MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 33/2003/1

Pauline Gauci

vs

Mario Buttigieg

Il-Qorti,

Fil-5 ta’ Dicembru, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> “Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz fuq indikat datat is-16 ta’ Jannar tas-sena 2003 li permezz tieghu l-attrici sejhet lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m’ghandux ikun ikkundannat:
>
> 1. Illi prevja kull dikjarazzjoni opportuna, li kull titolu li talvolta seta’ kellu l-konvenut illum gie

tterminat jew ma ghadux jezisti, u qieghed jokkupa l-fond jew parti minnu li jinsab f'60, "Mirage", Triq is-Sidra, Swieqi, mnghajr ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement jigi kkundannat jizgombra mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju;

2. Illi l-konvenut hu ngunt ghas-subizzjoni;

3. Illi b'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni kontra l-istess konvenut li talvolta jista' jkollha l-attrici;

4. Illi ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond de quo ma jeccedix il-hames mitt Lira Maltin, (LM500.00,0);

5. Bl-ispejjez kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-31 ta' Jannar tas-sena 2003 li permezz taghha l-konvenut ecepixxta s-segwenti;

1. Illi in linea preliminari qed tigi eccepita l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti ratione materia u ratione valoris;

2. Illi fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghal premess qed pero' in sosten ukoll ta' l-Ewwel Eccezzjoni, it-talbiet ta' l-attrici ghandhom jigu respinti peress illi l-eccipjent jiddetjeni parti mill-fond in kwistjoni b'titolu ta proprjeta' assoluta cioe bhala sid;

3. Illi fit-tielet lok, jinghad inoltre li l-kuntratt pubbliku relattiv li permezz tieghu l-parti t'isfel tal-proprjeta' de quo ossia t-terran kien gie trasferit b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal wiehed u ghoxrin sena favur l-attrici, kien gie afflitt b'vizzju tal-kunsens tal-konvenut oltre b'simulazzjoni tal-kontendenti kif ser jirrizulta u jigi ppruvat ahjar quddiem il-Qorti kompetenti;

4. Illi fi kwalunkwe kaz it-talba attrici ghandha tigi respinta peress li hija ghal kollox infondata kemm legalment u kif ukoll fattwalment kif ser jigi ppruvat ahjar waqt is-smiegh ta’ dawn il-proceduri;

5. B’riserva li jigu pprezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk jinqala’ l-kaz;

6. Bl-ispejjez kontra l-attrici li minn issa qed tigi ngunta personalment ghas-subizzjoni;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Innotat il-fatt li ghall-perjodu konsiderevoli l-partijiet esploraw il-possibilita’ ta’ transazzjoni li izda, m’avveratx ruhha;

Rat in-noti pprezentati mill-kontendenti;

Ikkunsidrat:

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

1. Illi l-fond numru 60, ‘Mirage’, Triq is-Sidra, is-Sweiqi, hu okkupat mill-attrici Pauline Gauci bis-sahha ta’ kuntratt ta’ cens temporaneu datat is-16 ta’ Marzu ta’ l-1987 in atti tan-nutar dr. George Bonello Du Puis, (ara fol 13);

2. Illi jirrizulta li meta l-attrici bdiet tokkupa l-imsemmi fond dan kien jikkonsisti f’sulat wiehed b’ ”washroom” mibnija fuq il-bejt;

3. Illi ghall-habta ta’ l-1988 il-konvenut beda jikkoabita ma’ l-attrici, (ara fol 44);

4. Illi l-parti li llum hemm mibnija fit-tieni sular jirrizulta li nbniet mill-attrici madwar l-1997, (ara fol 44);

5. Illi l-canone dovut kien jithallas mill-attrici lill-konvenut kull tlett (3) xhur;

6. Illi jirrizulta li l-kontendenti ma baqghux jikkoabitaw aktar wara s-sena 2001 u fil-fatt is-soluzzjoni li adottaw tirrizulta li dik li l-attrici tabita fil-parti tas-sular t'isfel ta' l-imsemmi fond mentri l-konvenut jokkupa l-parti tas-sular ta' fuq;

7. Illi effettivament il-kontendenti anke waslu biex japplikaw ghall-permessi relattivi biex jeffettwaw tibdiliet strutturali fl-imsemmi fond biex jirrendu dan l-arrangament wiehed permanenti billi jikkonstitwixxu accessi separati ghall-parti rispettiva taghhom;

8. Illi jirrizulta li l-kontendenti ma baqghux isostnu din l-intiza li kienu waslu ghaliha u konsegwentement l-attrici kienet kostretta tipprocedi bil-procedura odjerna;

Ikkunsidrat:

Illi skond il-konvenut il-fatti jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti;

1. Illi fl-1987 il-konvenut kien xtara l-fond meritu ta' din il-procedura permezz ta' kuntratt datat il-15 ta' Jannar ta' l-1987 in atti tan-nutar Dottor Joseph Henry Sciriha;

2. Illi sussegwentement l-attrici w wliedha marru jghixu fl-istess fond mal-konvenut;

3. Illi effettivament fis-16 ta' Marzu ta' l-1987 gie stipulat kuntratt ta' cens temporaneu fejn il-konvenut ikkonceda dan ic-cens lill-attrici u dan in atti tan-nutar Dr. George Bonello Du Puis, (ara fol 13);

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut isostni li ma kienx jaf x'kien qieghed jiffirma meta hu kkonceda c-cens de quo lill-attrici;

Illi l-arja tal-fond de quo kompliet tigi zviluppata, u l-konvenut min naha tieghu isostni li ghamel dan b'fondi tieghu biss, (ara fol 350;

Illi prekarjament il-konvenut isostni li l-kuntratt ta' cens fuq indikat kien wiehed fittizju, (ara fol 35);

Illi hu qatt ma rcieva l-flus tac-cens mill-attrici u jsostni li hu ffirma l-ircevuti tac-cens purament biex l-attrici tkun tista' tircievi l-alimenti moghtija mis-sistema lokali tas-servizzi socjali;

Ikkunsidrat:

Illi l-elementi principali li jirrizultaw li jezistu fl-analizi tal-fatti kif fuq esposti huma s-segwenti:

1. Illi l-proprjetarju tal-fond meritu tal-procedura odjerna hu l-konvenut;

2. Illi l-attrici inghatat l-utile dominium fuq l-istess fond permezz ta' kuntratt regolari fuq indikat;

3. Illi l-fond de quo hu ghalhekk, ghalissa, u sas-sena 2008, determinat mill-attrici;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut huma ta' natura preliminari u jimmeritaw li jkunu rizolti immedjatament:

Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' l-eccezzjoni rigwardanti l-materja involuta l-artikolu 48 tal-kapitolu 12 jiddetermina li din il-qorti, fil-perjodu meta giet intavolata din il-procedura, kien ghad kellha gurisdizzjoni fuq kwistjoni ta' zgumbrament,

u konsegwentement qed tirrespingi din l-eccezzjoni;

Illi fir-rigward ta’ l-eccezzjoni fuq il-valur, dan hu ampjament fil-limitu tal-gurisdizzjoni ta’ din il-qorti u stante li t-tribunal tat-Talbiet iz-Zghar hu prekluz minn tali kwistjonijiet, tirrespingi din it-tieni eccezzjoni wkoll;

Ikkunsidrat:

Illi rigward it-tielet eccezzjoni sollevata gia’ ladarba l-konvenut jirrizulta li kkonkluda kuntratt regolari li bl-ebda mod ma ghazel li jwaqqa’ hlief b’mera allegazzjoni semplici, dak minnu allegat qatt ma jista’ ghalhekk jigi ppruvat u konsegwentement, anke din it-tielet eccezzjoni qed tigi respinta;

Ikkunsidrat:

Illi rigward ir-raba’ eccezzjoni ghandu jinghad ukoll li ghalkemm allegata, l-konvenut naqas li jissostanzja u allura l-qorti m’ghandha l-ebda alternattiva hlief li toqghod fuq id-dokumentazzjoni prodotta u konsegwentement, tichad din ir-raba’ eccezzjoni wkoll;

Ikkunsidrat:

Illi fil-meritu ghandu jinghad li jirrizulta assodat li l-attrici ppruvat li hi ghandha l-utile dominju temporaneu regolari bl-effetti kollha li tali regima jittrasmetti lill-utilista;

Illi jirrizulta assodat li l-attrici hi l-utilista regolari kif fuq deskritta u l-pozizzjoni tal-konvenut fl-imsemmi fond hi, fl-istadju odjern, minghajr l-ebda tutela;

Ghaldaqstant tirribadixxi r-respingiment ta’ l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut kif fuq indikat, takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement:

1. Tordna lill-konvenut Mario Buttigieg biex jizgombra mill-fond numru 60, "Mirage", Triq is-Sidra, is-Swieqi, stante li qieghed fih minghajr titolu validu fil-ligi, bl-ispejjez;

Illi finalment, stante l-allegazzjoni guramentata tal-konvenut li hu ffirma ricevuta tac-cens biex l-attrici tkun tista' tithallas mid-Dipartiment tas-Sigurta' Socjali, (ara fol 930, tordna notifika ta' din is-sentenza lill-imsemmi Dipartiment biex jinvestiga l-allegazzjoni u jara jekk l-ammonti li setgh gew imhallsa kienux effettivament dovuti u fin-nuqqas biex jittiehdu dawk il-passi kollha necessarji fil-konfront tal-partijiet li l-istess Dipartiment jidhirlu li huma xierqa fic-cirkostanzi."

Bl-appell introdott minnu l-konvenut iressaq zewg talbiet ta' revoka. Il-wahda fil-konfront tad-digriet li bih l-ewwel Qorti cahdet it-talba tieghu ghas-soprassessjoni tal-kawza. L-ohra relattiva ghad-decizjoni fil-mertu;

Jinhass necessarju illi qabel xejn jigu rikapitolati l-fatti principali tal-kawza kif johorgu mill-provi:-

(1) Il-kontendenti kienu ghal zmien f' relazzjoni intima flimkien tant li minnha kellhom wildt;

(2) Jirrizulta li fil-bidu ta' din l-istess relazzjoni l-konvenut kien ikkonceda lill-attrici b' titolu enfitewtiku temporanju (ara kuntratt relattiv tas-16 ta' Marzu 1987, fol. 13) il-fond mertu tal-vertenza li hu kien akkwista b' kuntratt ta' xiri fil-15 ta' Jannar 1987 (ara kopja tieghu a fol. 20);

(3) Fl-1994 il-konvenut, fuq applikazzjoni tieghu, ottjena l-permess ghall-bini ta' *washroom* konsegwit b' permess iehor ottenut fl-1997 ghal bini ta' ambjenti fil-livell tat-tieni sular. Ara kopja ta' dawn il-permessi a fol. 25 u fol. 30. Kif ammess mill-attrici in kontro-ezami (fol. 100) l-ispejjez relattivi ghal dak li hu gebel u saqaf harighom il-konvenut mentri hi hadet hsieb il-*finishings*;

(4) Meta nqala’ dizgwid bejniethom l-attrici bdiet tokkupa l-ambjenti ta’ isfel mentri l-konvenut u l-iben komuni bdew jghixu fl-ambjenti ta’ fuq fil-livell tat-tieni sular;

(5) Sussegwentement l-attrici ghaddiet biex ipproponiet l-azzjoni odjerna tendenti ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-fond jew minn parti minnu, filwaqt li l-konvenut ippropona azzjoni ghall-annullament tal-kuntratt ta’ l-enfitewsi quddiem il-Qorti Superjuri (Citazzjoni Numru 497/04) li fiha adduca bhala bazi l-vizzju tal-kunsens;

Jirrizulta wkoll mill-atti illi fis-6 ta’ Lulju 2004 il-konvenut intavola rikors ghas-soprassessjoni li gie respint mill-ewwel Qorti fuq il-motiv illi l-konvenut gja ghazel li jissottometti ruhu ghal gurisdizzjoni ta’ dik l-istess Qorti. Ara digriet a fol. 52 tal-process;

Ikollu jinghad illi mill-mod kif koncepit dan id-digriet, ma jidherx illi l-ewwel Qorti affrontat kif jixraq it-talba tas-sospensjoni li saritilha u li issa tifforma wiehed mill-aggravji ta’ l-appellanti. Dan qed jigi rilevat in kwantu l-akkoljiment jew ic-cahda ta’ talba ghas-soprassessjoni ma kienetx tiddependi mis-sottomissjoni ghal gurisdizzjoni izda minn accertament dwar jekk il-kawza proposta mill-konvenut kienetx tinfluwixxi, b’ mod sostanzjali, fuq l-ezitu ta’ l-azzjoni proposta mill-attrici;

Hu distingwibbli, anke minn dak rikonoxxut mill-ewwel Qorti fil-korp tas-sentenza fil-mertu, illi l-attrici appellata tibbaza d-dritt minnha pretiz bl-azzjoni bis-sahha tal-kuntratt ta’ enfitewsi li ghandha. Kuntratt dan li l-konvenut kien qed iqisu difettuz jew vizzjat u ghadda ‘l quddiem biex jivvantaggja ruhu minn tali difett jew vizzju biex jitlob ir-rizoluzzjoni tieghu. Kwestjoni din li mill-istess natura taghha ma setghetx tigi epurata minn Qorti ta’ sede inferjuri billi ma kienetx ta’ kompetenza taghha;

F’ dan il-kwadru, fil-hsieb tal-Qorti, kellu jkun wisq evidenti illi kienet tezisti dik l-interdipendenza taz-zewg azzjonijiet fuq l-istess kuntratt enfitewtiku u, fuq kollox, li l-ezitu finali tal-procedura inizzjata mill-konvenut kellu influwenza sostanzjali fuq dik prezenti. Hu indubbju illi d-definizzjoni tal-kwestjoni fil-kawza l-ohra tikkostitwixxi l-antecedent logiku-guridiku indispensabbli tal-kawza proposta mill-attrici ghax jekk jinstab li l-kuntratt hu tassew vizzjat, tarena ruhha l-azzjoni proposta mill-attrici, hekk bazata fuq kuntratt li kien qed jigi attakkat b’ nullita`. Anke ghal din ir-raguni kien ferm espedjenti illi l-ewwel Qorti tissoprassjedi sakemm tigi, b’ sentenza irrevokabbli, deciza dik il-kwestjoni. Tali *ratio* ghandha certament l-fundament taghha f’ dik l-esigenza li jigi evitat l-konflitt tal-gudikati;

Dan li nghad kien certament fil-*forma mentis* tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri, fid-decizjoni in re: “**Francesco Galea -vs- Pawlu Galea**”, 23 ta’ April 1955 meta ghaddiet biex irrevokat id-digriet tal-Qorti inferjuri u akkordat is-soprassessjoni mitluba in bazi ghar-ragonament illi l-kwestjoni involuta fil-kawza superjuri kienet tali li d-decizjoni taghha setghet tinfluwixxi *a planta pedis* fuq il-mertu tal-kawza inferjuri;

Din il-Qorti ma thossx li tista’ tiddistakka ruhha minn dan ir-ragonament in kwantu fl-isfond tal-qaghda li rrizultatilha fuq il-verifiki taghha ta’ l-atti kien aktar milli ragjonevoli illi jigi skansat li tinghata ezekuzzjoni lill-att li kien potenzjalment null. Ara fuq din l-istess tema s-sentenza ta’ din il-Qorti kif presjeduta tat-12 ta’ Novembru 2003 fl-ismijiet “**Carmelo Calamatta *et* -vs- Mario Darmenia**”;

Raggunta din il-konkluzjoni mhux il-kaz li din il-Qorti tinoltra ruhha fuq l-ilment ta’ l-appellant dwar id-decizjoni fil-mertu, anke jekk ikollu jinghad li hemm hafna x’ wiehed jikkonsidra, kemm bhala punti ta’ fatt u, aktar u aktar, dwar punti ta’ dritt.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata u tiddekreta s-soprassessjoni sakemm tigi definita irrevokabilment il-kawza proposta mill-konvenut quddiem il-Qorti Superjuri. Konsegwentement qed tirrimanda l-process lura lill-ewwel Qorti biex dan jerga' jiehu l-kors tieghu malli jintemm il-motiv tas-soprassessjoni. Fic-cirkostanzi, l-ispejjez kollha s' issa inkorsi jitbatew indaqs bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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