QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

PRESIDENT

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 16 ta' Marzu 2000.

Numru 15

Avviz numru 5/88 JP

Salvina Caruana u b'nota tat-18 ta' April 1990 Salvatore Muscat bhala Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof Amministratur tal-Beni tal-Entijiet Djocesani kollha ta' Malta occorendo ghan-nom u fl-interess tad-Dar tal-Providenza Siggiewi li kienet in rese proprjetarju u llum proprjetarju assolut tal-istess fond assuma l-atti tal-kawza flok Salvina Caruana li mietet fil-mori tal-kawza u b'nota tal-15 ta' Marzu 1991 Lawrence Fino fil-kwalita' tieghu ta' Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Tarmarac Limited assuma l-atti tal-kawza flok Salvatore Muscat nomine

vs

Angela Simmonds

Il-Qorti;

IS-SENTENZA APPELLATA

Fis-17 ta' Gunju 1998, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza, li biha laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuta, li kienet tiddetjeni l-fond numru 34, Castro Street, Naxxar, b'titolu u ghalhekk iddikjarat li l-mertu kien jaqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Kwindi astjeniet milli tiehu aktar konjizzjoni tat-talba tal-atturi.

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi presentat fis-17 ta' Frar 1988 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuta fi zmien qasir u perentorju tizgobra mill-fondi u ambjenti numri 33 u 34, Castro Street, Naxxar, inkluz Palazzo Castro, u z-zewg gonna annessi, u dana peress illi l-konvenuta qeghda tokkupa l-imsemmija fondi u ambjenti minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Bl-ispejjez.
>
> Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat illi l-valur lokatizju hu ta' mitejn lira fis-sena.
>
> Il-konvenuta giet ingunta ghas-subizzjoni.
>
> Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta tal-1 ta' Marzu 1988 fejn eccepiet illi hija qeghda tokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu validu fil-ligi – salv eccezzjonijiet ohra.
>
> Rat in-nota ta' Lawrence Fino ghal Tarmac Limited li assuma l-atti minflok Salvatore Muscat.
>
> Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tat-2 ta' Marzu 1992 fejn il-Qorti ipprefiggiet terminu ta' xahrejn sabiex l-atturi jinstitwixxi kawza dwar in-nullita o meno ta' lokazzjoni.
> Rat in-nomina tal-perit tekniku David Pace u r-relazzjoni minnu esebita.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi tal-21 ta' Ottubru 1994.

Rat in-nota ta' Victor Fenech ghal Tarmac Limited fejn ceda l-atti tal-kawza limitamament ghar-rigward 33, Castro Street, Naxxar, sabiex jirregola ruhu.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi tat-3 ta' April 1997.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuta tat-18 ta' April 1997.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ulterjuri tal-atturi.

Ikkunsidrat :-

Illi l-provi prodotti mill-attur f'din il-kawza jikkonsistu fix-xhieda viva voce tal-konvenuta biss u f'xhieda dokumentai. It-talba attrici originali kienet ghal zgumbrament tal-konvenuta mill-fondi 33 u 34, Castro Street, stante li din qeghda tokkupahom bla ebda titolu validu fil-ligi.

Illi in segwitu tan-nota ta' cessjoni fuq il-fond 33, l-attur zamm ferm it-talbiet tieghu fil-konfront tal-fond 34.

Fatti tal-kaz :

Skond ix-xhieda tal-konvenuta hija kienet mart George David Simmonds li minnu ddivorzjata fin-1986. Xhedet illi Simmonds b'titolu ta' cens Palazzo Castro n-Naxxar numru 33 u 34 u l-gonna annessi kif jidher mill-kuntratt Dok AS (ara fol 19 et seq). Illi skond skrittura tat-22 ta' Dicembru 1982 Dok ASY (ara fol 22) – il-fond 33, Castro Street, Naxxar, gie mikri lill-konvenuta (ara xhieda a fol 18 A et seq).

Illi l-validita' o meno ta' tali skrittura ta' lokazzjoni giet kontestata kif jirrizulta mid-decizjoni ta' din il-Qorti tat-2 ta' Marzu 1992 li ppreviggiet terminu sabiex l-attur jistabilixxi validita' tal-iskrittura quddiem il-Qorti kompetenti.

Illi ftit wara li gie akkwistat il-fond numru 33, Simmonds akkwista dan il-fond 34 li minn hemm bdiet tithallas kera u gie rilaxxjat ricevuta wahda. Dawn iz-ewg fodi huma kkomunikati minn gewwa.

Illi mid-dokumenti esebiti mill-atturi jirrizulta illi George Duncan Simmonds kien ghamel rikors fil-Bord tal-kera biex jirriduci l-kera tal-fond 34, Castro Street, Naxxar.

Illi mix-xhieda ta' Gio Maria Caruana f'dawk il-proceduri dan sostna illi huwa kien krielu zewgt ikmamar ta' numru 34 biex jaghmel ufficju – liema ufficju kien antecedentement jintuza ghal abitazzjoni u li Simmonds kien niffed dawn iz-zewgt ikmamar ma' fond numru 33.

Ikkonferma illi fil-bidu Simmonds u Caruana kienu ftehmu fuq cens u sar konvenju f'dan is-sens pero' ohtu Salvina Caruana ma accettatx din u l-kuntratt ma giex esegwit, ghaliex Salvina l-anqas ma ffirmat il-konvenju.

Ikkunsidrat :-

L-atturi f'zewg noti ta' osservazzjonijiet taghhom jsostnu illi l-fond numru 33 kien suggett ta' kuntratt ta' cens u ta' kuntratt ta' lokazzjoni.

Illi ghar-rigward tal-fond 34, Castro Street, Naxxar, il-konvenuta ghalkemm tivvanta titolu ta' lokazzjoni dan it-titolu ma jirrizulta minn imkien.

L-attur isostni illi numru 34 kien gie moghti b'titolu ta' lokazzjoni lir-ragel tal-konvenuta sabiex dan jigi wzat bhala ufficju tieghu. Illi hemm konflitt bejn dak li jirrizulta mix-xhieda ta' Gio Maria Caruana u dak li xehdet il-konvenuta fit-12 ta' Lulju 1996.

Illi ghalhekk il-konvenuta kienet qed tiddetjeni l-fond minghajr titolu. Illi minhabba l-fatt li ma hemm ebda lokazzjoni l-gurisdizzjoni tal-Qorti mhix eskluza.

Ikkunsidrat :-

Illi huwa ferm stabbilit fil-gurisprudenza kurrenti maltija illi l-Qrati ordinarji huma kompetenti biex jiehdu konjizzjoni ta' kwistjonijiet jekk l-inkwilina ghandhiex titolu biex tiddetjeni fond.

Illi skond Rev Henry Abela et vs Joseph Brown appell inferjuri deciz fl-20 ta' Jannar 1993 gie dikjarat :-

"La darba jigi stabbilit li titolu jesisti ghalkemm jista' jigi terminat dik it-terminazzjoni tista' tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi fis-sentenza appell Inferjuri Carmelina sive Lina Camilleri vs Paul Mifsud deciza fit-12 ta’ Awissu 1994 l-Qorti tal-Appell stabbilit illi azzjoni ta’ zgumbrament fuq l-aggravarju li l-konvenut m’ghandux titolu jirnexxi biss jekk il-konvenut qatt ma kellu pussess validu u uzurpa l-pussess tal-fond bi vjolenza jew qerq.

Il-Qorti tal-Appell ddikjarat :

“Bla titolu guridikament timporta okkupazzjoni ta’ fond li sa mill-bidu nett, ma kienitx konsentita okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens abusivament bi vjolenza b’arbitriju jew klandestinament liema allegalita pperdurat sal-mument li tkun giet proposita l-kawza.

“Bla titolu” ma jfissirx bhala kawzali – xi kwalita’ ta’ titolu li seta’ kien hemm, imma issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li m’ghdux jissussiti u ghalhekk illi hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li titolu li kien hemm intilef, spicca jew li xi mod iehor m’ghadux validu minhabba ragunijiet ………

Anki l-prekarju huwa titolu ……….. proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjata jkun legittima ghaliex bil-kunsens tas-sid …..

Ghalhekk meta quddiem il-Qorti jirrizulta prima face, li fis-sens hawn fuq imsemmi l-kawzali ta’ bla titolu ma jkollhomx r-rekwisiti fuq imsemmija dik il-Qorti, fuq dik il-kawzali ma jkolliex aktar kompetenza.

Titolu o meno ta’ konvenuta :

Illi kuntrarjament ghal dak li jinghad para 3 ta’ Nota ta’ osservazzjonijiet ulterjuri l-konvenuta sa mill-bidu nett kellha okkupazzjoni legittima tal-fond 34, Castro Street, Naxxar, li huwa anness u komunikat mal-fond 33. Sikkome numru 33 u 34 huma konsidrat fond wiehed t-titolu ta’ lokazzjoni fuq il-fond 33 kien intiz li jigi koncess minnu l-fond 34 li kien ufficju pprivat anness u komunikat mad-dar. Illi anke jekk numru 34, Castro Street, mhux imsemmi fl-iskrittura ta’ lokazzjoni d-detenzjoni tal-konvenuta, sa mill-bidu nett, qatt ma kien bi vjolenza, jew arbitrarju u ghalhekk il-kawzali ta’ bla titolu hija insostenibbli skond Carmelina Camilleri vs Paul Mifsud.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-locus standi ta’ Tarmac Limited stante li ma jirrizultax mill-atti li gie trasferit, d-dritt litiguz

din il-Qorti in vista tal-fuq espost li in vista li tali materjal ma gietx sollevata in linea ta' eccezzjoni ma tarax ghaliex ghandha tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Illi ghal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuta, u cioe' illi tiddetjeni l-fond numru 34 b'titolu u tiddikjara illi ghalhekk il-Qorti kompetenti hija l-Bord tal-Kera u kwindi tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talba tal-atturi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi."

SENTENZA TA' ZGUMBRAMENT

Fil-mori ta' dan l-appell din il-Qorti giet infurmata illi l-Bord li Jirregola l-Kera b'sentenza tad-9 ta' Dicembru 1999, kien laqa' talba tas-socjeta' Tarmarac Limited, attrici f'din il-kawza subentrata fid-drittijiet tal-attrici originali Salvina Caruana kontra l-assenti George Duncan Simmonds, l-awtur tal-appellanti ghar-ripreza tal-pussess tal-fond in kwistjoni u ghal fini tal-izgumbrament ipprefigga t-terminu ta' xahar bl-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Sussegwentement fl-24 ta' Marzu 2000 gie verbalizzat quddiem din il-Qorti illi s-socjeta' appellanti kienet preparata li ccedi l-appell taht ezami jekk l-appellati jirrinunzjaw ghall-effetti ta' din is-sentenza stante li kien hemm qbil illi l-mertu kien illum ezawrit in forza tal-ezekuzzjoni ta' sentenza tal-Bord tal-Kera li appena saret referenza ghaliha. Infatti din il-Qorti giet infurmata illi s-socjeta' appellanti f'din il-kawza kienet

irriprendiet il-pussess tal-fond billi giet ezegwita s-sentenza tal-Bord li kienet ghaddiet in gjudikat.

KONSIDERAZZJONI TA' DIN IL-QORTI

Una votla hu car illi dan il-mertu gie ezawrit, u una volta s-sentenza appellata f'din il-kawza kienet tirrigwarda biss eccezzjoni ta' inkompetenza tal-Qorti ma jidhirx li hemm aktar utilita' ghal din il-Qorti li tinvesti l-kwistjoni jekk kienitx jew le kompetenti biex tiddeciedi mertu gja' b'mod iehor u gudikat iehor finalment deciz. Dan ghaliex ikun ghal kollox inutili li din il-Qorti tiddetermina jekk kienitx jew le kompetenti biex tikkunsidra t-talba f'dan l-avviz, stante li tali talba diga' giet akkolta mit-Tribunal gudikat illi l-istess konvenuta appellata kienet issottomettiet ruhha ghaliha tant li ma appellatx minnu.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tiddisponi mill-appell billi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu. L-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti. Spejjez tal-prim'istanza kellhom jibqghu skond kif gja' fis-sentenza appellata deciz.

Dep/Reg

mg