FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-}amis, 25 t'April, 2002

Kaw\a Numru 2
~itazz. Nru. 515/00JRM

George CASSAR f'ismu u b]ala prokuratur tal-assenti Tere\a mart Raymond Butti[ie[, John f'ismu u b]ala prokuratur tal-assenti Olga mart Joseph Ellul u Pauline mart Richard Moverly, Suor Laura, fis-seklu Margaret, Maria mart Carmelo Galea, Carmela mart Carmelo Bor[, Espedito, Agnes mart Emmanuel Marmara', a]wa Cassar

vs

Emanuel FALZON u martu Mary Falzon.

Il-Qorti,

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fis-17 ta' Marzu, 2000 li bih l-atturi ppremettew:

Illi l-konvenuti mi\\ew[in Falzon kellhom b'enfitewsi temporanea ming]andhom il-]anut numru wie]ed u g]oxrin (21), Triq Manoel, G\ira, g]al \mien wie]ed u g]oxrin (21) sena mill-g]axra (10) ta' Frar, elf disa' mija u tmienja u sebg]in (1978), liema terminu skada fid-disg]a (9) ta' Frar, elf disa' mija u disg]a u disg]in (1999);

Illi l-konvenuti krew il-]anut lil Paulino Schembri u martu Ursola ta' nazzjonalita' stranjiera, b'kitba li [[ib id-data tat-tlieta u g]oxrin (23) ta' Marzu, tal-elf disa' mija u]amsa u disg]in (1995);

Illi, fuq talba tal-atturi, il-konvenuti tawhom biss estratt minn dik il-kitba, u qed jirrifjutaw li jag]tuhom il-kitba s]i]a;

Illi li l-kirja tal-imsemmi]anut mhix valida fir-rigward tal-attur sidien tieg]u, kif ji[i ppruvat a]jar waqt it-trattazzjoni tal-kaw\a;

L-atturi talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-kirja fuq imsemmija tal-]anut numru 21, Triq Manoel, G\ira, ma saritx b'kundizzjonijiet [usti;

2. Tannulla u t]assar l-istess kirja u tordna lill-konvenuti jirritornawlhom dak il-fond fit-terminu qasir u perentorju li ji[i ffissat minnha.

Bl-ispejje\, kompri\i dawk tal-ittra uffi`jali tad-19 ta' Jannar, 1999, kontra l-konvenuti, in[unti g]as-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ma]lufa mill-attur George Cassar u n-Nota tax-Xhieda u l-erba' (4) dokumenti mehmu\a mag]ha;

Rat in-Nota mressqa fid-9 ta' {unju, 2000, li biha l-im]arrkin mi\\ew[in Falzon e``epew:

1. Illi t-talba ta' l-atturi biex ji[i ddikjarat illi l-kirja fuq il-]anut 21 Triq Manoel Gzira ma saritx b'kundizzjonijiet gusti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt g]aliex din saret ai termini ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodi`i ~ivili u g]aldaqstant torbot lill-atturi b]ala s-su``essuri ta' l-enfitewta l-konvenut;

2. Subordinatament u ming]ajr pregudizzju g]all-ewwel e``ezzjoni din il-Qorti ma tistax tannulla u t]assar l-istess kirja g]aliex l-iskrittura tal-lokazzjoni Dok. C hija valida skond il-li[i;

3. Subordinatament u ming]ajr pregudizzju g]all-ewwel \ewg e``ezzjonijiet it-talba ta' l-atturi biex il-konvenuti jirritornaw il-fond lill-atturi f'terminu qasir u perentorju li ji[i ffissat ma tistax ti[I milqug]a g]aliex il-fond illum mhux fil-pussess tieg]u g]aliex jinsab mikri lill-ter\i;

4. Illi in vista tal-fatt illi l-fond de quo illum jinsab mikri lill-trerzi, il-gudizzju mhux integru;

Salv e``ezzjonijiet o]ra;

Rat ir-Rikors tal-konvenuti tat-12 ta' {unju, 2000[1], li permezz tieg]u huma talbu lill-Qorti tag]tihom il-jedd li jippre\entaw e``ezzjoni ulterjuri;

Rat id-Digriet ta' din il-Qorti (diversament komposta) tat-13 ta' {unju, 2000;

Rat it-twe[iba tal-atturi tal-11 t'Awissu, 2000[2], li biha opponew it-talba tal-konvenuti;

---

[1] Pa[. 21 tal-pro`ess
[2] Pa[. 25 tal-pro`ess

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tas-17 t'Awissu, 2000[3], li bih il-konvenuti [ew im]ollija jippre\entaw in-Nota tal-E``ezzjonijiet ulterjuri kif talbu, bla pre[udizzju g]all-kwestjoni dwar jekk hix fondata;

Rat in-Nota ta' e``ezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti[4] li biha e``epew l-inkompetenza ta' din il-Qorti *rationae valoris* billi l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni huwa ta' anqas minn elf lira fis-sena;

Rat id-de`i\joni preliminari tag]ha tat-23 ta' Novembru, 2000[5], li biha ammettiet il-pre\entata tan-Nota tal-E``ezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti;

Rat il-verbal mag]mul mill-Avukat tal-atturi waqt is-smig] tal-kaw\a fl-1 ta' Frar, 2001[6], li bih huwa talab it-tne]]ija mill-atti tal-kaw\a tan-Nota tal-E``ezzjonijiet ulterjuri tal-im]arrkin mi\\ew[in Falzon min]abba li din ma kellhiex mehmu\a mag]ha dikjarazzjoni ma]lufa kif titlob il-li[i;

Rat id-de`i\joni tag]ha tal-4 t'April, 2001[7], li biha `a]det l-ilment tal-atturi biex in-Nota tal-E``ezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti titne]]a mill-atti tal-kaw\a;

Rat il-verbal tas-smig] tas-26 ta' {unju, 2001[8], fejn il-partijiet iddibattew dwar jekk l-im]arrkin g]andhomx ji[u ordnati jressqu fl-atti tal-kaw\a l-ori[inal tal-ftehim ta' kera mertu tal-kaw\a;

Rat id-Degriet tag]ha tas-26 ta' {unju, 2001, li bih il-Qorti tat lill-partijiet il-fakulta' li jressqu Nota bis-sottomissjonijiet tag]hom dwar l-e``ezzjoni preliminari tal-kompetenza tal-Qorti *rationae valoris*;

---

3 Pa[. 26 tal-pro`ess
4 Pa[. 28 tal-pro`ess
5 Pa[[. 32 sa 37 tal-pro`ess
6 Pa[[. 38-9 tal-pro`ess
7 Pa[[. 49 sa 54 tal-pro`ess
8 Pa[[. 56-7 tal-pro`ess

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-im]arrkin Falzon fil-31 t'Awissu, 2001[9];

Rat in-Nota ta' Twe[iba mressqa mill-atturi fis-16 t'Ottubru, 2001[10];

Semg]et it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-Degrieti tag]ha tat-30 t'Ottubru, 2001, u tat-8 ta' Frar, 2002, li bihom]alliet il-kaw\a g]ad-de`i\joni dwar l-e``ezzjoni preliminari tal-kompetenza tal-Qorti *rationae valoris*;

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi qeg]din jitolbu li jing]atalhom lura post u\at b]ala]anut, g]aliex, waqt li kien g]addej i\-\mien tal-kon`essjoni ta' `ens temporanju, l-im]arrkin krew l-istess]anut lil]addie]or b'kundizzjonijiet mhux [usti g]all-atturi, u g]alhekk iridu li ji[i dikjarat li dik il-kirja ma tiswiex;

Illi, g]al din l-azzjoni l-im]arrkin laqg]u, billi qalu li l-kirja saret skond ma jipprovdi l-artikolu 1530 tal-Kap 16 u tiswa fil-li[i, u, minbarra dan, it-talba attri`I ma tistax tintlaqa' min]abba li l-]anut mhuwiex f'idejn l-ima]rrkin. I\jed 'il quddiem, l-im]arrkin qalu li din il-Qorti ma tistax tisma' u tqis l-azzjoni attri`i g]aliex tonqos fiha s-setg]a li tag]mel dan min]abba l-valur tat-talbiet attri`i;

Illi din id-de`i\joni hija limitata g]al din l-e``ezzjoni [urisdizzjonali;

Illi l-im]arrkin, fin-Nota tag]hom, jressqu l-argument li l-valur tal-kaw\a huwa determinat mill-ammont ta' kera

9 Pa[[. 59 sa 61 tal-pro`ess
10 Pa[[. 63 sa 71 tal-pro`ess

maqbul bejnhom u l-kerrej li]a l-]anut ming]andhom u dan skond kemm l[ib kera l-post f'sena. Skond l-im]arrkin, billi l-post inkera g]al]ames mija u tmienja u erbg]in lira Maltija (Lm 548) fis-sena, dan huwa l-valur tal-kaw\a, u dan jaqa' fil-kompetenza tal-Qrati tal-Ma[istrati (fi\-\mien li tressqet l-e``ezzjoni), u ma jiswa xejn kemm l-atturi jqisu li jiswa l-post. U jkomplu jargumentaw li, ladarba l-kera huwa iffissat, il-valur tal-kaw\a huwa iffissat b'kejl ma' dak il-kera ta' sena, u ma jibqax i\jed il-ka\ li l-azzjoni hija ta' valur mhux `ert. Dan l-argument japplika wkoll dwar it-tieni talba attri`i ;

Illi, min-na]a tag]hom, l-atturi jirribattu l-argumenti tal-im]arrkin billi, qabel xejn, jg]idu li qeg]din jo[[ezzjonaw li l-e``ezzjoni ti[i de`i\a f'dan il-waqt qabel jinstemg]u l-provi. Il-Qorti ma tqisx li dan l-ilment huwa mist]oqq. Mill-atti tal-kaw\a nfushom, u b'mod partikolari minn kif inhi mfassla l-azzjoni attri`i, il-Qorti tista' tqis jekk il-kwestjoni taqax fis-setg]a tag]ha li tqisha jew le. Daqstant ie]or jing]ad mill-atti mressqa mill-im]arrkin. Wara kollox, il-kompetenza ta' qorti biex tisma' kaw\a ma titqiesx biss mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi wkoll, fejn ikun il-ka\, mill-e``ezzjoni li jqanqal l-im]arrek[11]. Is-smig] tal-provi qabel ji[i de`i\ jekk il-Qorti g]andhiex is-setg]a tisma' l-provi, f'ka\ b]al dan, ixejjen l-e``ezzjoni nnifisha: hekk kif il-Qorti tg]addi biex tisma' l-provi fil-mertu, ikun ifisser li l-e``ezzjoni li l-kwestjoni quddiemha taqa' fis-setg]at ta' qorti o]ra m'g]andhiex mis-sewwa;

Illi l-atturi jg]idu li l-atti huma sajma mill-provi u li l-provi mressqa (partikolarment il-kitba tal-kirja mag]mula mill-im]arrkin) m'humiex ammissibbli b]ala provi. Hawn ukoll il-Qorti ma tistax taqbel mal-atturi, l-ewwelnett g]aliex, g]all-kuntrarju ta' dak li jallegaw, il-kitba "monka" tal-kirja ma tressqitx fl-atti tal-kaw\a mill-im]arrkin, imma mill-atturi nfushom[12] u t-tieni nett g]aliex dak li fil-fehma tal-

[11] App. Inf**. 31.7.1996** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Anthony |ammit vs Joseph Ellul noe***
[12] Dok "~", f'pa[. 10 tal-pro`ess

Qorti jiswa biex isejjes jew iwaqqa' l-e``ezzjoni tal-kompetenza fuq il-valur tal-o[[ett tal-kaw\a huwa n-natura tal-azzjoni proposta;

Illi l-atturi, mbag]ad, jg]addu biex jissottomettu li l-kompetenza titqies mill-kaw\ali ta`-`itazzjoni, u ma' din is-sottomissjoni l-Qorti taqbel g]al kollox. Il-qofol tal-azzjoni mressqa, indipendentement mill-provi mressqin s'issa, jibqa' dak li jitqies jekk il-kirja li l-im]arrkin jg]idu li g]amlu favur terzi tiswiex u, fuq kollox, jekk l-istess kirja torbotx lill-atturi u dan fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1530 tal-Kapitolu 16 tal-Li[ijiet ta' Malta;

Illi l-bqija tan-nota tal-atturi hija anali\i studjata tal-mertu tal-kaw\a, u g]alhekk il-Qorti ma jidhrilhiex xieraq li tikkummenta dwaru f'dan il-waqt tal-kaw\a;

Illi skond l-artikolu 747(1) tal-Kap 12, kaw\a ta' valur in`ert jew indeterminat titqies dejjem li taqbe\ il-kompetenza tal-qorti ta' [urisdizzjoni limitata. Fost it-tliet `irkostanzi li l-li[i ssemmi b]ala kaw\i ta' valur indeterminabbli wie]ed isib dawk il-kaw\i li fihom il-valur tal-]a[a ma jirri\ultax mit-talba attri`i u lanqas jista' ji[i determinat kif jing]ad fl-artikoli l-o]rajn li jitkellmu dwar id-determinazzjoni tal-valur tal-kaw\a[13]. Dan ifisser, mela, li jekk il-valur ma jissemmiex fit-talba attri`i ma j[ibx, fih innifsu biss, li dik il-kaw\a hija wa]da ta' valur in`ert jekk dak il-valur huwa determinabbli;

Illi huwa g]alhekk li jing]ad li, b]ala regola, l-kompetenza tal-Qorti hija meqjusa fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-e``ezzjonijiet, mit-termini nfushom tat-talba attri`i billi huwa dak l-att promotur kif imressaq (bil-premessi u t-talbiet marbuta mag]hom) li jiddefinixxi l-wisg]a u l-limiti tal-kompetenza tal-Qorti biex tisma' l-ka\[14];

---

[13] Art. 747(2)(`) tal-Kap 12

[14] App. ~iv**. 7.10.1997** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et***

Illi f'ka\ijiet o]ra ng]ad li l-kwestjoni ta' kompetenza ma tkunx determinata biss minn dak li jing]ad fl-azzjoni attri`i, imma wkoll minn dak li jressaq l-im]arrek b]ala e``ezzjoni. Kemm hu hekk, fis-sentenza mog]tija minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-5 ta' Novembru, 1992, fil-kawza fl-ismijiet {*u\eppa Bor[vs Maria Mizzi et* ing]ad li "g]all-fini tad-determinazzjoni tal-kompetenza tal-Qorti, g]andu jittie]ed kont mhux biss tat-talbiet attri`i imma wkoll tal-e``ezzjonijiet tal-konvenut";

Illi, madankollu, jibqa' l-fatt li fejn il-valur ta' talba huwa in`ert jew mhux determinat, il-Qorti xierqa biex tisma' dik it-talba skond ir-rieda espressa tal-li[i hija din il-Qorti[15]. Dan ukoll jag]mel parti mit-tifsira li taw il-Qrati tag]na g]ar-rigward, fejn [ie stabilit b'awtorita' li l-Prim'Awla tal-Qorti ~ivili (u mhux il-Qorti inferjuri) kienet kompetenti tisma' l-kaw\a g]ax l-attur ressaq talba g]al-likwidazzjoni ta' danni, minkejja li fl-istess waqt iccensuratu talli messu kien jaf li l-og]la ammont ta' kumpens li seta' jie]u ma kien qatt jisboq ammont li jo]ro[mill-kompetenza ta' dik il-Qorti inferjuri[16];

Illi dan kollu qieg]ed jing]ad g]aliex li jifdal ji[i determinat huwa biss liema kriterju g]andu jintu\a, skond id-dispo\izzjonijiet tal-li[i, biex jiddetermina liema qorti hija kompetenti li tidde`iedi l-kwestjoni pre\enti;

Illi, f'dan kollu, l-Qorti ssib li hija marbuta b'dak li jipprovdi l-artikolu 748(b) tal-Kap 12. Minn dan wie]ed jista' jara li dak li l-atturi jippretendu b]ala l-qofol tal-azzjoni tag]hom hu li l-]anut li kien mog]ti g]al \mien b'`ens, jer[a' lura g]andhom. Il-valur tal-kaw\a huwa g]alhekk determinabbli minn dak li jiddisponu l-artikoli 748 u 749[17], u g]alhekk, fil-ka\ pre\enti, jaqa' fil-kompetenza ta' din il-Qorti;

---

[15] Art 32 tal-kap 12

[16] Ara, per e\empju, App. ~iv **4.11.1963** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Gatt vs Mifsud*** (Kollez. Vol: **XLVII.i.406)**

[17] Ara App. Inf. **16.6.1992** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Arthur Vella et vs Michael Vella***

Illi wkoll kieku kellu jittie]ed qies tas-siwi tal-kaw\a b'kejl mal-kirja li l-im]arrkin qeg]din jg]idu li g]amlu lil terzi, il-Qorti ma taqbilx mal-fehma tal-im]arrkin li g]andu japplika l-artikolu 757 tal-Kap 12, imma g]andu jitqies l-artikolu 755 li, me]ud kont tal-ammont ta' kera iffissat fil-ftehim tat-23 ta' Marzu, 1995, i[ib li l-valur jisboq il-kompetenza ta' qorti ta' kompetenza inferjuri;

G]al dawn i-ra[unijiet il-Qorti qeg]da tidde`iedi billi:

Ti`]ad l-e``ezzjoni ulterjuri mressqa mill-im]arrkin mi\\ew[in Falzon, bl-ispejje\ kontra tag]hom, u tiddikjara li din il-Qorti hija kompetenti ukoll skond il-valur tal-kaw\a biex tisma' u tqis l-azzjoni tal-atturi.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
25 t'April, 2002

Charles Falzon,
Deputat Re[istratur,
25 t'April, 2002