MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tas-16 ta' Marzu, 2005

Avviz Numru. 504/2002

Avviz numru 504/02DM

Mary Anderson u b'nota tat-28 t'Ottubru 2003 l-avukat Dr Henry Antoncich LLD assuma l-atti tal-kawza minn flok Mary Anderson li tinsab assenti u b'nota ta' l-21 ta Jannar 2004 l-istess Mary Anderson regghet asumiet l-atti f'isimiha propriju

Vs

Guza Jones u Henry Jones

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attrici talbet il-kundanna tal-konvenuti sabiex jizgombraw, jirrilaxxaw u jhallu liberu

gha-favur ta’ l-attrici, u jikkonsenjawlha c-cwievet tal-fond battal “Maria Lourdes” Triq il-Hmistax ta’ Awissu, Qrendi, li huma qed jiddetjenu minghajr titolu validu fil-ligi, prevja d-dikjarazzjoni li huma qed jiddetjenu l-imsemmi fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.
Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tat-30 ta’ Lulju 2002, kontrihom, u b’rizerva ta’ kul azzjoni ohra spettanti lill-attrici, senjatament dik ta’ Danni.
Ghal fini ta’ kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jeccediex il-hames mitt lira Maltija (Lm500) fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccipew illi:

1 Preliminarjament l-attrici ghadha ma hallsitx l-ispejjes tal-kawza avviz numru 1467/00DM fl-ismijiet Maria Anderson vs Giuseppa sive Guza Jones, liema kawza marret sine die;
2 It-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes billi huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt billi huma kienu gew moghtija d-dritt li jabitaw gewwa l-fond de quo minghand l-istess attrici – li tigi oht il-konvenuta;
3 Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat in-nota ta’ referenzi tal-konvenuti pprezentati fit-2 ta’ Lulju 2004 u nota ta osservazzjonijiet ta’ l-attrici ta’ l-14 ta Lulju 2004;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi ghalkemm il-konvenuti bl-ewwel eccezzjoni taghhom jallegaw illi xi kawza precedenti bejn l-attrici u l-konvenuta tinsab differita *sine die* huma la pprecisaw x’effett dan ghandhu jkollhu fuq il-proceduri odjerni u lanqas ma gabu provi dwar jekk tezisitix xi konnessjoni bejn il-meriti rispettivi jew almenu ghaliex huma dovuti xi spejjes meta

l-kawza ghadha *sub judice*. Ghaldaqstant ma tiehux iktar konjizzjoni ta tali eccezzjoni.

Fil-meritu il-konvenuti, minghajr ma ndikaw xi forma ta titolu li jipretendu li ghandhom biex a bazi tieghu jirresistu t-talba attrici ghall-izgumbrament taghhom u ripresa ta pussess, illimitaw ruhhom biss li jiprecisaw illi pussess taghhom tal-fond ‘de quo’, proprjeta tal-attrici, ma originax minn xi att abusiv jew illegali taghhom izda mill-awtorizzazzjoni specifika tal-attrici li tghathom id-dritt li jabitaw fil-fond taghha.

Oltre dan, kif jirrizulta minn-nota ta riferenzi taghhom tat-2 ta Lulju 2004, jistriehu fuq l-insenjament tal-Qorti tal-Appell (Appelli Inferjuri) moghti fis-sentenza taghha tat-12 ta Awissu 1994 fil-kawza fl-ismijiet “Carmelina Camilleri et -v- Paul Mifsud et pro et noe et” fejn irriteniet:

Saru komunissimi l-kawzi li jimpustaw fuq il-kawzali ‘bla titolu’ talbiet ghar-ripreza ta’ pussess ta’ fond jew zgumbrament. Pero’, kif intqal f’diversi okkazzjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – guridikament timporta okkupazzjoni ta’ fond li sa mill-bidu nett ma kinetx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbuzivament bi vjolenza, b’arbitriju jew klandestinament, - liema llegalita’ ppredurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. ‘Bla titolu’ ma tfissirx – bhala kawzali – xi kwalita’ ta’ titolu li seta’ kien hemm, imma issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li m’ghadux jissussisti, u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spicca, jew b’xi mod iehor m’ghadux validu, minhabba ragunijiet ta’ zmien, morozita, non-osservanza tal-kondizzjonijiet tat-titolu u simili. Anke l-prekarju huwa titolu – artikoli 1839 – 1841 Kap.16 proprju ghaliex l-okkuppazzjoni inizjali tkun leggittima ghaliex bil-kunsens tas-sid. U meta dan jittermina t-titolu billi jirtira l-kunsens, xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tistax tigi deskritta bhala ‘bla titolu’ – dejjem fil-perspettiva guridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li wara l-1919 inholqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta’ lokazzjoni, komodat u ohrajn – li jolqtu l-uzu tal-fondi mmobiljari;

Ghalhekk, meta quddiem xi Qorti – kemm inferjuri kif ukoll superjuri ma' l-ewwel provi jirrizulta 'prima facie' li fis-sens hawn fuq imsemmi, il-kawzali ta' 'bla titolu' ma jkollhiex ir-rekwiziti hawn qabel imsemmija, dik il-Qorti, fuq dik il-kawzali, ma jkollhiex aktar kompetenza biex tkompli bil-kawza li t-talba taghha tkun ghar-ripreza tal-pussess tal-fond u ghas-setgha ta' zgumbrament. U dan minhabba l-ligijiet specjali li jezistu, kif ukoll ghaliex dik il-kawzali wahedha hija limitattiva ghall-azzjoni. Iz-zewg triqat kienu possibli ghall-Qorti ta' l-ewwel grad kif anki gie ritenut minn din il-Qorti, f'sentenza ricenti – 2 ta' Awissu, 1994, fl-ismijiet Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo.

Dan l-insenjament tat-12 ta Awissu 1994 rega gie segwit mill-istess Qorti fis-sentenza taghha tal-5 ta Ottubru 1998 fil-kawza fl-ismijiet: "Mario Galea Testaferrata vs Joseph N. Tabone noe" u recentement ikkonfermat bis-sentenza tat-28 ta April 2004 fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Pace et –v-Salvatore Attard et".

Inoltre dan gie anke ribadit mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-20 ta Mejju 2004 fil-kawza fl-ismijiet "Emmanuel A. Bonello noe –v- Francis Fenech" li bbazat id-decizjoni taghha fuq l-imsemmi insenjament u rriteniet hekk:

Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll x'ikun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum. Il-frazi 'bla titolu' ghandha tiqies li legalment iggib maghha ghamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett taghha, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza. F'kaz bhal dan, is-setgha tal-Qorti biex tisma' kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu;

Illi, fil-fehma ta' l-Qorti, dawn iz-zewg cirkostanzi hawn fuq imsemmija, maghdud maghhom in-nuqqas ta' kontestazzjoni tal-fatti min-naha tal-kumpannija attrici, iwasslu ghall-konkluzjoni li ukoll kieku jista' jinghad li l-imharrek Francis Fenech ma kellux titolu ta' lokazzjoni fuq il-post mertu tal-kaz, lanqas ma jista' jinghad li kien qieghed jokkupah 'minghajr titolu', kif din il-frazi giet imfissra izjed 'il fuq, billi bl-ebda mod ma ntwera li dahal fih kontra r-rieda tas-sid (jigifieri l-kumpanija attrici) jew bil-mohbi tieghu, jew b'qerq jew b'mod abbuziv.

Pero' jidher li dan il-principju qed jigi rigorosament applikat fejn it-titolu eccepit mill-konvenut ikun wiehed ta lokazzjoni jew derivanti minn lokazzjoni u fejn il-Qorti ghalhekk ma tistghax tmur oltre biex tiddetermina jekk tali titolu ghadux fis-sehh billi tali ezami jkun jesorbita mill-komptenza tal-Qrati ordinarji.

Infatti fis-sentenza taghha tas-7 ta April 1998, l-istess Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Farrugia et –v- Joseph Belli pro et pro" fejn il-fattispecie tal-kaz kienu identici ghal dan in ezami, l-istess Qorti, konfrontata b'ammissjoni tal-atturi li kienu huma li kkoncedew espressament u inekwivokament il-pussess u l-uzu tal-fond lill-konvenuti li minn-naha taghhom eccipew illi "*huma gew moghtija dan il-post mill-atturi madwar hmistax il-sena ilhu b'titolu legali"*, ghaddiet biex iddikjarat illi l-konvenuti kienu issa privi minn kull titolu u laqghet it-talba attrici ghall-izgumbrament minghajr ebda dikjarazzjoni li xi titolu li setgha kellhom il-konvenuti kien gie tterminat.

L-istess ghamlet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-5 ta Ottubru 1998 fil-kawza fl-ismijiet "Gloria Beacom et –v- A.I.C. Anthony Spiteri Staines" meta fl-assenza ta talba specifika biex il-koncessjoni subenfitewtika tigi ddikjarata tterminata, il-Qorti kienet ikkonkludiet hekk:-

Din il-Qorti, stante li l-procediment quddiema huwa wiehed sommarju fejn ic-citazzjoni tiehu biss forma ta avviz u fejn anke, skond l-Artikolu 213 tal-Kap. 12 tista tiddeciedi fuq jedd ghalkemm dan il-jedd ma jkunx jidhol

sewwa fit-talba originali, iktar tikkondividi din il-procedura prattika fejn l-attur f'kaz ta xi titolu validu gia' esistenti ma jkollux ghalfejn jippremetti t-terminazzjoni billi tali tkun presunta fin-"nuqqas ta titolu" attwali.

Din hi l-interpretazzjoni li tikkondividi ukoll din il-Qorti u li ghandha tigi applikata fil-kaz in ezami.

Ghalhekk quddiem il-Qrati Inferjuri, fejn il-procediment hu ta natura sommarja u fejn it-talba tiehu biss il-forma ta semplici avviz u l-formalita' ghandhom ikunu minimizzati kull allegazzjoni ta nuqqas ta titolu validu ghandha titqies li tinkludi fiha l-allegazzjoni li, ghalkemm setgha kien hemm precedentement xi titolu, dan jinsab itterminat u li fil-prezenti hemm nuqqas ta titolu validu.

Mill-provi prodotti jirrizulta indubbjament illi fil-kaz in ezami il-pussess tal-konvenuti kien wiehed awtorizzat mis-sid, l-attrici Mary Anderson li kkoncediet d-dritt ta abitazzjoni fid-dar taghha lill-konvenuti b'titolu ta prekarju.

Infatti l-konvenuta tirrikonoxxi d-dritt tal-attrici li tiehu l-post taghha lura meta trid billi qatt ma zammet lill-ohta milli tidhol fil-fond u sahansitra tghata cavetta tieghu u accettat li tbiegh il-fond fuq istruzzjonijiet tal-attrici kontra x-xewqat taghha.(v deposizzjoni a fol 50).

Jirrizulta ukoll illi l-attrici bhala s-sid esklussiv ta' l-fond in kwistjoni ghandha dritt a tenur ta' l-Artikolu 1839 li tiehu lura l-fond lura meta trid u jirrizulta ampjament li wasslet id-decizjoni taghha lill-konvenuti skond il-ligi (v. ittra Dok D a fol. 34).

Ghaldaqstant il-konvenuti huma llum privi minn kull titolu legali li a bazi tieghu jistghu jibqghu fil-puussess ta' l-fond de quo u fil-waqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet ta' l-konvenuti tilqa t-talba attrici u fil-waqt li tiddikjarta li l-konvenuti qed jiddetjenu l-fond 'de quo' minghajr ebda titolu validu, tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgombraw, jirrilaxxaw u jhallu liberu a favur ta' l-attrici l-fond battal "Maria Lourdes" Triq il-Hmistax ta' Awissu, Qrendi u ghal fini ta tali zgumbrament tiffissa t-terminu ta xahar mill-lum.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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