MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2008

Appell Civili Numru. 117/2004/1

**L-Avukati Dottor Jean-Philippe Chetcuti**
**u martu Dottor Maria Chetcuti Cauchi**

**v.**

**Maurice u Victoria konjuġi Vassallo Eminyan,**
**Noella Vassallo Eminyan u Medcast Foundry Limited,**
**jew min minnhom**

**Il-Qorti:**

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur li tghid hekk:
"Premess illi l-atturi huma s-sidien tal-fond li jgib l-isem "Villa Mensija", Triq is-Sebuqa, Mensija, limiti ta' San Gwann, liema fond gie liberat a favur taghhom fis-27 ta'

Mejju 2003 in konsegwenza tal-proceduri ta' bejgh taht l-awtorita` tal-Qorti, Subbasta Numru 7/2001;

"Premess illi l-fond imsemmi kien proprjeta` tal-konvenuti Maurice u Victoria konjugi Vassallo Eminyan, illi baqghu jokkupaw il-proprjeta` nonostante l-liberazzjoni a favur l-atturi, u nonostante li gew debitament interpellati sabiex jizgombraw permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' Jannar 2004;

"Premess illi b'risposta ghall-ittra ufficjali msemmija, il-konjugi Vassallo Eminyan baghtu ittra datata 22 ta' Jannar 2004, fejn allegaw l-ezistenza ta' zewg kirjiet, wahda tad-dar formanti parti mill-proprjeta` msemmija a favur binthom il-konvenuta Noella Vassallo Eminyan, u wahda tal-garaxx jew *basement* sottostanti, a favur is-socjeta` Medcast Foundry Ltd., li taghha huma azzjonijisti l-istess konvenuti Maurice u Victoria konjugi Vassallo Eminyan;

"Premess illi l-okkupazzjoni tal-proporjeta` *de quo* da parti tal-konvenuti jew ta' min minnhom hija illegali u qed tikkawza danni lill-atturi;

"Jghidu ghalhekk il-konvenuti jew min minnhom ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

"(1) tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom qegħdin jokkupaw id-dar formanti parti mill-fond li jgib l-isem "Villa Mensija", Triq is-Sebuqa, Mensija, limiti ta' San Ġwann minghajr titolu validu fil-ligi;

"(2) tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom qegħdin jokkupaw il-garaxx jew *basement* formanti parti mill-fond li jgib l-isem "Villa Mensija", Triq is-Sebuqa, Mensija, limiti ta' San Ġwann minghajr titolu validu fil-ligi;

"(3) tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom, qegħdin jikkawżaw danni permezz ta' l-okkupazzjoni illegali tagħhom tad-dar formanti parti mill-fond li jgib l-isem "Villa Mensija", Triq is-Sebuqa, Mensija, limiti ta' San Ġwann;

“(4) tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom, qegħdin jikkawżaw danni permezz ta’ l-okkupazzjoni illegali tagħhom tal-garaxx ossija *basement* formanti parti mill-fond li jgib l-isem “Villa Mensija”, Triq is-Sebuqa, Mensija, limiti ta’ San Ġwann; u

“(5) tillikwida tali danni u tikkundanna lill-konvenuti jew lil min minnhom ghall-hlas ta’ tali danni likwidati lill-atturi; u

“Bl-imghax u bl-ispejjez, inkluzi dawk relattivi ghall-ittra ufficjalitas-16 ta’ Jannar 2004, tal-mandati ta’ sekwestru u ta’ qbid kawtelatorji mahruga kontra l-konvenuti, bl-ingunzjoni tal-konvenut in subizzjoni, u bir-riserva ta’ kull dritt ta’ azzjoni ulterjuri fil-ligi.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha li in forza taghha eccepew illi:
“1. Illi preliminarjament l-ewwel zewg talbiet huma insostenibbli guridikament. F’dan is-sens ghandu jinghad li l-konvenuta Noella Vassallo Eminyan tirrisjedi ‘Villa Mensija’, Triq is-Sebbuqa, Mensija, b’titolu validu fil-ligi, ossia l-fond huwa lilha mikri skond skrittura ta’ lokazzjoni, tat-12 ta’ Dicembru 2002, kopja ta’ liema skrittura qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala Dok. AB1. In oltre, mbaghad min-naha l-ohra s-socjeta` konvenuta *Medcast Foundry Limited*, tokkupa l-*basement*/garaxx tal-villa tal-Mensija wkoll b’titolu lokatizzju u dan ukoll skond skrittura tal-15 ta’ Jannar 1991, li kopja taghha qed tigi esebita bhala Dok.AB2. L-atturi inghatatilhom kopja ta’ l-iskritturi in kwistjoni. Minhabba fil-premess ghaldaqstant l-azzjoni ittantata mill-atturi m’hijiex dik idonea skond il-Ligi ghaliex gia` la darba hekk kif huma semmew fit-tielet premessa tac-citazzjoni, jafu li hemm lokazzjoni certament ma jistghux isostnu li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu fil-ligi u se mai kellhom azzjonijiet ohra disponibbli ghalihom.

“2. Illi fis-substantia ghandu jinghad illi t-tiolu lokatizzju tal-konvenuti jew min minnhom sal-lum il-gurnata huwa validu fil-ligi.

“3. Illi t-tielet u r-raba’ talbiet huma konsegwenzjali ghall-ewwel zewg talbiet u konsegwentement ma jistghux jigu indirizzati minn din il-Qorti jekk ma jkunx hemm ezitu favorevoli ghall-imsemmija talbiet.

“4. Illi l-konvenuti jiddikjaraw li ma jistghu qatt jigu ritenuti risponsabbli ghad-danni peress li l-iskritturi ta’ lokazzjoni msemmija saru b’mod regolarment.

“6. Salv kwalsiasi azzjoni ghad-danni spettanti lill-konvenuti jew min minnhom minhabba fil-mandati kawtelatorji pprezentati fil-konfront taghhom.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta’ Frar, 2008, li in forza taghha iddecidiet il-kawza fis-sens illi:
“**Tilqa’ l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi** u tiddikjara li l-imħarrkin qegħdin jokkupaw il-villa bl-isem ta’ “Villa Mensija”, Triq is-Sebuqa, Mensija, fil-limiti ta’ San Ġwann, u l-ambjenti kollha tagħha bla ebda jedd li jiswa fil-liġi;

“**Tilqa’ t-tielet u r-raba’ talbiet attriċi** u tiddikjara li l-imħarrkin, flimkien u solidalment bejniethom huma responsabbli għad-danni li qegħdin iġarrbu l-atturi minħabba l-okkupazzjoni illegali ta’ l-imsemmi post u l-ambjenti kollha tiegħu;

“**Tilqa’ l-ħames talba attriċi** u tillikwida l-imsemmija danni fis-somma ta’ disgħa u ħamsin elf erba’ mija u erbgħa u ħamsin euro u tlieta u disgħin (euro) ċenteżmi (€ 59,454.93) liema somma tiżdied bir-rata tal-ħamsa fil-mija (5%) fis-sena b’seħħ millum u sakemm il-post jibqa’ miżmum mill-imħarrkin, jew minn min minnhom, u tikkundanna lill-imħarrkin, flimkien u solidalment bejniethom biex iħallsu lill-atturi l-imsemmi ammont bħala danni likwidati, bl-imgħax legali fuq l-imsemmija somma b’seħħ mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

“Tikkundanna lill-imħarrkin ukoll biex iħallsu l-**ispejjeż tal-kawża**.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi din hija kawża għal dikjarazzjoni li l-imħarrkin qegħdin iżommu post ta' l-atturi bla ebda jedd u għall-kundanna tagħhom għall-ħlas tad-danni minħabba dan l-għamil. L-atturi kisbu post bis-saħħa ta' bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti f'*sub hasta* u jridu joħorġu lill-imħarrkin mill-fond. Minħabba li l-imħarrkin ma jridux jitilqu mill-post, l-atturi qegħdin ifittxuhom għad-danni minħabba li baqgħu jżommu l-post taħt idejhom u ma telquhx għall-użu ta' l-atturi;

"Illi l-imħarrkin qegħdin jgħidu li t-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa għaliex fl-ewwel lok huma għandhom jedd jibqgħu jżommu l-post minħabba li jgawduh b'titolu ta' kirja. Fit-tieni lok, jgħidu li ma jistgħux jinstabu responsabbli li ġarrbu ħsara u danni lill-atturi billi huma ma għamlu xejn kontra l-liġi biex jistħoqqilhom dan;

"Illi mill-fatti ewlenin li jirrigwardaw il-każ jirriżulta li l-imħarrkin miżżewġin Vassallo Eminyan kienu s-sidien tal-villa mertu tal-kawża u ta' l-ambjenti li jagħmlu minnha, liema ġid huma kisbu b'titolu ta' ċens perpetwu fis-17 ta' April, 1990. Fl-2001, fuq talba ta' bank kreditur tagħhom, intalab il-bejgħ b'irkant ġudizzjarju ta' l-imsemmi ġid. Il-Qorti kienet laqgħet it-talba b'degriet tas-7 ta' Frar, 2001, u ħatret perit arkitett biex jagħti stima tal-prezz li jġib dak il-ġid. Il-perit ressaq ir-rapport tiegħu fil-21 ta' Awissu tal-2001[1]. L-irkant inżamm fi Frar tal-2003, u nkiseb mill-atturi bil-prezz ta' Lm 71,000[2] u debitament liberat favurihom fis-27 ta' Mejju, 2003[3];

"Illi l-atturi interpellaw lill-imħarrkin miżżewġin Vassallo Eminyan b'ittra uffiċjali tas-16 ta' Jannar, 2004, biex joħorġu mill-villa u żammewhom responsabbli għad-danni li kienu qegħdin iġarrbu minħabba li żammew il-post f'idejhom. L-intimati laqgħu notifika ta' l-att ġudizzjarju fit-22 ta' Jannar, 2004. B'ittra[4] mibgħuta mill-avukat tagħhom

[1] Dok "B", f'paġġ. 19 sa 24 tal-proċess
[2] Ekwivalenti għal € 165,385.50 fi flus tal-lum
[3] Paġ. 28 tal-proċess
[4] Dok "JH", f'paġ. 32 tal-proċess

bid-data ta' dak inhar, l-imħarrkin qalu li l-post mibjugħ b'subbasta kien miżmum minn terzi bis-saħħa ta' kirja: il-villa favur binthom, filwaqt li l-*garage* jew *basement* huma mikrija lil kumpannija. Fit-13 ta' Frar, 2004, infetħet il-kawża;

"Illi l-imħarrkin jgħidu li l-kirjiet li saru favur l-imħarrka Noelle Vassallo Eminyan u l-kumpannija mħarrka kienu saru f'żewġ okkażjonijiet separati. Dik favur il-kumpannija saret f'Jannar tal-1991[5] u dik favur binthom f'Diċembru tal-2002[6]. Huma ressqu wkoll ktieb tal-kera bil-ħlasijiet li għamlet l-imħarrka Noella Vassallo Eminyan[7];

"Illi l-kunsiderazzjoni legali ewlenija li din il-Qorti trid tistħarreġ f'dan il-każ hija jekk huwiex minnu li l-imħarrkin qegħdin iżommu f'idejhom il-post "mingħajr ebda titolu". Dan irid isir fil-qafas tal-pretensjoni ta' l-imħarrkin li huma, fil-fatt, qegħdin igawdu l-post b'titolu li jiswa u li għalhekk iwaqqa' l-bażi kollha ta' l-azzjoni attriċi;

"Illi xieraq jingħad li il-binja mertu ta' din il-każ hija essenzjalment fond wieħed, u fid-deskrizzjoni tiegħu magħmula mill-perit imqabbad mill-Qorti flatti tas-Subbasta huwa mfisser bħala post wieħed u ngħata stima ta' post wieħed, kif ukoll li bħala post wieħed kien irkantat. Iżda, fid-dawl ta' l-eċċezzjonijiet imressqin mill-imħarrkin, din il-Qorti se' jkollha wkoll tqis li, f'xi kunsiderazzjonijiet tagħha, il-post hu magħmul minn żewġ partijiet distinti – il-parti abitata u l-*garage* ta' taħtu;

"Illi l-Qorti jidhrilha xieraq ukoll li tirrimarka mill-bidunett li **ma saret l-ebda talba mill-atturi biex tordna t-tneħħija** ta' l-imħarrkin mill-post in kwestjoni. Għalkemm fl-ittra uffiċjali mibgħuta lill-imħarrkin f'Jannar tal-2004, l-atturi mittenti talbu l-iżgumbrament, dan m'għamluhx fl-Att taċ-Ċitazzjoni. Qorti hija marbuta b'dak li jintalab u b'dak li jkun kontestat, u ma tistax tagħti rimedju lil hinn minn dak mitlub jew iżjed minn dak mitlub, mingħajr ma twassal biex is-sentenza tkun ma tiswiex. Iżda l-frażi ġenerika

[5] Dok "MV1", f'paġġ. 81 – 2 tal-proċess
[6] Dok "MV2", f'paġġ. 83 – 4 tal-proċess
[7] Dok "MV", f'paġ. 80 tal-proċess

"prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna" li l-atturi għamlu qabel ma ressqu l-ħames talbiet tagħhom ma tissuplementax it-talbiet essenzjali li messhom saru u ma sarux. Huwa minnu wkoll li l-formola ta' l-att taċ-Ċitazzjoni kienet iġġorr fil-parti stampata tiegħu il-kliem (fost l-oħrajn) "...*u mogħtija l-provvedimenti opportuni*...", iżda dan jirreferi għal dawk il-provvedimenti essenzjalment marbutin ma' talbiet li jkunu saru u fl-aħjar interess tat-twettiq tagħhom. Jista' jingħad li meta azzjoni tinbena fuq ix-xilja li l-parti mħarrka qegħda tokkupa post bla jedd, l-implikazzjoni tkun li l-parti attriċi trid dak il-post lura f'idejha. Iżda jidher li, fil-każ tal-lum, l-atturi rabtu l-akkuża li l-imħarrkin qegħdin iżommu l-post bla jedd fil-liġi mat-talbiet tad-danni u dan, fih innifsu, jista' jkun għamla ta' rimedju li l-atturi bħala sidien setgħu jagħmlu wkoll. Minbarra dan, l-atturi għamlu wkoll "riżerva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri fil-liġi". Fuq dawk il-linji wkoll l-imħarrkin sejsu l-kontestazzjoni tagħhom;

"Illi għalhekk, fl-istħarriġ tal-każ u fid-dispożittiv ta' din is-sentenza, din il-Qorti fi ħsiebha timxi ma' dak mitlub fid-dawl ta' dak li ġie kontestat;

"Illi l-ġurisprudenza llum ġeneralment tagħraf u żżomm li għall-eżami dwar jekk persuna li għanda f'idejha post hijiex qegħda żżommu b'titolu li jiswa jew le huma kompetenti l-qrati ta' ġurisdizzjoni ordinarja, li, f'każ bħal dan, ikolhom id-dmir li mhux biss jistabilixxu t-titolu li jkun imma wkoll jekk tali titolu jiswiex[8]. Huwa biss meta l-Qorti ordinarja tistabilixxi titolu bħal dak u f'każ li tali titolu jkun wieħed ta' lokazzjoni, li dik il-qorti titlef is-setgħa ġurisdizzjonali tagħha li tkompli tqis iżjed dwar il-kwestjoni[9]. Dan minħabba li l-mertu jista' jidħol fil-kompetenza ta' tribunal mogħti setgħat ġurisdizzjonali speċifiċi bis-saħħa ta' liġi speċjali;

"Illi l-imħarrkin jgħidu li l-atturi messhom ressqu kawża ta' għamla oħra u mhux dik li fil-fatt ressqu. Jgħidu wkoll li l-atturi kellhom għażla li jieħdu rimedji ġudizzjarji oħrajn u

---

[8] App. Inf. **10.7.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Caruana vs Emanuel Micallef***
[9] App. Inf. **21.1.1986** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri noe vs Muscat*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.306**)

naqsu li joħduhom[10]. Dwar dan, il-Qorti tiddikjara li l-azzjoni attriċi hija dik li hi u fuqha u fil-parametri tagħha trid tagħti d-deċiżjoni tagħha. Il-kawżali u t-talbiet ta' kawża jintgħażlu minn min ikun qiegħed jiftaħ il-kawża, u mhux imħolli lill-parti mħarrka li, permezz ta' l-eċċezzjoni tagħha, tgħid li jmissha saret azzjoni mod ieħor. Għall-azzjoni mressqa mill-parti attriċi hija l-istess parti li tieħu r-riskju li tipprovaha u ssostniha. Għalhekk, fejn attur jitlob dikjarazzjoni li l-parti mħarrka tkun qegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova dak li jallega;

"Illi dan ifisser li, f'kawża mibnija fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' titolu, li r-regola hija xorta waħda li l-piż jaqa' fuq min qiegħed jallega n-nuqqas ta' titolu skond ir-regola ġenerali tal-proċedura[11]. Iżda mbagħad hemm xi fatturi li jistgħu jxaqilbu dak il-piż[12]. Tqum ukoll il-kwestjoni dwar jekk l-attur jistax ikun mistenni li jipprova fatt negattiv jew non-fatt, u dan skond ir-regola "*negativa non sunt probanda*";

"Illi meta jingħad li persuna qegħda żżomm ġid immobbli "bla titolu validu fil-liġi" tali frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum[13]. Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li, **sa mill-bidu nett tagħha**, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu[14];

"Illi f'dan ir-rigward għandu jkun iċċarat li f'azzjoni bħal din, il-Qorti kellha tindaga u tistabilixxi l-eżistenza tat-**titolu fil-konfront tal-parti attriċi**. Ma jkun jgħodd xejn għall-parti mħarrka li turi bi prova li hija kienet qegħda żżomm fond

---

[10] Jirreferu għar-rimedju ta' l-artikolu 356(7) tal-Kap 12
[11] Art. 562 tal-Kap 12
[12] App. Inf. **27.6.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Ħili*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.577**)
[13] App.Inf. **12.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri et vs Mifsud et*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.306**)
[14] App. Inf. **2.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo*** (mhix pubblikata)

bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika li seta' kellha ma' ħaddieħor. Trid turi li r-relazzjoni ġuridika leġittima kienet bejnha u l-parti attriċi[15];

"Illi fil-każ tal-lum l-atturi kisbu l-post bis-saħħa ta' proċeduri ta' bejgħ b'irkant ġudizzjarju. Minn dak li joħroġ mill-atti tal-kawża, sa dak inhar li l-atturi kisbu l-post u saret il-liberazzjoni tiegħu favurihom, ma kien hemm xejn x'juri li xi ħadd mill-imħarrkin (jew ħaddieħor) seta' kellu xi jedd fuq dak il-post. Lanqas ma kien jidher b'xi mod li dak il-post kien maqsum f'iżjed minn fond wieħed miftuma minn xulxin. Kien jirriżulta biss li dak il-ġid kien suġġett għal enfitewsi li ma tagħlaqx li kienu kisbu l-imħarrkin miżżewġin Vassallo Eminyan. Sa' Jannar tal-2004, l-atturi ma kien semgħu qatt b'xi lokazzjoni fuq xi parti mill-imsemmi fond favur xi wieħed jew waħda mill-imħarrkin[16]. L-imħarrek jistqarr li ma għarrafx lill-perit maħtur mill-Qorti bl-eżistenza tal-kirjiet meta dan mar jistma l-post matul il-proċess tas-subbasta. Jgħid[17] li dan ġara għaliex il-perit ma staqsihx u għaliex hu deherlu li ma ħassx il-ħtieġa li minn jeddu jgħarraf lill-perit jew li b'daqshekk setgħet tittejjeb il-pożizzjoni ta' l-istess imħarrkin jew ibiddel xi ħaġa fis-sustanza;

"Illi, min-naħa tagħhom, l-imħarrkin ressqu fl-atti tal-kawża ż-żewġ ftehim ta' lokazzjoni, waħda datata 1991 favur il-kumpannija mħarrka u l-oħra datata 2002, favur l-imħarrka Noella Vassallo Eminyan;

"Illi **għar-rigward tat-titolu vantat mill-imħarrkin Maurice u Victoria miżżewġin Vassallo Eminyan** jirriżulta mix-xhieda tagħhom stess, li huma jistqarru li m'għandhom l-ebda titolu għall-ebda parti mill-post. Dan jgħiduh għaliex, fir-rigward tal-parti abitabbli "huma jinsabu fl-imsemmi fond bil-bona grazzja ta' binthom Noella", filwaqt li l-parti t'isfel hija mikrija lil kumpannija kummerċjali (li, madankollu, għandu jingħad li l-istess imħarrek huwa azzjonist ewlieni u direttur tagħha flimkien ma' martu[18]). Billi l-post inbiegħ fl-att tas-subbasta, jiġi li

[15] App. Ċiv. **30.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Galea et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.170**)
[16] Affidavit ta' l-attur, f'paġ. 30 tal-proċess
[17] Affidavit tiegħu 4.7.2005 u x-xhieda tiegħu 19.7.2005, f'paġġ. 69 u 73 tal-proċess
[18] Dok "MV3", f'paġġ. 85 sa 94 tal-proċess

huma tilfu wkoll kull jedd ieħor fuq l-imsemmi post billi ma ħadu l-ebda rimedju fiż-żmien mogħti lilhom mil-liġi biex jifdu l-post hekk mibjugħ[19];

"Illi t-"titolu" ta' mera tolleranza jew prekarju li dawn l-imħarrkin jista' jkollhom fir-rigward ta' binthom, ma huwiex opponibbli lill-atturi (jekk qatt jista' jkun opponibbli minnu nnifsu), u dan skond il-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel f'din is-sentenza;

"Illi minn dan jidher li t-talba ta' l-atturi fil-konfront ta' l-imħarrkin Maurice u Victoria miżżewġin Vassallo Eminyan hija mistħoqqa u sejra tintlaqa';

"Illi mbagħad, **għar-rigward tat-titolu vantat mill-imħarrka Noella Vassallo Eminyan** jidher li hemm aspett partikolari li jistħoqqlu jitqies. L-imħarrka Noella Vassallo Eminyan tgħid li hija għandha titolu ta' lokazzjoni fuq il-parti abitata tal-fond u li dan it-titolu tnissel bis-saħħa ta' ftehim miktub. Id-data ta' dak il-ftehim hija 12 ta' Diċembru tal-2002. Bla ma wieħed jidħol fil-kwestjoni dwar jekk dik il-kitba hijiex waħda ġenwina (l-atturi ressqu sottomissjonijiet ukoll f'dan ir-rigward), joħroġ ċar li dik il-kitba ġġib data li hija żmien sewwa **wara** d-data li fiha ngħata d-degriet tal-Qorti fuq talba tal-bank kreditur ta' l-imħarrkin biex il-post jinbiegħ b'subbasta. Hija wkoll data **wara** li kien ġie fuq il-post il-perit maħtur mill-Qorti fl-atti tas-Subbasta, u għalhekk lanqas setgħet kienet rilevata minnu fil-konsiderazzjonijiet dwar l-istima tal-post. Hija kitba li saret bejn l-imħarrkin miżżewġin Vassallo Eminyan (debituri fil-proċess ta' l-atti tas-subbasta li bihom kienu ilhom ukoll żmien notifikati) favur binthom li, jidher, f'dik id-data kienet għadha taħt l-eta'[20]. Hija kitba li ġġib data **differenti** minn dik li l-istess avukat ta' l-imħarrkin kien semma (jiġifieri l-14 ta' Jannar, 2003) ftit taż-żmien qabel fl-ittra tiegħu li biha għarraf lill-atturi – preżumibilment fuq tagħrif li tawh l-istess klijenti tiegħu – li l-imħarrkin kienu qegħdin jallegaw jedd ta' lokazzjoni fuq il-post;

[19] Art. 355 tal-Kap 12
[20] Affidavit ta' Noella Vassallo Eminyan, f'paġ. 67 tal-proċess

"Illi dawn iċ-ċirkostanzi, flimkien mar-raġunijiet li jissemmew fil-kitba nfisha bħala premessi li jwasslu biex sar il-ftehim, inisslu suspett serju u konvinċiment f'moħħ din il-Qorti li dik il-"kirja" nħolqot bħala strataġemma tad-debituri (li dak iż-żmien kienu għadhom id-detenturi tal-post bħala enfitewti, iżda li kienu mgħarrfin diġa' li l-bejgħ bl-irkant kien imminenti) biex meta l-post jinbiegħ bl-irkant ġudizzjarju jinqdew bil-"kirja" favur binthom bħala kenn kontra t-tneħħija tagħhom mill-istess post. Dan ukoll biex ma jingħad xejn dwar il-kundizzjonijiet li kellhom jirregolaw dik il-kirja. Minbarra dan, ladarba l-"kuntratt ta' lokazzjoni" huwa min-natura tiegħu wieħed li jitfa' obbligi fuq il-kerrej ukoll, titqanqal il-kwestjoni tas-siwi tiegħu l-aktar meta wieħed iqis li l-komparenti Noella Vassallo Eminyan, fid-data li tissemma fil-kitba, kienet għadha taħt l-eta' ta' tmintax-il sena[21] u ma nġabitx prova li dak iż-żmien ma kinitx għadha taħt is-setgħa tal-ġenituri tagħha li, nzertaw, kienu l-kontroparti fl-istess ftehim;

"Illi fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi u konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti ssib li ntwera b'mod soddisfaċenti u fi grad tajjeb biżżejjed li l-imħarrka Noella Vassallo Eminyan m'għandha l-ebda titolu li jiswa fuq xi parti mill-post, u wisq anqas xi titolu li bih tista' żżomm jew tilqa' għall-pretensjonijiet ta' l-atturi, u għalhekk ukoll fil-konfront tagħha t-talbiet attriċi jidhru mistħoqqa u sejrin jintlaqgħu ;

"Illi **għar-rigward tat-titolu vantat mill-kumpannija mħarrka Medcast Foundry Limited** il-fatti jagħtu xejra oħra. Il-kirja li l-kumpannija mħarrka tgħid li hija tgawdi jingħad li tmur lura sal-15 ta' Jannar, 1991. Il-kirja kienet tirreferi biss "għall-*basement/garage* tal-fond". L-imħarrek jgħid li r-raġuni għaliex saret dik il-kirja kienet minħabba li "dak iż-żmien l-imsemmija kumpannija kienet (t)waqqfet milli tibqa' topera mill-fabbrika f'Ricasoli u għalhekk kont qed nuża u għadni nuża l-imsemmi fond ħalli din il-kumpannija tibqa' topera"[22]. Iżda mill-atti tal-kawża[23], joħroġ li l-indirizz reġistrat ta' l-istess kumpannija jinsab f'Ħal Far (f'post u ambjent industrijali li iżjed jaqbel man-

[21] Art. 970 tal-Kap 16
[22] Paġ. 69 tal-proċess
[23] Dok "MV3", f'paġġ. 85 *et seq* tal-proċess

natura ta' l-attivita' kummerċjali tagħha) u mhux fl-imsemmi fond, u li din iċ-ċirkostanza jerġa' jtenniha l-imħarrek Maurice Vassallo Eminyan innifsu b'dikjarazzjoni taħt il-firma tiegħu f'April tal-2005[24], jiġifieri fiż-żmien li kienet qegħda tistema' din il-kawża. Dan jistona mal-fatt li wieħed mill-iskopijiet dikjarati tal-kirja tal-*basement/garage* jingħad li hu "sabiex jintuża bħala uffiċċju tas-soċjeta' inkwilina, bħala maħżen u għal kwalunkwe użu li jkollha bżonn is-soċjeta' inkwilina sabiex tiġġestixxi n-negozju tagħha";

"Illi l-atturi jqanqlu dubju serju wkoll dwar l-awtentiċita' tad-dokument tal-kirja favur il-kumpannija u dan billi jirreferu għall-kundizzjonijiet mhux rejalistiċi li taħthom suppost saret dik il-konċessjoni, għat-tip ta' karta li fuqha saret il-kitba u saħansitra dwar il-fatt ta' min deher fuq dik il-kitba[25]. Huma għamlu kontro-eżami serrat lill-imħarrek ukoll dwar dawn l-aspetti[26]. Il-Qorti qieset xi tweġibiet ta l-imħarrek għal bosta mill-mistoqsijiet li sarulu u ma jidhrilhiex li għandha telabora b'xi kummenti dwar dawk it-tweġibiet. Tgħid biss li l-apprezzament tagħha huwa li ma ħarġitx konvinta li l-imħarrek ta tweġibiet koerenti u konvinċenti;

"Illi mil-lat legali, imbagħad, bħal fil-każ tal-kitba l-oħra, jitnisslu aspetti oħrajn li jixhdu li dak il-"ftehim" ma kienx ġenwin. Fil-fehma tal-Qorti l-akbar fost dawn hija r-raġuni għala l-imħarrek (u martu miegħu?) ħassew il-ħtieġa li jikru l-kantina tad-dar tagħhom lill-kumpannija mħarrka, meta (jekk kien minnu li din riedet post mnejn taħdem in-negozju tagħha) l-istess miżżewġin Vassallo Eminyan kienu s-sidien waħdiena tagħha (azzjonisti u diretturi) u meta, mbagħad, l-arranġament tal-kirja la kien jidher mill-kotba tal-kumpannija, la mid-dikjarazzjonijiet finanzjarji tagħha stess u lanqas kienet titħallas il-kera b'mod formali, imma kienet issir tpaċija b'xi krediti li l-imħarrek baqa' ma speċifikax x'kienu jkunu. Hemm ukoll il-kundizzjonijiet mhux rejalistiċi li suppost kienet regolata bihom il-konċessjoni (speċjalment meta wieħed qiegħed

[24] F'paġ. 106 tal-proċess
[25] Paġġ. 133 – 4 tal-proċess
[26] Paġġ. 73 *et seq* tal-proċess

jitkellem dwar kumpannija kummerċjali attiva). Fuq kollox, jidħol suspett plawsibbli (imqanqal mill-atturi fis-sottomissjonijiet tagħhom) li l-kitba ma saritx tassew fid-data msemmija. Dan is-suspett jinħoloq mill-fatt li l-ftehim dehru fuqu l-imħarrkin miżżewġin Vassallo Eminyan it-tnejn flimkien bħala lokaturi. F'dan ir-rigward tispikka x-xhieda li ta l-imħarrek Maurice Vassallo Eminyan waqt il-kontro-eżami tiegħu fejn jiddikjara bla tlaqliq li l-ftehim kitbu hu mingħajr għajnuna ta' avukat, u dan għaliex "mhux l-ewwel darba li krejt jiena. Naf kif għandhom ikunu skritturi ta' lokazzjoni"[27]. Iċ-ċirkostanza legali partikolari f'dan ir-rigward hi li filwaqt li fid-data tal-ftehim (jiġifieri Diċembru tal-1991) il-firma ta' l-imħarrek waħdu kienet tkun biżżejjed biex ikun jista' jagħti lil terzi b'kera post li jagħmel mill-komunjoni ta' l-akkwisti, kien biss wara l-1993[28] li ftehim bħal dan kien jitlob li ż-żewġ miżżewġin flimkien jagħmlu dan flimkien (fejn it-trasferiment ta' xi jedd marbut ma' l-immobbli jkun jolqot id-dar taż-żwieġ li l-*basement* in kwestjoni jagħmel parti minnha). Għall-Qorti, din iċ-ċirkostanza fil-qafas kollu tal-fatti riżultanti hawn fuq imsemmija tixhed fuq livell probativ il-ħsieb li l-kitba setgħet, fil-fatt, saret wara Ottubru tal-1993;

"Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li fil-każ tal-kumpannija mħarrka wkoll din m'għandhiex titolu tajjeb li bih tista' topponi għall-pretensjonijiet attriċi ewlenin;

"Illi ladarba l-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-ebda wieħed mill-imħarrkin ma għandu titolu li jiswa fil-liġi, għandha għalhekk il-kompetenza li tistħarreġ ukoll it-talbiet l-oħrajn ta' l-atturi;

"Illi dawn it-talbiet jikkonsistu fi **pretensjoni ta' kundanna u likwidazzjoni tad-danni** li l-atturi jgħidu li qegħdin iġarrbu minħabba li l-imħarrkin baqgħu jżommu f'idejhom il-post bla ebda jedd. Huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għamilu[29]. Id-danni li jistgħu jinkwadraw ruħhom taħt din il-kawżali huma dawk imnissla

[27] Fid-19.7.2005, f'paġ. 74 tal-proċess
[28] Meta daħlu fis-seħħ il-bidliet fil-liġi bis-saħħa ta' l-att XXI ta' dik is-sena
[29] P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Markiża Agnese Gera de' Petri vs Direttur ta' l-akkomodazzjoni Soċjali et***

bil-fatt waħdu ta' l-okkupazzjoni tal-fond li baqgħet sejra sa wara ż-żmien mogħti lill-imħarrkin fl-interpellazzjoni ġudizzjarja magħmula f'Jannar tal-2004. Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni[30]. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" ma' l-ammont ta' kumpens mistħoqq u żġur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq;

"Illi l-atturi xehdu li l-post xtrawh bl-irkant bil-ħsieb li jidħlu jgħixu fih u jagħmluh id-dar taż-żwieġ tagħhom. Għalhekk, qegħdin jgħidu li d-danni li qed iġarrbu jikkonsistu fil-fatt li huma ġew imċaħħdin mill-post għaż-żmien kollu li l-imħarrkin baqgħu jżommuh f'idejhom[31]. Jirriżulta li, bħalissa, huma qegħdin jgħixu f'appartament f'San Pawl il-Baħar misluf lilhom minn missier l-attur u dan mhux qiegħed iżommilhom kera[32]. Jikkalkulaw it-telf li qegħdin iġarrbu bir-rata tas-6% *return* fuq kemm il-perit tekniku stima l-valur tal-post fl-atti tas-Subbasta (jiġifieri Lm 94,000) b'żieda ta' ħamsa fil-mija kull sena biex tagħmel tajjeb għar-rata ta' inflazzjoni. L-atturi ħallsu Lm 71,000[33] biex xtraw il-post fl-irkant, u għal dan il-prezz (jew biċċa minnu) ħadu self minn bank li dwaru qegħdin iħallsu l-imgħaxijiet. Huma jgħidu li, jekk il-Qorti tilqa' t-talba tagħhom għall-ħlas tad-danni, jixtiequ jikkumpensaw lil missier l-attur għall-kirjiet li tilef kemm ilu jislifhom il-post;

"Illi, fis-sottomissjonijiet tal-għeluq tagħhom, l-imħarrkin jgħidu li l-atturi kellhom rimedju effettiv biex ma jġarrbux danni, kieku riedu, billi jirrikorru għar-rimedju mogħti mill-liġi fl-artikolu 356(7) tal-Kapitolu 12, jiġifieri dak li jitolbu r-rexissjoni tal-bejgħ bl-irkant jekk jirriżulta li l-post kien suġġett għal kirja. B'dan huma donnhom qegħdin jargumentaw li l-atturi ġabu b'idejhom stess il-ħsara li

[30] P.A. AJM **2.10.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmen Camilleri et vs Joseph Bellizzi***
[31] Affidavit ta' l-attur, f'paġ. 31 tal-proċess
[32] Affidavit ta' Paul Chetcuti, f'paġ. 38 tal-proċess
[33] € 165,386

qegħdin ibatu. Dan hu argument inaċċettabbli, għaliex intwera li ma kien hemm l-ebda kirja valida fuq il-post li l-atturi xtraw *sub hasta*, u għaliex id-dannu li l-atturi qegħdin iġarrbu huwa maħluq biss mir-rifjut ta’ l-imħarrkin li joħorġu minn post li m’għandhom l-ebda jedd jibqgħu jżommu;

“Illi dwar il-pretensjoni ta’ l-atturi, l-Qorti jidhrilha li trid tagħmilha ċara li l-bażi tad-danni li l-atturi qegħdin iġarrbu hija waħda delittwali fejn persuna tippretendi ħlas ta’ kumpens minħabba ħsara li ġġarrab mill-għamil (jew omissjoni) ta’ ħaddieħor. B’hekk jidħlu fis-seħħ ir-regoli li s-soltu jmexxu tali istitut. Fost dawn ir-regoli nsibu dik li tgħid li l-imġarrab irid inaqqas kemm jista’ jkun tali danni. L-imgħax li l-atturi qegħdin iħallsu lill-bank għall-flus li silifhom kien ikun xorta waħda dovut ukoll kieku daħlu fil-post minnufih malli saret il-liberazzjoni favurihom. Min-naħa l-oħra, n-nuqqas ta’ ħlas ta’ kera lil missier l-attur jaqa’ fl-obbligu msemmi tal-persuna mġarrba, u f’kull każ, missier l-attur m’huwiex parti fil-kawża. Jidher, għalhekk, li l-kriterju xieraq ta’ l-kumpens mistħoqq lill-atturi għandu jinħadem f’dan il-każ fuq il-valur lokatizju tal-post[34];

“Illi jidher li l-atturi ħadmu l-pretensjoni tagħhom sewwasew fuq dak il-kriterju, u l-Qorti ma tarax għalfejn għandha toqgħod taħtar perit biex jistabilixxi dak il-valur, ladarba l-metodu wżat mill-atturi jaqbel ma’ dak li s-soltu wieħed jieħu biex jistabilixxi l-valur lokatizju ta’ post[35]. Dak il-kumpens irid jibda jgħodd minn dak inhar li l-imħarrkin kienu interpellati uffiċjalment biex joħorġu mill-post u jibqa’ jseħħ sal-jum li l-imħarrkin jitilqu l-post;

“Illi l-Qorti, għalhekk, qiegħda tasal għall-kumpens xieraq dovut lill-atturi fuq il-bażi ta’ Lm 5,640[36] b’seħħ minn Jannar tal-2004, liema somma tiżdied b’kull sena b’ħamsa fil-mija (5%) fuq dik tas-sena ta’ qabel. Billi sal-mument li qiegħda tingħata s-sentenza għaddew erba’ (4) snin, il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni dovuti lill-atturi fis-somma

---

[34] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **24.3.1992** fil-kawża fl-ismijiet *Portelli utrinque* (Kollez. Vol: **LXXVI.ii.240**) u P.A. TM **28.4.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***John Galea et vs Raymond Falzon et***

[35] Ara t-tifsira ta’ “kera xieraq” fl-art. 2 tal-Kap 116

[36] 6% ta’ Lm 94,000 (= 6% x € 13,137.67)

ta' €59,454.93[37], liema somma tiżdied bir-rata tal-ħamsa fil-mija (5%) fis-sena għal kull żmien li l-imħarrkin jibqgħu ma jitliqux il-post minn taħt idejhom;

"Illi ladarba l-imħarrkin kollha qegħdin jokkupaw il-post, il-Qorti qiegħda ssibhom ilkoll responsabbli għad-danni mġarrbin mill-atturi u dan bi tħaddim tal-prinċipju stabilit fl-artikolu 1049(1) tal-Kodiċi Ċivili. Din ir-responsabbilita` hija waħda solidali, għall-finijiet ta' l-artikolu 1050(1) ta' l-istess Kodiċi;

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza ta' l-ewwel Qorti u dana billi tikkonferma illi tichad it-talbiet kollha ta' l-atturi appellati u tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellanti, u dana bl-ispejjez taz-zewg istanzi kollha kontra l-istess atturi appellati;

Rat ir-risposta ta' l-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, iddikjaraw illi l-appell odjern huwa fieragh u vessatorju ghall-ahhar, u s-sentenza appellata hija gusta u haqqha li tkun ikkonfermata "fl-integrita` taghha" (sic!) bic-cahda ta' l-appell u bil-kundanna tad-doppie spese;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta mill-provi illi l-konvenuti konjugi Vassallo Eminyan kienu s-sidien tal-villa meritu tal-kawza li tinsab fi Triq is-Sebuqa, Mensija. Fl-2001, fuq talba tal-bank kreditur taghhom, intalab il-bejgh b'irkant gudizzjarju ta' l-imsemmija villa, u din inxtrat mill-atturi versu l-prezz ta' Lm71,000, u giet debitament liberata a favur taghhom fis-27 ta' Mejju, 2003. L-atturi interpellaw lill-konvenuti biex jivvakaw l-imsemmi post, izda dawn wiegbu li l-ambjenti

[37] €13,794.55 (2004-5) + € 14,484.05 (2005-6) + € 15,208.48 (2006-7) + € 15,967.85 (2007-8)

tal-villa jinsabu mikrija lil terzi, specifikament, il-villa favur binthom (li bil-bona grazzja taghha qed tippermetti lill-genituri taghha jabitaw maghha) u l-garaxx jew *basement* lis-socjeta` Medcast Foundry Ltd., li hi kumpanija ta' l-istess familja Vassallo Eminyan.

L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha, skartat dawn il-kirjiet u qisithom fittizji u mhux veritieri u ddikjarat li l-konvenuti kienu qed jokkupaw l-villa fil-Mensija, u l-ambjenti kollha taghha, bla ebda jedd li jiswa fil-ligi, u ikkundannathom ihallsu d-danni konsegwenti ghall-okkupazzjoni illegali taghhom.

Il-konvenuti appellaw u qed isostnu li t-tifla Noella u l-kumpanija ghandhom titolu validu fil-ligi; qed jargumentaw ukoll illi la darba l-premessa tat-talbiet ta' l-atturi hi li huma qed jokkupaw il-fond "bla titolu", u la darba jirrizulta, imqar *prima facie*, li huma ghandhom titolu ghall-okkupazzjoni taghhom, it-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha.

Il-konvenuti qed jibbazaw dan l-ahhar argument taghhom fuq dak li intqal fis-sentenza "**Camilleri v. Mifsud**", deicza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Awissu, 1994, izda kif gie osservat mill-istess Qorti f'sentenza aktar ricenti:
"dan l-insenjament, pero` kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-ezistenza tat-titolu fil-konfront ta' l-attur li jkun ippropona l-kawza kontra l-konvenut li jkun qieghed jokkupa l-fond tieghu. Ma kienx allura bizzejjed ghall-konvenut illi hu kien qieghed jipposjedi l-fond bis-sahha tar-relazzjoni guridika legittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi hadd, kien min kien. Kellu jipprova li tali relazzjoni guridika legittima kienet tezisti bejnu u l-attur" – "**Zammit v. Galea et**", deciza fit-30 ta' Marzu, 2001 (ara wkoll "**Sammut v. Sammut**" deciza mill-istess Qorti fit-8 ta' Gunju, 2005)."

Fil-fatt, fil-kawza "**Gauci v. Kerkoub**", deciza wkoll minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Ottubru, 2003, il-Qorti qalet:
"... dan ma jfissirx illi kull meta tissemma l-kelma 'kera' l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk

ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni accidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, l-Qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali."

Fil-kawza "**Zahra v. Bugeja**", deciza mill-istess Qorti fit-18 ta' Mejju, 2005, gie osservat illi:
"In linea ta' principju generali huwa ormai assodat illi ghall-ezami tal-kwestjoni jekk il-konvenut ghandux titolu jew le l-kompetenza tispetta lill-Qorti ordinarja (Kollez. Vol. XXXIII PI p811). Jekk imbaghad din il-Qorti fuq il-fatti akkwiziti ssib li l-konvenut ghandu titolu u li dan huwa wiehed ta' lokazzjoni jiddependi mic-cirkostanzi tal-kaz partikolari u tal-ligi applikabbli jekk dik l-istess Qorti ghandhiex tissokta bil-gurisdizzjoni taghha jew tiddikjara l-inkompetenza taghha in kwantu l-materja, fil-parametri dejjem tal-ligi partikolari, tkun tesorbita mill-isfera tal-gurisdizzjoni taghha;"

.......

"Hekk, *ad exemplum*, il-Qorti ordinarja hi fakoltizzata wkoll li tinvestiga u tiddrimi l-punt jekk il-konvenut huwiex verament "kerrej" entro d-definizzjoni t' l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69, meta tinsorgi kontestazzjoni tat-titolu ghal-lokazzjoni wara l-mewt ta' l-inkwilin originarju. Hekk ukoll fil-limiti tal-kompetenza taghha qorti inferjuri hi hielsa li tissindika l-validita` ta' kuntratt ta' kera biex tara jekk kirja li tkun saret minn min kellu titolu rizolubbli, inghatatx taht il-"kondizzjonijiet gusti" li jsemmi l-Artikolu 1530, Kodici Civli, jew biex tara jekk jikkonkorrux ragunijiet ta' vjolazzjoni tal-kirja li jiggustifikaw ir-rizoluzzjoni taghha."

Hekk ukoll, il-Qrati ordinarji ghandhom gurisdizzjoni jissindikaw jekk "titolu" vantat mill-konvenut huwiex wiehed reali jew le. L-esiztenza ta' skrittura mhix waheda prova definitiva ta' relazzjoni guridika bejn sid il-fond u d-detentur, ghax jekk jigi muri li dik l-iskrittura hija simulata jew falza allura l-konsegwenza tkun li tonqos relazzjoni guridika mas-sid tal-post, u d-detentur jigi "bla titolu".

Issa hu veru li f'din il-kawza, l-atturi ma talbux li jigi dikjarat li l-allegata lokazzjoni hija falza jew simulata, pero`, kif qalet din il-Qorti fil-kawza "**Debono v. Attard**", deciza fit-8 ta' Marzu, 2006, il-fatt li l-attur ma ppremettiex xi affarijiet li huma pre-rekwiziti ghall-akkoljiment ta' l-ewwel talba tieghu ma jfissirx li l-kawza hija irregolari jew irritwali jew li "ma ghandhiex tkun diskussa f'dan il-foro. Fil-fatt din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet "**Santucci v. Mizzi noe**", deciza fit-12 ta' Dicembru, 1958, kienet osservat li kwistjoni li hi accessorja u subordinata ghad-domanda kontenuta fic-citazzjoni, hija "incident" fil-kawza li tista' tigi diskussa f'dik l-istess kawza – "*quod incidit in rem de quo agitur*". Din il-Qorti kompliet tispjega illi:
"Ghalhekk, l-ezami ta' dik il-kwistjoni ma kienx jimporta spostament tal-kawzali dedotta fic-citazzjoni jew tibdil taghha. Infatti, kieku dak l-ezami kellu jkollu rizultat favorevoli ghall-attur, dan kien appuntu jwettaq dik il-kawzali; ghax, eskluz "ex hypothesi" il-ftehim minhabba l-ineffikacja legali tieghu pretiza mill-attur, ma kienx jibqa' hlief ir-rizoluzzjoni tal-bejgh purament u sempliciment, li hi precizament il-kawzali dedotta."

(ara wkoll applikazzjoni tal-principju fil-kawza "**Zammit v. Zammit Tabone**" deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Marzu, 1996, fejn intqal li f'kawza ghall-hlas tac-cens mhux necessarju li tintalab dikjarazzjoni li s-suppost cedola ta' fidi tac-cens hija nulla).

Ghalhekk, dan l-aggravju mhux misthoqq u bhal l-ewwel Qorti qabilha, din il-Qorti tara li ghandha gurisdizzjoni, a bazi tal-prezenti azzjoni, tezamina jekk il-konvenuti ghandhomx verament it-titolu minnhom reklamat. Il-konvenuti konjugi Vassallo Emiryan m'humiex qed jirreklamaw titolu fuq il-post izda qed jghidu li huma qeghdin fil-post bil-bona grazzja ta' binthom Noella, li lilha l-fond kien gie mikri minnhom stess. Ghalhekk, dak li jrid jigi ezaminat huwa t-titolu ta' lokazzjoni vantat mill-konvenuta Noella Vassallo Emiyan.

Dawn il-qrati dejjem harsu b'suspett lejn suppost kirja mill-genituri lil xi hadd mill-ulied, ghax generalment dejjem ikun hemm xi motiv jew hsieb iehor wara dik il-kirja, li

tindika intenzjoni jew volonta` differenti minn dak mehtieg ghall-kirja valida u vera.

Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, f'din il-kawza jirrizulta mill-provi li din is-suppost kirja saret <u>wara</u> d-data li fiha nghata d-digriet tal-Qorti ghal bejgh b'subbasta tal-fond, u <u>wara</u> li kien gie fuq il-post il-perit mahtur mill-Qorti fl-atti tas-subbasta. Hija skrittura ta' kera li jidher li saret favur it-tifla meta kienet ghadha taht l-eta`, u li ggib data differenti minn dik li l-istess avukat tal-konvenut kien semma fl-ittra tieghu tat-22 ta' Jannar, 2004, bhala d-data tal-kirja, ittra li kien baghat lill-atturi biex jindika l-ghala l-konvenuti ma kienux se jivvakaw il-post.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, hu car li din il-kirja hija <u>simulata b'mod assolut</u>, fis-sens li l-genituri konjugi Vassallo Eminyan qatt ma riedu jikru l-villa lit-tifla, <u>izda holqu karta bhala strategemma biex jippruvaw jibqghu fil-post wara l-bejgh ta' l-istess bis-subbasta</u>.

Ghar-rigward il-kirja tal-garaxx jew *basement* lis-socjeta` Medcast Foundry Ltd., li tmur lura ghal-15 ta' Jannar, 1991, hawn ukoll din il-Qorti tara li fl-atti hemm bizzejjed indizji biex jindikaw il-falsita` taghha. Il-genwinita` ta' din l-iskrittura titqieghed f'dubju serju meta wiehed iqis li l-kumpanija kienet topera minn fabrika f'Ricasoli, u ma giex muri ghal x'hiex <u>bhala fatt</u> dan il-garaxx kien iservi u cioe`, jekk kienx jintuza ghal skopijiet marbuta mal-generu ta' xoghol li kienet taghmel il-kumpanija. Ma jirrizultax li l-kumpanija qatt hallset xi kera ghall-garaxx, tant li l-konjugi Vassallo Emiryan jghidu li m'ghandhomx record ta' dan ghax li kien jigri kien li kienet issir xi "set-off" ma' xi pretensjoni ohra taghhom. Dan gie spjegat b'mod vag ghall-ahhar, u xejn minn dan ma gie indikat fl-*accounts* tal-kumpanija. Hemm ukoll diversi cirkostanzi ohra li gew senjalati mill-ewwel Qorti li wkoll ma jaghtux affidament lill-genwinita` ta' din l-iskrittura. Fuq kollox l-ewwel Qorti kellha okkazjoni tisma' x-xhieda tal-konvenut Maurice Vassallo Eminyan, u iddikjarat car u tond li hi "ma hargitx konvinta li l-imharrek ta twegibiet koerenti u konvincenti".

Fil-kawza "**Cauchi v. Agius**", deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-7 ta' Ottubru, 1994, intqal li meta konvenut jirriklama titolu ta' kera, il-Qorti trid tkun konvinta li l-lokazzjoni tkun maghmula *in bona fede* u mhux bl-iskop jew anke bil-previzjoni li se jigu danneggjati l-interessi tal-proprjetarju. F'dak il-kaz, fond kien gie moghti b'cens temporanju lis-socjeta` Ghaxaq FC li biex tevita zgumbrament f'gheluq iz-zmien koncess, holqot kumpanija bl-isem ta' Anfield Co.Ltd., u "kriet" il-fond lil din il-kumpanija taghha stess, li kienet "tippermetti" lill-club ta' Ghaxaq FC juza l-fond bil-bona grazzja taghha. Il-Qorti qieset kollox montatura u tentattiv biex il-proprjetarju jigi mcahhad mit-tgawdija tal-fond.

Anke f'dan il-kaz, ic-cirkostanzi kollha jindikaw li l-iskrittura ta' kera kienet biss montatura, paraventu, tentattiv biex jimpedixxu lis-sidien milli jiehdu pussess liberu tal-fond kif kellhom id-dritt li jaghmlu (ara wkoll il-kawza "**Refalo v. Pisani**", deciza mill-Qorti tal-Magistrati ta' Ghawdex (kompetenza superjuri) fis-7 ta' Jannar 2008 fil-kuntest ta' kirja maghmula a favur kumpanija ta' l-istess enfitewta, li tqieset bhala agir ta' "inkwilin li kera l-fond *de quo* lilu stess", kif fil-fatt sehh ukoll f'din il-kawza bil-kirja in kwistjoni).

Il-konvenuti appellaw ukoll mill-*quantum* tad-danni kif likwidat mill-ewwel Qorti. F'sitwazzjoni fejn fond jigi okkupat illegalment minn persuna, d-danni jkunu ekwivalenti ghal valur lokatizzju tal-fond li jitqiesu kumpens "for loss of use". Bl-agir taghhom il-konvenuti agixxew b'mod li ppregudikaw lill-atturi, u minhabba l-fatt li baqghu, fuq l-istess bazi nociva ghall-atturi, jiddetjenu l-fond in kwistjoni, dan fih innifsu kkawza danni lill-atturi (ara applikazzjoni ta' dan il-principju mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha fl-ismijiet "**Galea v. Cauchi**", moghtija fil-31 ta' Jannar, 2008, fis-sentenza "**Muscat v. Vella**" moghtija fil-11 ta' Ottubru, 2002, u minn din il-Qorti fil-kawza "**Portelli v. Portelli**", deciza fl-24 ta' Marzu, 1992).

Ghar-rigward il-valur lokatizzju tal-fond, hu veru li l-ewwel Qorti ma hatritx perit indipendenti biex jistabilixxi dan il-

valur, u strahet fuq rapport ippreparat minn perit *ex parte*, izda b'daqshekk ma agixxietx hazin. Perit *ex parte* hu xhud ammissibbli u, del resto, l-ewwel Qorti ma accettatx l-istima tieghu minghajr ma qieset ic-cirkustanzi tal-kaz. L-ewwel Qorti, fil-fatt, l-ewwel elenkat il-kriterji li ghandhom jigu segwiti biex isir dan il-kalkolu, u accettat il-valur ta' l-atturi wara li qieset li "l-atturi hadmu l-pretensjoni taghhom sewwasew fuq dak il-kriterju". Kwindi, din il-Qorti ma tara xejn censurabbli ghall-mod kif l-ewwel Qorti ikkalkulat il-kumpens.

Fl-ahhar nett jista' jinghad li, kontrarjament ghal dak li allegaw l-appellanti waqt it-trattazzjoni orali taghhom quddiem din il-Qorti, l-atturi mhux qed jitolbu kumpens ghall-okkupazzjoni li huma ghamlu ta' appartament ta' missier l-attur, izda danni ghall-okkupazzjoni abbuziva da parti tal-konvenuti tal-fond taghhom liema talba tipprexxindi mill-uzu li ghamlu, u ghadhom jaghmlu, minn fond ta' haddiehor. Il-kalkolu tad-danni nhadem fuq il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni, u mhux ta' xi fond jew appartment x'imkien iehor u ta' terzi.

Kwindi, ghal dawn ir-ragunijiet u ghal dawk elenkati mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, din il-Qorti tara li t-talbiet ta' l-atturi jimmeritahom li jkunu akkolti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti bili tichad l-istess u tikkonferma *in toto* s-sentenza ta' l-ewwel Qorti.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kollha mill-konvenuti *in solidum*; u peress li tqis l-appell wiehed fieragh u vessatorju, tikkundanna lill-konvenuti appellanti jhallsu l-ispejjez ghal darbtejn skond l-Art. 223(4) tal-Kap. 12.

**< Sentenza Finali >**

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