QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 25 ta' Novembru 2016

Numru 1

Rikors numru 779/06 RCP

Il-Maggur Francis Naudi bhala mandatarju specjali tal-assenti Robert Hornyold Strickland

v.

Dottor Joseph Portelli Demajo u Joanna Portelli Demajo

Il-Qorti:

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' April 2012 li qed tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment:

"**Il-Qorti,**

"**<u>I. PRELIMINARI.</u>**

Rat ir-rikors guramentat tal-Maggur Francis Naudi fil-kwalita' tieghu premessa datat 18 ta' Awwissu 2006 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

"Illi l-awtur tal-esponenti kien kera l-fond ossija l-*flat* li igib in-numru 26/7 Triq il-Merkanti Valletta lill-kompjant Dottor Paul Mallia, li llum jinsab mejjet.

"Illi bhala stat ta' fatt Dr. Paul Mallia u l-mara tieghu kienu ilhom ma jabitaw fl-imsemmi appartament ghal zmien twil, *stante* li kienu marru jabitaw f' H'Attard.

"Illi meta mietu l-imsemmi Dr. Paul Mallia u martu, l-intimati ma kienux jghixu maghhom fl-imsemmi appartament u lanqas ma kienu jabitaw fl-imsemmi appartament ghax dawn attwalment ilhom jabitaw fil-fond 48 Sir Mikelangelo Refalo Avenue Balzan ghal diversi snin, kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

"Illi kemm ilu fil-pussess tal-intimati il-fond gralu hsarat konsiderevoli u anke huwa ta' periklu ghall-utenti tal-appartamenti l-ohra kif ukoll tal-proprjeta` adjacenti u sottostanti - kif sejjer jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

"Illi l-intimati mitluba sabiex jivvakaw mill-istess fond u jaghmlu tajjeb ghad-danni minnhom kagunati baqghu indempjenti, avolja anke mitluba jaghmlu dan permezz tal-ittra ufficjali tal-12 ta' Lulju 2006, lilhom debitament notifikata.

"Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

"1. Tiddikkjara u tiddecidi illi l-intimati qed jokkupaw l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

"2. Fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti jirrilaxxjaw il-pussess battal tal-imsemmi fond u ghalhekk jivvakawh u jirritornaw lir-rikorrenti il-pussess tal-istess appartament lir-rikorrenti.

"3. Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghall-hsarat kagunati fl-istess appartament minhabba nuqqasijiet taghhom.

"4. Tinnomina perit sabiex jikkonstata il-hsarat kagunati fl-istess appartament u fil-bejt tal-istess block.

"5. Tillikwida d-danni kawzati fil-proprjeta` relattiva u sofferti mill-rikorrenti b'rizultat tal-indempjenza tal-istess intimata.

"6. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti dawk id-danni li jigu hekk likwidati minn din il-Qorti - kollox skont kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

"Bl-ispejjes, inkluzi dawk ta' zewg ittri legali kif ukoll tal-ittra ufficjali tal-12 ta' Lulju 2006 kontra l-intimati li minn issa jibqghu ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

"Rat il-lista tax-xhieda a fol. 2 tal-process.

"Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-16 ta' Jannar 2007.

"Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti datata 27 ta' Settembru 2006 a fol 17 tal-process fejn eccepew: -

"1. Illi fl-ewwel lok l-attur *nomine* ghandu jaghti prova tal-mandat.

"2. Illi l-fond huwa milqut minn ordni ta' rekwizizzjoni numru 34112 u ghalhekk ma jistghux isiru proceduri diment li din l-ordni ghadha *in vigore*.

"3. Illi l-attur *nomine* baqa' jircievi l-hlas tal-kera minghand l-esponenti meta kien jaf li l-avukat Dr. Paul Mallia u martu ma kienux baqghu jabitaw fil-fond u baqghu jghixu fih l-esponenti. Sahansitra rcieva anke kera wara l-mewt tal-avukat Dr. Paul Mallia. Dan apparti l-fatt li l-esponenti Joanna Portelli Demajo hija wahda mill-werrieta tal-avukat Dr. Paul Mallia u martu.

"4. Illi l-esponenti ghandhom titolu validu ta' kera u fil-meritu jikkontesta dak allegat mill-attur nomine.

"5. Illi konsegwentement din il-Qorti m'hijiex kompetenti biex tiehu konjizzjoni tal-kaz ghal dak li jitratta t-talba ta' zgumbrament u huwa kompetenti l-Bord Li Jirregola l-Kera.

"6. Illi l-esponenti jikkontestaw li kkagunaw xi hsara fil-proprjeta' jew li huma responsabbli ghal xi hsara.

"7. Illi *inoltre* l-esponenti qeghdin jikkontestaw il-pretenzjoni tal-attur *nomine* ghall-hlas ta' danni, in kwantu ma kkagunaw l-ebda hsara u m'hemm l-ebda inadempjenza min-naha taghhom. Fir-rigward tal-bejt li fih qieghed jigi allegat li hemm xi hsara, dan jifforma parti komuni tal-blokk ta' appartamenti. Bla pregudizzju u f' kull kaz il-pretenzjoni tal-atturi *nomine* hija preskritta skont l-**artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap. 16).**

"Bl-ispejjez kontra l-attur *nomine* li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

"Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti a fol 18 tal-process.

"Rat ir-rikors tal-Maggur Francis Naudi *nomine* datat 9 ta' Frar 2007 a fol 26 tal-process fejn talab lill-Qorti joghgobha tissostitwixxi lil Mario Cassar bhala Perit Tekniku u minflok tappunta iehor sabiex jaqdi d-

doveri tieghu, u ghal dan il-ghan huwa jissuggerixxi li jinhatar il-Perit Godwin Abela jew il-Perit Joseph Ellul Vincenti; u l-Qorti laqghet it-talba fis-sens li nnominat bhala Perit Tekniku lill-Perit Valerio Schembri minflok il-Perit Mario Cassar kif jidher mid-digriet moghti fit-13 ta' Frar 2007 (fol 27).

"Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-16 ta' Jannar 2007 fejn il-Qorti nnominat bhala Perit Legali lil Dr. Marco Ciliberti u bhala Perit Tekniku lil Mario Cassar sabiex jirrelataw dwar it-talbiet attrici wara li jiehdu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, kollox a spejjez provizorjament attrici u b'dan li l-attur fi zmien ghoxrin (20) jum ghandu jipprezenta nota fejn jindika l-allegati hsarat ikkagunati fil-fond indikat b' kopja lill-kontro-parti.

"Rat ir-rikors ta' Dr. Marco Ciliberti datata 5 ta' Mrazu 2007 (fol 36) fejn talab lill-Qorti joghgobha tirrevoka *contrario imperio* u in parti d-digriet taghha tas-16 ta' Jannar 2007; u l-Qorti laqghet it-talba u issostitwiet ghall-istess lil Dr Ramona Frendo.

"Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta inkluz dak tat-8 ta' Novembru 2011 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Joseph Schembri ghall-attur. Il-kawza giet posposta. Meta regghet ssejhet il-kawza dehru l-Perit Valerio Schembri li halef ir-rapport, u Dr. Ramona Frendo bhala Perit Legali li halfet ir-rapport. Il-Qorti pprefiggiet terminu ghan-nota ta' kritika ta' erbghin (40) gurnata lill-konvenut, bin-notifika/*visto* lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu erbghin (40) gunata ghan-nota responsiva. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' April 2012.

"Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Perit Legali Dr. Ramona Frendo flimkien max-xhieda kollha quddiemha prodotta u d-dokumenti hemm ipprezentati, u wkoll ir-rapport ta' l-istess Perit Legali flimkien mar-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri li gew ipprezentati fir-registru fl-4 ta' Ottubru 2011 u mahlufa f' *seduta stante* tat-8 ta' Novembru 2011; l-istess rapporti jinsabu esebiti a fol 388 *et seq* tal-process.

"Rat in-nota tal-intimat Dr. Joseph Portelli Demajo et datata 18 ta' Jannar 2012 a fol 496 tal-process.

"Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

"Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

"Rat id-dokumenti esebiti.

"Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

"**II. KONSIDERAZZJONIJIET.**

“Illi l-attur *nomine* qed jitlob li l-konvenuti jigu ordnati jivvakaw mill-fond 26/7, Triq il-Merkanti, Valletta ghaliex qed jokkupaw l-istess minghajr ebda titolu validu fil-ligi u wkoll qed jigu kkundannati li jhallsu d-danni kkawzati fl-istess fond.

“Illi l-ewwel eccezzjoni hija fis-sens li l-attur ghandu jipprova l-mandat tieghu haga li huwa ghamel permezz ta’ prokura mmarkata bhala Dok. “FB 190201” u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

“Illi t-tieni eccezzjoni hija fis-sens li dan il-fond huwa milqut b’Ordni ta’ Rekwizizzjoni Numru 341121 u allura ma setghux isiru dawn il-proceduri dment li tali ordni ghadha fis-sehh, izda l-konvenut fl-affidavit tieghu datat 4 ta’ Dicembru 2007 jammetti li dan ma huwiex il-kaz illum u ghalhekk anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

“Illi fil-mertu jidher li l-fond kien mikri ghal skop residenzjali lill-kompjant Dr. Paul Mallia permezz ta’ kuntratt datat 1949 (Dok. “JPD (A)”) u l-istess ivvakaw il-fond fis-sena 1974 biex marru jghixu H’Attard. Il-konvenuti zzewgu fl-20 ta’ Novembru 1976 u marru joqghodu f’dan il-fond izda jirrizulta li dawn ma baqghux jghixu fl-istess fond u kienu ilhom ma jghixu hemm bejn 15 u 20 sena u din tirrizulta mix-xhieda ta’ l-attur, Lewis Degiorgio li kien jghix fi flat 5 fl-istess blokk, Michael Zarb li jgesti n-negozju fis-sular ta’ taht nett tal-istess blokk, tal-Onorevoli Imhallfin Michael Mallia u Tonio Mallia (li jigu hut il-konvenuta) li fis-seduta tat-8 ta’ Novembru 2007 li sahanistra sostnew testwalment li ohthom, il-konvenuta kienet ilha tghid Hal Balzan cirka hmistax (15) il-sena minn meta xehdu. Ghal kull buon intendiment jinghad ukoll li l-elementi ta’ residenza ordinarja ta’ fond f’certu sens ta’ kontinwita’ ma tirrizultax ghal snin twal qabel ma saret din il-kawza (**“Saviour Coppini nomine vs Joseph Vella Bonnici nomine”** A.C. – 8 ta’ Frar 1971; **“Gemma Brownrigg et vs Natasha Camilleri”** (A.I.C. (PS) – 20 ta’ Ottubru 2003).

“Illi f’dan l-istat ta’ provi, kif sewwa elenkat il-Perit Legali Dr. Ramona Frendo, jirrizulta li l-versjoni tal-konvenuti li huma baqaw jghixu fil-fond *de quo* ma hijiex kredibbli u hija kontrastata mix-xhieda kollha fuq indikata, mhux l-inqas tal-familjari taghha stess. Mhux hekk biss, izda huma jghidu li meta Hal Balzan huma kienu jghixu fid-dar ta’ binthon Julianne Hal Balzan, izda prova li din il-proprjeta’ hija ta’ binthom lanqas biss ingabet – anzi minn dak li xhed il-konvenut fis-seduta tad-19 ta’ Frar 2008 jirrizulta li l-proprjeta’ ta` Hal Balzan kienet wirt tal-konvenut minn missieru, u kienet sa meta xehed fuq ismu ghalkemm wal li *“qeghdin fi proceduri sabiex jaghmlu donazzjoni lit-tifla”.*

“Illi hemm ragunijiet ohra ghaliex ix-xhieda tal-konvenuti mhux kredibbli fosthom (a) li huma sostnew li din id-dar kienet ta’ binthom u kien silifha l-flus sabiex din tinbena ghaliex kienet ghadha zghira izda prova ta’ dan ma ingabitx; (b) jinghad li l-konvenuta kienet kostretta tghix Hal Balzan ghaliex minhabba incident li kellha ma setghatx issuq, izda ma jidher li kien hemm ebda problema li l-konvenuti stess

jew familjari taghha iwasslu l-Belt; (c) jghid li kienu kostretti jmorru jghixu Hal Balzan 10 snin qabel ma xehdu fit-28 ta' Novembru 2007 meta allura l-istess bint il-konvenuti kellha biss 14-il sena (ara fol. 56 tar-relazzjoni); (d) ix-xhieda ta' hut il-konvenuta l-Onorevoli Mhallfin Michael Mallia u Tonio Mallia li ohthom kienet toqghod Hal Balzan u mhux il-Belt hija kkorroborata minn dokumenti esebiti mill-*Water Services Corporation* (Dok. "DB 5" u Dok. "DB 6") li juru li fil-perjodu ta' bejn is-sena 1995 sal-2009 ma kien hemm ebda konsum ta' dawk u ilma tant li l-*meter state* gie ndikat bhala *"not in use"* u Joe Caruana in rappesentanza tal-istess korporazzjoni xehed li l-meter kien jahdem sew u ma kienx difettuz; (e) ix-xhieda ta' Sharon Bonnici u Carmelo Hili ma jippruvawx li l-konvenuti kienu jirrisjedu fil-fond, izda biss li l-konvenut xi drabi kien uza l-istess fond bhal klinika; l-istess jinghad mix-xhieda ta' Dr. Paul Borg Olivier ghaliex mill-istess ma jirrizultax li l-konvenuti kienu jghixu fil-fond fil-fatt il-konvenuta qatt ma kienet prezenti.

"Illi minn dan kollu jirrizulta li l-fond gie vakat mill-inkwilini tal-istess il-kompjant Dr. Paul Mallia u martu Mary Mallia, u l-konvenuti marru jghixu fil-fond wara li zzewgu fl-20 ta' Novembru 1976, izda ma jidhirx li huma kellhom xi titolu ta' kera fuq l-istess, izda mis-sena 1995 lanqas biss kienu jghixu fl-istess fond, tant li minn tali data ma kien hemm ebda konsum ta' dawl u ilma u fil-fatt stabbilew ir-residenza taghha fil-fond 48, Vjal Sir Mikelangelo Refalo, Balzan.

"Illi mela jirrizulta li meta gie vakat il-fond minn Dr. Paul Mallia u martu Mary Mallia l-istess konvenuti kienu bdew jokkupaw l-istess fond bla ebda titolu validu fil-ligi ghaliex il-kera kienet dejjem tghajjat lil Dr. Paul Mallia, u l-istess konvenuti qatt ma gew rikonoxxuti bhala kerreja tal-istess u ghalhekk huma qatt ma kellhom ebda titolu ta' kera fuq l-istess fond. Dan ghaliex jidher li Dr. Paul Mallia u l-familja tieghu hargu mill-fond fl-1974 u maghhom marret il-konvenuta bhala bintu flimkien ma hutha; meta hija regghet marret fil-post wara li zzewget dan sar minnha bla ebda titolu validu fil-ligi ghaliex hija ma kellhiex skond il-ligi dritt ta' kirja fuqha (ghaliex dan kien fuq missierha) u fl-istess waqt la darba missierha bhala inkwilin ma kienx izjed jghix fl-istess fond il-ligi, ma kienitx tippermettilha li tigi rikonoxxuta bhala inkwilina tal-istess fond, u ovvjament dan japplika izjed u izjed ghall-konvenut.

"Illi dwar il-hames eccezzjoni fejn qed jinghad li din il-Qorti ma ghandhiex kompetenza, apparti li din kellha titressaq qabel l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fil-mertu, la darba l-kawza hija sabiex jigi ddikjarat li l-konvenuti ma ghandhomx ebda titolu fuq l-istess fond u din il-kawza giet istitwita fit-18 ta' Awwissu 2006 u allura qabel l-emendi tal-**Att X tas-sena 2009,** mela allura din hija l-Qorti kompetenti u hawn issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **"Helen Zammit proprio et nomine vs Maria Pulis"** (P.A. (RCP) – 3 ta' Mejju 2007 fejn saret riferenza ghas-sentenza **"Gaetano Cauchi vs Avv. Dr Tommaso Fenech noe"** (A.C. - 29 ta' Settembru 1948) fejn intqal

li t-tribunal kompetenti biex jiddeciedi jekk id-detentur ta' fond ghandux titolu jew le huwa l-Qorti ordinarja. Jekk imbaghad il-Qorti ordinarja tiddeciedi illi dak it-titolu jezisti, fis-sens illi d-detentur tal-fond qieghed jokkupah b'titolu ta' lokazzjoni, allura dik il-Qorti ma tibqax kompetenti biex tiehu konjizzjoni tat-talba tal-lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tal-fond, imma huwa kompetenti l-Bord tal-Kera. Fuq l-istess binarju kienu s-sentenzi **"Antonio Cuschieri vs Antonio Camilleri"** (A.C 13 ta' Gunju 1953) u **"Wisq Rev. Padre Leone Zammit vs Antonio Farrugia et"** (P.A. 13 ta' Gunju 1953); **"Rev. Henry Abela nomine vs Joseph Brown"** (A.I.C. – 20 ta' Jannar 1993); **"Dr. Francis Borg vs Joseph Felice"** (P.A. – 7 ta' Mejju 1998); **"Avv. Victor Grech ve Reginald Fava"** (P.A. – 16 ta' Mejju 1996); **"Thomas Zahra et ve Anthony Bugeja"** (A.I.C. (PS) – 18 ta' Mejju 2005). Illi mbaghad fis-sentenza **"Francis James vs Enrico Azzopardi"** (A. I. C. – 23 ta' Frar 1996) inghad :-

> "*"Meta f'kawza ghar-ripreza ta' fond, fuq il-bazi illi l-konvenut qed jokkupah minghajr titolu, jigi eccepit f'titolu assumendo li l-istess kawza tkun giet intavolata quddiem it-Tribunali Ordinarji, il-Qorti li tkun ghandha l-ewwel tinvestiga jekk l-eccezzjoni ta' l-ezistenza tat-titolu hijiex fondata jew le. F'liema kaz il-kompetenza mbaghad tghaddi verament minghandha ghal ghand il-Bord li Jirregola l-Kera. Pero', jekk trattandosi ta' tali eccezzjoni jigi deciz, u t-Tribunali Ordinarji ghandhom id-dritt jiddeciedu f'dan is-sens, illi ma jezistix titolu, il-Bord tal-Kera ma jidholx fil-kwistjoni u huma t-Tribunali Ordinarji li ghandhom ikomplu jisimghu u jiddeciedu l-vertenza."*

"Illi b'hekk m'hemm l-ebda dubju li ladarba qed jigi allegat li l-konvenuti qed jokkupaw l-istess fond minghajr ebda titolu, mela hija din il-Qorti li hija kompetenti biex tiddeciedi dwar dan, u ghalhekk anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

"Illi dwar it-tielet eccezzjoni jirrizulta li r-ricevuti ta' kera kienu jinhargu dejjem fuq Dr. Paul Mallia anke wara li sfortunatament huwa miet u allura qatt ma kien hemm rikonoxximent tal-konvenuti bhala nkwilini tal-istess fond. Jidher li l-konvenut kien jitlob li jigi rikonoxxut bhala kerrej izda dan qatt ma sar u allura qatt ma kien hemm kunsens espress tas-sid sabiex tali kirja tigi assenjata lill-konvenuti **"Goerge Mizzi vs Joseph Ferrito et"** (A.I.C. – 22 ta' Gunju 2001); **"Anthony Sammut vs L-Avukat Tonio Azzopardi"** (A.C. – 29 ta' Novembru 1993); fil-fatt qatt lanqas ma hargu ricevuti f'isem il-konvenuta bhala eredi ta' Dr. Paul u Mary Mallia (**"Joseph Grech et vs Maria Antonia Galea et"** – A.C. – 30 ta' Ottubru 2003).

"Illi dwar il-hsarat li allegatament gew ikkawzati fil-fond *de quo* jirrizulta li kien hemm hsara fit-twieqi tal-bitha interna u tali hsarat huma tali li jehtieg li jinbidlu l-aperturi (para. 3.2.2 tar-relazzjoni legali) u l-istess jinghad ghat-twieqi li jaghtu ghal fuq Strada Merkanti; tikhil ta' fili fil-bitha interna (para. 3.3.3); tibdil tal-gallerija ta' l-injam li taghti ghall-bitha ta' wara (para. 3.3.4) u ta' dawn huma responsabbli l-konvenuti kif jinghad mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu u wkoll fir-relazzjoni u

konkluzjonijiet tal-Perit Legali (fol. 463 u 464 tal-istess) u ghalhekk il-konvenuti ghandhom ihallsu ghall-istess fl-ammont ta' €10,300 skond il-konkluzjoni f'paragrafu 3 tar-relazzjoni peritali (fol. 467) ibbazata fuq il-konstatazzjonijiet teknici tal-Perit Tekniku Valerio Schembri.

"Illi dwar l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni eccepita mill-konvenuti abbazi tal-**artikolu 2153 tal-Kap. 16,** din l-eccezzjoni ma hijiex qed tintlaqa' ghaliex il-hsarat u d-danni riskontrati kienu rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni kontinwu tal-konvenuti tul il-perjodu kollu li huma baqghu jzommu l-post illegalment ghandhom, u allura sad-data ta' din il-kawza, u ghalhekk din l-eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi michuda ghaliex ma ghaddiex it-terminu hemm indikat tant li l-hsara ghadha qed issir.

"Illi dwar in-nota ta' kritika tal-konvenuti jinghad li dak li gie ndirizzat fir-rapport kienu t-talbiet attrici u senjatament mal-ewwel talbiet li l-konvenuti kienu qed jokkupaw il-fond *de quo* bla titolu validu fil-Ligi u fil-fatt hekk irrizulta. Dwar l-allegazzjoni li sar xi rikonoxximent ta' kera favur il-konvenuti, din baqghet biss asserzjoni li l-istess konvenuti baqghu jinsistu li jtennu anke fin-nota ta' kritika taghhom izda bla ebda bazi ta' prova. Il-kaz ta' **"Mario Galea Testaferrata et vs Carmelo Delia (1890) & Sons et"** (A.C. – 30 ta' April 2009) kellu fattispecie ghal kollox differenti mill-kaz odjern. Dwar l-allegata rinunzja ta' xi dritt tal-attur nomine certament li f'dawn l-atti ma hemm ebda att ta' rinunzja ta' azzjoni skond kif indikat li kien hemm fil-kawza **"Il-Konti Alfred Sant Fournier vs Francis Bezzina Wettinger"** (A.I.C. (PS) – 10 ta' Jannar 2003)

"**<u>III. KONKLUZJONI.</u>**

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, nkluza dik ta' preskrizzjoni abbazi tal-**artikolu 2143 tal-Kap. 16** ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, **tilqa' t-talbiet attrici** biss fis-sens hawn deciz b'dan illi:-

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati qed jokkupaw l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

"2. Tipprefiggi zmien qasir u perentorju ta' tletin (30) gurnata sabiex jirrilaxxjaw il-pussess battal tal-imsemmi fond u ghalhekk jivvakawh u jirritornaw lir-rikorrenti il-pussess tal-istess appartament.

"3. Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghall-hsarat kagunati fl-istess appartament minhabba nuqqasijiet taghhom u dan kif indikat f'din id-decizjoni.

"5. Tillikwida d-danni kkawzati fil-proprjeta` relattiva u sofferti mir-rikorrenti b'rizultat tal-inadempjenza tal-istess intimati fl-ammont ta' ghaxar t'elef u tlett mitt euro (€10,300).

> "6. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti dawk id-danni li qed jigu hekk likwidati fl-ammont ta' ghaxar t'elef u tlett mitt euro (€10,300).
>
> "Bl-ispejjez nkluzi dawk taz-zewg ittri legali u tal-ittra ufficjali datata 12 ta' Lulju 2006 u bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagment kontra l-intimati".

Rat l-appell propost mill-konvenuti u li permezz tieghu qed jitolbu r-revoka tas-sentenza u allura li jigu michuda t-talbiet attrici;

Rat ir-risposta tal-attur nomine li permezz taghha talab il-konferma tas-sentenza;

Rat l-atti processwali;

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Gunju 2016 illi permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara illi d-difensuri rispettivi tal-partijiet trattaw l-appell;

Ikkonsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitlolbu l-izgombrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huma qed jibbazaw it-talba taghhom billi skont huma l-konvenuti ma ghandhom ebda titolu biex jokkupawh.

L-eccezzjonijiet principali tal-konvenuti huma li huma jokkupaw l-fond billi ghandhom it-titolu ta' kera u allura l-Qorti lanqas ghandha kompetenza biex tisma' l-kawza; u li huma ma kkawzaw ebda hsara fil-proprjeta` in kwistjoni; il-Qorti allura se tikkonsidra l-aggravju taghhom wiehed wiehed.

L-EWWEL AGGRAVJU

L-ewwel aggravju huwa li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta waslet ghall-konkluzjoni li kellha kompetenza biex tisma' l-kaz ghaliex din il-kompetenza tispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera.

Biss kif gie osservat fil-kawza deciza fit 28 ta' Marzu 2014 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **George Falzon v. Raymond Buttigieg**:

> "*Huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini ta' l-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tesercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha*"; **Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et (Appell - 7 ta' Ottubru 1997).**

> "*Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili gia' kellha okkazjoni tiddecidi dan il-punt fil-kawza fl-ismijiet **Dottor Francis Saliba et vs C Boffa Company Limited et** deciza parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-Qorti hemmhekk ghamlet referenza ghall-artiklu 47 (3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta illi jghid illi;*

>> "*Izda l-kawzi li fihom jidhlu … inkluza kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqghodu jew li ghandhom l-abitazzjoni*

ordinarja taghhom fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati…"

Il-Qorti qalet illi:

"*l-abbli difensur tal-socjeta konvenuta qed jargumenta illi l-persuna imharrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim'Awla hija kompetenti biss fuq kawzi ta' zgumbrament jew tkeccija minn fondi abitati minn fondi abitati bhala residenza ordinarja tal-socjeta konvenuta. Madankollu ezami tas-subartikolu juri bic-car illi dan mhux il-kaz; il-konvenunt irid ikun jabita fil-limiti tal-gurisdizzjoni tal-Qorti izda zgur mhux necessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun gie imharrek. Infatti fejn tidol ir-residenza ordinarja l-artikolu isemmi gurisdizzjoni u mhux kompetenza ghaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti tohrog mill-fatt li l-atturi qed jitolbu zgumbrament*".

Il-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Victor Peralta et v. Maria Curmi et (8 ta' Gunju 2005)**. Hija qalet fost affarijiet ohra illi "*In linea ta' principju generali gie bosta drabi deciz illi talba ghall izgombrament minhabba vjolazzjoni ta' patt espress jew tacitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidu nett tal-introduzzjoni tal-ligi (illum il-Kapitolu 69) gie ritenut illi dan 'contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione'*. (sottolinear tal-Qorti). *Tale scioglimento e' di competenza della Prim Aula del Corte Civile… Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione*". **(Carmela Galea v. Filippo Gatt – Appell Civili - 1 ta' Gunju 1931)**. Fl-istess sentenza gew citati wkoll dawn is-sentenzi; **Vol. XXXIII p I pagna 685 u 805; Innocenzo Debattista et v. Giovanni Farrugia (Appell – 4**

ta' Dicembru 1957; Madeline Muscat v. Lina Edwardson (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); Arthur Fenech v. Michael Vella (Appell 16 ta' Gunju 1992 u **Rosina Grima v. Joseph Vella proprio et nomine (Appell 14 ta' April 1997)**.

Huwa pero` importanti li fil-waqt li wiehed jissottolinea li **dawn is-sentenzi kollha fuq imsemmija gew decizi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009** u ghalhekk **illum** ghandhom valur relattiv hafna, il-kawza li ghandha quddiemha l-Qorti giet istitwita fl-2006 u allura l-principji hemm indikati ghandhom certa rilevanza ghall-vertenza odjerna. Dan l-artikolu li allura ma japplikax ghal din il-kawza, jghid fost affarijiet ohra illi:

> "*Il-Bord li Jirregola l-kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddecidi kwistjonijiet konnessi ma kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il- Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba*".

Din il-Qorti hija ben konxja li dawn iz-zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti huma relatati intimament u dan ghaliex kjarament biex il-Prim'Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja – izda l-attur ma hux jirrikonoxxi dan tant li fir-rikors promotorju qed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond **bla titolu**. Jekk huwa hekk allura ma hemmx dubbju li l-foro indikat huwa appuntu l-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Tajjeb wiehed izid li anke fil-kawzi li fihom giet akkolta din l-eccezzjoni, wara l-emendi tal-2009 (per ezempju **Camilleri v. International**

Trading Co. Ltd deciza fil-31 ta' Ottubru 2011 u **Elizabeth Schembri v. Irene Fleri Soler**, deciza il-Qorti fil-31 ta' Mejju 2013, it-tnejn mill-Prim'Awla) kienu l-istess atturi li indikaw fir-rikors promotorju illi l-konvenut jew konvenuta kienu jokkupaw il-fond tramite ftehim ta' lokazzjoni.

F'dan il-kaz, ingabru provi dwar l-eccezzjoni tal-konvenuti li huma ghandhom titolu ta' kera; u fil-waqt li kif ga ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk l-eccezzjoni tal-konvenuti illi ghandhom titolu tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjamanet relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Ghalhekk ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet ukoll, kif giet mitluba taghmel, fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-**talba tal-attur** (kif iddikjarat is-sentenza **Refalo v. Azzopardi** fuq imsemmija) li kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti **ma ghandhomx titolu** u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawza u tiddecidieha.

Fi kliem iehor allura l-Qorti tal-Appell fil-kawza **Falzon v. Buttigieg** imsemmija aktar qabel iddecidiet illi fejn l-attur jallega li l-konveut ma ghandux titolu hija l-Prim'Awla li ghandha kompetenza tisma' l-kaz. Dan

jaghmel sens anke logiku ghaliex il-kompetenza ma tistax tigi michuda semplicement ghaliex il-konvenut jeccepixxi illi ghandu t-titolu ta' lokazzjoni; naturalment dejjem sta ghall-attur jipprova li l-konvenut ma ghandux titolu. Allura l-aggravju in kwistjoni huwa michud.

IT-TIENI AGGRAVJU

Dan l-aggravju jirrigwardja appuntu t-titolu ta' lokazzjoni li jivvantaw il-konvenuti. Kwindi l-Qorti trid tara jekk il-konvenuti ghandhomx titolu validu skont il-ligi biex jokkupaw il-fond. Gie osservat fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Saviour Zammit v. Joseph Galea et** (30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem "bla titolu espressa f'att gudizzarju promotur, *kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabilixxi l-ezistenza tat-titolu fil-konfront tal-attrici li jkun ippropona l-kawza kontra l-konvenuta li jkun qieghed jokkupa l-fond tieghu. Ma kienx allura bizzejjed ghall-konvenut illi hu jkun qieghed jipposjedi l-fond bis-sahha ta' relazzjoni guridika legittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi hadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni guridika legittima kienet tezisti bejnu u bejn l-attrici*".

Il-punt kardinali allura huwa jekk il-konvenuti appellanti, a bazi tal-provi mressqa, ghandhomx titolu biex jibqghu jokkupaw il-fond fil-konfront tal-appellat. L-appellanti bazikament isostnu illi huma qatt ma qalu jew

eccepew illi mal-mewt tal-kerrej ossija l-kompjant Avukat Mallia, huma kienu joqghodu mieghu fis-sens li jitlob il-Kapitolu 69 biex wiehed ikun protett minn dik il-ligi u jirrikonoxxu li dan ma kienx il-kaz; jghidu pero` li peress li s-sid tal-fond kien jaf li l-istess Avukat Mallia ma kienx baqa' jghix hemmhekk sa mill-1976 u baqa' jircievi l-kera minghandhom allura dan kien jekwivali ghal rikonnoxximent taghhom bhala inkwlini tal-fond nonostante l-fatt li r-ricevuti baqghu jigu rilaxxati a favur l-imsemmi Dr Mallia.

Jirrizulta car mill-atti li l-appellanti ghexu ghal numru ta' snin wara li zzewgu fil-fond in kwistjoni izda minn cirka ghoxrin sena l'hawn ma baqghux jabitaw fil-fond in kwistjoni. Is-sidien tal-fond baqghu jircievu l-kera izda kif issemma r-ricevuti dejjem baqghu johorgu a favur ta' Dr Pawlu Mallia. Dan ma jfissirx li l-appellanti gew rikonoxxuti bhala inkwilini ghaliex debitu jista' jithallas minn persuna li ma tkunx id-debitur.(Artikolu 1148 u 1149 tal-Kodici Civili):

> "*1148. (1) L-obbligazzjoni tista' tiġi mitmuma bil-ħlas magħmul minn kull persuna li jkollha interess fiha, bħal wieħed li jkun obbligat flimkien ma' oħrajn jew garanti. (2) L-obbligazzjoni tista' wkoll tiġi mitmuma bil-ħlas magħmul minn terza persuna li ma jkollhiex interess fiha, basta li din il-persuna taġixxi fl-isem u għall-ħelsien tad-debitur, jew, jekk taġixxi fl-isem tagħha nfisha, basta li ma tiġix imdaħħla fil-jeddijiet tal-kreditur.*
>
> "*1149. (1) Il-kreditur ma jistax jirrifjuta ħlas li toffri lilu terza persuna, jekk il-ħlas ikun ta' vantaġġ għad-debitur*".

Is-sentenzi indikati mill-ewwel Qorti (**Mizzi v. Ferrito** u **Sammut v. Azzopardi**) jghidu car u tond li tali rikonoxximent irid ikun esplicitu;

> "*Naturalment dan il-kunsens ma hemm bzonn jirrivesti ebda forma sagramentali, pero` espress jehtieg li jkun, ghad li ghall-prova tal-ghoti tieghu, meta tigi affermata, jista' jittiehed sussidju anki mic-cirkostanzi, kif sar fil-kaz* ***"Zammit vs Grech"****, deciz minn din il-Qorti fl-10 ta' Jannar 1955.* (**Grech v. Galea**, Appell Inferjuri, 30 ta' Ottubru 2003).

Din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li f'ebda hin l-appellat ma wera xi intenzjoni li kien qed jirrikonoxxi lill-appellanti bhala l-inkwilini tal-fond; anzi bil-kuntrarju. Jirrizulta infatti li sakemm kien ghadu haj l-Avukat Mallia, huwa baqa' jirrilaxxa ricevuti favur tieghu izda mal-mewt tieghu istitwixxa l-kawza odjerna immedjatament hekk kif l-appellanti indikawlu li ma kienux lesti jirrilaxxaw il-fond. Huwa ghalhekk car ghall-Qorti li l-appellat f'ebda hin ma ried jirrikonoxxi lill-appellanti bhala inkwilini tal-fond u ddecidiet tajjeb l-ewwel Qorti li l-uniku mod li permezz tieghu l-appellanti setghu jivvantaw it-titolu ta' lokazzjoni kien kieku kienu joqghodu mal-istess Dr Mallia meta dan gie nieqes. Kwindi dan l-aggravju huwa michud ukoll.

IT-TIELET AGGRAVJU

Dan l-aggravju jirrigwardja l-kundanna ghall-hlas tas-somma ta' 10,300 euros ghall-hsarat fil-fond.

Is-sentenza appellata f'dan ir-rigward ghamlet biss referenza ghar-rapporti tal-perit legali u l-perit tekniku u addottathom. Dawn id-danni jirreferu principalment ghall-bzonn li jinbidlu l-aperturi u l-gallarija ghalkemm jinkludu elf euro ghal tikhil fil-bitha interna.

L-appellanti jsostnu illi appuntu b'eccezzjoni ghat-tikhil, ir-responsabbilita` ghar-rimpjazzar tal-gallarija u tal-apertura tispetta lis-sidien skont il-Kodici Civili.

In kwantu din il-Qorti ga rriteniet li l-appellat ma kellu ebda titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond in kwistjoni l-istess appellat jirrizulta li ghall-finijiet tal-ligi kien biss pussessur in *mala fede* tal-fond u ghalhekk il-materja tad-danni pagabbli ghall-hsarat fil-gallarija u fl-aperturi taqa' biex tigi regolata bl-Artikolu 543 tal-Kodici Civili. Din il-Qorti hi tal-fehma li l-ispejjez ghat-tiswija tal-gallarija u tal-aperturi jikkwalifikaw bhala "spejjez mehtiega" ghall-finijiet tal-Artikolu 545(1) tal-istess Kodici, u cioe`, huma spejjez li minghajrhom il-haga kienet tispicca jew titgharraq. Ghar-rigward ta' spejjez mehtiega f'fond possedut minn haddiehor b'mala fidi s-sid ghandu l-istess obbligu lejn il-possessur li ghandu lejn il-possessur ta' bona fidi basta li l-pussess tal-haga ma jkunx gie mehud b'serq jew b'reat iehor li ma jaqax taht il-klassi tal-kontravenzjonijiet. Ma giex allegat u anqas gie provat li l-fond in kwistjoni gie akkwistat b'serq jew reat iehor. Ghalhekk f'dan il-kaz l-obbligu tas-sid lejn il-possessur ghal

spejjez mehtiega fil-fond huwa dak previst fl-Artikolu 542(1) tal-Kodici msemmi ghar-rigward ta' possessur ta' bona fidi u cioe`, *a contrariu sensu*, l-ispejjez mehtiega huma a karigu tas-sid tal-fond fl-eventwalita` li dawn jintefqu mill-pussessur sabiex jippreserva l-haga. Fil-kaz tal-lum, izda, irrizulta li kemm il-gallarija kif ukoll l-aperturi indikati mill-perit tekniku thallew jiddeterjoraw, u cioe` thallew jispiccaw jew jitgharrqu, minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-appellanti[1] tant li jehtieg li jinbidlu. Ghalhekk fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz l-ispejjez ghar-rimpjazzar kemm tal-gallarija kif ukoll tal-aperturi ghandhom ikunu a karigu tal-appellanti u ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi respint.

Fit-trattazzjoni tieghu l-abbli difensur tal-appellanti argumenta li l-istess appellanti ma setghux ikunu kkundannati jhallsu id-danni reklamati jekk ma jkunux fl-istess hin rikonoxxuti bhala l-kerrejja tal-fond; ghalhekk jekk l-ewwel talbiet attrici jkunu milqugha, ma setghux ikunu kkundannati jhallsu d-danni. Dan huwa minnu, izda ghalkemm din il-Qorti kif intqal waslet ghall-konkluzjoni li l-appellanti ghandhom it-titolu ta' kerrejja tal-fond, xorta wahda jridu jirrispondu ghall-hsarat li jirrizultaw in kwantu **detenturi** tal-istess fond.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mill-appell billi tichdu u tikkonferma s-sentenza appellata.

[1] Ara paragrafi 18, 19, 27 tar-relazzjoni tal-Perit Tekniku Dok VS1 fol 469

L-ispejjez tal-appell huma wkoll a kariku tal-appellanti. It-termini imposti mill-ewwel Qorti jibdew jiddekorru millum.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb