MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 1042/2012

Anthony Albanese f'ismu proprio kif ukoll għan-nom ta' Theresa Albanese, Dolores Ripard, Antoinette Micallef u Maria Antoinette Portelli, ilkoll aħwa Albanese.

-vs-

Joseph Mifsud

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi preżentat fis-17 t'Ottubru 2012 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-atturi huma sidien tal-fond u l-għalqa ta' kejl ta' ċirka tlett tumoli illi tinsab ġewwa Triq il-Ħniena, Qrendi, limiti taż-Żurrieq kif jirrisulta mill-pjanta annessa u mmarkata Dok AA1.

Illi din l-istess art kienet soġġetta għal ċens temporanju ta' disgħa u disgħin sena illi skadew f'Novembru tas-sena 2011, u dan *ai termini* ta' kuntratt redatt min-Nutar Giuseppe Trapani datat 17 ta' Mejju 1912.

Illi f'Novembru 2010 Joseph Falzon effettwa l-aħħar pagament ta' ċens.

Illi hekk kif skada ċ-ċens l-attur noe aċċeda fuq il-fond proprjeta' tagħhom u nduna illi l-art in kwistjoni kienet qiegħda tiġi okkupata u qed tinħadem minn persuna ta' identita' mhux magħrufa u li l-istess persuna kien saħansitra bena strutturi llegali fuq l-istess fond.

Illi minn riċerki li għamlu l-atturi jirriżulta illi l-okkupant illegali huwa l-intimat Joseph Mifsud, persuna għal kollox estranea għall-mittenti u li qatt ma ġie rrikonoxxut mill-istess atturi.

Illi minkejja illi huwa mhux rikonoxxut mill-atturi u kien qed jokkupa l-proprjeta' llegalment huwa effettivament kien dispost jiżgombra fil-15 ta' Awissu 2012 bil-għan illi jkun ħasad il-wiċċ li jkun żergħa, iżda dan baqa' jokkupa l-fond minħabba li saħansitra ppretenda kumpens għall-istrutturi llegali illi bena huwa stess.

Illi minkejja nterpellat jiżgombra fil-fond *de quo* minnu okkupat illegalment huwa baqa' inadempjenti.

Illi għalhekk, dan jagħti dritt lir-rikorrenti sabiex jipproċedu kontra l-konvenut bi proċediment sommarju speċjali kif provdut fl-artikolu 167 *et seq* tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kif fil-fatt qed tagħmel.

Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, m'għandhiex taqta' u tiddeċiedi bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 167(1)(b) *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta billi:

1. Tordna lill-intimat jiżgombra mill-fuq imsemmi fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż, kontra l-istess intimat li huwa nġunt għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tad-19 ta' Novembru 2012 li permezz tiegħu l-konvenut ġie awtoriżżat jikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta ġuramenata tal-konvenut Joseph Mifsud, ippreżentata fl-4 ta' Diċembru 2012 fejn eċċepixxa:

Illi fl-ewwel lok Anthony Albanese għandu jipprova li huwa mandatarju tal-atturi l-oħra filwaqt li għandha tiġi ppruvata l-assenza tal-atturi l-oħra mill-gżejjer Maltin fid-data tal-preżentata tar-rikors ġuramentat u fin-nuqqas ir-rikors ġuramentat huwa null.

Mingħajr preġudizzju għal dak ġja' espost, tiġi eċċepita l-inkompetenza *rationae materiae* u dan peress li f'każ ta' kirjiet rurali, l-kirjiet huma regolati mill-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi mingħajr preġudizzju, l-art in kwistjoni ġiet imqabbla lill-esponent minn Joseph Falzon li kien ċenswalist u għalhekk l-esponent igawdi titolu ta' kera rurali (qbiela) fuq l-istess art.

Illi dak kollu li għamel l-esponent fuq l-imsemmija art sar bil-kunsens ta' Joseph Falzon li kien ċenswalist u dan kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi għalhekk ma hemm ebda bażi ta' żgumbrament mill-imsemmija art.

Illi l-esponent jiddikjara li huwa jaf bil-fatti esposti personalment.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali.

Semgħet ix-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Ottubru 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara d-debita trattazzjoni orali bejn l-abbli difensuri rispettivi tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond u għalqa ndikati fir-rikors prevja dikjarazzjoni li l-istess konvenut qed jokkupa l-istess ambjenti mingħajr titolu. Min-naħa tiegħu l-istess konvenut isostni li hu għandu titolu ta' lokazzjoni.

Illi qabel jiġi deċiż dan il-punt pero' l-Qorti trid tiddeċiedi dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, u ċjoe' li l-attur kellu jipprova l-mandat tiegħu biex jiftaħ il-proċeduri. Dan sar permezz tad-dokumenti li huwa esebixxa fis-seduta tal-15 ta' Frar 2013, u allura din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata.

Illi fir-rigward tal-mertu, din il-Qorti (kif preseduta) ġieli kellha okkażjoni tesprimi l-ħsieb tagħha fuq dawn is-sitwazzjonijiet; infatti dan għamlitu f'erba' kawżi simili, u ċjoe' **"Andrea Muscat vs Antonia Lautier"** (deċiża fil-21 ta' Mejju 2004), **"Natalie Cefai et vs Manuel Formosa"** (deċiża fl-14 ta' Frar 2005), **"Mariano Debono et vs Vincent Spiteri et"** (deċiża fid-9 ta' Marzu 2005) u **"Mary Sant Manduca et vs Joseph Borg"** (deċiża fid-9 ta' Jannar 2006). Fil-kawża odjerna, il-fond in kwistjoni kien ġie mogħti b'enfitewsi temporanja lill Michelina Mifsud fl-1912, u din il-konċessjoni skadiet f'Novembru 2011; fil-frattemp l-*aventi causa* tal-enfitewta, ċertu Falzon kien kriha lill-konvenut u kien jirċievi żewġ kirjiet – waħda għall-fond u l-oħra għall-għalqa. Kultant kien jirrilaxxa riċevuta waħda u kultant riċevuti separati. Dan jidher li sar mill-bidu tas-snin sebgħin kif jidher mir-riċevuti esebiti fl-atti tal-kawża. Għalhekk meta skada t-terminu enfitewtiku s-

sidien sabu l-fond okkupat mill-konvenut illi qed jivvanta dan it- titolu ta' lokazzjoni.

Illi kif ġja' ngħad din il-Qorti ġja' kkummentat fil-kawżi msemmija, liema kawżi hija ddeċidiet fuq l-iskorta ta' sentenzi mogħtija fis-snin imgħoddija, u speċjalment il-kawża fl-ismijiet **"Scicluna vs Scicluna"** mogħtija fit-23 ta' Frar 1965 fejn ġie ritenut illi:

"... il-Qorti ma ssibx raġuni biex tbiddel il-ġurisprudenza ... dwar il-limitazzjonijiet tal-artikolu 1619 tal-Kodiċi Ċivili u n-nuqqas ta' kull rapport ġuridiku bejn l-attur qua sid konsolidanti u l-konvenut ... l-attur mhux f'pożizzjoni ta' 'lessor' fil-konfront tal-konvenut għall-finijiet tal-liġi speċjali tal-kera. Għalkemm huwa obbligat jirrispetta taħt ċerti limiti, il-lokazzjoni li jsib kurrenti fl-egħluq tal-enfitewsi jkun strap wisq forzat, <u>xejn inqas minn akrobazija legali</u> (sottolinear ta' din il-Qorti) *li wieħed jestendi l-effetti tal-artikolu 1619 tal-Kodiċi sal-punt li jpoġġi lis-sid konsolidanti fl-istess pożizzjoni ta' lokatur vonotarju anke għall-finijiet tal-liġi speċjali kontenuta fil-Kap. 109. Konsegwentement meta jispiċċa l-lokazzjoni korrenti fl-epoka tat-terminazzjoni għal-enfitewsi l-konduttur jisfa bla titolu fil-konfront tiegħu, ... l-artikolu 1619 mhuwiex ħlief espedjent sufferit mill-esiġenzi prattiċi biex jirrikonċilja l-interess tal-proprjetarju ma' dak tal-inkwilin u biex jassikura li l-inkwilin igawdi l-fond almenu għal xi żmien raġonevoli."*

Illi din is-sentenza ngħatat qabel dik mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1969 fl-ismijiet **"Zahra vs Frendo"** illi, allura ntroduċiet ġurisprudenza li ma qablitx ma' dik ta' qabilha. Infatti l-Qorti preseduta mill-istess Imħallef li ppresjeda fil-kawża **"Scicluna vs Scicluna"** – l-Onor. Maurice Caruana Curran, meta kien qed jippresjedi l-Qorti tal-Kummerċ – fil-kawża **"Wismayer vs Saydon"** fis-7 ta' Ġunju 1983 qal illi:

*"Il-Qorti wara illi irriflettiet fuq dawn il-kwistjoni li llum għandhom ċerta importanza fil-pajjiż minħabba forsi xi interpretazzjoni stretta wisq tas-sentenza **"Zahra vs Frendo"** kif ukoll xi lacuna li seta' baqa' fid-dritt għar-*

rigward ta' fondi kummerċjali meta dawn jiġu mikrija lil terzi mill-enfitewta temporanju (mhux tant għad-djar tar-residenzi għax hawn kien hemm intervent leġislattiv bl-Att XXIII tal-1979) sejra tirrepeti dak li qalet fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Mejju 1983 fl-ismijiet ***"Louis Apap Bologna vs Godwin Portelli"*** *fis-sens illi mingħajr ma tidħol fil-mertu jekk "Zahra vs Frendo"* ***constitutes good law*** *.. u sempliċemnt fuq l-assunzjoni jew assunt tal-korrettezza tal-ħsieb ċentrali tagħha meta l-kondizzjonijiet l-oħra tal-liġi u b'mod speċjali l-artikolu 1619 tal-Kodiċi Ċivili jiġu osservati u rispettati, jibqa' xi ħaġa oħra x'tingħad bħar-records olimpjoniċi fil-kamp tal-prodezza fiżika li hi ukoll kamp ta' sforz mentali. L-ebda sentenza ma tissenja l-ikbar tragward fil-ġurisprudenza li hi parti mill-attivita' tal-ħsieb tal-bniedem u flimkien mal-liġi fiha element suffiċjenti ta' dinamiżmu biex jipprofondixxi l-problemi legali ... ... skond l-artikolu 1619 meta persuna li tippossjedi fond għal ċertu żmien biss bħalma hu l-enfitewta temporanju jagħti post b'kirja waqt li tkun għadha fil-pussess, dik il-kirja tkun torbot ukoll lis-suċċessur tiegħu u s-sentenza* ***"Zahra vs Frendo"*** *rabtet dan il-ganċ u qalet li l-inkwilin ikun dejjem protett mill-liġi tal-kera. Iżda dik is-sentenza ma waqfitx hemm u l-Qorti tal-Appell kif denjament preseduta minn Sir Anthony Mamo tat ħafna twissijiet biex in-nies ma jabbużawx minn dik is-sentenza u rriservat id-dritt li tirriserva l-każ fuq il-mertu tiegħu."*

Illi l-Qorti għalhekk f'din l-kawża akkoljiet it-talba għall-iżgumbrament. Għall-preċiżjoni, wieħed għandu jgħid illi l-artikolu 1619 imsemmi llum iġib in-numru 1530 waqt li l-Kapitolu 109 sar 69.

Illi kif il-Qorti ġja' qalet fil-kawżi fuq imsemmija: *"hija konxja li li jista' jkun li l-maġġoranza tas-sentenzi mogħtija jiffavorixxu t-tezi konvenuta, madankollu ... fl-ordinament ġuridiku tagħna ebda sentenza ma tikkostitwixxi preċedent ... il-Qorti għandha tiddeċiedi skond dak li taħseb li hu sewwa."* Fi kwalunkwe każ wieħed għandu jqis li fir-rigward tad-djar t'abitazzjoni s-sitwazzjoni ġiet regolata bl-Att tal-1979 imsemmi iżda mhux l-istess jista' jingħad għall-fond kummerċjali u lanqas għall-fondi rurali u

għelieqi, u għalhekk il-Qorti tħoss li l-ġurisprudenza ta' qabel **"Zahra vs Frendo"** u anke wara (f'ċerti każi pero', u mhux f'kollha) hija l-iktar waħda loġika u konsistenti mad-duttrina u l-kunċetti tal-istitut tal-enfitewsi u l-lokazzjoni li żgur ma kienux jippronostikaw liġijiet speċjali bħal kapitolu 69. Għalhekk, il-Qorti tħoss li mhux sew li sid li jkun ittrasferixxa fond taħt titolu ta' enfitewsi li għandhu regoli speċifiċi u assodati, jiġi rinfaċċjat fl-egħluq tal-perjodu enfitewtiku minn terza persuna li ma magħha ma jkun kellu ebda rapport ġuridiku li jippretendi li jibqa' jokkupa l-fond prattikament għall-eternita' għax akkwista b'lokazzjoni l-fond mingħand l-enfitewta temporanju. Għalhekk, il-Qorti jidrilha li l-konvenut ma jista' jivvanta ebda titolu **fir-rigward tal-atturi.** Ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (deċiża fit-30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem *'bla titolu'* espressa f'att ġudizzarju promotur, *"kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attriċi li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenuta li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attriċi."* Kwindi l-Qorti se tilqa' t-talba għall-iżgumbrament.

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talba attriċi u għall-fini tat-talba tal-iżgumbrament tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur.

L-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi jkunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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