Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 994/86 AE

Evelyn armla Busuttil

vs

Frances Borg

L-Erbgħa, 25 ta' Mejju 2016.

B'avviż ipprezentat fis-27 ta' Awwissu 1986 fil-Qorti tal-Maġistrati, l-attriċi Evelyn Busuttil talbet li Frances Borg tigi kkundannata tiżgombra mill-għalqa *Ta' Ciantar* limiti ta' Haz-Zabbar, mikrija ghand l-istess attriċi, billi qed tokkupaha mingħajr titolu. Il-konvenuta eċċepiet li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu taghha; (ii) hi għandha titolu validu skond il-Ligi. Tat ukoll eccezzjoni ulterjuri li l-qorti ma kellhiex kompetenza *rationae materiae*, u dan skond sentenzi recenti l-mertu jeżorbita mill-ġurisdizzjoni tagħha.

B'sentenza tat-22 ta' Novembru 2010, il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni ulterjuri. Fis-sentenza l-qorti qalet:

"B'hekk fid-dawl ta' dan kollu osservat jirriżulta ċar li l-konvenuta lanqas ma tista' titqies bhala 'kerrej' tal-għalqa mertu tal-kontestazzjoni bis-saħħa tal-Artikolu 2 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ladarba ma jirriżultax li l-konvenuta għandha titolu ta' qbiela fuq l-għalqa mertu tal-kontestazzjoni u lanqas tista' titqies bħala 'kerrej' ta' dik l-istess għalqa bis-saħħa tal-Artikolu 2 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-qorti għandha l-kompetenza neċessarja biex tiddetermina l-meritu tal-proċeduri odjerni, inkluż jekk il-konvenuta għandhiex titolu validu o meno biex tokkupa l-għalqa in kontestazzjoni."

Mill-atti hu evidenti li l-konvenuta kienet qegħda ssostni li kellha kirja tal-art oġġett tal-kawża. Tant hu hekk li fir-rigward tal-eċċezzjoni ulterjuri għamlet riferenza ghal ġurisprudenża li tirrelata għal Bord Li Jirregola l-Kera u l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'. Sentenza li hi ġudikat peress li ma sarx appell minnha.

Imbagħad b'sentenza tat-18 ta' Frar 2013, il-qorti kkonkludiet li l-attriċi għandha titolu ta' qbiela u għalhekk ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni. Mill-banda l-oħra sabet li l-konvenuta kienet tokkupa l-għalqa fuq mera tolleranza u ċaħdet ukoll it-tieni eċċezzjoni.

Il-konvenuta appellat mis-sentenza tat-18 ta' Frar 2013 u l-aggravji huma:

i. L-attrici kellha tagħti prova tat-titolu. L-azzjoni li pproponiet hi bażata fuq l-*actio reivindicatoria* peress li fl-avviz ġie ddikjarat li l-konvenuta qed tokupa l-art bla titolu. L-ewwel qorti naqset milli tindirizza n-natura legali vera u proprja tal-azzjoni li pproponiet l-attriċi. Il-konvenuta ssostni li hu biss il-proprjetarju li jista' jaġixxi bit-tip ta' azzjoni li pproponiet l-attriċi. Inoltre, l-liġi timpani obbligu fuq l-inkwilin li bla dewmien igħarraf lis-sid b'kull *'encroachment'* (Artikolu 1565 tal-Kodici Civili).
ii. L-ewwel qorti qalet li l-kawża ma kinitx tinkludi r-razzett għalkemm mill-provi kien irriżulta li l-kirja tinkludi r-razzett Ta' Ciantar. Il-konvenuta tistaqsi: *"jekk ghall-grazzja tal-argument biss wiehed kellu jikkonċedi illi f'din il-kawza intiża evidentement ghad-determinazzjoni tat-titolu, kif diga' nghad, Evelyn Busuttil tista' titqies bhala attrici leġittima, kif qatt fl-assenza tal-proprjetarju fil-gudizzju setghet l-ewwel Qorti tiddeciedi b'dan il-mod dwar x'gie trasferit o meno lil zewg l-attrici ?"*

Wara li l-qorti rat l-atti, tosserva:-

1.Kif kellha okkażjoni tgħid din il-Qorti:-

*"Hu paċifikament assodat illi "min jakkwista l-inkwilinat ta' fond għandu azzjoni diretta biex jiżgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu". Ara sentenzi fl-ismijiet **Antonio Catania -vs- Rinaldo Zahra**, Appell Ċivili, 20.02.1953; **Giuseppe Camilleri -vs- Giuseppe Attard Portughese et**, Appell, 22.06.1925; **Av Gaetano Borg Olivier -vs- Giuseppe Sciberras**, Prim'Awla, Qorti Ċivili, 22.05.1928, fost oħrajn.'*[1]

F'**Camilleri v Portughese** hawn fuq imsemmija nsibu l-fonti ta' dan id-dritt tal-inkwilin:

"Che per quanto specioso sia il ragionamento degli appellanti, esso non arriva ad attaccare validamente l'azione esercitata anche se si ammettesse con loro che l'attore non ebbe dal locatore alcuna cessione di diritti; inquantocche' le fonti o cause delle obbligazioni non sono esclusivamente i contratti ma la legge e il fatto dell'uomo in generale, si tale fatto lecito come i contratti e i quasi contratti, sia illecito, come i delitti e i quasi delitti; ed è dal fatto illecito dei convenuti i quali abusivamente, dietro la disdetta del locatore, mantenuto la detenzione dei fondi che essi dovevano rilasciare, che si sono creati dei rapporti giuridici tra loro e l'attore, avendo essi con quel loro fatto non solo leso il diritto del proprietario,

[1] **Michael Caruana v Emanuel Micallef**, 10.07.2003, Imħallef P. Sciberras.

ma anche privato l'attore di una detenzione che spettava a lui in virtu' del contratto succennato … (kuntratt ta' lokazzjoni)";

Issokta mbagħad jingħad dejjem f'din l-istess sentenza illi:-

"Essendo l'interesse la misura e la base di ogni azione, non si puo` negare che l'attore abbia legalmente azionato i convenuti, che sono i soli che stanno ostacolando il suo diritto, impedendogli il godimento dei fondi suddetti e che abbia un interesse legittimo diretto ed attuale di avere questi liberi da chi li sta occupando senza titolo, oltre al risarcimento dei danni conseguenziali; ne` era necessaria la citazione del locatore, o il suo intervenuto in causa, una volta che egli non ha nulla fatto per ostacolare o menomare i diritti derivanti all'attore dal contratto di locazione suddetto, ma anzi continua a sostenendo negando le pretensioni dei convenuti, e che l'attore si obbliga di far sgombrare gli inquilini a proprie spese e non ha inteso esercitare l'azione surrogatoria."

Mill-ġurisprudenza stess hu evidenti li l-inkwilin għandu kull jedd li jipproponi kawza kontra t-terż li qiegħed jokkupaha bla titolu, sabiex bħala nkwilin ikun jista' jkompli jgawdiha. Għal dak li jirrigwarda x'għandu jagħmel l-inkwilin fil-konfront tas-sid (Artikolu 1565 tal-Kodiċi Ċivili[2]), dik hi *res inter alios acta* għall-konvenuta.

2. Il-qorti ma taqbilx mal-konvenuta li l-kawza hi bazata fuq l-azzjoni rivendikatorja. Ma jirrizultax li l-attrici qatt ippretendiet li hi s-sid tal-art oggett tal-kawża. Tant hu hekk li fl-avviż li ppreżentat fis-27 ta' Awissu 1986, l-attriċi ddikjarat li hi inkwilina. Għalhekk il-konvenuta m'għandhiex raġun. Il-fatt li fl-avviz l-attrici ddikjarat li l-konvenuta qieghda tokkupa l-ghalqa bla titolu, mhu ta' ebda sostenn għat teżi tal-konvenuta. L-azzjoni tal-attrici hi personali ntiża sabiex tieħu lura d-detenzjoni tal-art[3]. Dan apparti li fin-nota tal-eċċezzjonijiet dan l-argument qatt ma ssemma bħala difiża.

3. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-ilment tal-konvenuta hu mingħajr bażi. Il-preżenża ta' sid il-kera bħala parti fil-kawża ma kinitx meħtieġa. Mill-provi li tressqu hu ċar li l-attriċi hi inkwilina tal-art oġġett tal-kawża. F'dan ir-rigward il-qorti taqbel għal kollox mal-analiżi dettaljata tal-provi li għamlet l-ewwel qorti u l-konklużjoni li l-attriċi tat prova li għandha l-kirja tar-raba' oġġett tal-kawża. F'dan ir-rigward din il-qorti m'għandha xejn x'iżżid. Dan apparti li l-konvenuta ma tatx eċċezzjoni li l-ġudizzju m'huwiex integru.

---

[2] *"Il-kerrej hu obbligat, taħt piena tad-danni, igħarraf, bla dewmien, lil sid il-kera, bl-użurpazzjonijiet jew ħsarat oħra li jsiru fuq il-ħaġa mikrija."*

[3] Ara sentenza ta' din il-qorti (Imhallef P. Sciberras), **Josephine Spiteri vs L-Ufficcju Kongunt et** tas-17 ta' April 2009.

4. Meqjus li din il-kawża ilha pendenti xejn inqas minn tletin (30) sena, il-qorti m'hijiex ser takkorda żmien sabiex il-konvenuta toħrog mill-art. Għalhekk it-titolu eżekuttiv hu eżegwibbli minnufih.

Għaldaqstant l-appell qiegħed jiġi miċħud u s-sentenza tal-ewwel Qorti kkonfermata. Peress li tqies li l-appell hu fieragħ, tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attrici l-spejjeż ghal darbtejn (Artikolu 223(4) tal-Kap. 12).

Spejjeż a karigu tal-appellanti.

Anthony Ellul.