MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2004

Appell Civili Numru. 743/1998/1

Paul Abela

vs

Jane Sheehan

Il-Qorti,

Fil-5 ta' Mejju, 2003 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attur talab sabiex il-konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun kundannata li tivvaka u tizgombra mill-fond dekontrollat 9 Viani Street, Sliema peress li qed tokkupah minghajr titolu validu fil-ligi.

Il-valur lokatizju tal-fond huwa ta' Lm70.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Frar, 1998 kontra l-konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta (fol 6 tal-atti) li biha eccepiet:

1. Illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes billi l-eccipjenti qieghdha tokkupa l-fond de quo permezz ta' titolu validu fil-ligi – kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluzi n-noti rispettivi tal-partijiet a fol 56 u 66 tal-atti.

Ikkunsidrat

Illi, kif jidher minn nota tal-eccezzjonijiet sottomessa mill-konvenuta, din kienet eccepiet li qed tokkupa l-fond in kwistjoni "permezz ta' titolu validu fil-ligi" minghajr ma spjegat x'kien dan it-titolu. Inoltre jidher mill-istess atti li l-konvenuta ma xehditx izda issottomettiet dokumenti (fol 61 u 71 et seq ibid) kif ukoll ippresentat nota responsiva ghal dik presentata mill-attur, liema nota tinsab a fol 66 tal-istess atti. Minn din, jidher li t-titolu li qed tivvanta l-konvenuta hu basat biss fuq is-segwenti ossija "…. Billi il-pussess tal-fond jinsab f'idejn is-Segretarju tad-Djar u dana inforza tal-ordni ta' rekwizizzjoni numru "R.O. 50428". Jidher ghalhekk li dan hu l-"fact at issue" li ghandu jigi deciz in vista li l-konvenuta ma allegat ebda titolu iehor a basi tal-Kodici Civili jew taht dak li hu stipulat fil-Kapitoli 69 u 158 tal-Ligijiet ta' Malta (ara, ghal kull bon fini, dak sottomess mill-attur a fol 57 u a fol 58 tal-atti).

Ikkunsidrat

Illi, dan premess, fuq l-istess punt, gie prodott Joseph Buttigieg (fol 26 et seq ibid) in rappresentanza tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali. Dan beda' biex kategorikament eskluda li kien inhareg xi ordni ta' rekwizizzjoni skond il-ligi "in materia" u b'hekk hu stess qal

li l-imsemmi post ma kienx rekwizizzjonat. Din l-informazzjoni inghatat mill-istess xhud a basi tal-"file" relattiv. Hu kompla jispjega, dejjem a basi ta' dan il-"file" illi l-istess post kien gie allokat lil Peter Sheehan mid-29 ta' Awissu 1988. Inoltre kien jidher ukoll li l-konvenuta kienet giet allokata post iehor f'Ta' Giorni fl-10 ta' Gunju 1988.

Illi, mill-premess, jidher car u evidenti li ma kienetx inharget ordni ta' rekwizizzjoni skond il-ligi fuq il-post in kwistjoni. Konsegwentement, dan il-post ma' setax jigi allokat mill-Awtorita' kompetenti lil terza persuna u, b'hekk, il-konvenuta ma tistax issostni li qed tokkupa l-istess post a basi ta' ordni ta' rekwizizzjoni li qatt ma inharget.

Illi ma jidhirx li gie konstestat illi, filfatt il-post in kwistjoni hu dekontrollat u bhala konsegwenza l-istess post ma setax jkun soggett ghall ordni ta' rekwizizzjoni.

Illi, dan kollu premess, jidher li t-talba attrici ghandha tigi akkolta.

Illi, pero', jkun opportun li jinghad li effettivament, ordni ta' rekwizizzjoni ma jikkonferixxa ebda titolu lil minn qed jokkupa post soggett ghal din l-ordni sakemm ma tigix esegwita l-procedura kollu, kif stabbilita mill-ligi "in materia" ghar-rikonoxximent da parti tas-sid, tal-persuna involuta, bhala inkwilin ghal kull effett u fini fil-ligi (ara f'dan ir-rigward l-artikolu 8 tal-kapitoli 125 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ghal dawn il-motivi, tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuta sabiex tivvaka u tizgombra mill-fond dekontrollat 9, Triq Viani, Sliema u dan sal-hamsa (5) ta' Lulju 2003 bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Frar 1998 kontra l-istess konvenuta."

Il-konvenuta ma qabletx mar-raguni u l-konkluzjoni ta' din is-sentenza u minnha appellat bl-aggravju illi l-ewwel Qorti zbaljat meta injorat il-fatt tar-rekwizizzjoni tal-fond u l-

portata tad-dokumenti minnha esebiti konfermanti l-allokazzjoni lilha tal-istess fond da parti tas-Segretarju tad-Djar. Hi tilmenta li l-istess Qorti akkordat wisq importanza lix-xhieda tar-rapprezentant tas-Segretarju tad-Djar li ma kien hemm l-ebda rekwizizzjoni attiva u skartat fatti ohra li kienu jsahhu l-argoment taghha li d-disponibilita` tal-fond ‘ope legis’ kienet f’idejn l-istess Segretarju tad-Djar.

Ikun opportun ghall-ahjar istruzzjoni ta’ dan l-aggravju illi jigu sottolinejati l-aspetti l-aktar sinjifikanti tal-kaz:-

1. Jirrizulta illi l-fond ippervena lill-attur appellat mid-divizjoni tal-assi ereditarji tal-genituri tieghu. Dan kif manifest mill-kuntratt ta’ qasma tat-28 ta’ Settembru 1992 (fol 43).
2. Gja dan l-istess fond kien gie koncess b’enfitewsi ghal perijodu ta’ 21 sena lil certu Victor Agius permezz ta’ kuntratt tal-10 ta’ Marzu 1977 (fol 12).
3. Jirrizulta minn avviz ta’ allokazzjoni datat 23 ta’ Awissu 1988 (fol 62) illi l-Housing Department gharraf lil Peter Sheehan, zewg l-appellanti, illi l-fond ‘de quo’ kien ser jigi allokat lilu. Effettivament din l-allokazzjoni jidher li giet accettata, u fil-fatt saret, fid-29 ta’ Awissu 1988 (fol 63).
4. Permezz ta’ avvizi ohra wkoll datati 29 ta’ Awissu 1988 (fol 38 u fol 39) is-Segretarju tad-Djar baghat jinforma lill-enfitewta Victor Agius u lis-sid Helen Grech, illi kienet saret din l-allokazzjoni lill-imsemmi Peter Sheehan;
5. B’kuntratt datat 9 ta’ Settembru 1988 (fol 15 u fol 36) l-imsemmi censwalist Victor Agius itrasferixxa l-kumplament tal-perijodu enfitewtiku lil Peter Sheehan;
6. Il-perijodu definittiv tac-cens skada fid-9 ta’ Marzu 1998 u fid-9 ta’ April 1998 il-fond gie ukoll dekontrollat (fol 17).

Dan premess, jirrizulta bl-aktar mod ovvju illi l-konvenuta appellanti qed tirrezisti t-talba tal-attur appellat fuq il-konsiderazzjoni li l-fond ‘de quo’ huwa rekwizizzjonat.

Assumendo ghal mument li din id-difiza hi korretta dan ikun ifisser illi t-talba tas-sid biex jizgombra mill-fond lill-

konvenuta, meta l-fond huwa rekwizizzjonat, ma tistax tigi milqugha mill-Qorti. Dan ghaliex, kif pacifikament stabbilit, "ir-rekwizizzjoni ta' fond ghandha bhala effett li tispossessa lis-sid rekwizizzjonat b'mod li minn mindu ssir u sakemm tibqa' ssehh ir-rekwizizzjoni, il-pussess tal-fond u d-disponibilita` tieghu ma humiex aktar f'idejh, izda f'idejn l-amministrazzjoni li rrekwizizzjonat il-fond; u allura s-sid "pro tempore", ma ghandux l-ezercizzju jew l-amministrazzjoni libera tal-jeddijiet dwar l-okkupazzjoni tal-fond u in sostanza mhux persuna li toqghod in gudizzju dwarhom" (**Kollez. Vol XLIV pI p42**).

F'kull kaz tajjeb ukoll li jigi notat illi "ir-rapport li jinholoq bejn is-Segretarju tad-Djar u l-persuna li tigi akkomodata ma huwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprju izda rapport 'sui generis' regolat mill-Housing Act u minn disposizzjonijiet amministrattivi talvolta applikabbli" – "**Maggur Charles Vella –vs- Henry Brincat**", Appell Civili, 23 ta' Mejju 1969.

Premessi dawn il-konsiderazzjonijiet ta' dritt, tassumi importanza vitali ghall-iskop tal-kawza x-xhieda ta' Joseph Buttigieg, rapprezentant tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali (fol 26).

Sintetikament dan ix-xhud jiddikjara illi:-

i. Fir-rigward tal-fond in ezami ma tezisti l-ebda 'requisition order' fis-sehh;
ii. Il-fond kien gie allokat meta ma kienet inharget l-ebda rekwizizzjoni skond il-ligi.
iii. L-ufficcjal tal-Housing li hareg l-avvizi mexa fuq is-supposizzjoni zbaljata li kienet inharget 'requisition order'.

L-interpretazzjoni logika li necessarjament tohrog minn din ix-xhieda hi dik li gjaladarba ma kien hemm l-ebda ordni ta' rekwizizzjoni jew din ma saretx skond il-formalitajiet rikjesti, kif ahjar dispost fl-Artikolu 3 tal-Kap 125, dak kollu li sar, kompriz allura l-allokazzjoni, kien guridikament ineffikaci u 'ultra vires' l-istess ligi. Li jfisser allura illi d-disponibilita` tal-fond 'de quo' qatt ma kienet f'idejn is-Segretarju tad-Djar u allura mhux korrett dak li jinghad

mill-appellanti illi d-dritt tal-izgumbrament taghha jispetta lill-imsemmi Segretarju tad-Djar.

‘Rebus sic stantibus’, l-Qorti ta’ l-ewwel grad qatt ma kellha quddiemha l-ebda ‘requisition order’ u ghalhekk mhux koncepibbli, anqas per ipotesi, li din kellha tikkonsidra rekwizizzjoni li ma tezistix. Tixtieq kemm tixtieq l-appellanti li dan ikun hekk, il-Qorti ma tistax topta li taghzel il-mera xewqa taghha kontra l-konvinciment tal-affermazzjoni espressa, cara u inekwivoka minn min il-ligi taffida lilu s-setgha u li qed jiddikjara illi qatt ma kien hemm rekwizizzjoni. Mhux hekk biss pero`. Is-Segretarju tad-Djar accetta wkoll li dak li sar twettaq bi zball.

Zgumbrat it-terren minn din il-kwestjoni, l-appellanti ma setghet qatt tivvanta xi dritt jew titolu bis-sahha ta’ xi rekwizizzjoni effimera. F’liema kaz tevapora mhux biss l-eccezzjoni taghha izda sahansitra l-bazi tal-appell taghha.

Ukoll, l-appellanti ma tistax tivvanta l-ebda titolu iehor li jaghtiha jedd tokkupa l-fond. Dan kemm ghaliex ma jirrizultax li qatt sar rikonoxximent taghha da parti tas-sid u lanqas ma tista’ tippretendi li ghandha tali jedd in forza ta’ xi ligi. Anke kieku ghall-grazzja tal-argoment kellu jkun applikabbli l-Kap 69 fih jinsab provvdut espressament, bl-estensjoni tas-sinjifikat tal-kelma ‘kiri’ fl-Artikolu 44(1), illi ghall-finijiet tal-istess ligi dak l-artiklu ma jghoddx ghat-tqeghid ta’ nies mill-Gvern f’fondi rekwizizzjonati (subinciz 2). Fil-kaz ‘de quo’, imbaghad, gjaladarba si trattava minn fond koncess in enfitewsi l-ligi li tghodd hi l-Kap. 158. Precizament, l-Art 12 (8) tieghu.

Skond din l-ahhar imsemmija disposizzjoni qua sub-enfitewta l-appellanti ma kellha l-ebda dritt tipprevalixxi ruhha mill-harsien ta’ din il-ligi gjaladarba ghall-effetti kollha hi ma setghetx hlief titqies persuna differenti minn dak li kien jokkupa l-fond fil-21 ta’ Gunju 1979. Ara a propozitu decizjonijiet fl-ismijiet “**Giuseppe Farrugia –vs- Raymond Mifsud**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 20 ta’ Ottubru 1983 u “**Carmelo Farrugia pro et noe –vs- Margaret D’Amato**”, Appell, Sede Inferjuri, 26 ta’ Jannar 2001.

Raggunta din il-konkluzjoni certament ma huwiex il-kaz li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell interpost u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta' din il-procedura a karigu tal-konvenuta appellanti. Gjaladarba z-zmien stabbilit mill-ewwel Qorti ghall-fini tal-izgumbrament illum skada din il-Qorti qed tipprefiggi ghall-istess skop terminu perentorju ta' erba' (4) xhur biex b'hekk ukoll l-appellanti jkollha l-opportunita` ssib sistemazzjoni alternattiva.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------