QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Jannar, 2021.

Numru 2

Rikors maħluf numru 540/2011/1JA

Rocco Caruana u Evelyn Caruana

***v*.**

Doris Spagnol Abela u Vincent Spagnol

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 t'April 2014 li ordnat l-iżgumbrament tagħhom minn proprjetà immobbli tal-atturi wara li sabet li kienu qegħdin iżommu dik il-proprjetà mingħajr titolu li jiswa fil-liġi.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn: l-atturi huma sidien ta' *garage* f'Ħaż Żebbuġ. B'kitba ta' wegħda ta' bejgħ-u-xiri tal-5 ta' Marzu 1990 l-atturi ntrabtu li jbigħu din il-proprjetà lill-konvenuti, li

ntrabtu li jixtruha, bil-prezz ta' elfejn u ħames mitt Lira ta' Malta (Lm2,500). Fl-istess konvenju l-partijiet ftiehmu wkoll, *inter alia*, illi l-konvenju "għandu jibqa' validu sa żmien xahar minn meta ssir id-diviżjoni tal-*garages* … … … bejn id-diversi *co*-proprjetarji"[1], u illi l-konvenuti setgħu jżommu l-*garage* u jinqdew bih sakemm jiġi ppubblikat l-att finali billi jagħmlu ħlas fis-sena[2].

3. Ġara li, wara li l-konvenju tal-5 ta' Marzu 1990 ġie mġedded aktar minn darba, l-atturi f'Marzu tas-sena 2011 iddeċidew li ma jerġgħux iġedduh. Minkejja dan il-konvenuti baqgħu jokkupaw il-proprjetà, għalkemm l-atturi sejħulhom biex irodduha lura.

4. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti, wara li tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-proprjetà tagħhom mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, tordna l-iżgumbrament tagħhom.

5. L-atturi talbu wkoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ taħt il-proċedura sommarja speċjali kif igħidu u jridu l-artt. 167 *et seqq.* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Il-qorti iżda laqgħet it-talba tal-konvenuti biex jitħallew jikkontestaw il-kawża u l-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn[3], illi t-talbiet tal-atturi "huma infondati fil-fatt u fid-dritt".

---

[1] *Fol.* 6.

[2] *Fol.* 99 *et seqq*.

[3] Il-konvenuti kienu ressqu wkoll l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju, iżda dik l-eċċezzjoni ġiet miċħuda mill-ewwel qorti u ma sar ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza.

6. L-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u laqgħet it-talbet tal-atturi, b'dan illi l-iżgumbrament kellu jsir fi żmien tliet xhur mis-sentenza, għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »Ikkunsidrat;
>
> »illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huma qed jibbażaw t-talba tagħhom billi skont huma l-konvenuti ma għandhom ebda titolu biex jikkupawh;
>
> ».… … …
>
> »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 ġudizzjarju promotur, "kellu jinqara fis-sens limitat li l-qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-atturi li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenuta 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 fil-każ in eżami, li ġara kien li sar konvenju bejn il-partijiet u, wara li ġie mġedded diversi drabi, dan finalment skada u l-konvenuti ma għamlu xejn biex iġedduh skont id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kodiċi Ċivili. Huma għamlu ħlasijiet regolari biex iħallsu tal-okkupazzjoni iżda ma jidhirx li kien hemm xi ftehim biex ikun hemm lokazzjoni – u f'kull każ il-konvenuti ma humiex qed jeċċepixxu dan. Għalhekk, fil-waqt li l-qorti tissimpatizza mal-konvenuti minħabba li jidher li kienu żgwidati matul il-kors tal-avvenimenti li taw lok għall-kawża, hija ma tistax tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom.«

7. Il-konvenuti appellaw b'rikors tad-9 ta' Mejju 2014 li għalih l-atturi wieġbu fit-22 ta' Mejju 2014.

8. L-aggravju tal-konvenuti appellanti huwa illi bil-ħlasijiet magħmula minnhom u aċċettati mill-atturi għall-okkupazzjoni tal-fond inħoloq ftehim ta' kiri li jagħtihom titolu biex ikomplu jżommu l-fond. Ifissru l-aggravju tal-appell tagħhom hekk:

> »illi kif jirriżulta mill-atti proċesswali, u kif osservat l-ewwel onorabbli qorti, bejn il-partijiet kien hemm intenzjoni li l-fond mertu tal-kawża ikun akkwistat mill-konvenuti appellanti mingħand l-atturi appellati, billi kien ġie iffirmat konvenju, liema konvenju kien ġie mġedded aktar minn darba waħda. Illi jirriżulta li dan il-konvenju skada u kwindi, kif

osservat ben tajjeb l-ewwel qorti m'għadx kien għad fadallu effetti skond il-liġi. Però li l-ewwel onorabbli qorti ma tatx kas kien il-fatt li l-kawża li saret mill-appellati kienet waħda biex l-appellanti jkunu żgumbrati għax ma kellhomx titolu validu fil-liġi. Titolu ovvjament jista' jirreferi għal titolu ta' drittijiet reali jew titolu ta' drittijiet personali. Mill-provi irriżulta illi l-atturi appellati taw il-permess lill-konvenuti biex ikollhom aċċess għall-fond *de quo* u li jokkupawh u li matul din l-okkupazzjoni l-appellanti bdew iħallsu ammonti ta' flus regolari lill-appellati tal-okkupazzjoni tagħhom fil-fond *de quo*.

»Illi żgur li wieħed ma jistax jargumenta illi l-appellati kienu qed jippermettu lill-appellanti jokkupaw dan il-fond b'mera tolleranza, billi l-intenzjoni oriġinali kienet li jittrasferixxu l-istess fond lilhom. Meta persuna tippermetti lil xi ħadd ieħor jokkupa proprjetà immobbli b'mera tolleranza, is-sid jew il-konċedent ma jkollux intenzjoni li jiddisponi mill-proprjetà immobbli kif riedu jagħmlu l-appellati, li min-naħa tagħhom riedu jittrasferixxu b'titolu oneruż l-istess fond lill-appellanti.

»Illi jirriżulta kif anki osservat tajjeb l-ewwel onorabbli qorti li l-appellanti kienu qed jiġu żgwidati mill-appellati u dan seta' jsir biss b'mod qarrieqi, billi l-appellati kienu qed jipperċepixxu somom ta' flus mingħand l-appellanti għall-okkupazzjoni tagħhom tal-fond in kwistjoni sakemm isir il-kuntratt.

»Illi l-aċċettazzjoni ta' pagamenti għall-okkupazzjoni tal-fond mingħand l-appellanti ħoloq relazzjoni ġuridika bejn l-appellanti u l-appellati li tixbah ħafna dik ta' lokazzjoni, billi kienu qed isiru pagamenti regolari għal okkupazzjoni għall-perijodu ta' żmien u *cioè* sakemm ikun jista' jiġi finalizzat il-kuntratt ta' l-akkwist. L-elementi kollha ta' titolu ta' lokazzjoni skond l-artiklu 1526 tal-Kodiċi Ċivili huma eżistenti bejn il-partijiet u għalhekk l-appellanti ma setgħu qatt jiġu żgumbrati mill-fond *de quo* li kienu qed jokkupawh billi jħallsu kumpens regolarment billi kellhom titolu ta' lokazzjoni.

»Illi huwa paċifiku li kuntratt ma għandux ikun biss bil-kitba imma anki verbalment u saħansitra taċitament fejn tidħol lokazzjoni. Sid li jaċċetta pagament għall-okkupazzjoni ikun qed jaċċetta taċitament lill-inkwilin, tant li l-aċċettazzjoni tal-pagament tal-kera testingwi kwalsijasi azzjoni li s-sid ikun għamel għall-iżgumbrament tal-inkwilin. Kwindi bl-aċċettazzjoni tal-pagament għall-okkupazzjoni da parti tal-appellati favur l-appellanti hemm ir-rikonoxximent mingħand l-appellati li l-appellanti qed jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera.

»Illi għalhekk l-ewwel onorabbli qorti kellha tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanti konvenuti billi l-azzjoni attriċi kienet infondata fil-fatt u fid-dritt u dan *stante* li kien hemm titolu bejn il-partijiet kif irriżulta ampjament fil-produzzjoni tal-provi liema titolu kien wieħed ta' lokazzjoni, billi jeżistu l-elementi kollha kontemplati fl-artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili.«

9. L-atturi wieġbu hekk:

»illi, l-ewwelnett u qabel kollox, l-appell huwa irritu, inammessibli u insostenibbli, *stante* illi l-aggravju migjub la tressaq *in via di eccezione* u la qatt ġie trattat jew saru xi sottomissjonijiet fuqu da parti tal-konvenuti appellanti quddiem l-ewwel onorabbli qorti. Hija ġuris-

> prudenza paċifika u kostanti illi aggravji illi ma jkunux tressqu quddiem l-ewwel onorabbli qorti ma jistgħux jitressqu quddiem din l-onorabbli qorti bhala qorti ta' reviżjoni;
>
> »… … …
>
> »illi jirriżuita pjenament illi quddiem l-ewwel onorabbli qorti mkien ma qatt il-konvenuti appellanti ressqu l-eċċezzjoni tal-lokazzjoni jew vantaw tali titolu quddiem l-ewwel qorti, u għalhekk l-appell tagħhom huwa insostenibbli u għandu jiġi riġettat.
>
> »Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, ma jirriżultax mill-provi illi l-kumpens illi kien qed jingħata bħala ħlas kien jikkostitwixxi l-kirja a tenur tal-artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili. Ma jistgħux, lanqas issa, il-konvenuti appellanti, la ma gabux prova quddiem l-ewwel qorti, għaliex kien qed jingħata dak il-kumpens jippruvaw iressqu l-prova issa quddiem din l-onorabbli qorti, u ma jirriżulta bl-ebda mod illi kien hemm xi kirja. Bir-rispett kollu, l-hekk imsejjaħ aggravju f'dan l-appell, illi l-atturi [*recte*, il-konvenuti] kellhom titolu ta' lokazzjoni, ma huwa aggravju xejn, imma hija biss sottomissjoni mġebbda intiża biss biex il-konvenuti ikomplu jżommu l-fond meritu tal-kawża f'idejhom għal numru ta' snin oħra pendenti dan l-appell minkejja illi ma għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi u dan, jekk din l-onorabbli qorti jogħġboha, għandu jiġi indirizzat fil-kap tal-ispejjeż, għaliex, jiġi umilment sotto-mess, dan mhux użu tajjeb tad-dritt ta' appell.«

10. Ma huwiex għalkollox minnu illi ma tressqitx eċċezzjoni li l-konvenuti għandhom titolu; eċċezzjoni li hija infondata t-talba għal dikjarazzjoni li l-konvenuti ma għandhomx titolu hija effettivament asserzjoni li l-konvenuti għandhom titolu, għalkemm ċertament il-kontestazzjoni setgħet saret ħafna aħjar.

11. Lanqas ma hu minnu illi kwistjoni jekk il-konvenuti għandhomx titolu ta' kiri ma tqisitx mill-ewwel qorti. Fil-fatt l-ewwel qorti fis-sentenza appellata tosserva illi l-konvenuti "għamlu ħlasijiet regolari biex iħallsu tal-okkupazzjoni iżda ma jidhirx li kien hemm xi ftehim biex ikun hemm lokazzjoni". Tassew illi jidher li din kienet osservazzjoni *obiter*, għax minnufih wara din is-silta l-qorti kompliet tgħid illi "f'kull każ il-konvenuti ma humiex qed jeċċepixxu dan".

12. Madankollu, li kieku l-ewwel qorti waslet għal konklużjoni li l-fatt li saru "ħlasijiet regolari biex iħallsu tal-okkupazzjoni" huwa xiehda ta' kuntratt ta' kiri, ċertament kien ikollha tiċħad it-talba għal dikjarazzjoni li l-konvenuti ma għandhomx titolu, u konsegwentement tiċħad ukoll it-talba għal żgumbrament.

13. Għalhekk huwa validu l-appell safejn igħid illi l-ewwel qorti ma kellhiex tilqa' t-talba għal dikjarazzjoni ta' nuqqas ta' titolu, irrispettivament jekk saritx eċċezzjoni espliċita dwar hekk jew le, għax anke li kieku l-konvenuti ma ressqu eċċezzjonijiet xejn u baqgħu kontumaċi, xorta kien imiss lill-atturi juru li hemm ir-raġunijiet kollha biex it-talbiet tagħhom jintlaqgħu.

14. L-eċċezzjoni tal-irritwalità tal-appell hija għalhekk miċħuda.

15. Jekk hemm l-elementi kollha ta' kuntratt ta' kiri, ukoll jekk imsejjaħ b'isem ieħor, *viz.* l-għoti tat-tgawdija ta' ħaġa għal żmien miftiehem u bi ħlas ta' kull tant żmien miftiehem[4], mela ma jistax jingħad illi l-konvenuti ma għandhomx titolu. Tassew illi jista' validament isir l-argument illi ż-żmien miftiehem kien sakemm jiġi pubblikat il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, u, impliċitament, sakemm jibqa' jorbot il-ftehim ta' wegħda ta' bejgħ-u-xiri u illi għalhekk, issa li dak iż-żmien għalaq hekk kif intemmu l-effetti tal-wegħda, il-kiri wkoll intemm, għalkemm tqum il-kwistjoni jekk hemmx jedd ta' rilokazzjoni bis-saħħa tal-liġi.

[4] Il-ftehim sar qabel l-1 ta' Jannar 2010 u għalhekk ma kienx hemm il-ħtieġa, taħt piena ta' nullità, li l-ftehim "jistipula … jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif", kif issa jgħid u jrid l-art. 1531A(1)(*d*) tal-Kodiċi Ċivili.

16. Madankollu, issa li l-qorti sabet li hemm kuntratt ta’ kiri, ikollha tieqaf hawn u tiċħad it-talba għal dikjarazzjoni li l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu, sabiex il-kwistjoni jekk il-kiri għadux jiswa jew le tiġi determinata mit-tribunal kompetenti, kif igħid u jrid l-art. 16(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini [Kap. 69][5].

17. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa’ l-appell tal-konvenuti, tħassar is-sentenza li minnha sar l-appell, u, minflok, tiċħad it-talba għal dikjarazzjoni li l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu u, konsegwentement, tiċħad ukoll it-talba għall-iżgumbrament tagħhom, bla ħsara għal kull jedd li jista’ jkollhom l-atturi li jfittxu, quddiem it-tribunal kompetenti, dikjarazzjoni li l-titolu ntemm.

18. Ladarba din il-kwistjoni qamet għax il-konvenuti ma kinux preċiżi kif fasslu l-eċċezzjonijiet tagħhom, huwa xieraq li jbatu sehem mill-ispejjeż. Għalhekk, l-ispejjeż kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell jinqasmu hekk: seba’ ishma minn tmienja ($^7/_8$) jħallsuhom l-atturi u s-sehem l-ieħor minn tmienja ($^1/_8$) jħallsuh il-konvenuti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr

[5] L-art. 16(4) tal-Kap. 69 igħid illi “kawżi dwar okkupazzjoni ta’ fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta’ kirja” huma fil-kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kiri”.