QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta’ nhar il-Gimgha, 26 ta’ Ottubru, 2001.

Numru

Avviz numru 2113/97 SM

Star Developments Ltd

vs

Hector u Anna Carter u Joseph Scifo

Il-Qorti;

L-AVVIZ PROMOTORJU

1. Illi fl-avviz taghha quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Magistrati is-socjeta’ attrici appellata kienet talbet li l-konvenut, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna ghaliex ma ghandux jigi ddikjarat illi l-iskrittura ta’ lokazzjoni ta’ 27 ta’ April 1992 u/jew il-kirja tal-fond “Hamville” Victoria Lines, San Pawl tat-Targa, li hija mibnija fuq Plots 13 u 14 formanti parti mill-ghalqa msejjha “Tal-Balal” sive “Ic-Cens tal-Balal” fil-kuntrada “Is-Salib ta’ l-Infetti” limiti tan-Naxxar, giet mikrija mill-konvenut Joseph Peter Scifo lill-konvenut l-iehor Hector Carter ad

insaputa ta’ l-attur nomine u minghajr il-kunsens u approvazzjoni tieghu u illi ghalhekk hija nulla u ghandha tigi rexissa skond il-ligi, liema kirja l-attur sar jaf biha fis-26 ta’ Settembru 1997 u illi ghaldaqstant ghandha tirexxindi u tannulla l-kirja fuq imsemmija tal-fond imsemmi u illi konsegwentement il-konjugi Carter ghandhom jigu zgumbrati mill-fond fuq imsemmi u cioe’ il-proprjeta’ ta’ l-attur fi zmien qasir u perentorju.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI

2. Illi fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti kienu eccepew illi in linea preliminari huma kienu gja’ intavolaw proceduri quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili, kontra s-socjeta’ attrici u ohrajn fejn talbu, inter alia, in-nullita’ tal-kuntratt illi permezz tieghu is-socjeta’ attrici akkwistat is-sehem taghha mill-fond mertu tal-kawza odjerna. Illi l-esponenti talbu ghalhekk is-soprassessjoni ta’ din il-Qorti sakemm ikun maghruf l-esitu definitti tal-kawza msemmija ; illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba attrici hija f’kull kaz insostenibbli billi l-kirja tal-fond in kwistjoni dahlet fis-sehh numru tas-snin qabel is-socjeta’ attrici nomine saret proprjetarja tal-fond imsemmi u illi ghalhekk ghandhom japplikaw id-disposizzjonijiet ta l-Artikolu 1574 tal-Kapitolu 16 ta’ Ligijiet ta’ Malta, minn fejn jirrizulta illi, jekk sid il-kera jbiegh il-haga mikrija l-akkwirent ma jistax iholl il-kiri, kemm-il darba sid il-kera ma jkunx zamm il-jedd fil-kuntratt tal-kiri, haga li ma saritx skond l-iskrittura ta lokazzjoni ta’ 27 ta’ April 1992 ; illi in oltre, u minghajr

pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw illi jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici, u dana billi, is-socjeta' attrici kienet ilha li taf illi l-esponent Carter kien fil-pussess tal-fond ; salv eccezzjonijiet ulterjuri.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. Illi b'sentenza tal-15 ta' Novembru 2000, il-Qorti tal-Magistrati irrespingiet it-talbiet dedotti mis-socjeta' attrici u laqghet l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti

L-APPELL TAS-SOCJETA' ATTRICI

4. Illi s-socjeta' attrici appellanti hasset ruhha aggravata bis-sentenza tal-15 ta' Novembru 2000, u ghalhekk interponiet appell minnha quddiem din l-Onorabbli Qorti fuq l-aggravju illi l-kawza giet intavolata quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) a bazi tal-Artikolu 1527 tal-Kap. 16 liema Artikolu jistipula illi f'kaz li komproprjetarju ma jkunx jaf b'kirja li tkun saret minn komproprjetarju iehor a favur ta' terzi dak ta' l-ewwel ghandu dritt jagixxi ghar-rexissjoni ta' l-istess kirja fi zmien xahrejn minn mindu jsir taf b'tali kirja ;

Illi l-attur sar jaf b'din il-kirja tul il-kors ta' proceduri quddiem il-Qorti Kriminali ;

Illi l-valur lokatizju kien ta' Lm120.00 u li allura jaqa' fil-gurisdizzjoni tal-Qrati tal-Magistrati u mhux ta' kompetenza ta' Qrati Superjuri u dan kif jirrizulta mill-iskrittura ta' lokazzjoni tas-27 ta' April 1992 annessa Dok. A fil-process.

Illi barra minn hekk skond verbal tal-Qorti tal-Magistrati tas-6 ta' Frar 1998, il-kawza kellha tibqa ghall-provi u sottomissjonijiet rigwardanti l-eccezzjoni preliminari ;

Illi fis-seduta tas-16 ta' Gunju 2000 quddiem il-Qorti tal-Magistrati, il-kawza giet differita ghas-sentenza preliminari ;

Illi meta nghatat is-sentenza, il-partijiet gew rinfaccjati b'sentenza fuq inkompetenza ratione materiae liemha eccezjoni ma kienitx issollevata mill-konvenuti, pero' dan bl-ebda mod wiehed irid jghid illi l-Qorti ma setghetx tqajjem din il-kwistjoni ex officio pero' wiehed irid jghid illi ma nghatatx opportunita' mill-Qorti lill-partijiet li jittrattaw l-eccezzjoni sollevata ex officio ;

Illi l-Qorti tal-Magistrati cahdet it-talbiet attrici a bazi ta' decizjoni tad-29 ta' Marzu 1996 fejn hija irriteniet l-istess ragunament tal-Qorti tal-Magistrati diversament presjeduta fejn din ta' l-ahhar qalet illi l-Qorti tal-Magistrati "….. ma ghandha u qatt ma kellha kompetenza sabiex taghmel indagini fuq titolu ta' proprjeta' li twassal ghal dikjarazzjoni

specifika illi Tizju ma huwiex proprjetarju ta' fond. Din hija kwistjoni li trid tigi determinata minn qorti ohra superjuri" ;

Illi t-talbiet attrici qatt ma kienu talbiet illi nnecessitaw determinazzjoni tal-Qorti fuq titolu ta' proprjeta'. It-talbiet attrici kif dedotti kienu talbiet bazati mhux fuq domanda ghal verifika ta' titolu ta' proprjeta' izda talba li tikkoncerna dritt personali u mhux dritt reali u cioe' r-rexissjoni ta' kuntratt ta' lokazzjoni, talba ghall-annullament ta' kirja u talba ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin gjaladarba il-koproprjetarju ma kienx jaf b'tali kirja ;

Illi l-Qorti fl-ebda waqt ma giet mitluba b'dan l-avviz tiddetermina punt ta' proprjeta', decizjoni bhal din kienet tkun ultra petita ghar-raguni illi l-Qorti qatt ma kienet mitluba tiddeciedi fuq punt ta' proprjeta' ;

Illi skond l-artikolu citat mill-Qorti stess, u precizament l-Artikolu 48 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta :

"Il-Qorti tal-Magistrati (Malta) …… tiddeciedi wkoll kull talba ghal zgumbrament, jew tkeccija minn beni immobbli, sew ta' bini kemm raba', mikrija jew qeghdin fihom persuni li joqghodu jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ….."

Illi allura, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) kellha kull dritt fil-ligi sabiex tiddetermina l-validita' o meno ta' kuntratt ta' lokazzjoni liema kuntratt, kif allegat mis-socjeta' attrici kien null u minghajr effett ghar-ragunijiet moghtija fit-talbiet migjuba fl-avviz kif ukoll kif hareg manifestament mill-evidenza pprovduta fil-kors tal-kawza;

Ghaldaqstant l-appellanti talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata fis-sens illi tiddikjara illi l-ewwel Qorti kienet fil-fatt kompetenti tiddeciedi t-talbiet kif dedotti fl-avviz tas-socjeta' attrici u b'hekk tordna illi l-atti tal-kawza jigu rimandanti sabiex il-kawza tigi trattata u deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

<u>IR-RISPOSTA TAL-APPELL TAL-KONVENUTI</u>

5. L-appellanti konvenuti wiegbu hekk :-

Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi kkonfermata ghar-ragunijiet segwenti :

Illi s-socjeta' Star Developments Limited qed issostni li fl-ewwel lok din saret taf bl-ezistenza tal-kirja tul il-kors tal-proceduri kriminali. Illi f'dan ir-rigward, l-appellanti jsostnu illi kull meta kien hemm negozjati fir-

rigward tal-proprjeta' in kwistjoni, dawn dejjem saru minn Hector Carter flimkien mal-Perit Frank Giordmaina Medici, ir-rapprezentant legali tal-istess socjeta' appellanti. Allura b'dan il-mod wiehed seta' certament jikkonkludi l-grad li fih kien involut l-appellat Hector Carter ;

Illi s-socjeta' appellanti Star Developments Limited qed tilmenta illi in segwitu ghas-seduta tas-16 ta' Gunju 2000 meta l-kawza fl-ismijiet premessi giet differita ghas-sentenza preliminari, il-partijiet gew iffaccjati b'sentenza fuq l-inkompetenza tal-Qorti 'ratione materiae', meta din l-eccezzjoni ma kienitx giet issollevata mill-konvenuti u fuq kollox il-partijiet ma gewx moghtija l-okkazzjoni li jittrattaw l-imsemmija eccezzjoni preliminari ;

Illi anke jekk, ghas-sahha tal-argument, wiehed kellu jargumenta illi l-esponenti qatt ma eccepew l-inkompetenza tal-Ewwel Qorti *ratione materiae*, l-istess Qorti kellha kull dritt illi tqajjem din il-kwistjoni *ex officio* ;

Illi l-appellati jitolbu li jirrilevaw izda, illi ghalkemm huma ma eccepewx l-inkompetenza tal-ewwel Qorti *ratione materiae* b'mod dirett, huma ghamlu riferenza ampja fl-ewwel eccezzjoni taghhom ghall-proceduri illi l-istess esponenti kienu gja' intavolaw quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kontra l-istess socjeta' appellanti u ohrajn, fejn l-esponenti qeghdin senjatament jikkontestaw il-validita' tat-titolu allegat mill-istess socjeta' appellanti fuq il-proprjeta' li tifforma l-meritu tal-kawza u s-

sentenza in ezami. Ghalhekk, b'din l-eccezzjoni preliminari, l-esponenti kienu qeghdin jirrilevaw illi, qabel ma jkun jista' jsir ezami dwar it-talba attrici ghan-nullita' tal-iskrittura ta' lokazzjoni hemm riferita, kien jenhtieg ezami preliminari dwar il-validita' tat-titolu allegat mis-socjeta' attrici fuq il-proprjeta' mikrija.

Illi s-socjeta' appellanti kienet taf, fil-mument illi intavolat dawn il-proceduri, bl-ezistenza tal-proceduri pendenti hawn fuq riferiti u pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Is-socjeta' appellanti ma tistax tghid ghalhekk illi ma kienitx taf illi, qabel ma seta' jigi determinat il-meritu tal-kawza odjerna, kien jenhtieg indagini fuq it-titolu allegat minnha fuq il-proprjeta' in kwistjoni ;

Illi, in vista tal-proceduri hawn fuq riferiti, l-appellati ghalhekkt albu s-soprassessjoni tal-ewwel Qorti, sakemm ikun maghruf l-ezitu definittiv tal-kawza gja' intavolata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Iffaccjata b'din l-eccezzjoni ta' natura preliminari, l-ewwel Qorti kellha l-ghazla, jew li tissorrassjedi sakemm ikun maghruf l-ezitu tal-proceduri hemm riferiti jew li tidhol fl-ezami tal-meritu tal-eccezzjoni di sua sponte billi taghmel indagini fuq it-titolu allegat mis-socjeta' appellanti fuq il-proprjeta' in kwistjoni ;

Illi, ghar-ragunijiet spjegati, is-socjeta' appellanti ma hijiex korretta fir-ragunament taghha illi l-ewwel Qorti qatt ma giet mitluba tiddetermina

punt ta' proprjeta'. Fuq kollox, it-talba tas-socjeta' attrici, kif dedotta fl-avviz promotorju, hija bbazata fuq il-premessa illi l-istess socjeta' attrici hija proprjetarju in parte tal-fond meritu tal-kawza odjerna ;

Illi, in kwantu ghall-ezami ta' din l-eccezzjoni, l-esponenti jaqblu mar-ragunament tal-ewwel Qorti, fuq l-iskorta tas-sentenza citata, illi l-Qorti tal-Magistrati ma ghandhiex il-kompetenza li taghmel indagini fuq titolu ta' proprjeta' "…. li twassal ghal dikjarazzjoni specifika illi Tizju ma huwiex proprjetarju ta' fond." Kif gja' spjegat aktar 'il fuq, is-socjeta' appellanti kienet taf, fil-mument illi ntavolat din il-kawza, illi kien jenhtieg necessarjament din id-dikjarazzjoni specifika (in vista tal-proceduri pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili), qabel ma setghet tigi trattata t-talba taghha ghar-rexxissjoni tal-kirja tas-27 ta' April 1992. In sostenn ta' dan, l-esponenti jirrilevaw umilment illi fl-avviz promotorju, l-istess socjeta' appellanti tirrikonoxxi l-htiega ghal "…. dikjarazzjoni necessarja u opportuna ……" qabel jigu kkunsidrati t-talbiet taghha elenkati fl-istess avviz.

Illi, ghalhekk, wiehed ma jistax ma jikkondividix il-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti.

Ghaldaqstant, is-sentenza appellata hija, minn kull angolu li thares lejha, gusta u korretta, filwaqt illi l-appell tas-socjeta' appellanti

jimmerita illi jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta' appellanti.

IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI

6. L-aggravju tal-attur nomine appellant hu li filwaqt li l-ewwel Qorti kienet iddifferiet il-kawza ghal sentenza preliminari, din spiccat biex issollevat marte proprio l-inkompetenza taghha ratione materiae, bla ma giet mitluba u kwindi ddecidiet punt ultra petita, bir-rizultat finali li l-appellanti nomine gie rinfaccjat b'decizjoni ta' inkompetenza, meta lanqas din ma kienet f'lokha minn punto di vista ta' dritt.

7. Din il-Qorti, wara li qieset is-sottomissjoni ta' naha u ta' ohra tibda biex tirrileva li mill-atti tal-kawza ghandu jirrizulta li fil-bidu l-Qorti tal-Magistrati kienet originarjament iddifferiet il-kawza (hekk ara verbal datat it-23 ta' Gunju 1998, a fol. 12 tal-process) biex taghti "provvediment". Wara numru ta' differimenti bla ma jidher li sar xejn, il-kawza giet differita tlett (3) darbiet wara xulxin "ghas-sentenza". Fis-seduta sussegwenti tat-8 ta' Frar 1999 pero', minflok ma nghatat sentenza, il-kawza thalliet ghad-29 ta' April 1999 "ghat-trattazzjoni finali" u baqghet imbaghad tigi differita ghal dana l-iskop sal-1 ta' Marzu 2000 (fol. 45). F'din l-ahhar data l-kawza giet mill-gdid imhollija ghas-16 ta' Gunju 2000 ghall-finali trattazzjoni "u fin-nuqqas tithalla ghas-

sentenza". Fis-16 ta' Gunju 2000, il-kawza din id-darba thalliet ghall-15 ta' Novembru 2000 "ghas-sentenza preliminari".

8. Illi dwar il-parti tal-aggravju li l-ewwel Qorti ma setghetx tqajjem l-eccezzjoni ta' inkompetenza ratione materiae, dan hu argument zbaljat ghar-raguni li l-kompetenza o meno ta' Qorti hija wahda ta' ordni pubbliku u jekk Qorti jidhrilha li l-materja in kawza mhijiex fil-kompetenza taghha tista' tqajjem hi dan il-punt "ex ufficio", kif jidher proprju li sar f'din il-kawza.

9. Illi fejn pero' ma taqbilx din il-Qorti ma l-ewwel Qorti hu li darba li l-partijiet sa mill-bidunett tal-procedura – ara verbal in data tat-23 ta' Gunju 1998, fol 12 – kienu ghamlu riferenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti appellati u informaw lill-Qorti "illi kien hemm kawza pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "Hector Carter et vs Perit Frank Giordmaina Medici pro et nomine" (Citazzjonu numru 1414/97/FGC), dik il-Qorti messha ssoprasjediet. L-appellati kienu sahansitra ghamluha cara, permezz ta' nota, li dan it-taghrif kien qed jigi sostnut bil-prezentata ta' kopja ta' l-att ta' citazzjoni relattiv u dan "in sostenn tal-ewwel eccezzjoni preliminari."

10. Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, darba li kien qieghed jigi attakkat gjudizjarjament il-kuntratt tas-7 ta' Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice iffirmat bejn Hector u Albert Carter u Joseph Peter

Scifo u billi wkoll ma jidrilhiex li minn kif formulat l-avviz promotorju bilfors kellu jitqanqal il-kwistjoni tat-titlu o meno, din il-Qorti allura jidhrilha li fic-cirkostanzi dak li messu sar kien li fl-ewwel lok dik l-ewwel Qorti tissopprasjedi sakemm tinqata' l-kawza l-ohra surreferita u mbaghad wara tinvita lill-partijiet kontendenti biex jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom fid-dawl tal-gudikat li jkun nel frattemp inghata fil-kawza l-ohra. Minbarra dan, kien ikun ukoll aktar xieraq li qabel ma' l-Qorti tghaddi biex tvarja l-posizzjoni li hadet dwar li taghti provvediment, imbaghad ghal sentenza u wara sentenza preliminari li taccerta ruhha li l-partijiet ikunu qabel xejn fehmu jew qeghdin almenu jsegwu x'kien l-ahhar intendiment qabel ma hija tippronunzja ruhha definittivament fuq punt li effettivament gie ssollevat mill-Qorti wahdiha kif fuq inghad.

Illi fic-cirkostanzi ghalhekk, din il-Qorti jidhrilha li huwa kaz fejn l-imsemmija sentenza ghandha tigi revokata biex minflokha – jekk il-kawza l-ohra ghadha ma gietx deciza – tinghata s-soprasessjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet ;

Tiddeciedi billi tilqa' l-appell tas-socjeta' attrici u ghalhekk qeghda tirrevoka s-sentenza appellata, b'dana pero' li qeghda tiddikjara l-bqija tat-talba tal-appellanti bhala prematura u ghalhekk qeghda tordna li ghalissa l-atti jigu rimessi quddiem l-ewwel Qorti biex fil-kaz li l-kawza l-

ohra surreferita ghandha ma gietx determinata tordna s-soprassessjoni ta’ din il-kawza, u fil-kaz li nel frattemp il-kawza l-ohra giet deciza u ghaddiet in gudikat, f’dik il-kaz tisma’ s-sottomissjonijiet tal-partijiet kontendenti mill-gdid u wara taghti d-decizjoni taghha skond il-ligi.

L-ispejjez gudizzjarji relativi ghaz-zewg istanzi jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet kontendenti.

Dep/Reg

mg