MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 445/2004/1

(i) Gaetana Ghiller, (ii) Josephine Grech, (iii) Mary Mizzi fil-kwalita` taghha ta' uzufruttwarja tal-mejjet John Mizzi, (iv) Joseph Mizzi, (v) Sharon Mizzi, u (vi) Lesley Ann Mizzi, l-ahhar tlieta fil-kwalita` taghhom ta' eredi tal-mejjet John Mizzi

vs

(i) Michael Ebejer, (ii) Carmelo *sive* Charles Calleja

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Gunju, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fl-20 ta' Awissu 2004 fejn talbu lil din il-Qorti tordna lill-konvenuti li jizgumbraw mill-ghalqa maghrufa bhala *Tal-Fata*,

fil-limiti tal-Kapuccini, l-Kalkara, kif delineata fil-pjanta hawn annessa bhala ‘Dok A’, prevja, occorrendo, dikjarazzjoni li l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-imsemmija ghalqa minghajr ebda titolu validu ai termini fil-Ligi.

Ghall-fini ta’ kompetenza l-valur lokatizju hu ta’ disa’ Liri Maltin (Lm9.00) fis-sena.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-2 t’Awissu 2002, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Carmelo sive Charles Calleja fejn eccepixxa:

Illi t-talba attrici ghandha tigi michuda fil-konfront tal-konvenut ecipjent stante illi huwa jokkupa l-art mertu ta’ din il-kawza b’titolu validu fil-ligi u dan kif jigi ppruvat fil-mori ta’ din il-kawza.

Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi mhumiex is-sidien tal-istess art mertu ta’ din il-kawza u ghaldaqstant huma ma ghandhomx interess guridiku jistitwixxu dawn il-proceduri.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-decizzjoni taghha tat-18 ta’ Ottubru 2004 fejn laqghet it-talba ta’ l-atturi u ordnat l-izgumbrament tal-konvenut Michael Ebejer wara li dan baqa’ kontumaci u ma wegibx ghall-ittra in subizzjoni maghmula mill-atturi.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi stante d-decizzjoni fuq imsemmija dan il-gudikat qieghed isir fil-konfront biss tal-konvenut l-iehor Carmelo Calleja. Huwa pacifiku bejn il-partijiet illi Calleja qieghed jokkupa dik il-bicca art kif tidher oskurata fil-pjanta a fol 22 tal-process. Dana l-Qorti qieghda tghidu peress li mid-dokumenti kollha li gew prodotti mir-rapprezentanti tad-dipartimenti koncernati, din l-art dejjem tiffigura illi qiegheda okkupata mill-konvenut Carmelo Calleja. Dana jammettieh hu stess meta xehed a fol 51 fejn ipprezenta pjanta u kkonferma li huwa qieghed jokkupa l-art bil-bordura l-hamra u cioe' l-istess art illi tidher fil-pjanti a fol 22 ipprezentati mill-atturi, pero' Calleja qieghed jikkontesta t-titolu ta' l-atturi. Hu jghid illi dik l-art mhijiex proprjeta' taghhom izda ta' certu George Calleja. Dana wasal ghalih wara ricerki li huwa ghamel mad-Dipartiment tal-Biedja minn fejn irrizultalu li tali art hija registrata f'isem Calleja bhala sid u bidwi.

Victor Vella a fol 116 in rapprezentanza tad-Dipartiment tal-Agrikoltura xehed illi l-ghalqa *Tal-Fata* fiha registrazzjoni numru 351026 u spjega li mit-3 ta' Ottubru 1973 il-bidwi u s-sid huwa George Calleja u dana rrizulta mill-kuntratt in atti George Cassar tal-1971. Esebixxa pjanta li turi din l-art kif ukoll pjanta antika bl-iskala 1.588. Iz-zewg pjanti esebiti minn Victor Vella juru l-istess art pero' interessanti illi l-pjanta esebita a fol 136 illi fiha r-registrazzjoni numru 351026 kif xehed l-istess Vella tidher registrata f'isem il-bidwi Josephine Grech b'id number 96933M li hija l-istess persuna li qed taghmel din il-kawza. Fil-pjanta antika 1.588 (fol 138 et sequitur) l-istess art fiha n-numru 1156 u skond Vella dina llum hija registrata f'isem George Calleja!

Il-konvenut ighid illi meta thajjar jikri art mill-Kalkara huwa kien jaf bidwi li kien ser jitlaq l-ghalqa. Dan il-bidwi qallu illi kien ihallas lis-Sinjura Mizzi, izda mir-ricerka li ghamel mad-Dipartiment

tal-Agrikoltura irrizulta illi l-art inkwistjoni hija registrata f'isem certu George Calleja mill-Marsa. Hu qal illi originarjament l-atturi kienu qalulu sabiex jizgombra minn ghalqa ohra bil-bordura blue (pjanta fol 154). Mar ikellem lill-avukat u qallu li ma kienx qed jokkupa dik l-ghalqa. Wara dan *"pero', imbaghad huma talbu li nizgombra wkoll mill-ghalqa Tal-Fata li hija l-ghalqa li qed nokkupa jien".* Hu rrifjuta li jaghmel dan ghax qal li ma kienetx proprjeta' ta' l-atturi.

Ikkunsidrat:

Illi fl-isfond ta' dawn ir-rizultanzi processwali l-Qorti trid tqajjem kwistjoni ta' gurisdizzjoni *"ratione materiae"* u taghmel referenza ghall-Artikolu 47 (3) li jghid *"izda, l-kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni mmobbli....ghad li l-pretenzjoni ma tkunx tiskorri l-hamest elef lira, ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati."*

F'din il-kawza l-atturi ghamlu hafna enfazi fuq il-prova tat-titolu taghhom. Min nahha l-ohra l-konvenut qieghed ighid li dan it-titolu mhuwiex wiehed zgur ghaliex qieghed jirreferi ghal ghalqa ohra imma mhux dik li qed jokkupa hu. Dana qed jaghmlu a bazi ta' ricerka li ghamel mad-Dipartiment tal-Biedja. F'din l-istanza u f'din il-gurisdizzjoni, l-Qorti ma tistax tiehu decizzjonijiet dwar il-proprjeta' ta' l-art in kwistjoni u ma tistax tiddikjara l-art ta' min tappartjeni. Lanqas ma tista' tippronuncja ruhha dwar is-sahha tat-titolu tar-registrazzjoni tad-Dipartiment tal-Ghammieri, dana minkejja d-dikjarazzjoni li jkun hemm fil-pjanta tad-dipartiment illi *"dan id-dokument ma jaghtix xi dritt legali fuq il-proprjeta'."* Dan il-pronuncjament jispetta lill-Qrati superjuri u din il-Qorti ma tistax tuzurpa dan id-dritt u tiddikjara l-art bhala proprjeta' ta' xi parti jew ohra ghax b'hekk tkun qed tikser regolament ta' ordni pubbliku li jirregola strettament il-parametri tal-gurisdizzjoni tal-Qrati Maltin.

Ghalhekk ghal dawn il-motivi,

Filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talba ta' l-atturi. Tiddikjara ruhha inkompetenti ratione materiae u tordna lill-partijiet jiddeducu l-pretenzjoni taghhom quddiem il-Qrati Superjuri ghal dikjarazzjoni ahharija tal-proprjeta' ta' l-art meritu ta' din il-kawza.

Bl-ispejjez stante dawn ic-cirkostanzi li ghandhom jigu sopportati bin-nofs bejn il-partijiet.**"**

L-atturi appellaw minn din is-sentenza bil-mod segwenti:-

(1) Bl-ewwel parti tat-talba taghhom huma qed jippretendu r-revoka taghha bl-assunt illi mill-mod kif koncepita d-domanda taghhom u mill-mod kif zviluppat il-kawza l-ewwel Qorti kellha prova sufficjenti biex tiddeciedi adezivament ghal dik l-istess domanda, u dan minghajr il-htiega li preventivament tinkiseb dikjarazzjoni minn Qorti Superjuri dwar il-proprjeta` ta' l-immobbli. F' dan l-istess kuntest huma jissottomettu illi l-azzjoni esperita minnhom ghandha minn natura ta' l-*actio publiciana*;

(2) Alternattivament, f' kaz li din il-Qorti tikkonferma l-inkompetenza ta' l-ewwel Qorti, li l-istess sentenza tigi varjata fis-sens illi lill-konvenut Carmelo Calleja jigi impost terminu ghall-proposizzjoni ta' l-azzjoni okkorrenti quddiem il-Qorti Superjuri;

Huwa wisq evidenti mill-premess illi l-appell iddevolva lil din il-Qorti ghaliex l-ewwel Qorti ssollevat *ex officio* l-inkompetenza taghha *ratione materiae* ai termini ta' l-Artikolu 47 (3) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Dan in vista ta' l-eccezzjoni sollevata mill-imsemmi konvenut Carmelo Calleja li l-atturi ma humiex is-sidien tal-ghalqa *de quo* u, konsegwentement, kien jonqos fihom l-interess guridiku ghall-proponiment tal-proceduri;

Minn kif ifformulata mill-atturi fl-Avviz promotur, l-azzjoni taghhom hi wahda sempliciment ta' zgumbrament tal-konvenuti mill-ghalqa fuq il-presuppost li t-titolu taghhom ma huwiex wiehed tutelabbli fil-ligi ghall-okkupazzjoni taghha. Azzjoni hekk ikkoncepita ma tistax tigi kwalifikata bhala azzjoni pubbliciana, u f' kull kaz, ankorke wiehed jista' b' immaginazzjoni fertili jasal biex jiskopri xi ingredjenti taghha, l-ezami taghhom xorta wahda ma kienux jattiraw il-gurisdizzjoni tal-Qorti inferjuri. Kif maghruf, azzjoni bhal dik tinvolvi ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti fejn il-Qorti jkollha tiddeciedi minn minnhom kellu l-ahjar titolu fuq il-pussess tal-haga minghajr htiega tal-prova konklussiva u inattakkabbli tat-titolu ta' proprjeta`. Ara "**Paul Agius *et* -vs- Michael Scicluna**", Prim' Awla, Qorti Civili, 1 ta' Ottubru, 1996 per Imhallef Joseph Said Pullicino. Fil-kaz prezenti l-konvenut Calleja ma vvanta ebda titolu ta' pussess u lanqas xi padronanza fuq l-ghalqa izda merament titolu personali ta' lokazzjoni fuq l-istess ghalqa u li, skond hu, kienet tappartjeni bi proprjeta` lil terzi u mhux lill-atturi. Tali fattispeci mhix pussess imma mera detenzjoni;

Affermat dan, huwa dejjem opportun li jigi qabel xejn sottolinejat illi ankorke Qorti tista' tkun inizzjalment kompetenti li tiehu konjizzjoni tad-domanda kif impostata, din ma tibqax hekk kompetenti jekk bhala rizultat ta' l-eccezzjonijiet moghtija tkun imsejha tittratta u tiddeciedi materja li tesorbita mill-kompetenza taghha. Fuq dan, il-gurisprudenza taghna hi wahda konkordi. Ara, ad ezempju, "**Maria Grazia Pullicino *et* -vs- Assuero Ellul**", Prim' Awla, Qorti Civili, 25 ta' Ottubru 1966 u "**Anthony Zammit -vs- Joseph Ellul *nomine***", Appell Inferjuri, 31 ta' Lulju 1996. Hekk allura fil-kaz ta' azzjoni diretta biex jinkiseb ir-rilaxx ta' prorpjeta` immobbli okkupata minghajr titolu, il-kontestazzjoni *ope exceptionis* tad-dritt ta' proprjeta` fl-atturi fuq dak l-immobbli, maghmula bid-deduzzjoni illi l-atturi ma humiex is-sidien tieghu, iggib illi l-azzjoni inizzjalment personali titrasforma ruhha f' wahda reali, gjaladarba l-gudikant ikun jenhtieglu jiddeciedi fuq is-sussistenza tad-dritt ta' proprjeta`, vantat minn parti u

negat mill-parti l-ohra. Dan ghaliex, kif sewwa ddistingwiet l-ewwel Qorti, fl-ahhar mill-ahhar l-eccezzjoni timplika kontroversja dwar l-appartenenza tad-dritt ta' proprjeta` fuq l-ghalqa u allura ghandha natura reali li taghmilha tirrientra fost dawk l-azzjonijiet prevvisti mill-Artikolu 47 (3) tal-Kapitolu 12. Ghamlet sewwa ghalhekk dik il-Qorti li, bl-adozzjoni tad-dritt vestit fiha skond l-Artikolu 774, Kapitolu 12, tissolleva l-inkompetenza taghha *ratione materiae ope exceptionis* u li tiddikjara li l-Qorti kompetenti hi dik Superjuri in bazi ghal kriterji individwati fl-Artikolu 47 (3);

Ir-ragonament hawn maghmul u dak l-iehor ta' l-ewwel Qorti ma huwiex xi *noviter deductus* li ma rceviex qabel l-attenzjoni u konsiderazzjoni dwaru mill-Qrati Taghna. Ghandha difatti xebh qawwi mal-fattispeci tal-kaz prezenti s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri, fl-ismijiet "**Dottor Joseph Cassar Galea -vs- Maria Xuereb *et***", 7 ta' Frar, 1979, per Imhallef Maurice Caruana Curran. Hawn ukoll intalab l-izgumbrament tal-konvenuta ghax qeghda tokkupa l-fond bla titolu. Proprju fiha gie argomentat illi gjaladarba l-kontestazzjoni tal-konvenuta biex tirrespingi d-domanda ta' l-attur kienet tirriverti fuq kwestjoni ta' proprjeta` fl-attur, liema proprjeta`, tajjeb jew hazin, il-konvenuta riedet il-prova, u anzi l-ahjar prova, ghamel sewwa l-Magistrat li ssolleva *ex officio* l-inkompetenza ta' l-ewwel Qorti in kwantu ta' ordni pubbliku. Bi twegiba ghal certa osservazzjoni ta' l-appellanti prezenti, jrid jinghad li dik l-istess Qorti kompliet tispjega, u zzid b' raguni, "ghax dik il-Qorti (inferjuri) ma tistax titratta kwistjonijiet ta' proprjeta` immobiljari, anke jekk ghal bzonn il-prova tkun lampanti";

Aktar vicin taghna hi, imbghad, is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri, fl-ismijiet "**Charles Grima *et* -vs- Michael Spagnol *et***", 29 ta' Marzu, 1996, per Imhallef Joseph Said Pullicino, u fejn il-Qorti kkastigat, bis-silta segwenti lill-ewwel Qorti ghaliex din wara li qalet li ma kellhiex kompetenza li tistharreg jekk it-tali huwiex, jew le, sid il-kamra okkupata, ghaddiet biex investit il-mertu:-

"Materja ta' kompetenza hi ta' ordni pubbliku u l-ligijiet li jirregolawha jridu jigu strettament applikati. Ma tistax tigi deciza fuq bazi ta' ekwita` jew konvenjenza. Kif lanqas setghet l-ewwel Qorti tisposta l-oneru ta' prova fuq il-konvenuti appellanti billi tikkunsidra li dawn kienu bilfors jafu li l-art kienet ta' l-atturi u li huma qabdu u bnew bla permess fuq art li dehrilhom li ma kienet tappartjeni lil hadd. Una volta l-konvenuti qed jikkontestaw l-interess guridiku ta' l-atturi appellati li jagixxu kien jispetta lilhom u kien jehtigilhom li jippruvaw tali interess li jagixxu halli jistabbilixxu t-titolu taghhom fuq il-proprjeta` immobiljari minnhom reklamata. Ezercizzju li jrid isir quddiem il-Qorti kompetenti". Konsegwentement ghaddiet biex bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 47 (3), Kapitolu 12, takkolji l-appell;

Il-precitati ezemplari rakkolti mill-kazistika ghandhom jitqiesu sew illustrattivi biex jirrispondu ghall-obbjezzjonijiet ta' l-appellanti diretti ghar-revoka tas-sentenza appellata. Logikament ukoll, lanqas ma hi guridikament tenibbli d-domanda alternattiva taghhom ghal varjazzjoni tas-sentenza. Kien ikun xort' ohra kieku l-konvenut asserixxa li hu l-proprjetarju b' xi wiehed mill-modi ta' akkwist rikonoxxuti mil-ligi ghax allura f' kaz bhal dan l-Qorti adita kien jikkorrilha tiddekreta s-soprasjessjoni u timponilu terminu ghal proponiment ta' l-azzjoni li kienet tmiss in sede proprja. F' dan il-kaz il-konvenut appellat ma vvanta xejn minn dan u allura sewwa iddecediet kif iddecediet l-ewwel Qorti fil-parti konsiderativa tas-sentenza.

Ghal dawn il-motivi u dawk l-ohra dedotti mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-atturi appellanti. Dawk stabbiliti mill-ewwel Qorti jibqghu kif decizi.

< Sentenza Finali >

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