MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 661/2008

L-Universita' ta' Malta

vs

Richard u martu Grace konjugi Bezzina, u kif ukoll uliedhom Anna Grech, Aaron Bezzina u Rodrick Bezzina ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-socjeta' attrici fejn din, wara li ppremettiet illi:

Ir-rikorrent hija l-proprjetarja tal-fond ossia *lodge* bla numru ufficcjali msejjah *University Lodge*, li jinsab fi Triq l-Imhallef Paolo Debono, University Heights, Msida MSD 2080, li gie akkwistat mir-rikorrenti b'kuntratt datat 19 ta' Frar, 1964, fl-Atti tan-Nutar Pellegrini-Petit, li kopja tieghu

qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. UM1 li qed jigi esebit;

L-intimat Richard Bezzina kien impjegat formalment bhala *fatigueman* mal-Universita' ta' Malta fl-14 ta' Awissu, 1967, kif indikat fil-*letter of appointment* tal-4 ta' Settembru, 1967 (Dok. UM2), u dana wara *call for applications* li nharget fit-30 ta' Marzu, 1967 (Dok. UM3);

L-intimat Richard Bezzina, mal-medda taz-zmien inghata diversi impjiegi mal-Universita' ta' Malta, u dan dejjem wara *call for applications* separata. Dawn jinkludu l-impjiegi bhala *messenger*, *porter*, *beadle* u *head messenger*;

Fis-6 ta' Dicembru, 1991, ir-rikorrenti appuntat lill-intimat Richard Bezzina bhala 'Messenger III' b'effett mill-1 ta' Novembru, 1991, sakemm jirtira. Fil-klawsola 2 tal-*Letter of appointment* (kuntratt ta' impjieg) huwa stipulat espressament illi '*you will be allowed to retain the porter's premises on condition that you are prepared to continue with porter's duties after normal hours*'. Huwa ghalhekk car u inekwivoku, illi l-intimat Richard Bezzina u d-dipendenti tieghu thallew jokkupaw l-imsemmi fond b'mera tolleranza u sakemm u purche' Richard Bezzina jibqa' impjegat tal-Universita' ta' Malta fil-kariga ta' '*Head Messenger*': u dan naturalment sabiex ikun jista' jaqdi d-dmirijiet ta' *Head Messenger* kif mistenni minnu (Dok. UM4);

L-intimat Richard Bezzina, lahaq l-eta' tal-irtirar fil-31 ta' Dicembru, 2006, u ghalhekk l-inkarigu tieghu mal-Universita' ta' Malta intemm hemm, tant illi intliet u intbaghtet l-*ETC form* relattiva ghat-tmiem tal-impjieg ai finijiet u effetti kollha tal-Ligi (Dok. UM5);

Peress illi r-rikorrenti tirrikonoxxi illi l-intimat Richard Bezzina wettaq dmirijietu b'mod tajjeb fl-Universita' ta' Malta, ir-rikorrent sejhet lill-intimat Richard Bezzina ftit xhur qabel ma ntemm l-impjieg tieghu biex tavzah illi ser ikollu isib residenza alternattiva ghaliex l-Universita' ta' Malta ghandha bzonn taghmel uzu tal-imsemmija

University Lodge biex tkun tista' twettaq l-ghanijiet taghha naxxenti mill-Artikolu 72 tal-Kapitolu 327 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan partikolarment ghaliex filwaqt illi l-popolazzjoni studenteska qieghda tizdied, il-facilitajiet, l-ispazju u r-rizorsi qeghdin jitnaqqsu;

L-intimat Richard Bezzina dejjem irrikonoxxa illi huwa jokkupa l-imsemmija *University Lodge* b'mera tolleranza u li thalla jibqa' jokkupa l-fond biex jaqdi dmirijietu kif mistenni minnu, u ghalhekk sakemm jintemm l-impjieg tieghu mal-Universita' ta' Malta. L-intimat Richard Bezzina, fost l-ohrajn, irrikonoxxa dan f'zewg laqghat illi saru, wahda mar-Rettur il-Professur Juanito Camilleri u l-Avukat Chris Soler sottofirmat, u l-ohra ma' Angela Tabone (id-Deputy Registrar tal-Universita' ta' Malta) u l-avukat sottofirmat Chris Soler;

L-intimat Richard Bezzina wieghed li jivvaka l-fond entro il-31 ta' Dicembru, 2006, u jsib residenza alternattiva, tant illi applika ghal residenza alternattiva (Dok. UM6). Dan ma sehhx ghal ragunijiet unikament u esklussivament imputtabbli ghall-intimat Richard Bezzina. Infatti l-ewwel l-intimat iddikjara illi ma setghax isib residenza idonea alternattiva. F'dan l-istadju, l-intimat Richard Bezzina talab l-intervent tal-awtoritajiet kompetenti tal-Universita' ta' Malta sabiex dawn jassistuh biex isib residenza idonea bi spedjetezza;

B'rizultat ta' din l-assistenza li nghatat minghajr ebda obbligu fil-Ligi u semplicement ghal ragunijiet umanitarji giet offruta residenza alternattiva lill-intimat Richard Bezzina fis-16 ta' Jannar, 2007, wara decizjoni tal-*Allocations Board* tal-*Housing Authority* kif jirrizulta mill-email mibghuta mill-Ministru Dolores Cristina (Dok. UM7). Ta' min josserva illi din ir-residenza alternattiva li giet offruta lill-intimat Richard Bezzina kienet fl-Imsida u cioe', fl-istess rahal fejn l-istess intimat irrisjeda ma' qrabatu ghal dawn l-ahhar erbghin sena cirka. L-intimat Richard Bezzina ghar-ragunijiet tieghu m'accettax din ir-residenza alternattiva.

Skond informazzjoni li ghandha l-Universita’ ta’ Malta, flimkien mal-intimat Richard Bezzina, qed jokkupaw l-imsemmi fond ukoll l-intimati l-ohra;

L-intimati m’ghandhom ebda titolu fil-fond in kwistjoni minkejja li qed jokkupawh;

Ir-rikorrenti interpellat lill-intimat Richard Bezzina biex jivvaka l-fond proprjeta’ tar-rikorrenti (Dok. UM8), izda l-intimat baqa’ inadempjenti;

Jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-Ligi ai termini tal-Artikolu 167 sa 170 tal-Kodici ta’ Procedura u Organizzazzjoni Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta), stante illi l-intimati qed jokkupaw il-fond fuq imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-Ligi u li fil-fehma tal-Universita’ ta’ Malta, l-intimati m’ghandhomx eccezzjonijiet x’jaghtu kontra t-talbiet tar-rikorrenti.

Talbet ir-rikorrenti tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati qed jokkupaw bla ma ghandhom ebda titolu fuq il-fond ossia *lodge* bla numru ufficjali imsejjah *University Lodge*, li jinsab fi Triq l-Imhallef Paolo Debono, University Heights, Msida MSD 2080, li gie akkwistat mir-rikorrenti b’kuntratt datat 19 ta’ Frar, 1964, fl-att tan-Nutar Pellegrini-Petit;

Tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra interpellatorja datata 16 ta’ Lulju, 2007 (Dok. UM8), u bl-inunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni. B’rizerva ta’ kull azzjoni ohra kompetenti lir-rikorrenti, inkluza dik ghad-danni minnha sofferti minhabba l-okkupazzjoni illegali da parte tal-intimati.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta’ Mejju, 2008, fejn il-Qorti akkordat lil-intimati 20 jum biex jirrispondu ghall-kawza.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li fiha eccepew illi:

Fl-ewwel lok u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet li ser isegwu, in-nuqqas ta’ kompetenza ta’ din l-Onorabbli Qorti u dan peress illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond ‘de quo’ b’titolu ta’ kera naxxenti minn arrangament milhuq bejn il-partijiet fis-sena 1967 u ghaldaqstant dan il-‘forum’ m’huwiex dak adit sabiex jiddeciedi dwar l-izgumbrament tal-intimati jew min minnhom mill-istess fond.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni t’hawn fuq u ghall-eccezzjonijiet li ser isegwu, it-talbiet attrici huma infondati u insostenibbli fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi m’huwiex minnu li l-esponenti qeghdin jokkupaw il-fond ‘de quo’ minghajr “*ebda titolu*” validu fil-ligi.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet t’hawn fuq u ghall-eccezzjonijiet li ser isegwu, ghandu jirrizulta li l-esponenti qeghdin effettivament jokkupaw il-fond b’titolu validu fil-ligi.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet moghtija hawn fuq, il-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess konvenut.

Permezz ta’ din il-kawza, l-Universita’ ta’ Malta qed titlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimati m’ghandhomx jedd jokkupaw “lodge” fil-proprjeta’ tal-Universita’ u tordna lill-istess initmati jizgumbraw mill-fond.

Jirrizulta illi l-intimat Richard Bezzina gie appuntat bhala Messenger III mill-Universita’ fl-1 ta’ Novembru 1991. Permezz tal-letter of appointment tieghu, Dok. datata 6 ta’ Dicembru 1991, gie stipulat illi” you will be allowed to retain the porter’s premises on condition that you are prepared to continue with porter’s duties after normal

hours". Dan il-fatt m'huwiex kontestat. Lanqas m'huwa kontestat il-fatt li Bezzina lahaq l-eta' tal-irtirar u l-inkarigu tieghu mal-Universita' b'hekk intemm. Lanqas m'huwa kontestat li bi qbil bejn il-partijiet saru tentattivi biex tinstab akkomodazzjoni alternattiva ghall-familja Bezzina, pero' bla ezitu pozittiv.

Il-Qorti tibda biex tiskarta l-argument tal-konvenuti illi l-Universita' ma rnexxilhiex tipprova li l-fond huwa proprjeta' taghha. Il-Qorti tqis li jekk il-konvenuti kellhom xi dubbju dwar il-jedd tal-Universita' fuq il-fond de quo, dan imissu tqajjem bhala eccezzjoni in limine litis u mhux permezz ta' argument fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. Fil-kontest, il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza "Cristina noe vs Mizzi" (27 ta' Marzu, 2003), fejn il-Qorti irriteniet illi "Argumenti u ragjunamenti legali dedotti f'nota ta' osservazzjonijiet, u mhux bhala eccezzjonijiet formali, ma jobbligawx lill-Qorti li tqishom bhala tali".

Il-konvenuti qed isostnu li dak koncess lil Bezzina permezz tal-letter of appointment tieghu huwa effettivament titolu ta' kera.

Issa l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi s-segwenti:

"Art 1526 (1) – Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha."

Ghar-rigward tal-hlas, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza "Stagno et vs Bugeja", kellha dan xi tghid fir-rigward:

"Huwa pacifiku mill-interpretazzjoni tal-artikolu 1533 (1) tal-Kodici Civili illi meta l-korrispettiv ma jkunx jikkonsisti fi flus, fi kwantita' ta' derrati jew ta' sehem tal-frottijiet li l-haga tipproduci ma hemmx lokazzjoni. Ara "**Carmelo Xuereb -vs- Salvu Camenzuli**", Appell Civili, 12 ta' Dicembru, 1969. Ghalhekk l-element tal-kera ma jistax jigi maghmul jikkonsisti fil-prestazzjoni ta' xoghol ("**Salvatore Borg -vs- Paolo Briguglio et**", Appell Civili, 17 ta

Novembru, 1972) u s-servigi ma tiffigurax ghad-dritt ta' kera ("**Vincenza Vella -vs- Edward Borg**", Appell, Sede Inferjuri, 28 ta' Gunju, 1974)".

Fl-isfond tal-fuq citat insenjament, din il-Qorti ma tistax tasal li qatt kien hemm titolu ta' kera koncess mill-Universita' lil Bezzina fuq il-fond.

Il-konvenut imbaghad jghaddu biex jargumentaw illi r-relazzjoni tista' tigi kkonsidrata bhala wahda ta' kommodat. Il-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fl-Art. 1824 jiddefenixxi din ir-relazzjoni.

"Art. 1824 – Il-kommodat jew self ghall-uzu hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra, sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghal uzu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirciviha li jrodd il-haga nfisha."

Meta wiehed jipprova jinkwadra l-fatti tal-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti, wiehed ma jdumx ma jasal ghall-fehma li l-element ta' zmien jew uzu determinat, li huwa essenzjali fil-kommodat ma jissussisti mkien fic-cirkostanzi. Il-Qorti ghalhekk ma tistax tqis li kien hemm bejn il-partijiet ir-relazzjoni a bazi tal-Art. 1824.

Il-Qorti tinnota ukoll li ma jistghux il-konvenuti f'nifs wiehed isostnu li kellhom titolu ta' kera, li allura l-hlas (b'mod jew iehor) kien jiffigura u mbaghad jaqghu fuq il-possibilita' ta' kommodat, bl-element ta' gratwita' li dan essenzjalment jimporta.

F'dan il-kuntest, il-Qorti ghalhekk trid tqis dak li qed tallega l-Universita', attrici f'din il-kawza, u cioe' li l-koncessjoni goduta mill-konvenut Bezzina kienet wahda ta' mera tolleranza.

Fic-cirkostanzi, il-Qorti ma tistax ma taghtix piz lid-dicitura stess uzata fl-ittra tan-nomina tal-konvenut. Il-kelma "allowed" fiha innifisha timporta permess u ghalhekk ma taghti xejn bi dritt.

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza “Caruana vs Spiteri” (24 ta’ Marzu, 2004):

“Hemm imbaghad il-fatt illi d-disponibilita’ tal-haga b’tolleranza hi fuq kollox karatterizzata mill-‘animus’ ta’ min jikkoncedi l-haga. Dan fis-sens li hu jibqa’ jikkonserva fuqha d-drittijiet tieghu kollha ta’ proprjetarju jew ta’ possessur. Komplimentari ma’ dan hemm il-konsapevolezza f’min jircevi l-haga illi dan il-fatt ma jaghtih l-ebda poter fuqha in kontestazzjoni tad-drittijiet tal-koncedent”.

Kif inhu ben rikonoxxut, il-koncessjoni tat-tgawdija ta’ haga b’semplici tolleranza ma tistax tirradika pussess fuq l-istess oggett:

“Ghax kif inhu insenjat “it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda; u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti ohra ... ... u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita’ ta’ l-adempiment” – “**Luigi Ellul et -vs- Roger Casha**”, Appell Civili, 13 ta’ Marzu, 1950”.

Sussegwentement ghal dan ukoll ma jistax iregi l-argument tal-konvenuti illi galadarba huwa dahal fil-fond bil-kunsens tas-sid, ma jistax jitqies li hu priv minn titolu.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet tal-Universita’ ta’ Malta. Ghall-fini tal-izgumbrament qed tipprefiggi terminu ta’ sitt xhur mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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