MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-30 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 1677/2001/1

Mario Galea Testaferrata, Helen Miles, Igino sive Gino, Emily, Dorothy, Natalie Bianchi u Marlene Huber, ahwa Trapani Galea; u b'digriet tat-12 ta' Settembru 2008 stante l-mewt ta' Mario Galea Testaferrata fil-mori tal-kawza l-gudizzju gie trasfuz f'isem uliedu Camilla Scerri, James Galea Testaferrata, Maria Galea Testaferrata u Simon Galea Testaferrata; u b'dibgiret tad-19 ta' Jannar 2009 stante l-mewt ta' Helen Miles l-atti gew trasfuzi minn fuq Helen Miles a favur l-eredi taghha Nicholas Jensen, Irene Bache u Agnese Gera De Petri; u b'digriet tad-19 ta' Jannar 2009 stante l-mewt ta' Emilia sive Emily Trapani Galea l-atti gew trasfuzi minn fuq Emilia sive Emily Trapani Galea a favur l-eredi taghha Nicholas Bianchi, Andre` Bianchi,

Annmarie Bianchi, Bettina Azzopardi, Michael Trapani Galea, Greta Apap Bologna, Paul Trapani Galea u Nicholas Trapani Galea

v.

Carmelo Delia (1890) & Sons

Il-Qorti:
Preliminari

1. L-appell odjern jittratta dwar il-kuncett guridiku ta’ okkupazzjoni minghajr titolu validu fil-Ligi. Il-fatti li taw lok ghall-kaz odjern huma s-segwenti:

- L-atturi huma proprjetarji tal-fond bin-numru 163, Triq Santa Lucia, Valletta;

- Permezz ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni datat 12 ta’ Mejju 1925 fl-atti tan-Nutar Dottor Edoardo Calleja Schembri, is-Sekwestratarji Gudizzjarji ta’ l-assi tal-Baruni Calcedonio Galea u hutu, awturi ta’ l-atturi f’dawn il-proceduri, ikkoncedew l-fond nru 163, Triq Santa Lucia, Valletta, b’titolu ta’ lokazzjoni favur Carmelo Delia;

- Il-fond in kwistjoni attwalment jinsab okkupat mis-socjetà *en nom collectif* Carmelo Delia (1890) & Sons;

- L-atturi jikkontendu li s-socjetà Carmelo Delia (1890) & Sons tokkupa l-imsemmi fond minghajr titolu validu fil-ligi u jippretendu ghalhekk li din is-socjetà ghandha tizgombra mill-fond minnha okkupat;

- Is-socjetà Carmelo Delia (1890) & Sons tichad il-pretensjoni ta’ l-atturi li qed tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi u invece tikkontendi li ilha validament tokkupa tali fond bhala inkwilin sa mid-29 ta’ Dicembru 1948, u dana kif rikonoxxut mill-istess atturi u l-

awturi taghhom, li tul is-snin dejjem accettaw il-hlas tal-kera minn ghandha;

- Is-socjetà Carmelo Delia (1890) & Sons ghalhekk tikkontendi li ma ghandhiex tigi kostretta tizgombra mill-fond nru 163, Triq Santa Lucia, Valletta;

- Fid-dawl tal-kontestazzjoni tas-socjetà Carmelo Delia (1890) & Sons, istitwew dawn il-proceduri fil-konfront taghha.

Talbiet u eccezzjonijiet

2. B'Att ta' Citazzjoni pprezentat fit-22 ta' Ottubru 2001, is-sidien tal-fond nru 163, Triq Santa Lucia, Valletta, istitwew l-azzjoni odjerna fil-konfront tas-socjetà *en nom collectif* Carmelo Delia (1890) & Sons u talbu lill-Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex: (**i**) tiddikjara li s-socjetà Carmelo Delia (1890) & Sons qeghda tokkupa l-fond nru 163, Triq Santa Lucia, Valletta, minghajr titolu validu fil-ligi; u li (**ii**) tordna lis-socjetà imsemmija sabiex tizgombra l-fond imsemmi f'terminu qasir u perentorju ffissat mill-Qorti ghal dan l-iskop; bl-ispejjez u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lilhom ghad-danni kawzati mis-socjetà Carmelo Delia (1890) & Sons.

3. B'nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentata fit-12 ta' Frar 2002 (fol. 17 tal-atti) is-socjetà Carmelo Delia (1890) & Sons eccepiet: (**i**) preliminarjament, illi c-citazzjoni hija monka w invalida ghaliex – (a) kemm fic-citazzjoni kif ukoll fid-dikjarazzjoni l-atturi naqsu li jindikaw fuq liema bazi legali qeghdin isostnu l-pretensjonijiet taghhom; (b) mhux il-koproprjetarji kollha tal-fond in kwistjoni huma atturi fl-azzjoni odjerna; u li (c) bi ksur ta' l-Artikolu 156(4) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-atturi ma indikawx x'fatti u xi prova bi hsiebhom jaghmlu bix-xhieda ta' l-erbghin xhud minnhom indikati; u (**ii**) fil-meritu, li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda ghaliex infondati fil-fatt u fid-dritt billi: (a) is-socjetà *en nom collectif* Carmelo Delia (1890) & Sons b'sede socjali fil-hanut nru 163, Triq Santa Lucia, Valletta, giet imwaqqfa bejn Carmelo Delia u wliedu fid-29 ta' Dicembru 1948 permezz ta' att pubbliku li gie

regolarment imxandar fil-Gazzetti, u fid-19 ta' Novembru 1970 l-istess socjetà giet ukoll registrata bl-istess indirizz fir-Registru tas-Socjetajiet Kummercjali skond il-ligi; (b) mid-29 ta' Dicembru 1948 sa ftit taz-zmien qabel ma giet istitwita l-azzjoni odjerna l-kera thallset lis-sidien tal-fond, kemm l-atturi fil-proceduri odjerni kif ukoll lill-awturi taghhom, mis-socjetà Carmelo Delia (1890) & Sons b'cekkijiet u fuq *letterheads* taghha u bl-indirizz tal-hanut *de quo*; (c) fit-23 ta' April 1996 is-sidien kollha tal-fond in kwistjoni intavolaw proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fil-konfront tas-socjetà konvenuta f'dawn il-proceduri ghar-ripreza tal-pussess tal-fond *de quo* in bazi ghall-pretensjoni li l-fond ma kienx mizmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni izda, malli l-Periti Teknici tal-Bord irrelataw illi l-pretensjoni taghhom ma kenitx gustifikata u fi zmien meta r-rikors kien differit ghas-sentenza, is-sidien kollha cedew il-kawza; u billi (d) ma huwiex kredibbli li l-atturi *in extremis* illum jippretendu li s-socjetà Carmelo Delia (1890) & Sons ilha ghal iktar minn sitta u hamsin (56) sena tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi meta tul dan l-istess zmien huma dejjem baqghu jircievu l-hlas tal-kera minghandha.

<u>Sentenza</u>

4. B'sentenza moghtija fl-4 ta' April 2006, il-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjez tal-kawza, fic-cirkostanzi, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet b'dana li d-dritt tar-registru jithallas mill-atturi. L-Ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni finali taghha in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi jirrizulta mhux kontestat li l-fond 163, Triq Santa Lucia, Valletta, huwa proprjeta` tal-atturi, u b'kuntratt tal-12 ta' Mejju, 1925, l-awturi tal-atturi kienu krew dan il-fond lil Carmelo Delia: il-fond inkera b'diviet li jintuza bhala fabbrika tal-ghamara, izda seta' jintuza bhala residenza u/jew biex fih jigi magazzinat l-ghamara u/jew jintuza bhala hanut ghall-bejgh tal-ghamara. Il-kirja kienet ghaz-zmien 6 snin *di fermo* u s snin *di rispetto*.

"Fid-19 ta' Dicembru, 1948, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Saydon, l-inkwilin Carmelo Delia, flimkien ma' uliedu, holoq socjeta` kummercjali biex in-negozju tal-ghamara jkompli jsir *tramite* dik is-socjeta`; fil-fatt, inholqot socjeta' *in nome collettivo* b'sede fil-fond *in kwistjoni* u l-holqien ta' din is-socjeta' gie ippubblikat fil-*Lloyd Maltese* (li kienet tissupplixxi ghal Gazzetta tal-Gvern fiz-zmien *in kwistjoni*) fil-harga tat-30 ta' April, 1949. Fid-19 ta' Novembru, 1970, is-socjeta` konvenuta giet ukoll registrata, bl-istess indirizz, fir-registru tas-socjetajiet kummercjali skond il-ligi. Min-mindu inholqot is-socjeta' konvenuta, il-hlasijiet tal-kera bdew isiru b'cekkijiet ta' Carmelo Delia (1890) & Sons, u hafna drabi b'ittra li kienet tigi iffirmata minn persuna taht l-intestatura *"Carmelo Delia (1890) & Sons"*. Fil-fatt dawn il-*covering letters* kienu jirreferu ghall-hlas tal-kera ghat-tlett xhur li jkun imiss, u l-ittra kienet taghlaq bil-kliem, *"Yours faithfully, Carmelo Delia (1890) & Sons"* u taht ikun hemm firma.

"L-atturi, fir-*records* taghhom, kienu dejjem jirekordjaw li l-hlas kien sar minn *"Carm. Delia"* jew minn *"C. Delia"*. Fuq il-ktieb tal-ircevuti l-hlas kien jigi accettat minn *"Clo. Delia"*. Jidher li dan il-ktieb tal-ircevuti kien regolarment jibqa' f'idejn is-sidien, peress li, hafna drabi, meta kien isir il-hlas tal-kera, fuq l-ittra akkompanjanti kien jinghad hekk: *"Kindly acknowledge receipt on the rent book which is held by you"*. Din is-sitwazzjoni baqghet sejra ghal snin twal, u ebda parti ma oggezzjonat jew ilmentat mis-sitwazzjoni li l-hlas kien qed isir minn u ghan-nom ta' Carmelo Delia (1890) & Sons, izda l-ircevuti kienu jinhargu fuq isem Carmelo Delia.

"Ghall-habta tal-1996, l-atturi allegaw li l-inkwilin kien qed jonqos mid-dover tieghu li jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u intimaw li riedu jiehdu lura l-pussess vakanti tal-fond. L-atturi, ghalhekk, waqfu jaccettaw il-kera, u fethu proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (rikors numru 64/B/96) biex ikunu awtorizzati ma jgeddux il-lokazzjoni tal-fond. Il-kawza saret kontra *"Lino Delia u George Delia ezercitanti l-kummerc taht l-isem Carmelo Delia (1890) & Sons"*. Il-kera bdiet tigi iddepozitata taht l-awtorita` tal-Qorti mill-istess *"Lino Delia u George Delia*

f'isem Carmelo Delia (1890) & Sons". Dawk il-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera gew irtirati fil-15 ta' Dicembru, 1999.

"Jidher li f'dik il-habta, l-azzjonijiet li kellha l-familja Delia fis-socjeta` Carmelo Delia (1890) & Sons, gew trasferiti lil Paul, Mario u Bernard ahwa Gauci, tant li l-kera bdiet tigi depositata fil-Qorti mill-imsemmija ahwa Gauci *"fil-kwalita` taghhom ta' Managing Directors tas-socjeta` Carmelo Delia (1890) & Sons, in rapprezentanza tal-istess"*.

"Fit-22 ta' Ottubru, 2001, giet imbaghad istitwita din il-kawza ghall-izgumbrament tas-socjeta` Carmelo Delia (1890) & Sons fuq l-allegazzjoni li dik is-socjeta` qed tokkupa l-fond *in kwistjoni* bla titolu. Is-socjeta` konvenuta ssostni li l-posizzjoni taghha bhala inkwilina tal-fond *in kwistjoni* giet rikonoxxuta mis-sidien.

"Il-Qorti tirrileva li l-atturi, f'din il-kawza, mhux qed jitolbu it-tmiem tal-kirja u l-izgumbrament tas-socjeta` konvenuta fuq il-bazi ta' cessjoni jew sullokazzjoni minghajr il-kunsens taghhom, izda qed jitolbu biss l-izgumbrament tas-socjeta` konvenuta fuq il-bazi li hi qed tokkupa l-fond minghajr titolu. Mhux qed jigi allegat li l-kirja li kellu Carmelo Delia intemmet u lanqas ma qed tintalab dikjarazzjoni li l-kirja li kellu dan Carmelo Delia ghandha tigi dikjarata mitmuma. Lanqas ma jirrizulta li Carmelo Delia (jew, illum, il-werrieta tieghu) qatt irrinunzja ghall-kirja, u la darba dik il-kirja kienet u ghada vigenti, ma jistax jinghad li s-socjeta` konvenuta qed tokkupa l-fond minghajr titolu ghax kif gie osservat *"il-ligi ma tipprojbix kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassoccja mieghu lil hadd iehor fin-negozju ta' dak il-hanut"* – "Portelli vs Cardina", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 1996, u "Sant Fournier vs Bezzina Wettinger", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar, 2003. L-inkwilin ilu mil-1948 jinnegozja mill-hanut *tramite* is-socjeta' konvenuta, u *kwindi* l-involviment u l-*"okkupazzjoni"* li qed taghmel is-socjeta` konvenuta, ma jistax jitqies bla titolu, ghax dan sehh mill-inkwilin fil-kors tal-kirja tieghu, u la darba mhux qed jigi allegat li kien hemm cessjoni jew sullokazzjoni,

kull ma gara hu li l-inkwilin beda jmexxi n-negozzju tieghu permezz ta' haddiehor, *cioe`*, permezz tas-socjeta' li holoq flimkien ma' uliedu.

"Jekk inkwilin idahhal lil xi haddiehor anke joqghod mieghu, dak il-haddiehor ma jistax jinghad li qed jokkupa l-fond bla titolu; dment li l-inkwilin ghadu jirrisjedi fil-fond, jista' jdahhal lil min irid joqghod mieghu, u dak l-intruz jigi bla titolu f'kaz li jmut l-inkwilin bla eredi *in okkupazzjoni* jew f'kaz li jivvaka l-fond. F'kaz ta' hanut, l-inkwilin jista' wkoll imexxi n-negozju tieghu *"permezz ta' haddiehor"*, u dak il-haddiehor ma jistax jitqies bla titolu. It-titolu ta' dak il-haddiehor jintemm, jekk il-kirja tal-inkwilin tigi fi tmiem, *pero`*, hawn mhux qed jigi allegat li l-kirja li kellu Carmelo Delia intemmet. Kirja tintemm jew fuq decizjoni ta' xi Qorti jew Tribunal kompetenti, jew volontarjament mill-inkwilin, is-sid accettanti. F'dan il-kaz ma jirrizultax li xi Qorti jew Tribunal ippronunzjat it-terminazzjoni tal-kirja, u tali terminazzjoni lanqas ma giet mitluba f'dawn il-proceduri. Ma jirrizulta lanqas li l-inkwilin irrinunzja ghal kirja, u anzi, f'dawn il-proceduri, ghadu jigi sostnut li l-kirja kienet u ghada vigenti. La darba l-kirja favur Carmelo Delia ghada vigenti, l-okkupazzjoni tal-fond minn terz, <u>bil-kunsens tal-inkwilin</u>, ma jistax jitqies li hu bla titolu.

"Kif inghad, mhux allegat li kien hemm cessjoni jew sullokazzjoni tal-kirja u tali materja ma tistax tigi mistharga minn din il-Qorti, ghax il-*"Qorti ghandha toqghod biss fuq il-kawzali u t-talba dedotta u xejn izjed"* – <u>"Azzopardi vs Azzopardi"</u>, deciza minn din il-Qorti fil-31 ta' Jannar, 2003. Biss, jista' jigi osservat li kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza <u>"Cassar vs Tabone"</u>, deciza fis-17 ta' Gunju, 1999, *"Ma hemmx sullokazzjoni meta inkwilin jaghdi lokazzjoni ta' fond lill-kumpanija tieghu stess". Kwindi*, dak li sehh fl-1948, ma jistax jitqies bhala raguni ghat-terminazzjoni tal-kirja, anke jekk Carmelo Delia ghadda l-kirja lid-ditta Carmelo Delia (1890) & Sons. Ikun jew ma jkunx hemm rikonoxximent tacitu mis-sid ta' dan il-fatt hu irrilevanti ghax tali *"trasferiment"* ma jitqies projbittiv jew li jaghti lok ghal zgumbrament.

"F'dik il-kawza, *pero*`, l-Onorabbli Qorti tal-Appell rabtet kondizzjoni mal-pozizzjoni li hadet, fis-sens li osservat li m'hemmx sullokazzjoni fil-kaz indikat, *"sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit u jirrizulta wkoll element ta' kontroll fuq il-gestjoni"*. *Kwindi*, xi tkun il-pozizzjoni wara li l-ahwa Gauci xtraw l-isthma fis-socjeta` Carmelo Delia (1890) & Sons, u jekk kienx hemm rikonoxximent tacitu jew le ta' dan il-fatt, ikun irid jigi ezaminat fil-kuntest ta' talba li tista' ssir, quddiem Qorti jew Tribunal kompetenti, ghad-divjet tar-rilokazzjoni fuq kawzali ta' sullokazzjoni jew cessjoni. Ghal fini ta' dawn il-proceduri, *pero*`, trid tinzamm distinzjoni bejn il-kirja u n-negozju fil-fond lokat, u darba mhux qed jigi allegat li l-kirja intemmet jew ghandha tintemm, il-fatt li n-negozju fil-fond hu gestit mis-socjeta` konvenuta, ma jwassalx ghall-konkluzzjoni li hi qieghda fil-fond bla titolu. Mhux qed jinghad li s-socjeta` konvenuta hija l-*"inkwilina"* tal-fond, ghax din il-kwistjoni qed tibqa' impregjudikata, imma qed jinghad biss li la darba il-kirja originali ghada vigenti (u t-tmiem ta' din il-kirja ma giex allegat jew mitlub), il-*"persuna"* li bih l-inkwilin imexxi n-negozju, ma tistax titqies li qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu."

<u>L-appell</u>

5. Mis-sentenza ta' l-4 ta' April 2006 appellaw l-atturi, u l-aggravju taghhom hu essenzjalment li *l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-fatti u tal-punt ta' dritt li kellha quddiemha, bir-rizultat li t-talbiet attrici gew ingustament michuda*[1]. Il-kritika promossa mill-atturi ghas-sentenza appellata hija: (**a**) li l-Ewwel Qorti *"ma tatx kaz tal-provi kollha meta kkonkludiet erronjament li l-ircevuti ma kienux a disposizzjoni tal-ahwa Delia biex dawn setghu, jekk iridu, joggezzjonaw ghalihom ... Sfortunatament l-ewwel Qorti ghamlitha bhala fatta li l-atturi zammew l-ircevuti* ***<u>kollha</u>*** *biex b'hekk l-okkupanti ma setghux joggezzjonaw ghall-fatt li l-ircevuti hargu hazin (skond huma). Fil-fehma ta' l-esponenti l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi, stante li kif inghad*

[1] Fol. 3 tal-process ta' l-Appell.

il-provi juru mod iehor"[2]; (**b**) illi ghalkemm *"m'ghandux ikun hemm dubju li l-mertu li kellu jigi deciz, anke fid-dawl tal-allegazzjoni attrici u tal-eccezzjoni sollevata, hu jekk is-socjetà konvenuta ghandhiex dan it-titolu jew le. Sfortunatament jidher li l-ewwel Qorti kienet aktar intiza biex tindaga jekk il-lokazzjoni originali ghadhiex vigenti. Il-Qorti kellha tiddeciedi dwar jekk is-socjetà konvenuta tgawdix it-titolu li qed tivvanta, u mhux jekk ghadhiex in vigore l-lokazzjoni originali – dik hija ghal kollox estranja ghall-mertu. Il-mertu huwa l-okkupazzjoni tal-fond da parti tas-socjetà konvenuta – li s'intendi trattandosi ta' socjetà kummercjali, ghandha personalità guridika separata u distinta mill-membri taghha (minkejja l-uzu konvenjenti ta' l-istess isem!)"*[3]; (**c**) li *"l-konkluzjoni li l-kreazzjoni tas-socjetà fl-1948 ma tikkostitwixxix sullokazzjoni, in effetti hija decizjoni dwar sullokazzjoni, li fi kliem l-ewwel Qorti stess "tali materja ma tistax tigi mistharrga minn din il-Qorti". Huwa evidenti li l-ewwel Qorti ghal xi raguni zvijat ruhha u ma baqghetx tiffoka fuq il-mertu, b'mod li waslet ghal konkluzjoni zbaljata ghal kollox"*[4]; (**d**) li *"s-sentenza turi kif l-ewwel Qorti ikkontradixxiet ruhha sahansitra darbtejn fuq xulxin – l-ewwel meta sabet li m'hemmx sullokazzjoni wara li ddikjarat li mhix ser tidhol f'dak il-meritu, u fit-tieni lok meta ghalqet ghajnejha ghall-fatt li l-inkwilin originali kien hareg mix-xena u ma kienx fadallu interess/kontroll, fatt li skond is-sentenza minnha stess citata (Cassar vs. Tabone) jammonta ghal sullokazzjoni ... una volta dahlet fil-kwistjoni ta' sullokazzjoni, l-ewwel Qorti messa kompliet tindaga u tapplika l-istess hsieb ghall-kaz in ezami, u mhux tieqaf nofs triq ... l-aggravju ta' l-esponenti hawn si tratta ta' kif l-ewwel Qorti ddecidiet illi m'hemmx sullokazzjoni meta fi kliemha stess tammetti li tissussisti l-bazi ta' sullokazzjoni, in kwantu l-kumpanija appellata m'ghadhiex kontrollata minn Delia izda minn Gauci ... Illi tant huwa annormali l-hsieb ta' l-ewwel Qorti, illi kagun t'hekk inholqot anomalija tassew stramba, u jista' sahansitra jinghad li l-mertu baqa' ma giex deciz … li kieku l-ewwel Qorti kompliet tapplika l-argument promoss f'Cassar vs. Tabone kien jirrizulta minghajr dubju illi saret*

[2] Fol. 3 sa 4 tal-process ta' l-Appell.
[3] Fol. 4 tal-process ta' l-Appell.
[4] Fol. 5 tal-process ta' l-Appell.

sullokazzjoni abusiva, u per konsegwenza kien jirrizulta li s-socjetà appellata m'ghandha l-ebda titolu. Jekk min-naha l-ohra ma applikat xejn minn dan, u minflok ittrattat biss il-mertu proprju (jekk is-socjetà konvenuta ghandhiex titolu ta' inkwilinat kif qed tippretendi), kif kellu jsir, daqstant kien jirrizulta li s-socjetà m'ghandhiex titolu validu, stante li ma rnexxilhiex tipprova t-titolu li qed tivvanta"[5].

6. Bir-rikors ta' l-appell taghhom l-atturi jitolbu lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-appell taghhom mis-sentenza ta' l-4 ta' April 2006, thassar u tirrevoka dik is-sentenza u minflok tilqa' t-talbiet attrici u tichad l-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjetà konvenuta. Fir-risposta taghha s-socjetà konvenuta topponi ghall-appell interpost mill-atturi mis-sentenza appellata billi fil-fehma taghha dik is-sentenza hija gusta u timmerita konferma, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi. L-opposizzjoni tas-socjetà konvenuta ghall-appell ta' l-atturi essenzjalment hija bbazata fuq l-affermazzjoni li *"l-Qorti li quddiemha ghandha t-talbiet attrici hija cirkoskritta jew ahjar ghandha idejha marbuta b'dak li jigi premess fl-att tac-citazzjoni u b'dak li jitolbu l-atturi. Il-Qorti ma tistax tmur oltre ghal dak li jitolbu l-atturi, bazat fuq dak li jippremettu huma stess fil-premessi taghhom u fuq dawk il-provi li jressqu l-partijiet. Altrimenti l-Qorti tkun qed tmur oltre il-poteri li ghandha u possibilment tiddeciedi punti li ma humiex in kontestazzjoni, u cioe` tkun qed tmur oltre petita"*[6].

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

7. L-azzjoni attrici hija immirata ghall-izgumbrament tas-socjetà appellata mill-fond nru 163, Triq Santa Lucia, Valletta, proprjetà ta' l-atturi appellanti, in bazi ghall-allegazzjoni li l-imsemmija socjetà qed tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi. Is-socjetà appellata tichad l-allegazzjoni ta' l-atturi appellanti u tilqa' ghat-talbiet attrici bl-eccezzjoni, *inter alia*, li kuntrarjament ghal dak minnhom allegat, hi tokkupa l-fond meritu tal-

[5] Fol. 5 sa' 7 tal-process ta' l-Appell.
[6] Paragrafu 6 tar-Risposta ta' l-Appell a fol. 12 tal-process ta' l-Appell.

kontestazzjoni b'titolu validu ta' lokazzjoni; titolu del resto rikonoxxut mill-istess sidien tal-fond, inkluzi l-atturi appellanti, illi tul is-snin dejjem accettaw il-kera imhallsa minnha.

8. Huwa principju assodat fis-sistema guridika taghha li l-espressjoni "okkupazzjoni bla titolu" "*timporta okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abuzivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament, liema illegalità ipperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza*"[7]. Huwa fil-kuntest ta' dawn l-elementi li ghandhom jigu kkunsidrati w ezaminati l-pretensjonijiet attrici **u** l-eccezzjoni fil-meritu tas-socjetà appellata biex jigi determinat jekk l-allegazzjoni ta' l-atturi appellanti hijiex fondata, u b'hekk it-talbiet taghhom jisthoqqilhom jigu milqugha, jew inkella le, u ghalhekk tigi kkonfermata s-sentenza appellata.

9. Mis-sentenza appellata jidher illi dan l-ezami l-Ewwel Qorti sa certu punt ghamlitu, ghaliex in bazi ghall-konsiderazzjonijiet li ghamlet waslet ghall-konkluzjoni li *"ladarba l-kirja favur Carmelo Delia ghadha vigenti, l-okkupazzjoni tal-fond minn terz, <u>bil-kunsens ta' l-inkwilin</u>, ma jistax jitqies bla titolu".*

10. Ghall-ahjar intendentiment tal-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, huwa opportun li jigu hawn riprodotti siltiet mill-motivazzjonijiet li wassluha tiddeciedi kif effettivament iddecidiet:
"Il-Qorti tirrileva li l-atturi, f'din il-kawza, mhux qed jitolbu t-tmiem tal-kirja u l-izgumbrament tas-socjetà konvenuta fuq il-bazi ta' cessjoni jew sullokazzjoni minghajr il-kunsens taghhom, izda qed jitolbu biss l-izgumbrament tas-socjetà konvenuta fuq il-bazi li hi qed tokkupa l-fond minghajr titolu. Mhux qed jigi allegat li l-kirja li kellu Carmelo Delia intemmet u lanqas ma qed tintalab dikjarazzjoni li l-kirja li kellu dan Carmelo Delia ghandha tigi dikjarata mitmuma. Lanqas ma jirrizulta li Carmelo Delia (jew, illum, il-werrieta tieghu) qatt irrinunzja ghall-kirja, u la darba dik il-kirja kienet u ghadha vigenti, ma

[7] Vide sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace et v. Salvatore Attard, Appell Civili Nru. 223/02** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' April 2004.

jistax jinghad li s-socjetà konvenuta qed tokkupa l-fond minghajr titolu ghax kif gie osservat "il-ligi ma tipprojbix kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu perezz ta' haddiehor jew li jassoccja mieghu lil hadd iehor fin-negozju ta' dak il-hanut" – "Portelli vs Cardina" , deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' April 1996, u "Sant Fournier vs Bezzina Wettinger", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar, 2003. ***L-inkwilin ilu mill-1948 jinnegozja mill-hanut tramite is-socjetà konvenuta, u kwindi l-involviment u l-"okkupazzjoni" li qed taghmel is-socjetà konvenuta, ma jistax jitqies bla titolu, ghax dan sehh mill-inkwilin fil-kors tal-kirja tieghu, u la darba mhux qed jigi allegat li kien hemm cessjoni jew sullokazzjoni, kull ma gara hu li l-inkwilin beda jmexxi n-negozju tieghu permezz ta' haddiehor, cioè, permezz tas-socjetà li holoq flimkien ma' uliedu****".*

"Jekk inkwilin idahhal lil xi haddiehor anke joqghod mieghu, dak il-haddiehor ma jistax jinghad li qed jokkupa l-fond bla titolu; dment li l-inkwilin ghadu jirrisjedi fil-fond, jista' jdahhal lil min jrid joqghod mieghu, u dak l-intruz jigi bla titolu f'kaz li jmut l-inkwilin bla eredi in okkupazzjoni jew f'kaz li jivvaka l-fond. ***F'kaz ta' hanut, l-inkwilin jista' wkoll imexxi n-negozju tieghu "permezz ta' haddiehor", u dak il-haddiehor ma jistax jitqies bla titolu. It-titolu ta' dak il-haddiehor jintemm, jekk il-kirja li kellu Carmelo Delia intemmet. Kirja tintemm jew fuq decizjoni ta' xi Qorti jew Tribunal kompetenti, jew volontarjament mill-inkwilin, is-sid accettanti. F'dan il-kaz ma jirrizultax li xi Qorti jew Tribunal ippronunzjat it-terminazzjoni tal-kirja, u tali terminazzjoni lanqas ma giet mitluba f'dawn il-proceduri. Ma jirrizulta lanqas li l-inkwilin irrinunzja ghal kirja, u anzi, f'dawn il-proceduri ghadu jigi sostnut li l-kirja kienet ghadha vigenti. La darba l-kirja favur Carmelo Delia ghadha vigenti, l-okkupazzjoni tal-fond minn terz, bil-kunsens ta' l-inkwilin, ma jistax jitqies li hu bla titolu****"* (enfasi ta' din il-Qorti cioe` tal-Qorti tal-Appell).

11. Minn dawn is-siltiet johrog car li l-konsiderazzjoni centrali li fuqha l-ewwel Qorti bbazat il-konkluzjoni taghha

essenzjalment hija li la darba l-atturi appellanti ma humiex qed jallegaw li kien hemm cessjoni tal-kirja jew sullokazzjoni tal-fond, kullma gara bil-kostituzzjoni tas-socjetà appellata kien li Carmelo Delia *qua* inkwilin beda jmexxi n-negozju tieghu permezz ta' haddiehor ossia, permezz ta' l-imsemmija socjetà appellata; tmexxija, del resto, guridikament permessa mil-ligi u li ma taghtix lok ghas-sanzjoni estrema ta' l-izgbumbrament.

12. Minn ezami ta' l-atti processwali, però, din il-Qorti hija tal-fehma li l-konsiderazzjonijiet maghmula mill-Ewwel Qorti ma humiex ghal kollox korretti. Min-nota ta' l-eccezzjonijiet taghha u mill-provi prodotti u sottomissjonijiet imressqa in sostenn ta' l-istess, jirrizulta b'mod car li s-socjetà appellata ma tibbazax id-difiza taghha ghat-talbiet attrici fuq il-pretensjoni li tokkupa l-fond in kontestazzjoni ghaliex Carmelo Delia beda jmexxi n-negozju tieghu minn dak l-istess fond tramite taghha izda, tibbaza d-difiza taghha fuq il-pretensjoni esplicita li tokkupa l-imsemmi fond **b'titolu ta' lokazzjoni**, u ilha hekk tokkupah sa mid-29 ta' Dicembru 1948. Ladarba fil-kuntest ta' azzjoni promossa fuq pretensjoni ta' okkupazzjoni ta' fond minghajr titolu validu s-socjetà konvenuta stess ghazlet li tilqa' ghat-talbiet attrici b'allegat titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond in kontestazzjoni, l-ewwel Qorti necessarjament kellha tindaga jekk it-titolu ta' lokazzjoni minnha vantat effettivament jissussistix, u kemm-il darba jissussisti jikkwalifikax bhala titolu validu ghall-finijiet ta' l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni.

13. Kontra dak ikkunsidrat mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, dina l-indagini trid issir indipendentement minn jekk l-atturi appellanti talbux o meno terminazzjoni tal-lokazzjoni favur Carmelo Delia in bazi ghall-allegata sullokazzjoni tal-fond jew cessjoni ta' l-inkwilinat minnu favur is-socjetà appellata. Issa, mill-provi prodotti mill-partijiet kontendenti jirrizulta li bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Edoardo Calleja Schembri datat 12 ta' Mejju 1925 [8], Dottor Federico dei Conti Caruana Gatto u Dottor Massimiliano Debono, fil-kwalità taghhom ta'

[8] Dok. "A" anness ma' l-Att ta' Citazzjoni a fol. 5 sa' 10 tal-process tal-Prim Istanza.

sequestratari gudizjarji dell' asse del Barone Calcedonio Galea e sorelle, ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni favur Carmelo Delia il-fond bin-Numru 163, Triq Santa Lucia, Valletta, versu *all'anno fitto di lire sterline due cento e settanta (£270) pagabile a semestre di anticipato, per il tempo di anni sei di fermo u sei cosi detti di rispetto dal di venti del corrente mese ed ai patti seguenti…*[9]. Fid-29 ta' Dicembru 1948 bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Saydon, Carmelo Delia assenja w ittrasferixxa favur uliedu Giuseppe, Alfredo u Carmelo ahwa Delia, li accettaw, xtraw u akkwistaw fil-porzjoni ta' kwart indiviz kull wiehed minnhom, *tliet kwarti indivizi tal-azjenda kummercjali gestita taht l-isem "Carmelo Delia" u li ghandha bhala oggett taghha l-manifattura, importazzjoni u l-bejgh ta' mobilja u suppellettili tad-dar u dan b'effett mill-ewwel (1) ta' Dicembru tas-sena Elf disa' mija tmienja u erbghin. Il-presenti cessjoni tikkomprendi tliet kwarti indivizi ta' kull xorta ta' azzjoni, dritt u interess li l-komparenti Carmelo Delia … ghandu fl-imsemmija azjenda kummercjali minghajr ebda eccezzjoni* ***u segnatament tikkomprendi tliet kwarti indivizi ta' l-avvjament ta' l-istess azjenda bir-relativi licenzi u <u>tad-drittijiet ta' inkwilinat tal-hwienet li jinsabu fil-Belt Valletta Strada Santa Lucia numru mija tlieta u sittin (163)…</u>***[10].

14. Bis-sahha ta' dak l-istess kuntratt, Carmelo Delia u t-tlett uliedu Giuseppe, Alfredo u Carmelo iffurmaw bejniethom socjetà *en nom collectif* bl-isem ta' "Carmelo Delia (1890) & Sons" ghall-kontinwazzjoni ta' l-ezercizzju ta' l-azjenda minnhom posseduta flimkien. B'dak il-kuntratt huma *inter alia* stabbilew li l-oggett tas-socjetà ghandu jkun il-manifattura, importazzjoni u l-bejgh ta' injam, mobbli u suppellittili ohra tad-dar ta' kull xorta u natura u fil-kwalità taghhom ta' socji ta' l-imsemmija socjetà ikkonferew ***favur is-socjetà s-sehem li kull wiehed minnhom ghandu, cioè l-kwart indiviz, ta' l-azjenda li***

[9] Fol. 6 tal-process tal-Prim Istanza.
[10] Dok. "A" anness man-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tas-socjetà appellata a fol. 23 tal-process tal-Prim Istanza. Enfasi ta' din il-Qorti.

sa l-ewwel ta' Dicembru, elf disa' mija tmienja u erbghin kienet gestita taht l-isem "Carmelo Delia"[11].

15. Qabel ma jigi ezaminat l-import guridiku tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Saydon datat 29 ta' Dicembru 1948 iffirmat bejn Carmelo Delia u t-tlett uliedu, huwa importanti li ssir referenza ghal certi principji guridici applikabbli in materja:

(A) *Il-Ligi ma tipprojbix lill-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut. Trid ghalhekk tinzamm id-distinzjoni netta bejn il-kirja u n-negozju gestit fil-fond mikri*[12]*;*

(B) In bazi ghat-taghlim tal-kazistika Ingliza *jinsab profess illi 'n-negozju gestit f'post mikri jista' jigi cedut jew trasferit mill-kerrej lill-haddiehor u fl-istess hin il-kerrej izomm l-inkwilinat ghalkemm l-uzu tal-fond jigi anke koncess lill-akkwirent tan-negozju. Jekk dan ikun gara jew le, jiddependi mic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, mehud rigward ta' l-intenzjoni tal-partijiet*[13]*;*

(C) *Sakemm jigi stabbilit l-interess personali ta' l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit, u jirrizulta wkoll element ta' kontroll fuq il-gestjoni, ma tista' tirrizulta ebda sullokazzjoni. A contrariu sensu, fejn dak l-interess personali ma hemmx, il-konkluzjoni tkun bil-maqlub*[14]*;*

(D) *Fin-nuqqas ta' provi konvincenti li jfissru u jistabbilixxu rinunzja ta' l-inkwilin ghal-lokazzjoni, il-Qorti kellha ttendi biex tikkonserva l-kirja*[15]*;*

(E) *Socjetà kummercjali ghandha personalità guridika distinta minn dik tas-singoli socji. Ifisser allura illi jekk il-gudikant ikun perswaz li mhux biss l-avvjament tan-negozju ghadda f'isem is-socjetà imma anke l-inkwilinat tieghu, hemm verament dak it-trasferiment favur persuna guridika diversa li hi s-socjetà, u allura din bhala aventi kawza tal-kerrej saret is-subinkwilina jew ic-cessjonarja ta'*

---

[11] *Ibid*. Enfasi ta' din il-Qorti.

[12] Vide sentenza **Carment Sammut v. John P. Debono, Appell Civili Nru. 107/98**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Mejju 2005.

[13] **John Debono v. Giuseppe Ciantar**, Appell, 22 ta' Mejju 1967.

[14] **Judas Taddeus Cassar v. Paul Tabone**, Appell, 17 ta' Gunju 1999.

[15] Vide sentenza **Sean Bradshaw et v. Albert Gatt Floridia et, Appell Civili Nru. 68/04**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar 2007.

l-affitt tal-fond in kwistjoni. Jokkorri ghalhekk li jigi investigat jekk l-inkwilin zvestiex ruhu legalment mill-inkwilinat biex ikkonferih fl-assi socjali tas-socjetà[16];
(F) Il-fatt li l-inkwilin ikollu l-maggoranza ta' l-ishma fis-socjetà kummercjali favur min jghaddi n-negozju tieghu ma jfissirx li huwa jkun zamm interess personali fin-negozju ghax in-negozju ma ghadux tieghu u bhal socju maggoritarju huwa s-sid tas-socjetà u mhux tal-beni taghha. Ghalkemm jibqa' jmexxi n-negozju ma jkunx qed jaghmel hekk f'ismu izda bhala institur tas-socjetà[17].

16. Fil-fehma ta' din il-Qorti, huwa fil-kuntest ta' dawn il-principji guridici li ghandu jigi ezaminat l-import guridiku tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Saydon datat 29 ta' Dicembru 1948 iffirmat bejn Carmelo Delia w uliedu Giuseppe, Alfredo u Carmelo ahwa Delia.

17. Minn dak il-kuntratt kjarament jirrizulta li Carmelo Delia assenja favur l-imsemmija tlett uliedu, in kwantu ghal kwart indiviz kull wiehed, tlett kwarti indivizi ta' l-azjenda kummercjali sa' dak iz-zmien minnu gestita taht l-isem ta' "Carmelo Delia". Huwa assenjalhom tlett kwarti indivizi ta' kull dritt u interess li kellu fl-imsemmija azjenda minghajr eccezzjoni ***u senjatament tikkomprendi tliet kwarti indivizi ta' l-avvjament ta' l-istess azjenda bir-relattivi licenzi u tad-drittijiet ta' inkwilinat tal-hwienet li jinsabu fil-Belt Valletta Strada Santa Lucia numru mija tlieta u sittin (163)…***[18]

18. B'hekk dak li gie assenjat minn Carmelo Delia favur uliedu ma kienx biss sehem indiviz mill-avvjament ta' l-imsemmija azjenda kummercjali izda, anke sehem indiviz mill-**inkwilinat** tal-fondi li jinsabu l-Belt, Valletta, originarjament mikrija lil Carmelo Delia personalment, fosthom il-fond nru 63, Triq Santa Lucia, Valletta, meritu tal-kontestazzjoni odjerna.

---

[16] **Carment Sammut v. John P. Debono, Appell Civili Nru. 107/98**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Mejju 2005.
[17] Vide sentenza **Richard Borg et v. Emanuel Degiorgio et, Citaz. Nru. 1151/96GCD**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Frar 2002.
[18] Ara nota *in calce* nru 10, *supra.*

19. In segwitu ghal dan it-trasferiment, kull wiehed minn Carmelo Delia u t-tlett uliedu kellu sehem indiviz mill-avvjament ta' l-azjenda kummercjali sa dak iz-zmien gestita minn Carmelo Delia taht l-isem "Carmelo Delia" **u** ta' l-inkwilinat tad-diversi fondi sitwati l-Belt, Valletta, fosthom il-fond meritu tal-kontestazzjoni, originarjament mikrija lil Carmelo Delia. Meta imbaghad Carmelo Delia u t-tlett uliedu, bhala socji tas-socjetà *en nom collectif* "Carmelo Delia (1890) & Sons" minnhom kostitwita ghall-kontinwazzjoni ta' l-ezercizzju ta' l-azjenda minnhom posseduta flimkien, ikkonferew favur dik is-socjetà is-sehem li kull wiehed minnhom kellu fl-imsemmija azjenda kummercjali, gie li kkonferew favur taghha **kemm l-avvjament ta' l-azjenda kummercjali kif ukoll l-inkwilinat tad-diversi fondi sitwati l-Belt, Valletta, fosthom il-fond meritu tal-kontestazzjoni, originarjament mikrija lil Carmelo Delia**.

20. Meta dawn ir-rizultanzi fattwali jigu kkunsidrati fid-dawl tal-principji guridici iktar 'l fuq citati, l-unika konkluzjoni guridikament u logikament korretta li tista' tasal ghaliha din il-Qorti hi li l-inkwilinat tal-fond meritu tal-kontestazzjoni odjerna ghadda minghand Carmelo Delia ghal ghand is-socjetà appellata u mhux li *kull ma gara hu li l-inkwilin beda jmexxi n-negozju tieghu permezz ta' haddiehor, cioè, permezz tas-socjetà li holoq flimkien ma' uliedu*, kif invece kkonkludiet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata.

21. Ghalkemm Carmelo Delia zamm l-amministrazzjoni tas-socjetà appellata f'idejh, l-effett guridiku tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Saydon datat 29 ta' Dicembru 1948 ma jinbidilx ghaliex, kif inghad iktar 'l fuq, socjetà kummercali ghandha personalità guridika distinta mis-socji taghha u s-socju li jkun qed imexxi n-negozju taghha ma jkunx qed jaghmel hekk f'ismu izda bhala istitutur tas-socjetà.

22. Pero` ghalkemm gie stabbilit li l-inkwilinat tal-fond meritu tal-kontestazzjoni ghadda minghand Carmelo Delia ghal fuq is-socjetà appellata, l-indagini li trid taghmel din il-Qorti ma tistax tieqaf hawn ghaliex jibqa' biex jigi stabbilit jekk tali trasferiment ta' l-inkwilinat jikkostitwixxix

titolu validu li legittimatament ippermetta lill-imsemmija socjetà tokkupa l-fond in kwistjoni tul dawn is-snin kollha. Issa, mill-kuntratt ta’ lokazzjoni datat 12 ta’ Mejju 1925 jirrizulta li fost il-kondizzjonijiet li jirregolaw il-kirja tal-fond meritu tal-kontestazzjoni hemm stipulat li: *È vietata all’inquilino la facoltà di sublocare il fondo o altrimenti cederne l’inquilinato senza il consenso in scritto dei proprietari*[19]. Din il-projbizzjoni hija ferm importanti ghad-determinazzjoni tal-kaz in ezami, partikolarment meta l-atturi appellanti jaffermaw li qatt ma inghata kunsens ghal tali trasferiment ta’ l-inkwilinat fuq is-socjetà appellata u l-istess socjetà qatt ma giet rikonoxxuta bhala inkwilin tal-fond minflok Carmelo Delia.

23. L-atturi appellanti jibbazaw din l-affermazzjoni taghhom fuq il-kontestazzjoni li: (a) huma ma kienux jafu li giet kostitwita s-socjetà appellata minn Carmelo Delia u wliedu, u saru jafu b’dan il-fatt ftit taz-zmien biss qabel ma gew intavolati l-proceduri odjerni; u (b) ir-ricevuti tal-hlas tal-kera dejjem inhargu f’isem Carmelo Delia personali, u dana anke wara li miet, ghalkemm il-hlasijiet kienu jsiru b’*cheques* ta’ “Carmelo Delia (1890) & Sons” ossia, tas-socjetà appellata.

24. Din il-Qorti wara li ezaminat mill-gdid il-provi kollha prodotti quddiem il-Qorti ta’ Prim Istanza ma hijiex affattu konvinta mill-veracità ta’ l-affermazzjoni fuq liema l-atturi appellanti jibbazaw il-pretensjonijiet taghhom fil-konfront tas-socjetà appellata. Ghalkemm huwa veru li r-ricevuti ghall-hlas tal-kera dejjem inhargu f’isem Carmelo Delia personali, u dana anke wara li miet, minkejja li l-hlasijiet kienu jsiru b’*cheques* mahruga minn “Carmelo Delia (1890) & Sons” ossia, mis-socjetà appellata, hemm fatt ferm importanti li qed jigi ghal kollox sorvolat mill-atturi appellanti; fatt illi in verità jgib fix-xejn il-pretensjonijiet fuq liema l-istess atturi appellanti jibbazaw l-azzjoni odjerna fil-konfront tas-socjetà appellata.

25. Jekk il-kwistjoni odjerna tigi kkunsidrata bil-mod kif pretiz mill-atturi appellanti ossia, biss fid-dawl ta’ kif kienu

---

[19] Kuntratt ta’ lokazzjoni datat 12 ta’ Mejju 1925, fol. 8 tal-process tal-Prim Istanza.

jinhargu r-ricevuti ghall-hlas tal-kera, il-konkluzjoni li wiehed jasal ghaliha hija dik li s-socjetà appellata ma gietx rikonoxxuta bhala inkwilin tal-fond meritu tal-kontestazzjoni. Izda, din il-konkluzjoni tkun, fil-fehma tal-Qorti, wahda zbaljata ghaliex in verità il-kwistjoni trid tigi ikkunsidrata b'mod iktar wiesgha, li jwassal ghal verità ferm differenti minn dik prospettata mill-atturi appellanti.

26. Fil-fatt ghad-determinazzjoni gusta tal-kaz in ezami, jehtieg li jigi kkunsidrat ukoll dak li jirrizulta mill-proceduri istitwiti mill-ko-proprjetarji tal-fond meritu tal-kontestazzjoni quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fl-1996 (ara in partikolari fol. 25 u 26, u 169 sa 177). Dak iz-zmien is-sidien tal-fond in kwistjoni kienu istitwew proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera ghar-ripresa ta' l-istess fond in bazi ghall-pretensjoni ta' nuqqas ta' manutenzjoni. Dawk il-proceduri kienu gew istitwiti fil-konfront ta' **Lino Delia u George Delia ezercitanti l-kummerc taht l-isem Carmelo Delia (1890) & Sons.** Il-fatt li dawk il-proceduri gew istitwiti b'dan il-mod u ssir referenza specifika ghal "Carmelo Delia (1890) & Sons", juri bic-car li s-sidien tal-fond in kwistjoni, inkluzi fosthom uhud mill-atturi appellanti attwali, kienu ben konxji mill-ezistenza tas-socjetà appellata f'dawn il-proceduri u kienu wkoll konsapevoli tal-fatt illi kienet dik is-socjetà responsabbli mill-inkwilinat tal-fond proprjetà taghhom.

27. In verità l-atturi appellanti ma jistghux jargumentaw b'success li la huma u lanqas l-awturi taghhom ma kienu konxji mill-ezistenza tas-socjetà appellata sa ftit qabel ma gew intavolati l-proceduri odjerni, u dana billi mill-atti processwali tirrizulta korrispondenza kopjuza mibghuta tul is-snin lis-sidien tal-fond in kwistjoni minn <u>Carmelo Delia (1890) & Sons</u>.

28. Bil-proceduri istitwiti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera s-sidien tal-fond meritu tal-kontestazzjoni semplicement hargu fl-apert ir-rikonoxximent taghhom tas-socjetà appellata bhala inkwilina ta' l-istess imsemmi fond; rikonoxximent li in verità minn dejjem kien hemmhekk, izda ippruvaw izommuh mistur billi johorgu r-ricevuti ghall-hlas tal-kera f'isem Carmelo Delia personali.

29. Fil-fehma ta' din il-Qorti huwa ghal kollox inutili ghall-atturi appellanti li jargumentaw illi fl-1996 kien minghalihom li l-isem "Carmelo Delia (1890) & Sons" kien biss *trade name* uzat mill-familja Delia u mhux isem ta' socjetà kummercjali. Apparti l-fatt li dan ma jistax jitwemmen fid-dawl tar-rizultanzi processwali, partikolarment mill-fatt li l-kuntratt ta' kostituzzjoni tas-socjetà appellata tad-29 ta' Dicembru 1948 gie regolarment imxandar fil-Gazzetti u l-istess socjeta` sa min-Novembru ta' l-1970 imnizzla fir-Registru tas-Socjetajiet Kummercjali, l-isem "Carmelo Delia (1890) & Sons" huwa iktar konsonu ma' l-attività ta' socjetà kummercjali milli ma' semplici *trade name.*

30. Ghalhekk, in bazi ghall-principji guridici li *jekk il-lokatur ikun jaf bis-sullokazzjoni jew trasferiment u b'danakollu jibqa' jircievi l-kera u jhalli l-lokazzjoni tiggedded huwa ghandu fic-cirkostanzi jitqies li jkun irrinunzja ghall-azzjoni li taghtih il-ligi* u li *gjaladarba l-kliem tal-ligi jsemmi kunsens espress allura kunsens tacitu jrid jirrizulta car u inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b'mod iehor illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress*[20], fic-cirkostanzi tal-kaz din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li s-socjetà appellata ghandha titolu ta' lokazzjoni validu fuq il-fond nru 163, Triq Santa Lucia, Valletta, titolu debitament rikonoxxut mis-sidien ta' l-istess fond, u ghalhekk ma tistax titqies li qed tokkupa l-fond meritu tal-kontestazzjoni minghajr titolu validu fil-ligi.

31. Fir-rikors ta' l-appell taghhom l-atturi appellanti ulterjorment jikkontendu li s-socjetà appellata ma ghandhiex titolu validu fuq il-fond in kontestazzjoni ghaliex l-istess socjetà illum ma ghadhiex kontrollata mill-familja Delia izda tinsab kontrollata minn Paul, Mario u Bernard ahwa Gauci.

32. Mic-cedoli ta' depozitu tal-kera esebiti a fol. 75 sa 82 tal-process jirrizulta li f'xi zmien bejn l-1998 u s-sena 2000 is-socjetà appellata ghaddiet minn taht il-kontroll tal-

[20] Vide sentenza **Carmen Vassallo v. Alfred Dimech, Appell Civili Nru. 87/98** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta' Marzu 2003.

familja Delia ghal taht il-kontroll ta’ l-ahwa Gauci. L-atturi appellanti jikkontendu li dana l-fatt jwassal ghal sitwazzjoni fejn is-socjetà appellata kif illum komposta qed tokkupa l-fond meritu tal-kontestazzjoni minghajr titolu validu fil-ligi. Fil-kuntest ta’ l-azzjoni odjerna, però, din il-pretensjoni ta’ l-atturi appellanti hija guridikament zbaljata.

33. Huwa principju guridiku assodat in materia illi *“bla titolu” ma tfissirx – bhala kawzali – xi kwalità ta’ titolu li seta’ kien hemm, imma issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li ma’ 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, morozità, non-osservanza tal-kondizzjonijiet tat-titolu u simili*[21].

34. Ghaldaqstant, galadarba gie stabbilit illi s-socjetà appellata ghandha titolu validu ta’ lokazzjoni fuq il-fond meritu tal-kontestazzjoni, il-posizzjoni tas-socjetà appellata vis-à-vis l-atturi appellanti wara li l-ahwa Gauci xtraw l-ishma tal-familja Delia fl-istess socjetà ma tistax u ma ghandhiex tigi trattata u kkunsidrata fil-kuntest tal-proceduri odjerni izda, ghandha se mai tifforma l-meritu ta’ proceduri ohra separati w indipendenti, istitwiti quddiem Qorti jew Tribunal kompetenti.

<u>Decide</u>

35. Ghall-motivi premessi tichad l-appell interpost mill-atturi appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta din l-istanza jithallsu wkoll bl-istess mod bhall-ispejjez fl-ewwel istanza, cioe` jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, bid-dritt tar-registru jithallas mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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

[21] Vide sentenza **Saviour Zammit v. Joseph Galea et noe, Appell Civili Nru. 273/94** deciza minn din il-Qorti (diversament komposta) fit-30 ta’ Marzu 2001.