MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta ta' l-14 ta' Marzu, 2007

Appell Civili Numru. 573/2004/1

Francesco Zampa

vs

Meliton Group Limited

Il-Qorti,

Fit-3 ta' Ottubru, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat is-26 ta' Ottubru tas-sena 2004 li permezz tieghu l-attur sejjah lis-socjeta' konvenuta quddiem din il-qorti sabiex tghid ghaliex m'ghandhiex tkun ikkundannata:

1. Illi tivvaka u tikkonsenja liberu u battal il-hanut li jinsab 18A, Triq it-Tezorerija, Valletta, liema fond

huwa proprjeta’ ta’ l-attur u li s-socjeta’ konvenuta qed tokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti:

i. Illi l-fond de quo inxtara mill-attur permezz ta’ kuntratt datat l-4 ta’ Lulju tas-sena 2003 (Dok A),;

ii. Illi precedentement dan il-fond kien gie mikri mill-Kurunell Joseph A. Sammut lil Francis Meli skond skrittura privata ta’ l-10 ta’ Mejju, 1973, ghall-perjodu ta’ sena mill-15 ta’ Mejju, 1973, bil-possibilita’ li fi tmiem dak il-perjodu l-lokazzjoni tiggegged minn sena ghal sena ghall-erba’ snin ta’ wara, (Dok B);

iii. Illi wara li ghaddew dawn il-hames snin, il-kirja baqghet tiggedded skond id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li jaghtu protezzjoni lill-“kerrej”;

iv. Illi Francis Meli miet nhar it-22 ta’ Lulju, 1996, u Meliton Group Limited okkupat u ghadha sal-lum tokkupa l-istess fond, minkejja li ma kellha ebda dritt taghmel dan that il-ligijiet specjali tal-kera stante li ma tinkwadrax that id-definizzjoni ta’ “kerrej” moghtija fil-Kap 69;

v. Illi s-socjeta’ konvenuta qatt ma giet rikonoxxuta bhala inkwilina, la mill-attur, u lanqas mis-sidien precedenti u l-ircevuti baqghu jinghataw f’isem Francis Meli;

3. Illi jigi rilevat ghall-finijiet ta’ kompetenza li l-fond jinkera ghall-ammont ta’ mitt Lira Maltin, (LM100.00,0), fis-sena;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata t-12 ta’ Jannar tas-sena 2005 li permezz taghha s-socjeta’ konvenuta eccepiet is-segwenti;

1. L-inkompetenza ta' din il-qorti "ratione materie" billi f'materja ta' zgumbrament minn kirja li qieghda f'terminu ta' rilokazzjoni huwa kompetenti biss il-Bord li Jirregola l-Kera;

2. Illi fi kwalunkwe kaz, u bla pregudizzju ghas-suespost, il-gudizzju ma huwiex integru billi mart l-attur ma hijiex prezenti fl-atti u ghalhekk is-socjeta' eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi subordinatament u dejjem bla pregudizzju ghas-suespost, il-fond de quo qed jigi okkupat skond id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ma huwiex minnu li s-socjeta' Meliton Group Limited qed jokkupa l-fond in kwistjoni cioe il-hnut li jinsab 18A, Triq it-Tezorerija, Valletta u dan skond kif sejjer jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluza n-nota t'osservazzjonijiet tas-socjeta' konvenuta;

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

Ikkunsidrat:

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

1. Illi permezz tal-kuntratt datat l-4 ta' Lulju tas-sena 2003 in atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, l-attur kien xtara l-fond numru 18A, Triq it-Tezorerija, l-Belt Valletta;

2. Illi jirrizulta li l-istess fondkien mikri lil Francis Meli li ghadda ghal hajja ahjar;

3. Illi bejn l-attur u s-socjeta' konvenuta ma jezisti l-ebda vinkolu legali;

4. Illi s-socjeta' konvenuta ma jirrizultax li ghandha xi vinkolu legali jew titolu fir-rigward tal-fond meritu ta' din il-procedura;

5. Illi jirrizulta li s-socjeta' konvenuta qed tokkupa l-imsemmi fond u allura dan qed isir abbuzivament;

6. Illi ghalhekk l-attur kien kostrett jipprocedi b'din il-procedura;

Ikkunsidrat:

Illi ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mi-socjeta' konvenuta a skans ta' ripetizzjoni inutili din il-qorti qed taghmel referenza ghas-sentenza taghha stess moghtija llum u fl-ismijiet identici, izda li ggib in-numru ta' l-avviz 577/04;

Ikkunsidrat:

Illi fil-meritu jirrizulta wkoll li s-socjeta' konvenuta qed tokkupa l-fond meritu ta' din il-procedura abbuzivament stante li wara l-mewt ta' l-imsemmi Francis Meli, s-socjeta' konvenuta qatt m'otteniet xi drittijiet legali fuq il-fond de quo li bihom tista' b'xi mod tiggustifika l-prezenza taghha hemm hekk;

Ghaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha sollevati mis-socjeta' konvenuta takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement tordna li fi zmien xahrejn mil-lum is-socjeta' konvenuta tizgombra mill-fond 18A, Triq it-Tezorerija, l-Belt Valletta, stante li qed tokkupah abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi, bl-ispejjez."

Minn din is-sentenza appellat is-socjeta` konvenuta. L-ilmenti taghha huma sostanzjalment fis-sens infraskritt:-

(1) L-ewwel Qorti messha laqghet flok cahdet l-ewwel eccezzjoni taghha ta' l-inkompetenza *ratione materiae*;

(2) Hi nulla dik il-parti tas-sentenza fejn iddisponiet mit-tieni u t-tielet eccezzjonijiet taghha meta l-kawza ma kienetx imhollija ghad-definizzjoni u decizjoni taghhom;

(3) Anke in bazi ghall-Artikolu 47 (3) tal-Kapitolu 12 il-Qorti kellha tasal ghal konkluzjoni li kienet inkompetenti;

Huwa xieraq li fl-ewwel lok il-Qorti tghaddi biex tezamina l-ahhar ilment dedott. Kif sewwa osservat mill-attur appellat fir-risposta ta' l-appell tieghu, is-socjeta` appellanti qatt ma qajmet formalment il-punt li issa qed tittanta tissolleva *ope exceptionis* f' dan l-istadju inoltrat ta' l-appell. Indubbjament, kwestjoni bhal din issa mqanqla hi, fis-sustanza, ta' indoli procedurali u preliminari u messha giet sollevata quddiem l-ewwel Qorti biex dik il-Qorti tokkupa ruhha minnha kif imiss. Dan issa mhux lecitu li jsir. Kif drabi ohra rilevat, "la l-buona fede bejn il-partijiet, indotta mill-accettazzjoni tat-terren tad-diskussjoni, la l-ekonomija taz-zmien u ta' l-ispejjez ghall-partijiet u lanqas b' uzu sewwa tal-ministeru tal-Qorti ma jippermettu li jsir hekk" [**Kollez. Vol. XLIX P I p 129** (pagna 138)]. Isegwi allura illi la dan il-punt ta' l-inkompetenza a norma ta' l-Artikolu 47 (3) tal-Kapitolu 12 qatt ma fforma kontroversja quddiem l-ewwel Qorti u qatt ma gie deciz minnha, din il-Qorti ma tistax tidhol biex tezaminah *noviter deductus*. Dan lanqas *ex officio*, gjaladarba l-proviso ghall-Artikolu 774, Kapitolu 12, jipprekludi li jsir dan. L-ilment sottomess dwaru qieghed allura jigi respint;

Dan stabbilit, jidher li l-obbjezzjoni principali tas-socjeta` appellanti in mertu ghall-ewwel ilment jikkonsisti fl-argument illi kif minnha stess espress fl-eccezzjoni preliminari taghha, f' materja ta' zgumbrament minn kirja li qeghda fil-fazi ta' rilokazzjoni huwa kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera u mhux il-qorti ordinarja. Anke jekk dan ma tghidux *expressis*, huwa dezumibbli minn dan l-argoment illi s-socjeta` appellanti qeghda tippretendi li ghandha titolu, u li dan huwa wiehed ta' lokazzjoni;

Opportunement, qabel kull konsiderazzjoni ohra, il-fatti tal-kawza rilevanti ghall-kwestjoni mqanqla bl-ilment huma dawn:-

(1) Il-fond *de quo* kien mikri lil Francis Meli. Skond l-armla tieghu, meta xehdet, dan zewgha kien ilu disa' (9) snin mejjet;

(2) L-istess xhud Nazzarena Meli (fol. 43) tghid li mal-mewt ta' zewgha l-fond ghadda ghandha. Izzid tiddikjara pero` li hi qatt ma dahhlet fi ftehim mas-socjeta` Meliton Group Ltd, ghalkemm din is-socjeta tohdilha hsieb il-proprjetajiet;

(3) Jinsab mistqarr minn David Meli ghas-socjeta` appellanti illi din is-socjeta` m' ghandha x' taqsam la man-negozju ta' Nazzarena Meli, la mal-mejjet Francis Meli, la mal-fond mertu tal-kawza u ma' ebda kirja tieghu. Ara deposizzjoni tieghu a fol. 44;

Fuq il-fatti kif allegati huwa bil-bosta evidenti illi l-kumpanija konvenuta la ghandha titolu ta' kera u, wisq anqas, giet rikonoxxuta f' titolu bhal dan mis-sidien tal-fond. Huwa proprju ghalhekk li l-attur qed jippremetti ghat-talba tieghu ta' l-izgumbrament mill-fond okkupat mis-socjeta` appellanti n-nuqqas ta' titolu, ossija ta' titolu validu fil-ligi;

Il-punt legali li johrog minn din il-premessa huwa dak li meta talba jkollha bhala kawzali l-okkupazzjoni tal-fond minghajr titolu jikkompeti lil qorti ordinarja li tezamina kwestjoni konsimili. Huwa biss meta mill-istharrig li jsir jinstab li jezisti titolu, li necessarjament irid ikun wiehed ta' lokazzjoni, illi l-kompetenza dwaru tghaddi fl-isfera ta' gurisdizzjoni tat-tribunal specjali, ossija tal-Bord li Jirregola l-Kera. Bord dan li kif inhu maghruf ghandu b' ligi kompetenza limitata. Fuq dan il-gurisprudenza hi pjuttost konkordi. Ara, fost ohrajn, "**Vincent Camilleri -vs- Pio Muscat**", Appell Inferjuri, 21 ta' Jannar 1986 u "**Victor Laferla *proprio et nomine* -vs- Carmel Debono *nomine***", Appell Inferjuri, 9 ta' Jannar 1998;

Issa apparti l-konsiderazzjoni ovvja illi l-istess socjeta` appellanti ma tivvanta ebda titolu ta' kera favur taghha, ankorke kellha din il-Qorti tezamina l-qaghda mill-perspettiva tal-ligi specjali (Kapitolu 69), xorta wahda jkollu jinghad illi lanqas, kieku riedet, ma setghet is-socjeta` appellanti tippretendi li ghandha dan it-titolu. Dan ghaliex skond id-definizzjoni li l-ligi taghti lill-kelma "kerrej" fl-Artikolu 2, fil-kaz ta' hanut, din mhix komprensiva ta' persuna, b' personalita` legali distinta, li ma' l-inkwilin premort ma kellha ebda konnessjoni jew relazzjoni, u ma kienetx kontinwatrici tal-personalita` guridika tieghu. Jigi allura illi ma tistax tigi allargata l-protezzjoni koncessa b' dik il-ligi lill-kumpanija appellanti. Isegwi minn dan il-punto di vista illi s-socjeta` appellanti ma tistax lanqas tigi konsiderata bhala inkwilina ghall-finijiet tar-rilokazzjoni taht il-ligi specjali. Innegabilment, l-investiment ta' materja bhal din, kieku kellha tigi epurata, tispetta dejjem lill-qorti ordinarja kif gja kellha okkazjoni din il-Qorti tikkonsidra fis-sentenza taghha tal-20 ta' Ottubru 2003 in re "**Joseph Gauci -vs- Catherine Kerkoub**". Interpretazzjoni din rafforzata kemm f' sentenzi ohra taghha u f' dawk ta' qrati diversi. Jigi ghalhekk minn dan kollu kkonsidrat illi anke dan l-aggravju ghandu jitqies insostenibbli;

Jifdal ghalhekk li jigi investigat it-tieni ilment. Jidher manifestament kemm mill-verbali ta' l-ewwel Qorti,

riprodotti mis-socjeta` appellanti fir-rikors ta' l-appell taghha, kif ukoll koncess mir-risposta ta' l-appell ta' l-attur, illi l-kawza kienet iddifferita ghad-decizjoni fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari ta' l-inkompetenza. Ragonevolment, allura, kien mistenni li l-ewwel Qorti ma tghaddix f' dik l-istess decizjoni biex tiddetermina wkoll l-eccezzjonijiet l-ohra;

Nonostante li l-attur jirrikonoxxi li seta' kien hemm din l-irregolarita`, huwa, imbaghad, jissottometti illi n-nullita ma ghandhiex tigi attiza jekk is-sentenza tinsab li hi sostanzjalment gusta u sorretta mill-provi prodotti. B' din is-sottomissjoni l-attur jikkollega ruhu ghal dak dispost fl-Artikolu 790 tal-Kapitolu 12. Dan jipprovdi illi meta quddiem qorti fi grad ta' appell tingieb 'il quddiem l-eccezzjoni tan-nullita` tas-sentenza appellata, dik l-eccezzjoni m' ghandhiex tintlaqa jekk is-sentenza tkun gusta fis-sustanza taghha. Evidentement, pero`, tali dispost ma jieqafx hawn. Jissokta jtenni "hlief jekk l-eccezzjoni tkun ibbazata fuq nuqqas ta' gurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta' citazzjoni, jew fuq illegittimita` tal-persuna jew fuq li s-sentenza ta' l-ewwel qorti hija extra petita jew ultra petita jew fuq kull difett iehor li jippregudika l-jedd ta' smigh xieraq." (sottolinejar tal-Qorti);

Kif saput, bi "smigh xieraq" wiehed ma jfisserx biss illi jigi akkordat lil parti d-dritt li tressaq il-provi li tixtieq tipproduci izda wkoll li dik il-parti tinghata l-opportunita` ragonevoli li taghmel is-sottomissjonijiet kollha favur it-tezi taghha. Fil-hsieb tal-Qorti meta s-sentenza okkupat ruhha u ddecediet ukoll it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet minghajr ma s-socjeta` konvenuta nghatat il-beneficcju li tressaq, kif jixraq, il-veduti taghha fir-rigward, dik il-parti tas-sentenza ma tistax, ghal din ir-raguni, titqies gusta in kwantu tilledi proprju l-jedd ta' smigh xieraq ta' l-istess socjeta`. Huwa il-kaz ghalhekk li din il-parti tas-sentenza tigi annullata u l-atti rimessi lura lill-ewwel Qorti ghal konsiderazzjoni u definizzjoni minnha taz-zewg eccezzjonijiet wara li tisma' x' ghandhom x' jghidu l-partijiet dwarhom.

Ghal motivi kollha premessi din il-Qorti, filwaqt li tichad l-ewwel u t-tielet ilment tas-socjeta` appellanti, tilqa' t-tieni wiehed u b' hekk thassar u tannulla dik il-parti tas-sentenza li ddeterminat it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tas-socjeta` appellanti. Tirrimetti l-atti lura lill-ewwel Qorti ghal konsiderazzjoni u decizjoni minnha skond il-ligi ta' dawn l-eccezzjonijiet. L-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu sopportabbli mis-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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