QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Marzu, 2022.

Numru 21

Rikors numru 658/2009/1 JPG

Katarius P & I Limited (C 31373)

v.

Maestro Joseph Gatt

1. B'din is-sentenza ser jiġi deċiż l-appell tal-attriċi li ppreżentat wara s-sentenza tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Diċembru 2016 li biha laqgħet l-ewwel eċċezzjoni u ddikjarat li l-attriċi m'għandhiex interess ġuridiku.

2. F'din il-kawża l-attriċi qiegħda tipprova tieħu l-pussess tad-dar mibnija fuq plot 26, Triq Joseph A. Deacon, tal-Qattus, Birkirkara li

għandha wkoll garaxx. Issostni li l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond bla titolu. Il-konvenut isostni li kien ingħata l-fond minn Carmen Vassallo għall-attriċi taħt titolu ta' kommodat, u dan skont skrittura tat-30 ta' Settembru 2003. L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-attriċi m'għandhiex il-pussess legali tal-fond iżda biss tolleranza, u għalhekk:

> *".... għalkemm is-soċjeta rikorrenti evidentement għandha interess f'din l-azzjoni, peress illi l-iżgumbrament tal-intimat iwassal sabiex hi tkun tista' tgawdi l-fond li tiegħu ġiet konċessa d-detenzjoni, dan l-interess mhuwiex ġuridiku peress illi mhuwiex akkumpanjat bi dritt. Għalhekk dan l-element tal-interess ġuridiku huwa għal kollox nieqes fis-soċjeta rikorrenti, b'mod illi din l-azzjoni hi improponibbli"*.

3. Fir-rikors maħluf l-attriċi talbet lill-ewwel Qorti sabiex:

> *"a) Tiddikjara li l-konvenut qiegħed jokkupa l-imsemmi fond plot 26, Triq Joseph A. Deacon, tal-Qattus, Birkirkara li jikkonsisti f'dar u garage li qiegħed anness magħha u dan mingħajr ebda titolu validu fil-konfront tas-soċjeta attriċi.*
> *b) In subsidium jekk l-intimat jipprova li għandu titolu ta' kommodat tiddikjara illi dan it-titolu jiġi xolt skond l-artikolu 1835(2) tal-Kodiċi Ċivili.*
> *c) Tordna lill-konvenuti jiżżgumbraw mill-imsemmi fond fit-terminu qasir u perentorju li jiġi prefiss lilhom minn din l-Onorabbli Qorti"*.

4. Bi tweġiba maħlufa l-konvenut wieġeb:

> *"1. Illi l-ewwel premessa attrici ma ghandha l-ebda bazi legali stante illi l-imsemmija skrittura privata datata 9 ta' Mejju 2007, m'hiex skrittura privata izda hija trasferiment ta' weghda ta' bejgh, u dan kif jidher mill-klawsola li tghid:*
>
> *"By virtue of this deed, the vendor is assigning and transferring unto the buyer who is accepting all the Assignor's rights and obligations arising out of the above mentioned promise."*
>
> *2.Illi ghalhekk is-socjeta attrici ghandha tispjega xi tfisser l-ewwel premessa taghha u fin-nuqqas id-dokument A li gie esibit minnha ghandu jigi sfilzat ghaliex huwa totalment irrilevanti.*

3.Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid- dritt stante illi mhux minnu illi l-konvenut qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni minghajr titolu validu skont il-ligi stante illi l-fond imsemmi gie moghti lilu minn Carmen Vassallo permezz tas-socjeta attrici, taht titolu ta' kommodat, u dan kif jirrizulta minn skrittura privata datata 30 ta' Settembru 2003 - Dok. JG1.

4.Illi jirrizulta mill-istess skrittura illi s-self tal-fond 26, Triq Joseph Deacon, Tal- Qattus, Birkirkara, huwa gratuwitu.

5.Illi jirrizulta wkoll mill-istess skrittura li dan il-kommodat huwa ghal zmien deteminat jigifieri sakemm il-konvenut jiehu lura d-dar residenzjali tieghu numru 16, Triq Hal-Qormi, H'Attard, liema fatt ma garax.

6.Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut ma giex interpellat ufficjalment sabiex jizgombra mill-fond de quo".

5. Fis-sentenza l-ewwel Qorti rraġunat hekk:

"Il-Qorti ezaminat l-att ta' trasferiment ta' weghda ta' bejgh li gie prezentat mis-socjeta rikorrenti, u minn qari ta' dan l-att ma jirrizultax illi gie trasferit il-pussess legali tal-fond in kwistjoni lis-socjeta rikorrenti kif din qed tikkontendi. Jidher iktar illi l-fond in kwistjoni gie fil-pussess tas-socjeta rikorrenti tramite arrangement informali li m'huwiex regolat assolutament bl-att prezentat. Peress illi l-att ma jistipula xejn fir-rigward tal-pussess, jidher illi l-Gvern, qua sid tal-fond, jista' jirrevoka din il-koncessjoni informali a diskrezzjoni shiha tieghu, ghaliex ma jidher li hemm xejn f'dan l-att illi jorbot lil Gvern biex ikompli jikkoncedi lis-socjeta rikorrenti il-pussess tal-fond meta l-kuntratt finali ta' bejgh ghadu ma sarx.

Hawnhek ghalhekk huwa utli li ssir referenza ghal Artikolu 526 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi

*"**[d]awk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess**."*

Kif inhu risaput, min igawdi b'tolleranza m'ghandu ebda titolu, hlief il-kunsens tal- proprejtarju li jista' jigi rtirat f'kull moment, u inoltre t-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda, u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti ohra u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali

li tnissel maghha n-necessita` ta' l-adempiment. Ghalhekk, is-socjeta rikorrenti ma tista' tivvanta l-ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni galadarba jirizulta illi hija tgawdi biss detenzjoni b'mera tolleranza tal-Gvern.

*Is-socjeta rikorenti bbazat l-azzjoni taghha fuq il-fatt illi skont hi, ghandha pusses legali tal- fond in kwistjoni. Pero, kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine mart Vincent Samut et vs Lorenzo Agius et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001, pussess legali jimporta titolu ta' xorta fuq il-fond. Kif inghad iktar il-fuq, is-socjeta rikorrenti ma ghandha l-ebda titolu u għalhekk isegwi illi s-soċjeta rikorrenti m'għandiex il-pussess legali tal-fond in kwistjoni.*

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat hija fondata.

Ikkunsidrat.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-intimat jispjega l-ewwel eccezzjoni tieghu billi jghid

illi s-socjeta rikorrenti m'ghandiex l-interess guridiku rikjest sabiex tipproponi din l-azzjoni stante illi jirrizulta li s-socjeta rikorrenti kienet dahlet biss f'weghda ta' bejgh u ghalhekk qatt ma akkwistat xejn. Il-Qorti tqis illi ghalkemm fin-nota ta' sottomissjoni tieghu l-intimat jaghti l-impressjoni illi l-kwistjoni tan-nuqqas ta' interess tohrog mill-ewwel eccezzjoni tieghu, fir-realta ftit li xejn huwa car illi l-ewwel eccezzjoni taghmel referenza ghal nuqqas ta' interess guridiku. Pero, peress illi n-nuqqas ta' interess guridiku hija eccezzjoni illi l-Qorti tista' anke tqajjem ex officio, f'kull stadju tal-process peress illi huwa kwistjoni ta' ordni pubbliku, il-Qorti ser tghaddi biex tezamina jekk is-socjeta rikorrenti ghandhiex l-interess guridiku rikjest sabiex tipproponi din l-azzjoni.

....

Irrizulta aktar il-fuq illi s-socjeta rikorrenti lanqas pusses legali ma ghandha, izda sempliciment koncessjoni b'mera tolleranza, u ghalhekk m'ghandha l-ebda pussess legali li hu tutelabbli. Dan iwwassal ghal konkluzjoni illi ghalkemm is-socjeta rikorrenti evidentement ghandha interess f'din l-azzjoni, peress illi l-izgumbrament tal-intimat iwassal sabiex hi tkun tista' tgawdi l-fond li tieghu giet koncessa d-detenzjoni, dan l-interess m'huwiex guridiku peress illi m'huwiex akkompanjat bi dritt. Ghalhekk dan l-element tal-interess guridiku huwa ghal kollox nieqes fis-socjeta rikorrenti, b'mod illi din l-azzjoni hija mproponibbli".

6. Fit-23 ta' Diċembru 2016 l-attriċi appellat mis-sentenza u talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza tal-ewwel Qorti u tiċħad l-eċċezzjonijiet u tilqa' t-talbiet tal-attriċi. Fit-12 ta' Jannar 2017 il-konvenut wiegeb u ta r-raġunijiet għalfejn din il-qorti għandha tiċħad l-appell.

7. Mill-atti jirriżulta:

i. B'kuntratt tad-9 ta' Mejju 2007 pubblikat min-Nutar Joseph Tabone (fol. 3), saret ċessjoni favur l-attriċi tad-drittijiet u obbligi fuq konvenju tal-15 ta' Marzu 1994 li kien jirreferi għall-akkwist b'titolu ta' enfitewsi perpetwa ta' plot li fuqha nbniet id-dar mertu tal-kawża.[1] Il-konvenju tal-1994 kien sar mal-Awtorita` ta' Djar u l-akkwirenti kienu Sherwood Sciberras u Fiona Pace, li eventwalment isseparaw.

ii. Għall-kuntratt deher rappreżentant tal-Awtorita` tad-Djar li ta l-kunsens sabiex isir dak il-ftehim. L-attriċi kienet rappreżentata minn Dr Audrey McCormick.

iii. Fl-imsemmi kuntratt jingħad ukoll li: *"The vendor and the buyer are rescinding and annulling the agreement between them dated eighteenth December two thousand and three*

[1] Il-konvenju tal-15 ta' Marzu 1994 ma ġiex preżentat bħala prova.

(2003) registered by ...... regarding the sale of the abovementioned property”. Ftehim li ma ġiex preżentat.

iv. Il-konvenut ippreżenta skrittura privata datata 30 ta' Settembru 2003 bil-firmatarji jkunu Carmen Vassallo u l-konvenut. Fiha jingħad li l-fond ingħata lill-konvenut *“..... biex tintuża bħal residenza tagħhom sakemm huma jkunu f'posizzjoni li jwarrbu minnha. Dan qed nagħmlu wkoll b'rikonoxxenza għall-għajnuna kbira w ir-rispett li dejjem sibt mill-Maestro, kif ukoll b'rispett lejn uliedu li dejjem irċevejt rispett u imħabba”*. Fis-seduta tat-12 ta' Jannar 2010 Carmen Vassallo ikkontestat li l-firma fuq dik l-iskrittura hi tagħha. Min-naħa l-oħra l-konvenut xehed li l-iskrittura ffirmawha t-tnejn li huma. L-ewwel Qorti nkarigat lil Joseph Gaffiero sabiex jeżamina l-firma fuq l-iskrittura u jagħti l-opinjoni tiegħu jekk hijiex firma ġenwina jew falsifikata. F'rapport preżentat fis-17 ta' Ottubru 2013 il-perit ġudizzjarju kkonkluda li, *“... l-firem kollha li jidhru fuq il-kampjuni kollha li jidhru fir-rapport huma kollha identiċi ma' dik li saret fuq l-oriġinal tad-dokument, li l-kopj tiegħu in kwistjoni tinsab a fol. 17 – dok. JG1, jiġifieri Carmen Vassallo”*. (fol. 135).

v. Carmen Vassallo xehdet (seduta tat-12 ta' Jannar 2010) b'referenza għall-iskrittura li għal ħabta ta' 2003 u 2004, *“... jiena kont aċċettajt li huwa jmur igħix fil-fond in kwistjoni*

sakemm hu jsib post ieħor fejn ikun jista' jgħix" (fol. 31) u dan peress li, *".... jiena tħassarthom meta ġew mingħajr abitazzjoni u għalhekk jiena tajthom il-permess li joqgħodu f'dan il-post, ċjoe' fil-post in kwistjoni"* (fol. 32). Spjegat ukoll li ċ-ċavetta tal-fond ingħatat lill-konvenut minn Sherwood Sciberras.

8. Bl-ewwel aggravju l-attriċi tilmenta li l-ewwel eċċezzjoni li laqgħet l-ewwel Qorti m'għandhiex x'taqsam ma' eċċezzjoni ta' interess ġuridiku. L-eċċezzjoni taqra:

> *"1. Illi l-ewwel premessa attriċi ma għandha l-ebda bażi legali stante illi l-imsemmija skrittura privata datata 9 ta' Mejju 2007, mhijiex skrittura privata iżda hija trasferiment ta' wegħda ta' bejgħ, u dan kif jidher mill-klawżola li tgħid......"*

9. Għalkemm fit-tweġiba l-konvenut argumenta li dik l-eċċezzjoni qiegħda tirreferi għall-ewwel premessa tal-attriċi li għandha l-pussess legali tal-fond, il-Qorti ma tifhimhiex hekk. Fil-fatt it-tieni paragrafu tat-tweġiba maħlufa, li jkompli mal-ewwel eċċezzjoni, ma jagħmilx referenza għall-pussess legali u jaqra:

> *"2. Illi għalhekk is-soċjeta attriċi għandha tispjega xi tfisser l-ewwel premessa tagħha u fin-nuqqas id-dokument A li ġie esibit minnha għandu jiġi sfilzat għaliex huwa totalment irrilevanti".*

10. Inoltre, m'għandhiex dubju wkoll li dik l-eċċezzjoni m'għandha x'taqsam xejn ma' interess ġuridiku tal-attriċi. Kif tajjeb osservat l-attriċi,

iktar minn eċċezzjoni hi dikjarazzjoni ta' fatt. L-ewwel Qorti stess fis-sentenza qalet:

> *"Il-Qorti tqis illi għalkemm fin-nota ta' sottomissjoni tiegħu l-intimat jagħti l-impressjoni illi l-kwistjoni tan-nuqqas ta' interess toħroġ mill-ewwel eċċezzjoni tiegħu, fir-realta' ftit li xejn huwa ċar illi l-ewwel eċċezzjoni tagħmel referenza għal nuqqas ta' interess ġuridiku"*.

11. Hu fatt li l-ewwel premessa tar-rikors maħluf tirreferi għal skrittura privata tad-9 ta' Mejju 2007, u fil-fatt id-dokument hu kuntratt pubblikat min-Nutar Joseph Tabone li bih l-attriċi akkwistat id-drittijiet fuq konvenju datat 15 ta' Marzu 1994 li kien sar bejn Sherwood Sciberras u Fiona Pace u l-Awtorita` tad-Djar min-naħa l-oħra.

12. Madankollu hu evidenti li l-ewwel Qorti laqgħet kemm l-ewwel eċċezzjoni (ara paġna 8 tas-sentenza) kif ukoll l-eċċezzjoni ta' interess ġuridiku. L-ewwel Qorti kkunsidrat l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut mill-aspett dwar jekk l-attriċi għandhiex il-pussess legali tal-fond, u kkonkludiet li ma kellhiex.

13. Għalkemm fir-rikors tal-appell l-attriċi qalet li wara li ngħalqu l-provi Carmen Vassallo rċeviet ittra mingħand l-Awtorita` tad-Djar sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali, jekk dan hu minnu l-attriċi m'għamlet xejn biex tressaq dik il-prova. Għalhekk il-prova ma teżistix.

14. Fl-ewwel paragrafu tar-rikors maħluf l-attriċi ppremettiet li għandha l-pussess legali tal-fond. L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-attriċi għandha biss tolleranza li jista' jiġi rtirat f'kull żmien. Żiedet li t-tolleranza ma jagħti l-ebda jedd lill-parti.

15. L-attriċi għamlet referenza għall-Art. 524 tal-Kodiċi Ċivili u argumentat li l-kuntratt tad-9 ta' Mejju 2007, akkwistat jeddijiet fuq il-fond li eventwalment kienu ser iwasslu biex takkwista l-fond. L-Art. 524 jipprovdi:

> *"(1) Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjeta u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu"*.

16. Il-pussess legali hu differenti mill-pussess materjali. F'dan il-każ l-attriċi qatt ma kellha pussess legali għaliex kulma għandha huwa kuntratt pubbliku datat 9 ta' Mejju 2007 li bih akkwistat il-jeddijiet ta' Sherwood Sciberras fuq konvenju datat 15 ta' Marzu 1994 għall-akkwist ta' enfitewsi perpetwa tal-art li fuqha mibnija d-dar li jgħix fiha l-konvenut. Sallum għad m'għandhiex pussess *animo domini* għaliex għadha fuq konvenju biex takkwista b'enfitewsi perpetwa l-art li fuqha nbena l-fond. Hi trid tieħu lura l-fond f'idejha.

17. It-tieni aggravju jitratta l-interess ġuridiku tal-attriċi. Eċċezzjoni li fir-realta` ġiet sollevata mill-ewwel Qorti. Din il-Qorti taqbel ma' dik il-

ġurisprudenza li tikkonferma li eċċezzjoni bħal dik tista' titqajjem mill-qorti *ex officio*. Għandu jkun ovvju li fejn qorti jirriżultalha li attur m'għandux interess ġuridiku, irrispettivament jekk ingħatax eċċezzjoni f'dak is-sens, il-mertu ma jistax jiġi kkunsidrat. L-interess ġuridiku hi kundizzjoni essenzjali sabiex l-attur jiftaħ kawża u jrid jibqa' fis-seħħ it-tul tal-kawża kollha. Ma jirriżultax li l-ewwel Qorti tat l-opportunita` lill-partijiet li jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar dik l-eċċezzjoni li ssemmiet għall-ewwel darba fis-sentenza. Madankollu, fl-istadju tal-appell il-partijiet kellhom l-opportunita' li jagħmlu l-argumenti li riedu dwar jekk l-attriċi għandhiex interess ġuridiku. Dan apparti li l-attriċi ma semmiet l-ebda xhud li għandu jixhed għall-finijiet ta' dik l-eċċezzjoni. Għalhekk mhuwiex il-każ li l-Qorti tħassar is-sentenza minħabba dak in-nuqqas tal-ewwel Qorti.

18. Għalkemm l-attriċi m'għandhiex il-pussess legali tal-fond, ma jfissirx li l-azzjoni tagħha tfalli jew li m'għandhiex interess ġuridiku biex tkompli l-kawża. Il-provi juru li l-konvenut daħal igħix fil-fond bil-kunsens ta' Carmen Vassallo, li l-attriċi qalet li hi direttur tagħha. Ftehim li fih innifsu jġib miegħu obbligazzjonijiet bejn il-partijiet. Dak hu biżżejjed sabiex jagħti lill-attriċi interess ġuridiku sabiex tipproċedi kontra l-konvenut.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u l-eċċezzjoni li l-attriċi

m'għandhiex interess ġuridiku. Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-konvenut.

Tibgħat l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi l-mertu tal-kawża.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr