigi terminata wkoll il-kirja originali.

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti ma taqbilx ma’ dan l-argument. Jibda biex jinghad illi l-kirja originali tat-8 ta’ Marzu, 1996 sar wara l-Att XXXI ta’ l-1995, fejn allura l-kirja mhijiex protetta izda hija regolata bil-ligi civili, specifikament bl-Artikolu 1530 tal-Kap. 16.

Ghalhekk, darba jiskadi t-terminu tal-ftehim ma hemmx protezzjoni u l-partijiet jirrivertu ghall-posizzjoni illi kellhom qabel ma ffirmaw il-ftehim in kwistjoni. Ghalhekk il-ftehim ikun skada minghajr ebda bzonn ghal xi proceduri legali.

Fl-avviz l-atturi talbu biss l-izgumbrament tal-konvenuta Jacqueline Galea minghajr ma talbu dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja. Il-Qorti tirrileva li l-proceduri adoperati huma dawk sommarji quddiem il-Qorti tal-Magistrati, f’liema kaz il-Qorti mhijiex marbuta strettament mall-kawzali msemmija fl-avviz, f’liema kaz minghajr ma tmur oltre it-talba, tista’ dvarja xi ftit il-kawzali msemmija. Ghalhekk, it-talba principali hija ghall-izgumbrament ta’ Jacqueline Galea. Minn dan il-Qorti ma tistax tiddipartixxi, jew tilqa’ t-talba jew inkella tichadha. Pero’ fl-argumenti taghha tista dvarja l-kawzali fis-sens illi taghti ragunijiet aktar validi ghaliex qed taghmel ordni taghha.

Ghalhekk, il-Qorti ma ssib l-ebda ostakolu, illi minkejja illi l-atturi ma talbuhiex, tiddikjara li l-ftehim milhuq bejn l-atturi u Amante Caruana fit-8 ta' Marzu, 1996 skada fit-8 ta' Marzu, 2004 u minghajr l-aderzjoni tal-partijiet, ma jistax jerga' jigi mgedded. L-atturi ghamluha cara illi huma ma kellhom l-ebda hsieb igeddu dan il-ftehim u quindi Amante Carauana issa ma jista' javvanta ebda titolu iehor.

L-istess Jacqueline Galea, li llum qeda tokkupa l-fond. Din dahlet hemmhekk wara li accettat li tixtri d-drittijiet kollha naxxenti minn kuntratt ta' kera fuq imsemmi, liema drittijiet kienu jitterminaw fit-8 ta' Marzu, 2004. Il-fatt illi Galea ma nghatatx pariri siewja, ma jbiddlux in-natura legali tal-kwistjoni illi hemm bejnithom. Fil-kawza <u>Alfred Baldacchino et vs Edward Galea et</u> deciza mill-Prim'Awla fil-25 ta' Gunju, 1992, intqal li persuna li hadet pussess ta' fond fuq l-iffirmar ta' konvenju ma kellu l-ebda dritt jibqa' jokkupa l-fond wara li jkun skada t-titolu ta' min ikun wieghed it-trasferiment. L-istess f'dan il-kaz. Tajjeb jew hazin, il-konvenuta Galea kienet qeda tokkupa l-fond imsemmi bis-sahha tal-ftehim milhuq bejn l-atturi u Amante Caruana, liema ftehim kif gia nghad skada u ma jistax jigi mgedded ladarba l-atturi, bhala s-sidien originali qeghdin jirrifjutaw li jgedduh. Quindi, f'dan l-istadju Galea m'ghandha l-ebda titolu li tibqa tokkupa dan il-fond darba l-awtur taghha tilef ekoll tali titolu.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti, filwaqt li tiddikjara illi l-ftehim tat-8 ta' Marzu, 1996 in atti Nutar Dr Anthony Abela skada minghajr ma gie mgedded fit-8 ta' Marzu, 2004, taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u tordna lill-konvenuta Jacqueline Galea li fi zmien tliet xhur tizgombra mill-fond numru 6, Triq Emilio Lombardi, Sliema u tikkonsenja c-cwievet lill-atturi proprjetarji ta' l-istess fond, peress illi Galea qeda tokkupa l-fond minghajr ebda titolu.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ugwalment bejnithom."

Il-konvenuta Jacqueline Galea appellat kontra din is-sentenza bl-aggravji li jsegwu:-

(1) L-ewwel Qorti ma kellhiex is-setgha li tiddikjara li l-kuntratt ta' kera kien skada u dan ghaliex l-avviz ma kien jikkontjeni ebda talba f' dan is-sens;

(2) Ukoll, l-ewwel Qorti assumiet li l-klawsola dwar it-terminu tal-kirja kienet nulla u li l-kirja kienet skadiet. Anke hawn ma kien hemm ebda talba f' dan is-sens;

(3) Il-Qorti ma setghetx tordna l-izgumbrament taghha minghajr ma tordna l-izgumbrament tal-konvenuti l-ohra. Dan ghaliex l-atturi ma kellhom ebda relazzjoni guridika maghha;

(4) Il-kap ta' l-ispejjez tal-kawza ma kellux jigi akkollat f' ebda parti tieghu lilha billi t-tort kien tal-konvenuti l-ohra u mhux taghha;

Il-Qorti qabel xejn tinnota illi l-konvenuti l-ohra konjugi Caruana, ghalkemm debitament notifikati bir-rikors ta' l-appell ma ntroducew ebda twegiba ghalih. Ghalhekk ser tghaddi biex tirrispondi *seriatim* ghal kull wiehed mill-aggravji hawn fuq riprodotti;

Riferibilment dwar l-ewwel aggravju ghandu jinghad illi l-interpretazzjoni tad-domanda kif proposta tippostula mhux biss is-semplici analisi letterali taghha imma anke, u fuq kollox, il-valutazzjoni sostanzjali taghha, avut rigward tal-finalita` persegwita mill-parti, b' mod li talba mhux esplicitament u formalment proposta tista' titqies virtwalment kontenuta fid-domanda espressament avvanzata, jekk din tkun f' rapport ta' konnessjoni necessarju mal-*petitum* u l-*causa petendi*. Fi kliem iehor, il-Qorti mhix kondizzjonata mill-espressjonijiet adoperati mill-parti fit-talba. Hi, anzi, ghandha tevalwa l-kontenut sostanzjali tal-pretensjoni fil-vicenda processwali, kompriz dawk il-precizazzjonijiet forniti fil-kors tal-kawza, u hi mistennija li tipprovdi dwar il-punti kollha sollevati;

Premess dan, hi l-fehma ta' din il-Qorti illi l-pronunzjament tal-qorti ta' l-ewwel grad ma joltrepassax il-limiti tad-domanda u ta' l-eccezzjonijiet ghaliha. Anzi, jista' jinghad li hu parti integranti ta' dak specifikament senjalat lill-Qorti fil-kondotta processwali mill-partijiet fil-kawza. Ta' min ifakkar, imbaghad, illi fir-riflessjoni ta' l-Artikoli 171 u 213 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, qorti ta' gurisdizzjoni civili ta' sede inferjuri mhix daqstant strettament marbuta mal-kontenut ta' l-avviz;

Dan kollu jinduci ghal konkluzjoni illi din il-Qorti ma tirravvizax l-obbjezzjoni ta' ultra petizzjoni sottomessa mill-appellanti fil-konfront ta' l-ewwel Qorti. Jekk biex tistabilixxi jekk l-appellanti kienetx qed tokkupa l-fond bla ebda titolu kien mehtieg li tezamina l-kuntratt ta' lokazzjoni, u jekk dan kienx ghadu jorbot jew le, dan hi setghet taghmlu fl-ezercizzju tal-poter taghha ta' l-interpretazzjoni u b' riferiment ghas-sostanza tal-pretensjoni kif percepita mill-partijiet fil-kawza. In vista ta' dan, l-ewwel aggravju qed jitqies li ma huwiex sostenibbli;

Fir-rigward ta' l-ezami tat-tieni aggravju jokkorri qabel xejn li jsiru dawn ir-riljievi:-

(1) Bejn il-konvenuti konjugi Caruana u l-appellanti saret skrittura ta' weghda ta' cessjoni tad-drittijiet lokatizji naxxenti mill-kuntratt ta' kera bejn l-istess konjugi Caruana u l-atturi;

(2) Tali cessjoni kienet permissibbli skond klawsola 3 ta' l-iskrittura ta' kera tat-8 ta' Marzu 1996 bejn il-mizzewgin Caruana u l-atturi;

(3) B' dana kollu, dik il-weghda ta' cessjoni qatt ma kkonkretizzat ruhha f' kuntratt definittiv, kif hekk kien intiz bl-iskrittura tal-10 ta' April 2001 bejn l-appellanti u l-konjugi Caruana;

(4) Ma jistax ma jigix notat ukoll illi ghalkemm il-konjugi Caruana jitilqu mill-punt fl-eccezzjoni taghhom illi l-appellanti kellha titolu fuq il-fond, huma, imbaghad, ma komplewx jinsistu fuq hekk, tant li akkwietaw ruhhom ghas-sentenza u ma introducew ebda appell minnha;

(5) Huwa rikavabbli ukoll *per impliciter* illi l-istess konjugi Caruana accettaw li d-durata appattwita tal-kirja kienet dik ta' tmien (8) snin u mhux ukoll li din kellha tipperdura indefinittivament. Qaghda din li jkollu jinghad dwarha li lanqas ma hi guridikament akkonsentita jew possibbli. Ara **Kollez. Vol. XIX P II p 61** u "**Joseph Pisani -vs- Avv. Dr. Louis Vella**", Appell Civili, 9 ta' Marzu 1992, fost ohrajn;

(6) F' kull kaz ukoll din il-Qorti ma tistax ma tosservax il-kontradizzjoni lampanti ta' l-appellanti fejn minn naha tiddikjara li ma ghandha ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi u minn naha l-ohra tappilja mat-termini ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni, u li incidentalment qatt ma ghaddew fil-patrimonju legali taghha una volta ma saretx cessjoni effettiva, biex issostni x' ma messhiex assumiet il-Qorti dwarha, jew x' kien messhom ghamlu l-atturi. Jigifieri, skond hi, li l-atturi jipprocedu b' kawza *ad hoc* ghall-iffissar ta' terminu tal-kirja;

Maghmula dawn il-premessi riljievi, hi l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi, avolja l-iskrittura lokatizja kienet fic-cirkustanzi pervenuti f' dan il-kaz, tinteressa b' mod esklussiv lill-atturi u l-konjugi Caruana, ma jidherx illi l-ewwel Qorti naqset milli tindividwa l-effetti guridici derivanti mill-atti dedotti fil-gudizzju. Jigifieri, li d-durata miftiehma kienet dik ta' tmien snin u gjaladarba l-kirja saret wara l-1 ta' Gunju 1995 kien applikabbli ghaliha l-Att XXXI ta' l-1995 bla htiega ta' xi attijiet ohra mil-lokaturi. Anke allura dan it-tieni aggravju qed jitqies infondat;

Fil-kaz tat-tielet aggravju dan hu wkoll bla ebda fondament. Huwa ferm logiku u naturali illi, gjaldarba, kienet l-appellanti fl-okkupazzjoni tal-fond il-Qorti kellha

lilha biss tikkundanna biex tizgombra. In vista tax-xorta u l-limiti ta' l-azzjoni kif koncepita jkollu jinghad illi s-sentenza appellata kienet ezattament skond u fil-limiti ta' l-azzjoni. Ma kienx hemm allura l-htiega, ukoll in vista ta' dak superjorment ragonat, illi dik l-istess kundanna tikkolpixxi wkoll lill-konvenuti l-ohra konjugi Caruana, li del resto, kienu citati biss "ghal kull interess li jista' jkollhom";

Jikkonsegwi illi anke r-raba' u l-ahhar aggravji fis-sens li l-ispejjez tal-kawza ma messhomx gew karikati fuqha hu destitwit minn bazi guridika. Il-Qorti ma ssibx gustifikazzjoni biex tiddipartixxi mill-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti dwar il-kap ta' l-ispejjez, fejn il-kundanna dwarhom kienet spartita bejn il-konvenuti ugwalment. Kienet l-appellanti li qed tokkupa l-fond bla titolu u allura kien wisq naturali illi, fallita l-eccezzjoni taghha ta' l-ezistenza favuriha ta' titolu lokatizju, din tbati parti mill-ispejjez gudizzjarji. Hi wara kollox regola procedurali illi hlief f' kazijiet specjali, is-sokkombenti jhallas l-ispejjez kollha jew parti minnhom.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-appell f' kull wiehed mill-kapi ta' aggravji devoluti lilha u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta' din l-istanza jitbatew mill-appellanti. It-terminu ta' tliet (3) xhur prefiss mill-ewwel Qorti ghall-iskop ta' zgumbrament ta' l-appellanti mill-fond jibda ghaddej mil-lum.

< Sentenza Finali >

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