12 ta' Awissu, 1994

Imhallef:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D.

Carmelina sive Lina armla ta' Victor Camilleri, Violet armla ta' Victor Pace, Godfrey Cassar Trigona u Thomas Dimech.

versus

Paul Mifsud u Joseph Filletti f'ismu proprju u ghan-nom tad-ditta "Firm Joseph Filletti" u Avukat Marco Grixti kuratur deputat sabiex jirrapreżenta lill-mejjet Joseph Filletti u dan b'digriet tat-3 ta' Novembru, 1992, u Alfred Filletti kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-mejjet Joseph Filletti skond degriet tal-31 ta' Mejju, 1993, in sostituzzjoni ta' l-istess avukat dottor Marco Grixti.

Żgumbrament - Kompetenza - Titolu - Atti Ġudizzjarji - Formulazzjoni ta' - Lingwa Ġuridika

L-atturi aġixxew quddiem il-Qorti fejn talbu kundanna għall-iżgumbrament tal-konvenut u ippremettew fl-avviż illi l-konvenut kien qed jokkupa l-fond "de quo" mingħajr titolu validu fil-Liġi.

Fir-rappurtaġġ tas-sentenza, ir-redattur ħass id-dover illi jissenjala kważi fi kliemha ir-riflessjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell dwar l-istesura ta' l-Atti ġudizzjarji fejn jintalab l-iżgumbrament. Saru komunissimi l-kawżi li jimpustaw fuq il-kawżali "bla titolu" talbiet għar-ripreża ta' pussess ta' fond jew ta' żgumbrament. Però, ġuridikament bla titolu timporta okkupazzjoni ta' fond li mill-bidu nett ma kenitx konsentita okkupazzjoni li tkun saret mingħajr kunsens, abbużivament bi vjolenza, b'arbitrarju jew klandestinament, liema illegalità, pperdurat sal-mument li tkun ġiet

proposta l-kawża. "Bla titolu" ma tfissirx bħala kawżali xi kwalità ta' titolu li seta kien hemm, imma issa, waħda mill-partijiet tirritjeni li ma għadhiex jissussisti, u għalhekk ikun hemm bżonn dikjarazzjoni ġudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spiċċa jew b'xi mod ieħor m'għadux validu, minħabba raġunijiet ta' żmien, morożità, nonosservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili. Anki l-prekarju huwa titolu - artikolu 1839-1841 Kap 16 - proprju għaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun leġittima għaliex bil-kunsens tas-sid.

Meta quddiem xi Qorti ma' l-ewwel provi jirriżulta "prima facie" li fis-sens fuq imsemmi, il-kawżali bla titolu ma jkollhiex ir-rekwiżiti imsemmija, il-Qorti fuq dik il-premessa ma jkollhiex aktar kompetenza biex tkompli l-kawża li t-talba tkun ir-ripreża tal-pussess tal-fond u għas-setgħa u dan minħabba l-liġijiet speċjali li jeżistu kif ukoll għaliex dik il-kawżali waħedha hija limitativa għall-azzjoni.

Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti u dekklinat il-kompetenza. Is-sentenza hija wkoll studju tar-relazzjoni bejn il-lingwa, id-Dritt u n-nozzjonijiet ġuridiċi fid-dinamika ta' l-ordinament.

1. L-avviż quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) talab lil dik il-Qorti biex tikkundana lill-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju, jiżgumbraw il-fond 124, Old Theatre Street, Valletta - peress li huma qed jokkupaw l-istess **mingħajr titolu**;

Għall-fini tal-kompetenza ġie ddikjarat li l-valur lokatizju tal-fond ma jeċċedix il-Lm250, fis-sena;

Il-konvenuti eċċepew illi Alfred Filletti qed jokkupa l-fond bis-saħħa ta' titolu ta' sullokazzjoni;

2. Fis-7 ta' April, 1994, l-imsemmija Qorti ddikjarat li

m'hijiex kompetenti li tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża billi qalet:

"Illi irriżulta mill-provi illi l-fond '*de quo*' 124, Old Theatre Street, Valletta kien oriġinarjament proprjetà ta' Giovanna Zammit;

Bl-iskrittura ddatata 28 ta' April 1952 Zammit ikkonċediet il-fond b'titolu ta' lokazzjoni għal erbatax-il sena lil Victor Camilleri bil-kera ta' Lm45 fis-sena bi dritt ta' sullokazzjoni u biż-żieda ta' Lm5 oħra fis-sena f'każ ta' din l-eventwalità;

Jidher illi hawnhekk sar xi arranġament bejn Victor Camilleri u Paul Mifsud peress illi meta l-fond ġie sullokat bi skrittura ddatata 7 ta' Awissu 1952 in atti Nutar Dr. Robert Gerard kienu dawn it-tnejn li deħru li qed jikkonċedu t-titolu. X'eżżattament kienet ir-relazzjoni legali bejn Camilleri u Mifsud ma rriżultax mill-atti ħlief illi Mifsud kien qed jirċievi l-kera u hu jħallas lil Camilleri;

Bl-iskrittura fuq imsemmi tas-7 ta' Awissu, 1952 il-fond ġie ssullokat lil Joseph Galea ta' "Cameo Tailors" u f'Ġunju 1955 sar tpartit *ta'* xi *fondi u flok Galea daħal Joseph Filletti bl-istess* kondizzjonijiet;

Giovanna Zammit mietet fit-30 ta' Novembru, 1961 u wirtuha l-atturi f'din il-kawża inkluża Carmelina sive Lina Camilleri armla ta' Victor li kellu favur tiegħu l-konċessjoni oriġinali. Is-sidien għalhekk irrikonoxxew lil Lina Camilleri bħala inkwilina tagħhom bl-istess kondizzjonijiet imsemmija bl-iskrittura tat-28 ta' April 1952;

F'xi żmien Carmelina sive Lina Camilleri rrikonoxxiet lil

Joseph Filletti u bdiet tirċievi u taċċetta l-kera mingħandu għad illi dana kien f'nofs l-ammont peress illi n-nofs l-iehor, għal xi raġuni, baqa' jirċevih Paul Mifsud. Dan ifisser kwindi li Joseph Filletti kien qed jiddetjeni l-fond bhala sub-inkwilin u dana ġie rikonoxxut anki mill-atturi kif jidher min-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom;

B'ittra ddatata 21 ta' Mejju, 1990 Carmelina Camilleri infurmat is-sidien l-ohra li ma kenitx ser tissokta bil-lokazzjoni u l-"*congedo*" ġiet mibgħuta lil Joseph Filletti fis-27 ta' Settembru 1990 (Dok X111). Meta dana rrifjuta li jivvaka l-fond ġiet intavolata din il-kawża;

Ikkunsidrat:

Il-Kwistjoni legali li hemm f'din il-kawża hi dwar it-titolu ta' Joseph Filletti li jibqa jokkupa l-fond wara ċ-ċessjoni ta' l-awtur tiegħu Carmelina Camilleri (Dok X11 tal-21/5/1990);

Qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tikkunsidra din il-kwistjoni trid tqajjem kwistjoni ta' kompetenza "*rationae materie*" fid-dawl ta' ġurisprudenza riċenti f'dan il-qasam;

Il-Qorti ta' l-Appell sede inferjuri fil-kawża fl-ismijiet: "**Rev. Henry Abela noe vs. Joseph Brown**" deċiża fl-20 ta' Jannar 1993, il-Qorti kienet qalet fost affarijiet ohra li: "Issa huwa minnu li huma l-Qrati ordinarji li huma kompetenti li jiehdu konjizzjoni ta' kwistjonijiet jekk l-inkwilin għandux titolu jew le biex jiddetjeni fond, imma la darba jiġi stabbilit li titolu **jeżisti għalkemm jista jiġi tterminat**, dik it-terminazzjoni tista' biss tiġi deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera";

Irriżulta mill-atti li almenu Joseph Filletti għandu titolu ta'

sullokazzjoni u din il-Qorti qed tiġi mitluba tiżgumbrah mil-fond peress illi skond l-atturi, Filletti tilef dan it-titolu tiegħu. Ma hemmx dubju li biex tasal għal din it-talba, l-Qorti trid tikkunsidra dan it-titolu u t-terminazzjoni tiegħu u dan, skond is-sentenza fuq ċitata jesorbita l-kompetenza ta' din il-Qorti;

Għaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeċidi illi filwaqt li tħalli impreġudikat il-meritu ta' din il-kawża, tiddikjara ruħha inkompetenti "*rationae materiae*" u kwindi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talba ta' l-atturi. Bl-izpejjeż stante ċ-ċirkostanzi li għandhom jitħallsu ugwalment bejn il-partijiet";

3. L-atturi ħassewhom aggravati bis-sentenza għaliex ġaladarba Carmelina Camilleri itterminat il-lokazzjoni ta' Joseph Filletti allura dan ma kellux titolu aktar biex jibqa' fil-fond. Il-Qorti ssollevat l-eċċezzjoni wara li semgħet il-provi kollha; din l-eċċezzjoni kien ikollha konsistenza kieku l-kawża kienet bejn Camilleri u Filletti, mentri fil-konfront ta' l-atturi l-konvenut m'huwiex magħruf;

4. Din il-Qorti tħoss li hemm bżonn li tagħmel kronaka qasira tal-fatti li huma verament rilevanti għall-punt li ġie deċiż - ċjoè l-kompetenza *o meno* tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) biex tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża:

(a) Giovanna Zammit - l-awtriċi ta' l-atturi mietet fit-30 ta' **Novembru, 1961;**

(b) Giovanna Zammit - ħalliet bħala eredi, sidien tal-fond in kwistjoni lill-**Carmelina** armla ta' Victor Camilleri; **Violet** armla ta' Victor Pace, u **Odette** mart Godfrey Cassar Trigona - fi kwoti indaqs bejniethom;

Dawn iż-żewġ dati ta' fatt jirriżultaw mix-xhieda ta' Godfrey Cassar Trigona ta' l-24 ta' Jannar, 1994, li fl-istess xhieda jgħid ukoll illi l-proprjetà tal-fond iddevolviet fuq it-tlett eredi, mal-mewt ta' Giovanna Zammit fl-1961;

(c) Fl-**10 ta' April, 1975**, Carmelina Camilleri bagħtet ittra uffiċjali lil Joseph Filletti, l-awtur tal-konvenut Alfred Filletti, sabiex iħallas il-kera tal-fond direttament lilha u mhux aktar lil Paul Mifsud - dokument AA - fol. 59;

5. Il-konsegwenza ta' dan kollu huwa illi meta Carmelina Camilleri - waħda mill-propjetarji tal-fond, ġa mill-**1961**, fl-**1975** bagħtet l-ittra uffiċjali msemmija lill-awtur tal-konvenut, din ġiet espressament għarfet, lil dik il-persuna li sa dak iż-żmien kien is-subkonduttur u għarfitu direttament minflok il-kerrej oriġinali u b'hekk huwa sar il-kerrej - kif preċiżament jiddisponi l-artikolu 1621 Kap. 16:

"Id-disposizzjonijiet ta' l-aħħar żewġ artikoli qabel dan jgħoddu wkoll meta s-setgħa li l-kerrej jikri jew iċedi l-kiri lil ħaddieħor ma tkunx ġiet imneħħija jew tkun ġiet mogħtija espressament, iżda dan kemm-il darba sid il-kera ma jkunx espressament ħeles lill-kerrej mill-obligazzjonijiet tiegħu, jew **ma jkunx espressament għaraf lis-sub-konduttur minflok il-kerrej;**"

Naturalment, dan ir-rikonoxximent ta' waħda mill-koproprjetari, ekwivalenti għal-lokazzjoni, seta' jiġi annullat għat-termini ta' l-artikolu 1527 Kap. 16, iżda sakemm dan ma jsirx, ir-rikonoxximent jibqa' validu. Ir-relazzjoni ġuridika bejn waħda mill-atturi u Alfred Filletti hija biżżejjed, u hija irrilevanti l-estranejetà tal-ko-eredi l-oħra. għall-iskop tal-preżenti kawża;

6. Issa l-ewwel Qorti - stabbilit dan kollu mill-provi - u **meta, u wara** li dawn il-provi jkunu saru, minghajr ma tidhol biex tippronunzja ruhha fuq il-kwalità jew il-konsistenza tat-titolu tal-konvenut, tasal però ghall-konklużjoni li "*prima facie*" ċertament ma jistax jinghad li l-konvenut Alfred Filletti qed jokkupa l-fond **minghajr titolu**, huwa x'inhuwa dak it-titolu; ċertament hija mhix kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta' talba ghall-iżgumbrament mill-fond tal-konvenut Filletti a bażi tal-kawżali li huwa "bla titolu;"

7. Saru komunissimi l-kawżi li jimpustaw fuq il-kawżali "bla titolu" talbiet ghar-ripreża ta' pussess ta' fond jew żgumbrament. Però, kif intqal f'diversi okkażjonijiet minn din il-Qorti - bla titolu - ġuridikament timporta okkupzzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinetx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbużivament bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament, - liema illegalità pperdurat sal-mument li tkun ġiet proposta l-kawża. "Bla titolu" ma tfissirx - bhala kawżali - xi kwalità ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissussisti, u ghalhekk ikun hemm bżonn dikjarazzjoni ġudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spiċċa, jew b'xi mod iehor m'ghadux validu, minhabba raġunijiet ta' żmien, morozità, non-osservanza tal-kondizzjonijiet tat-titolu u simili. Anki l-prekarju huwa titolu - artikoli 1839 - 1841 Kap. 16, proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun leġġitima ghaliex bil-kunsens tas-sid. U meta dan jittermina t-titolu billi jirtira l-kunsens, xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tistax tiġi deskritta bhala "bla titolu" - dejjem fil-perspettiva ġuridika li nholqot minhabba l-liġijiet speċjali li wara l-1919 inholqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni, komodat u ohrajn - li jolqtu l-użu tal-fondi immobiljari;

8. Ghalhekk, meta quddiem xi Qorti - kemm inferjuri kif

ukoll superjuri - ma' l-ewwel provi jirriżulta "*prima facie*" li fis-sens hawn fuq imsemmi, il-kawżali ta' "bla titolu" ma jkollhiex ir-rekwiżiti hawn qabel imsemmija, dik il-Qorti, **fuq dik il-kawżali**, ma jkollhiex aktar kompetenza biex tkompli bil-kawża li t-talba tagħha tkun għar-ripreża tal-pussess tal-fond u għas-setgħa ta' żgumbrament. U dan minħabba l-liġijiet speċjali li jeżistu, kif ukoll għaliex **dik il-kawżali waħedha** hija limitattiva għall-azzjoni. Iż-żewġ triqat kienu possibli għall-Qorti ta' l-ewwel grad kif anki ġie ritenut minn din il-Qorti, f'sentenza riċenti - 2 ta' Awwisu, 1994, fl-ismijiet Lawrence Grima et. vs Emanuel Frendo;

Għalhekk l-appell ma jistax jiġi milqugħ u s-sentenza appellata hija kkonfermata - bl-ispejjeż għall-appellanti - ħlief dawk ta' Paul Mifsud li għandu jbati l-ispejjeż tiegħu.