MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2005

Appell Civili Numru. 504/2002/1

Mary Anderson u b' nota tat-28 ta' Ottubru 2003 l-avukat Dr. Henry Antoncich LL. D. assuma l-atti tal-kawza minn flok Mary Anderson li tinsab assenti u b' nota tal-21 ta' Jannar 2004 l-istess Mary Anderson regghet assumiet l-atti f' isimha proprju

vs

Guza Jones u Henry Jones

Il-Qorti,

Fis-16 ta' Marzu, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"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.”

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza u talbu r-revoka taghha. Huma jitilqu mill-kontestazzjoni illi l-ewwel Qorti ma segwietx il-principju stabbilit fis-sentenza “**Carmelina Camilleri *et* -vs- Paul Mifsud *et***”, Appell Inferjuri, 12 ta’ Awissu 1994 riferibilment ghall-impostazzjoni tal-kawzali ta’ “bla titolu” msemmija fl-avviz. Jaffermaw, imbaghad, illi bejn il-kontendenti kien hemm kuntratt “*sui generis*” fejn l-attrici kkoncediet lilhom il-pussess tal-fond biex huma jghixu fih sakemm iridu u li hadd ma seta’ johroghom minnu. Konsegwentement, huma jissottomettu illi malli gie pruvat li kellhom titolu ghad-detenzjoni tal-fond, l-ewwel Qorti kellha tichad it-talba attrici in kwantu l-premessa ta’ din l-istess talba kienet malament impostata;

Riferibilment dwar l-espressjoni “bla titolu” adoperata f’ talbiet ghall-zgumbrament minn fond, din il-Qorti gja kellha aktar minn okkazjoni wahda tissofferma u tipprovdi l-kummenti taghha dwarha. Mhux il-kaz allura li anke hawn toqghod tirreplika l-istess kummenti izda bizzejjed li tirreferi ghall-konsiderazzjonijiet zvolti, sa recentement, fis-sentenza taghha tal-10 ta’ Ottubru 2005 fil-kawza “**Licari Estates Ltd *et propio et nomine* -vs- Carmel Vella**”. In sintezi, il-kuncett li ta lok ghal dawk il-konsiderazzjonijiet huwa dan. Fil-kaz ta’ certi titoli, originarjament maqbula jew koncessi, una volta li hu konsentit li dawn jistghu jkunu revokabbli *ad nutum* mill-koncendent permezz ta’ semplici rikjesta, min jakkwista jsir detentur *sine titulo* u d-detenzjoni tieghu issir abuziva. Hekk inhu l-kaz, ad ezempju, fejn it-titolu originarju jkun dak tal-prekarju billi *ope legis* u ghad-differenza mill-kommodat, il-koncedenti ghandu l-fakolta li jkun jista’ jiehu l-haga lura meta joghgbu (Artikolu 1839, Kodici Civili; **Kollez. Vol. XXXII P I p 670**). F’ kaz bhal dan il-

premessa tat-talba tkun korrettement impostata fuq l-espressjoni ta’ “bla titolu”;

Issa fil-kaz prezenti l-appellanti ma ddeducewx bhala bazi tat-titolu minnhom vantat il-kommodat u lanqas ikkontraponew difiza bazata fuq xi rapport guridiku iehor bhal, nghidu ahna, il-lokazzjoni. Huma invece jikkontendu illi t-titolu taghhom hu derivat minn relazzjoni kontrattwali “*sui generis*”;

Ma jista’ qatt ikun disputat illi l-partijiet kontraenti ghandhom dritt jiddeterminaw il-kontenut tal-ftehim ta’ bejniethom, s’ intendi dejjem fil-limiti mposti mil-ligi u cjoe li l-kawza tal-kuntratt ma tkunx wahda illecita, ipprojbita mil-ligi jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku (Artikolu 990, Kodici Civili). Jezistu sitwazzjonijiet pero` fejn il-ftehim ma jkunx wiehed ben definit u ghalhekk minhabba x-xorta tieghu l-kuntratt hu kwalifikat bhala wiehed “*sui generis*” innominat. Ara b’ ezemplari **Kollez. Vol. XX P I p 96**;

Ghad-dixxiplina ta’ dawn ix-xorta ta’ kuntratti, mhux previsti mill-Kodici Civili, wiehed ikollu jirrikorri mhux biss ghan-normi generali tad-dritt izda, b’ analogija, anke ghan-normi tal-kuntratti specifici kif regolati mil-ligi. Jinghad a propozitu mill-**Qorti Taljana ta’ Kassazzjoni (23 ta’ Frar 2000, numru 2069**) illi: “*ai contratti non espressamente disciplinati dal codice civile (contratti atipici o innominati) possono legittimamente applicarsi, oltre alle norme generali in materia di contratti, anche le norme regolatrici dei contratti nominati, quante volte il concreto atteggiarsi del rapporto, quale risultante dagli interessi coinvolti, faccia emergere situazioni analoghe a quelle disciplinate alla seconda serie di norme*”;

F’ dan il-hsieb, fil-verita`, ma jidher li hemm xejn gdid jew kuntrarju ghall-enuncjazzjoni espressa mill-Qorti ta' l-Appell taghna, kolleggjalment komposta, fil-kawza fl-ismijiet “**George Cassar -vs- Carmela Bonnici**”, 16 ta’

Gunju 1961 (**Kollez. Vol. XLV P I p 224**). Fiha nghad illi l-frazi "*sui generis*" "ma tfisserx necessarjament u biss id-disposizzjonijiet pozittivi tal-Kodici dwar il-kuntratti in generali. Huma wkoll principji generali tad-Dritt dawk in-regoli ta' interpretazzjoni u applikazzjoni tal-ligi li jipprovdu illi, meta kaz mhuwiex direttament regolat minn disposizzjoni partikulari, tista', u ghandha, tirrikorri ghal dawk id-disposizzjonijiet jew principji li jirregolaw kazijiet li maghhom il-kaz in kwistjoni ghandu l-akbar analogija";

Dan premess, mill-korp ta' l-appell ma jirrizultax illi l-appellanti ghamlu tentattiv jew sforz biex jezaminaw ma' liema tip ta' kuntratt it-titolu minnhom vantat ghandu analogija. Huma sempliciment jikkampaw ruhhom fuq is-sottomissjoni illi "l-attrici kienet ikkoncediet l-pussess tal-fond *de quo* lill-konvenuti sabiex dawn jghixu fih sakemm iridu u li hadd (lanqas l-attrici stess) ma seta' johroghom minn hemm";

Mill-analisi tal-provi ma jidherx li huwa kontestat illi l-konvenuti dahlu jabitaw fil-fond in ezami bil-kunsens pjen ta' l-attrici. Lanqas ma huwa kontrovers illi t-titolu ta' kera huwa eskluz [ara xhieda ta' l-attrici (fol. 17) u dik tal-konvenuta (fol. 48)]. Hekk ukoll huwa eskluz it-titolu tal-kommodat, tant li l-istess appellanti mhux biss ma ddefendewx ruhhom b' titolu bhal dan izda wkoll ma ghamlu ebda accenn minimu ghalih. Fil-hsieb tal-Qorti jidher li l-arrangament bejn il-kontendenti ahwa kien bazat fuq il-bona grazzja ta' l-appellata minhabba l-vinkolu ta' parentela. Dan huwa dezunt mhux biss minn dak depost mill-attrici izda wkoll mill-fatt illi l-attrici qatt ma riedet li titlaq il-pussess tal-fond, u la tbiegh u lanqas li takkorda li tinhareg garanzija fuqu. L-intendiment meta akkwistatu kien li dan iservi ghaliha meta tigi Malta ghal btala, tant li kellha taghmel atti legali biex tinghata c-cwievet u jkollha l-access ghalih. Huwa desumibbli minn dawn ir-riflessjonijiet illi kif korrettement irriteniet l-ewwel Qorti, il-ftehim konkordat ghandu analogija mal-prekarju u dan, una volta revokat, igib li l-okkupant tal-fond jisfa bla titolu;

A differenza tad-detenzjoni tal-haga b' titolu ta' kommodat, li hawnhekk jigi ripetut li mhuwiex qed jigi vantat, id-disponibilita` tal-fond bil-bwona grazzja ossija bit-tollerenza tal-proprjetarju tal-fond hi karatterizzata mill-intenzjoni. Fil-kaz ta' l-attrici jidher mill-provi illi din riedet tikkonserva l-kwalitajiet kollha ta' proprjetarja tal-fond. Dejjem mill-istess provi attendibbli ma jidherx illi fl-appellanti ma kienx hemm ukoll dik il-konsapevolezza ta' l-inidoneita` tal-koncessjoni u ta' l-assenza ta' dak it-titolu tali li seta' jaghtihom dik is-sikurezza, li issa qed jittantaw jakkwistaw billi jdawru a favur taghhom jedd fuq il-fond li kapaci jikkuntrasta d-drittijiet ta' l-attrici;

Innegabilment, it-tolleranza jew il-prekarju sakemm jibqghu jezistu jiggustifikaw il-godiment fuq il-haga izda, una volta l-volonta` tal-koncedent li jtemm ir-rapport issir maghrufa, dan igib ic-cessazzjoni ta' dan l-istess dritt ta' tgawdija u mhux mistenni jew tollerat min, b' approfittar, jippretendi li jivvanta drittijiet proprji, li ma baqalux. L-uniku obbligu tieghu jibqa' dak tar-restituzzjoni lura tal-haga lil koncedenti.

Ghal dawn il-motivi, l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza jibqghu sopportabbli mill-appellanti. It-terminu ta' xahar prefiss mill-ewwel Qorti ghal fini ta' l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond jibda ghaddej mil-lum.

< Sentenza Finali >

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