QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 28 ta' April 2017

Numru: 25

Rikors Numru: 218/07 RCP

Nutar Dottor Joanne Lia u Loraine Hili

v.

John Spiteri u b'digriet tal-10 ta' Ġunju 2010 l-atti ġew trasfuzi f'isem Darren, Stefania u Clifton ilkoll aħwa Spiteri minħabba l-mewt ta' John Spiteri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat li l-atturi ppreżentaw fis-27 ta' Frar, 2007, u li jaqra hekk:

> "Illi l-esponenti huma proprjetarji tad-dar bin-numru tnejn u ghoxrin (22), fi Triq Paris, Birkirkara u li ghandha bieb iehor bin-numru mija u tmienja (108), fi Triq l-Imsida, Birkirkara, u tal-kamra adjacenti bin-numru wiehed u ghoxrin (21), qabel indikata bhala kamra bla numru, fi Triq Paris, Birkirkara;
>
> "Illi l-intimat jokkupa l-imsemmi fond 22, Triq Paris, Birkirkara (u li ghandu bieb iehor bin-numru 108, fi Triq l-Imsida) b'titolu ta' enfitewsi temporanja, liema koncessjoni enfitewtika taghlaq fil-5 ta' Mejju 2007 (Dokumenti A u B);

“Illi fil-kors tal-imsemmija enfitewsi, l-intimat John Spiteri naqas li jzomm l-imsemmi fond fi stat tajjeb u hallih jitgharraq billi naqas li jaghmel it-tiswijiet mehtiega, bi ksur tal-obbligi legali u kuntrattwali tieghu;

“Illi minkejja li l-istess intimat gie nterpellat sabiex isewwi l-imsemmija hsarat u jirripristina l-post imsemmi bin-numru 22, Triq Paris, Birkirkara fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni, l-intimat baqa’ inadempjenti;

“Illi inoltre l-intimat qed jokkupa l-kamra msemmija bin-numru 21, Triq Paris, Birkirkara, b’mera tolleranza u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

“Illi ghalkemm l-esponenti nterpellaw lill-intimat, b’ittra legali tat-3 ta’ Jannar 2006, sabiex jivvaka mill-imsemmija kamra u jirrilaxxjaha favur l-esponenti, huwa baqa’ inadempjenti u ghadu qed jokkupaha abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi sal-lum;

“Illi inoltre l-istess intimat ikkaguna diversi hsarat fl-imsemmija kamra ghad-dannu tal-esponenti.

“Ghaldaqstant, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni li tirrizulta mehtiega skond il-ligi, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawza, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

“i). Tiddikjara illi fil-kors tal-enfitewsi, l-intimat John Spiteri naqas li jzomm il-fond 22, Triq Paris, Birkirkara, li ghandu bieb iehor bin-numru 108, fi Triq L-Imsida, Birkirkara, fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u hallih jitgharraq, b’mod li kkagunalu hafna hsara bi ksur tal-obbligi kontrattwali u legali tieghu;

“ii). Tikkundannah sabiex, fi zmien qasir u perentorju li tistabbilixxi din il-Qorti, jaghmel ix-xoghlijiet kollha mehtiega ta’ manutenzjoni u tiswija, okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ perit nominat minn din il-Qorti;

“iii) Fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu huma l-istess xoghlijiet a spejjez tal-intimat, u dan okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ l-istess perit nominat minn din il-Qorti;

“iv). Tiddikjara li l-intimat John Spiteri qed jokkupa l-kamra bin-numru 21, fi Triq Paris, Birkirkara, abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi; u

“v). Konsegwentement, tordna lill-istess intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti, jizgombra mill-istess kamra u jirrilaxxjaha bil-pussess vakanti favur l-esponenti.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri legali tat-3 ta’ Jannar, 2006, tal-24 ta’ Jannar 2006, u tat-2 ta’ Ottubru 2006, kontra l-intimat li huwa ngunt

minn issa ghas-subizzjoni, u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti skont il-ligi."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew illi:

"1. Illi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda *stante* li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt hekk kif ser jirrizulta ampjament waqt il-kawza.

"2. Illi l-allegazzjoni li l-intimat naqas li jzomm il-fond 22 Triq Paris Birkirkara fi stat tajjeb u naqas li jaghmel it-tiswijiet mehtiega hija nveritiera.

"3. Illi mhux minnu li l-intimat qed jokkupa l-kamra li tinsab numru 22 fl-istess triq minghajr titolu *stante* li kien akkwista l-kamra *de quo.*

"4. Illi l-intimat ma kkaguna l-ebda hsara fil-kamra.

"5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi."

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Ottubru, 2012, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi:

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel tlett talbiet attrici peress li l-mertu tal-istess huwa ezawriet ghaliex ix-xogholijiet necessarji saru mill-konvenut fil-mori tal-kawza**, mill-bqija tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut limitatament u biss inkwantu dawn huma konsistenti ma' dak hawn deciz, fis-sens li fil-prezent l-istess intimati mhux qed jokkupaw il-kamra numru 21, Triq Paris, B'Kara abbusivament, u b'hekk **tichad ir-raba' u l-hames talba attrici** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

"Bl-ispejjez tal-ewwel tlett talbiet attrici, nkluzi l-ispejjez u d-drittijiet tal-perit tekniku Robert Musumeci nnominat mill-Qorti a karigu tal-intimati odjerni, filwaqt li l-atturi ghandhom ibatu l-ispejjez tar-raba' u l-hames talba attrici."

Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi din hija kawza dwar allegata hsara fil-fond 22, gja 32, Triq Paris B’Kara li tieghu l-atturi huma s-sidien u l-intimat John Spiteri kien censwalista tal-istess fejn l-atturi qed jitolbu li jigu rrangati l-hsarat li graw fl-istess post li sehhew meta l-konvenut kien fil-pussess tal-istess.

“Illi jirrizulta mir-rapport tal-Perit Frederick Doublett li diversi hsarat gew riskontrati fl-istess fond skont kif jidher fir-rapport tieghu datat 13 ta’ April 2006, izda jidher li l-istess hsarat gew irrangati fil-mori tal-kawza kif jidher mir-rapport tekniku *ex parte* wkoll tal-Perit Mario Cassar datat 8 ta’ Lulju 2008, u din il-Qorti thoss li l-provi juru li tali hsarat gew irrangati fil-mori tal-kawza.

“Illi fil-fatt jidher li qabel infethet il-kawza l-atturi interpellaw lill-konvenuti sabiex jaccedu fil-fond, izda ghall-ewwel l-intimat ma kienx lest li jaghmel dan, tant li kien biss wara diversi ittri interpellatorji li dan sar – kollox qabel il-kawza.

“Illi f’dan is-sens ix-xhieda tal-intimat ma hijiex kredibbli ghaliex huwa sostna ghall-ewwel li ma kienx ircieva ittri minghand l-atturi u Dr. Pawlu Lia ghall-istess, u wara li din il-Qorti rat ix-xhieda tal-konvenut f’dan ir-rigward u anke dwar l-allegazzjonijiet tieghu li huwa regolarment ghamel xoghol ta’ manutenzjoni, thoss li f’dan il-kuntest il-versjoni attrici hija dik attwalment kredibbli.

“Illi din hija l-unika konkluzjoni li din il-Qorti tista’ tasal ghaliha ghaliex id-danni u l-hsara riskontrata mill-Perit Frederick Doublet fl-istess fond hija cara u d-data tar-rapport hija wahda qabel id-data ta’ din il-kawza. Fil-verita’ tali rapport qatt ma gie kkontestat, minkejja l-allegazzjoni tal-konvenut li huwa kien jaghmel manutenzjoni perjodikament. Izda kieku kien hekk certament li ma kienux jigu riskontratti l-hsarat fl-istess rapport tal-Perit Doublet.

“Illi fil-fatt il-Perit Mario Cassar fit-8 ta’ Lulju 2007 (fol. 123) sostna li l-hsarat individwati mill-Perit Doublett u ezattament ix-xogholijiet rimedjali li kien issugerixxa gew attwalment maghmula, u dan ma jistax hlief ifisser li tali xogholijiet saru fil-mori tal-kawza.

“Illi l-istess konkluzjoni giet raggunta mill-Perit Tekniku Robert Musumeci inkarigat mill-Qorti (fol. 213) u dan iktar u iktar fid-dawl tax-xhieda kollha processwali u b’hekk allura jirrizulta li llum il-mertu dwar l-ewwel tlett talbiet attrici gie ezawrit, b’dan li tenut kont tal-fatt li hawn qed jigi konstatat li x-xogholijiet saru fil-mori tal-kawza (anke kif xehed in subizzjoni l-istess konvenut fl-4 ta’ Dicembru 2007 (fol. 65), mela allura l-ispejjez tal-ewwel tlett talbiet attrici ghandhom ikunu a karigu tal-konvenuti.

“Illi dwar ir-raba’ u l-hames talba attrici din il-Qorti thoss li ma jirrizultax li l-konvenut qed jokkupa l-kamra bin-numru 21 Triq Paris, B’Kara abbusivament u dan ghalkemm l-istess kamra ma tifformax parti mill-fond li gie moghti b’cens b’kuntratt tal-5 ta’ Mejju 1986 u wara trasferiet

lill-intimat John Spiteri b'kuntratt datat 19 ta' Awissu 1987 (xhieda kollha tal-partijiet hija f'dan is-sens inkluza dik ta' Mark Camilleri datata 24 ta' Jannar 2008 (fol. 97).

"Illi dan ghaliex fuq dan il-punt din il-Qorti ssib it-tezi tal-konvenut John Spiteri bhala kredibbli fis-sens li tali kamra inghatat lill-konvenut sabiex huwa jkompli juza l-istess bla ebda titolu sakemm huwa jibqa' jokkupa l-fond numru 22, Triq Paris, B'Kara u f'dan is-sens hija l-portata tal-iskrittura ndikata bhala Dok. "I" (fol. 44) datata 27 ta' Awissu 1988 li tghid testwalment li:-

> *"Qieghed niddikjara li jekk nigi li nhalli l-post ta' 32, Parish Street, Birkirkara, l-kamra li cedejtlu rrid inhalliha ma' l-istess post imsemmi"* (ara xhieda tal-konvenut datata 26 ta' Marzu 2009 – fol. 148).

"Illi mela allura din il-Qorti jirrizultalha mill-provi li s-sid ta' dak iz-zmien kien qabel mal-konvenut Spiteri li huwa ghandu jzomm il-kamra sakemm huwa jkollu titolu fuq il-fond numru 22, Triq Paris, B'Kara, u dan ghalkemm huwa ma ghandu ebda titolu fuq l-istess kamra, la personali u lanqas reali, izda hemm ftehim *sui generis* f'dan is-sens, li qed jinghad hawn.

"Illi la darba allura l-intimati, bhala eredi tal-intimat Spiteri, ghadhom qed jokkupaw il-fond moghti lil John Spiteri originarjament b'titolu ta' cens, huma allura ghadhom mhux obbigati li jirrittornaw l-istess fond lill-atturi, b'dan li skont il-ftehim raggunt mas-sid ta' dak iz-zmien tal-kamra ghad illum u wkoll jistghu jokkupaw l-istess kamra u ma hemm l-ebda raguni ghaliex dan il-ftehim *sui generis* ma ghandux jigi rispettat mill-atturi.

"Illi din il-Qorti qed tagmilha cara li ghalkemm l-intimati mhux illum tenuti li jirritornaw lura l-kamra lill-atturi minhabba dan il-ftehim, ma jfissirx li l-konvenut John Spiteri ghandu xi dritt reali jew personali (bhal per ezempju ta' kera) fuq l-istess kamra u b'hekk it-tielet eccezzjoni kif redatta mill-konvenut ma hijiex qed tigi accettata ghaliex il-konvenut John Spiteri qatt ma akkwista l-proprjeta` tal-istess kamra.

"Illi izda min-naha l-ohra r-raba' u l-hames talba ma jistawx jigu milqugha ghaliex ghadu vigenti l-ftehim li tali kamra ghandha tigi ritornata mic-censwalist/i tal-fond 22, Triq Paris, B'Kara, meta skont il-ligi huwa jew huma jkun/u obbligat/i li jirritorna/w il-pussess tal-istess fond lill-atturi."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha tirriforma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Ottubru 2012, billi filwaqt li tikkonfermaha fejn laqgħet it-talbiet attriċi

u ċaħdet l-eċċezzjonijeit tal-konvenuti u fejn ikkundannat lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż, tilqa' wkoll ir-raba' u l-ħames talba attriċi u konsegwentement tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati;

Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, jsostnu illi l-parti tas-sentenza li minnha hemm l-appell hija ġusta u għandha tiġi pjenament ikkonfermata. Għaldaqstant l-appell għandu bir-rispett kollu jiġi miċħud, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti;

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawża l-atturi, bħala sidien tal-fondi 21 u 22 Triq Paris, Birkirkara, talbu li l-konvenut jiżgombra mill-fond ossija kamra numru 21, peress li qed jokkupaha b'mera tolleranza u bla titolu, u fir-rigward tal-fond ossija dar 22, li kien ingħata lill-konvenut b'titolu ta' enfitewsi, talbu li l-konvenut jiġi ordnat jagħmel it-tiswija tal-ħsarat li hemm fil-fond u l-manutenzjoni tal-istess. Il-konvenut ikkontesta dawn it-talbiet u qal li hu dejjem żamm il-fond 22 fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u għandu titolu validu fuq il-kamra numru 21.

L-ewwel Qorti sabet favur l-atturi rigward il-fond numru 22, iżda sabet li x-xogħol rimedjali neċessarju sar fil-mori tal-kawza, u, għalhekk, astjeniet milli tkompli tieħu konjizzjoni tat-talbiet relattivi. Fir-rigward tal-kamra, ċaħdet it-talbiet attriċi wara li qieset li l-konvenut qed jokkupa l-kamra in forza ta' ftehim *sui generis* bejnu u s-sid.

L-atturi appellaw mis-sentenza u qed jitolbu r-riforma tas-sentenza sabiex jiġu milqugħa t-talbiet tagħhom fir-rigward tal-kamra bin-numru 21 u l-konvenuti jiġu żgumbrati mill-istess.

Din il-Qorti, wara li eżaminat l-atti, tara li l-pussess tal-kamra da parti tal-konvenut ma hux marbut maċ-ċens li ngħata tad-dar. Il-kuntratt ta' ċens sar f'Mejju 1986, waqt li l-ftehim fuq il-kamra sar sena wara, f'Awwissu tal-1987. L-użu tal-kamra ngħata lill-konvenut wara ftehim separat mas-sid ta' dak iż-żmien, u għal dan l-użu l-konvenut jgħid li ħallas għal darba biss is-somma ta' Lm250. Din il-kamra ingħatat lilu biex jużaha għall-*hobby* li kellu.

L-atturi jsostnu li l-użu tal-kamra ngħata lill-konvenut b'mera tolleranza, iżda kif ingħad l-ewwel Qorti sabet li l-okkupazzjoni kienet riżultat ta' ftehim *sui generis* bejn l-allura sid tal-fond u l-konvenut. Din il-Qorti ma taċċettax li l-fond ingħata lill-konvenut b'mera tolleranza, għax jidher li l-kamra ngħatat lill-konvenut għall-iskop preċiż u b'intendiment li jwarrab mill-istess meta joħroġ mid-dar numru 22. Fi kliem ieħor id-dgawdija tal-

kamra kienet marbuta mad-dgawdija tiegħu tad-dar, iżda biex tintuża għal skop determinat marbut mal-*hobby* li kellu l-konvenut.

Fil-fehma tal-Qorti, in-natura ta' dan il-ftehim għandu mix-xeħta ta' kommodat. Hu veru li dan il-kuntratt, bin-natura tiegħu, jikontempla l-użu ta' ħaġa bla ħlas (Arikolu 1824 tal-Kodiċi Ċivili), u hemm sentenzi li jgħidu li l-ħlas ta' korrispettiv jfisser li l-kuntratt mhux wieħed ta' kommodat. Hemm sentenzi, pero`, li jistipulaw li kumpens nominali ma jħassarx il-karattru tal-kommodat (ara, per eżempju, il-kawża **Irving and Co. Ltd. v. Żammit** deċiża mill-Qorti ta' Għawdex, Ġurisdizzjoni Superjuri, fl-10 ta' Ottubru, 2014, u s-sentenza riportata fil-Kollez. Vol. XVIII.III.69). Jekk hu hekk, dan it-titolu jispiċċa darba li ma jibqax skop għad-detenzjoni tiegħu, u jekk ikun ingħata għall-ġid tal-kommodatarju, u tiegħu innifsu biss, il-werrieta tiegħu ma jistgħux jissoktaw igawdu l-ħaġa mislufa (Artikolu 1826 tal-Kodiċi Ċivili).

F'dan il-każ, il-kamra ingħatat biex titgawda mill-konvenut John Spiteri għaż-żmien li jibqa' in okkupazzjoni tad-dar hdejha u għall-*hobby* tiegħu. Hu konċess li l-konvenut John Spiteri miet, u allura ma għadx fadal l-iskop għad-detenzjoni tal-kamra mill-eredi tiegħu. L-użu tal-kamra ingħata fuq bażi personali għad-dgawdija biss minn John Spiteri, u l-werrieta tiegħu ma għandhom ebda dritt ikomplu fid-dgawdija tal-kamra.

Anke jekk il-ftehim jista' jitqies wieħed innominat, (peress li, kif ingħad, hemm sentenzi li jgħidu li fejn ma jkunx hemm gratuwita` assoluta, ma jistax ikun hemm kommodat – ara per eżempju il-kawża **Kucukkaya v. Mousu** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Lulju, 2015), ir-relazzjoni hi waħda personali u mhux reali. Meta l-obbligazzjoni tkun personali għalih innifsu ma tintiritx, u f'kull każ ma torbotx lis-suċċessur fit-titolu tad-debitur tal-obbligazzjoni b'titolu partikolari, kif inhu l-każ tal-atturi f'din il-kawża.

Kif intqal minn din il-Qorti fil-kawża **Galea v. Galea** deċiża fid-29 ta' Novembru, 1948, fil-kuntest ta' użu ta' passaġġ, dak l-użu jista', skont iċ-ċirkostanzi, iwassal għall-ħolqien ta' obbligazzjoni personali, li ma tivvinkolax lil min jiġi fil-pussess tal-proprjeta` wara dak li jkun ikkonceda dan l-użu. "*Dan l-użu, l-attwali possessur, jista' jwaqqaf jew jagħmel li tiċċessa meta jrid.*"

Kif intqal minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawża **Dimech v. Debono**, deċiża fil-21 ta' Ottubru, 1986, l-għoti tal-użu ta' fond bħala pjaċir versu ħlas ta' rigal, ma joħloq ebda titolu, iżda jitqies bħala ftehim innominat u hu regolat biss bit-termini tal-ftehim innifsu. F'dan il-każ, kif ġia` intwera, d-dgawdija tal-kamra ingħatat għall-użu partikolari ta' John Spiteri, u darba li dan miet, ma baqgħax jeżisti l-iskop tal-użu. Il-kamra ma hijiex parti mid-dar li ngħatatlu b'titolu ta' enfitewsi – tant li ftehim fuqha sar xi sena wara – u l-koncessjoni ngħatat bi ftehim separat u hi ta' natura

personali. Kif dak li ġia` intqal, l-aljenazzjoni tal-ħaġa ġġib magħha xoljiment tar-rapport kreditur-debitur, u l-akkwirent jista' jħoll dak il-ftehim.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-konvenuti preżenti, eredi ta' John Spiteri, ma jistgħu jivvantaw ebda titolu fuq il-kamra in kwistjoni, u għandhom jivvakaw l-istess.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tilqa' l-istess u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonfermaha b'dan li minflok tiċħad, qed tilqa' r-raba' u l-ħames talba attriċi, u għall-fini tal-ħames talba tipprefiġġi terminu ta' xahar millum li fih il-konvenuti jridu jiżgumbraw mill-kamra numru 21, Triq Paris, Birkirkara u jirrilaxxjaw il-pussess vakanti favur l-atturi.

L-ispejjeż kollha tal-kawża, inklużi dawk in prim istanza, jitħallsu mit-tlett konvenuti appellati in solidum.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Reġistratur
df