QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis 9 ta' Lulju 2020

Numru 18

Rikors maħluf numru 117/2013

Gloria Beacom u Henriette Vella Bardon
aħwa Calleja Urry

v.

Alfred Camenzuli flimkien ma' martu Tania
Camenzuli u ibnu Justin Camenzuli

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Ottubru 2014 illi ċaħdet talba tagħhom għall-iżgumbrament tal-konvenuti minn immobbli li l-atturi jgħidu li hu tagħhom u li l-konvenuti qegħdin jokkupaw mingħajr titolu li jiswa fil-liġi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi jgħidu illi huma sidien ta' immobbli fil-Belt Valletta. Dan il-fond kien daħal fih il-konvenut Alfred Camenzuli mingħajr il-kunsens tal-awtriċi tal-atturi. Wara li din fetħet proċeduri ġudizzjarji għall-iżgumbrament tal-konvenut, u waqt li dawk il-proċeduri kienu għad-hom pendenti, fid-19 ta' Marzu 1987 inħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni mid-Dipartiment tad-Djar taħt l-art. 3 tal-Att dwar id-Djar [Kap. 125]. Billi bis-saħħa ta' dak l-ordni il-pussess legali tal-fond ġie f'idejn id-dipartiment u ma baqax iżjed f'idejn l-awtriċi tal-atturi, it-talba ta' din għall-iżgumbrament ġiet miċħuda.

3. Fil-31 ta' Mejju 2011 inħareġ ordni ta' derekwiżizzjoni. Billi jgħidu illi issa l-konvenuti ma għandhom ebda titolu li jiswa fil-liġi biex ikomplu jżommu l-fond, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara li wara l-ħruġ tal-ordni ta' derekwiżizzjoni bid-data 31 ta' Mejju 2011, l-intimati tilfu kull dritt li jkomplu jokkupaw il-fond … u li għalhekk qegħdin jokkupaw l-istess fond illegalment;
>
> »2. tordna lill-intimat jiżgumbraw u jneħħu ħwejjiġhom kollha mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li għandha tiffissa dina l-qorti;
>
> »3. tillikwida, anke permezz ta' periti, id-danni dovuti mill-intimati favur l-esponenti tal-okkupazzjoni illegali tagħhom b'effett mill-1 ta' Ġunju 2011, data tal-ordni ta' derekwiżizzjoni sad-data tar-rilaxx effettiv;
>
> »4. tikkundanna lill-intimati solidament bejniethom iħallsu lill-esponenti d-danni hekk likwidati.«

4. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezjonijiet fost oħrajn:

> »… … …
>
> »4. illi *in linea preliminari* … … … qiegħda tiġi sottomessa l-pre-skrizzjoni peress illi l-familja Camenzuli ilha tirrisjedi fil-fond *de quo* mill-bidu tas-sena 1987 u fejn allura għaddew aktar minn sitta u għoxrin (26) sena li l-familja Camenzuli ilha tirrisjedi f'dan il-fond *de quo* a bażi tal-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 14364 li kienet ħarġet nhar id-19 ta' Marzu tal-1987; kwindi eċċezzjoni *in linea preliminari* ta' akkwist ta' post anke bi preskrizzjoni fiċ-ċirkustanzi.
>
> »… … …

»7. illi l-ħames premessa[1] tal-atturi … … …qegħdin jammettu li l-konvenut Alfred Camenzuli, illum ta' tlieta u erbgħin sena, kellu titolu validu skont il-liġi li jirrisjedi fil-fond *de quo* flimkien mal-familja tiegħu, u li … … … l-kera li ma ġiex aċċettat kien jiġi depożitati taħt l-awtorità tal-qorti … … …«

5. Il-konvenuti ressqu wkoll rikonvenzjoni u *inter alia* fit-tielet kontro-talba talbu illi l-qorti:

»3. … … … tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuti familja Camenzuli qiegħda tirrisjedi fil-fond *de quo* b'titolu validu skont il-liġi u li dan bl-ebda mod ma ġie affettwat bin-notifika ta' derekwiżizzjoni li ħarġet fis-sena 2011 *sia* a bażi tal-prinċipju tan-non-retroattività, kif ukoll anke a bażi tal-preskrizzjoni jekk huwa l-każ.«

6. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża hekk:

»… … … il-qorti tiddeċiedi din il-kawża billi, filwaqt li tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet attriċi.

»Fir-rigward tal-kontro-talba tilqa' t-tielet talba u tiċħad it-talbiet l-oħra billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

»L-ispejjeż tat-talba attriċi huma bla taxxa, filwaqt li dawk tal-kontro-talba jkunu a kariku tal-konvenuti.«

7. Ir-raġunijiet liwasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Ikkunsidrat:

»illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huma qed jibbażaw it-talba tagħhom billi, skont huma, il-konvenuti ma għandhom ebda titolu biex joqogħdu fih;

«illi l-konvenuti qed jeċċepixxu illi mhux minnu li ma għandhom ebda titolu jgħixu fil-fond u li l-istess fond kien ġie assenjat lilhom mid-Dipartiment tad-Djar;

»illi dwar il-fatti ma tantx hemm wieħed x'jissofferma fit-tul. Ma hemmx kwistjoni li l-fond kien rekwiżizzjonat skont l-Att dwar il-*Housing* tal-1949, u din ir-rekwiżizzjoni, skont ix-xhud Carmen Azzopardi (rappreżentanta tal-Awtorità tad-Djar illi issa tikkomprendi wkoll id-Dipartiment tad-Djar) din l-ordni ma għadhiex viġenti. Jirriżulta mill-atti prodotti anke mill-istess konvenuti li huma kienu żgassaw il-fond in kwistjoni u

[1] Il-ħames premessa tal-atturi tgħid "illi kemm [l-awtriċi tal-atturi], kif ukoll l-esponenti wliedha wara l-mewt tagħha, qatt ma rrikonnoxxew lill-intimat Alfred Camenzuli bħala inkwilin u qatt ma aċċettaw kera jew xi natura ta' kumpens ieħor mingħandu".

l-ordni ta' rekwiżizzjoni ħarġet wara li d-dipartiment irrikonoxxihom bħala l-ikwilini u kien hemm żmien meta huma ħallsu l-kera lid-Dipartiment tal-*Housing*. Eventwalment, kif ingħad, il-fond ġie derekwiżizzjonat;

»illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet <u>Saviour Zammit *v.* Joseph Galea *et*</u>, deċiża fit-30 ta' Marzu 2001, illi l-kliem 'bla titolu' espressa f'att ġudizzarju promotur:

> »"… … … kellu jinqara fis-sens limitat li l-qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet, li kellu ma xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-atturi."

»illi din il-qorti ġà kellha okkażjoni tippronunzja ruħha f'żewġ każi kważi simili: <u>Calcedonio Borg *v.* Philip Abela</u>, deċiża fil-11 ta' Lulju 2011, u <u>Giovanna Casha *v.* Maria Dolores Xuereb</u> deċiża fit-28 ta' Novembru 2011. Fiż-żewġ każi l-qorti kkummentat hekk:

> "Il-problema għall-attur/attriċi hija li huwa ben saput li skont diversi sentenzi tal-qrati tagħna mogħtija li s-Segretarju tad-Djar taħt il-liġi msemmija kien isir il-pussessur tal-fond rekwiżizzjonat minnu – per eżempju fil-kawża <u>Dottor Francesco Masini *noe v.* Wilfred Podestà *noe*</u> deċiża fid-29 ta' April 1963 fejn intqal ċar illi r-*requisition order* jimporta disposessament tas-sid tal-fond (dan l-insenjament ġie approfondit imbagħad aktar tard fil-kawża kostituzzjonali <u>Ferro *v.* Segretarju tad-Djar</u> fejn intqal ċar li malli s-Segretarju tad-Djar kien joħroġ ordni ta' rekwiżizzjoni ta' fond huwa kien immedjatament isir il-possessur validu tal-fond). F'dan is-sens wieħed anke jirriskontra sentenza aktar riċenti bħal dik tal-Qorti tal-Maġistrati fl-ismijiet <u>Cilia *v.* Grech</u> tat-12 ta' Ottubru 2001. Għalhekk bil-bdil tal-pussess, ossija bl-ordni ta' derekwiżizzjoni, ma sar ebda tibdil fil-pożizzjoni legali tal-konvenut bħala l-kerrej tal-fond u huwa baqa' jgawdi l-protezzjoni akkordata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-attur allura taħt il-ligijiet ordinarji (hawnhekk wieħed jinkludi l-Kap. 69), ma jistax jiżgombra lill-konvenut; naturalment salv id-drittjiet u rimedji oħra li jista' jkollu f'kamp ieħor."

»illi għandu jingħad illi din l-aħħar parti ma applikatx għall-każ <u>Casha *v.* Xuereb</u>, għal dan il-każ, għaliex l-ordni hemmhekk ma ġietx revokata kif però ġiet revokata fil-kawża <u>Borg *v.* Abela</u> u f'dik odjerna. Stabbilit dan ma hemmx lok ta' aktar indaġini;

»illi l-qorti tissimpatiżża ħafna mal-atturi speċjalment f'dan il- każ u ma għandha ebda simpatija mal-mod kif il-konvenuti daħlu fil-fond u eventwalment ġew protetti mill-awtoritajiet f'dak iż-żmien iżda ma tistax tagħti r-rimedju lill-atturi f'din l-istanza biex tkun konsistenti ma' dawn is-sentenzi;

»illi kif ġà ntqal il-konvenuti ppreżentaw addirittura kontro-talba u l-qorti ma tifhimx l-utilità tagħha. It-talbiet tagħhom huma għal kollox inutili u tabilħaqq teżorbita kull limiti ta' diċenza u sens ta' proporzjon; addirittura qed jitolbu d-danni wara li gawdew il-fond in kwistjoni għal

> dawn is-snin kollha a skapitu tas-sidien. Fuq kollox, il-kontro-talba ma għandha ebda valur għall-istess konvenuti. Il-qorti però jkollha tilqa' l-ewwel talba[2] tal-kontro-talba minħabba dak li ġà ntqal.«

8. L-atturi appellaw b'rikors tat-13 ta' Novembru 2014 li għalih il-konvenuti wieġbu fil-5 ta' Diċembru 2014.

9. Jingħad qabel xejn illi għalkemm fil-parti dispositiva l-ewwel qorti qalet li qiegħda tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti – dik dwar preskrizz-joni – mill-konsiderazzjonijiet jidher illi dan kien manifestament *lapsus* u illi fil-fatt kienet qiegħda tilqa' s-seba' eċċezzjoni, dik dwar titolu. Ukoll fejn intlaqgħet it-tielet kontro-talba, għalkemm il-konvenuti jgħidu li għandhom titolu "ukoll anke a bażi tal-preskrizzjoni jekk huwa l-każ", ma jidhirx li din it-talba ntlaqgħet fuq il-bażi tal-preskrizzjoni iżda fuq il-konsiderazzjonijiet l-oħra msemmija fis-sentenza. Fil-fatt lanqas jingħad liema hi l-preskrizzjoni li tgħodd għall-każ.

10. Ngħaddu mela għall-appell.

11. L-ewwel aggravju jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti approvat silta minn sentenzi oħra fejn jingħad illi min ikollu allokat lilu post mid-Dipartiment tad-Djar (illum l-Awtorità tad-Djar) ikollu b'hekk titolu ta' kiri li jkun protett taħt l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69] u jibqa' hekk protett ukoll wara li jinħareġ ordni ta' derekwiżizzjoni. L-atturi jgħidu illi waqt li jkun fis-seħħ l-ordni ta' rekwiżizzjoni ma jkun hemm ebda titolu ta' kiri tant illi l-kumpens li jitħallas lis-sid taħt l-art. 11 tal-Kap. 125 ma jkunx kera iżda "somma li

[2] Fil-parti dispositiva l-ewwel qorti laqgħet it-tielet kontro-talba, mhux l-ewwel waħda.

tkun daqs il-kera”. Għalhekk, igħidu l-atturi, “huwa ċar illi għalkemm il-ħlas ta’ kumpens għandu jkun ekwivalenti għal valur lokatizju, ir-relazzjoni bejn is-sid u d-direttur ma hijiex waħda ta’ lokazzjoni iżda hija wahda ta’ kumpens ta’ teħid tal-pussess mis-sid”.

12. Il-konvenuti, min-naħa l-oħra, jistrieħu fuq l-art. 8 tal-Kap. 158 u josservaw illi “importanti ħafna li l-artiklu 8 sub-artiklu 1 tal-Kapitlu 125 juża l-kelma ‘kerrejja’”.

13. Iżda huwa appuntu l-art. 8 tal-Kap. 158 li juri kemm għandhom raġun l-atturi.

14. Sewwa jgħidu l-atturi illi r-relazzjoni bejn id-dipartiment u s-sid tal-fond rekwiżizzjonat ma hijiex waħda ta’ kiri iżda hija “rapport *sui generis* regolat mill-*Housing Act*”[3]. L-ewwel qorti iżda ma jidhirx li qalet li jkun hemm kiri bejn id-dipartiment u s-sid iżda, sakemm il-fond għadu rekwiżizzjonat, kiri bejn id-dipartiment u l-okkupant, u, hekk kif il-fond jiġi derekwiżizzjonat, dan il-kiri jikkonverti ruħu – presumibilment b’analoġija mal-art. 1574 tal-Kodiċi Ċivili – f’kiri bejn is-sid u l-okkupant u jkun protett taħt il-Kap. 69.

15. L-art. 8 iżda jaħseb għal proċedura oħra, mhux is-suċċessjoni fil-pussess legali tal-fond, li bis-saħħa tagħha tinħoloq relazzjoni ta’ kiri bejn is-sid u l-okkupant. L-art. 8(1) li fuqu jistrieħu l-konvenuti fil-fatt igħid hekk:

---

3 Agnese Gera de Petri *v* Direttur tal-Akkommodazzjoni Soċjali *et*, P.A. 27 ta’ Jannar 2003.

> » **8.** (1) Meta xi persuni jkunu ġew ipprovduti fejn igħammru f'bini miżmum permezz ta' rekwiżizzjoni, id-Direttur jista' f'kull żmien, b'ittra uffiċjali, jordna lir-rekwiżizzjonat li jirrikonoxxi bħala kerrejja lill-persuni li jkunu hekk ipprovduti jew bħala sullokaturi tal-bini, skont il-każ.«

16. Ma nġiebet ebda prova la li s-sidien għarfu minjeddhom lill-konvenuti bħala kerrejja u lanqas illi ntbagħtet lis-sidien l-ittra ġudizzjarja li trid il-liġi biex jiġu mġiegħla jagħarfuhom, u għalhekk ma nħoloq ebda kiri taħt din id-disposizzjoni. Ladarba l-liġi trid din il-proċedura biex jinħoloq kiri bejn is-sid u l-okkupant, hija inevitabbli l-konklużjoni illi dak il-kiri ma jinħoloqx *ipso facto* kif donnha timplika s-sentenza appellata.

17. Is-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti għalhekk ma kellhiex tintlaqa'. Għall-istess raġuni ma tistax tintlaqa' t-tielet kontro-talba, la – għar-raġunijiet mogħtija fuq – fuq il-premessa li l-konvenuti għandhom titolu bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni abbinat mal-Kap. 69, u lanqas bis-saħħa tal-preskrizzjoni ladarba l-konvenuti ma indikawx fuq liema preskrizzjoni qegħdin jistrieħu.

18. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, u tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn laqgħet is-seba' eċċezzjoni, ċaħdet it-talbiet tal-atturi u laqgħet it-tielet kontro-talba tal-konvenuti, u, minflok, tiċħad is-seba' eċċezzjoni u tiċħad ukoll it-tielet kontro-talba u tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi, b'xahrejn żmien millum għall-iżgumbrament, u tikkon-ferma s-sentenza fejn ċaħdet il-kontro-talbiet l-oħra.

19. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallsuhom il-konvenuti.

20. Tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smigħ dwar it-tielet u r-raba' talbiet tal-atturi.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr