MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 661/2008/1

L-Universita` ta' Malta

v.

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 guramentat li pprezentat l-Universita` attrici fit-30 ta' Gunju 2008, u li jaqra hekk:

> "1. 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;
>
> "2. 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);
>
> "3. 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*;

“4. 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);

“5. 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);

“6. 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;

“7. 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;

"8. 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;

"9. 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.

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

"11. L-intimati m'ghandhom ebda titolu fil-fond in kwistjoni minkejja li qed jokkupawh;

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

"13. 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.

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tisma' u tiddeciedi t-talbiet tar-rikorrenti bid-dispens tas-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u:

"1. 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;

"2. 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 li b'digriet tal-15 ta' Mejju 2008, il-konvenuti inghataw 20 jum biex jirrispondu ghall-kawza;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

"1. 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.

> “2. 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.
>
> “3. 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.
>
> “4. 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.
>
> 5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta’ Ottubru 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:

> “... ... 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.”

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

“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."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

"... ... tirrevoka u thassar l-imsemmija sentenza datata 20 ta' Ottubru 2010 fl-ismijiet premessi dan billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet tas-socjeta` bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellata."

Rat ir-risposta tal-attur li in forza taghha ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi:

> "... ... l-appell tal-appellanti jigi respint u s-sentenza tal-ewwel Onorabbli Qorti tigi kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.
>
> "L-appellata titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti tikkunsidra jekk ghandiex tapplika l-**provvedimenti tal-Artikolu 10 Subinciz 1 tal-iskeda A (Tariffa A) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta**."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta mill-atti li l-konvenut Richard Bezzina gie appuntat bhala Messenger III mill-Universita` ta' Malta fl-1 ta' Novembru 1991. Permezz tal-*letter of appointment* tieghu, datata 6 ta' Dicembru 1991, gie stipulat illi *"you will be allowed to retain the porters' premises on condition that you are prepared to continue with porter's duties after normal hours."*. Dan il-fatt m'huwiex kontestat. Lanqas ma huwa kontestat il-fatt li Bezzina lahaq l-eta` tal-irtirar u l-inkarigu tieghu mal-Universita` b'hekk intemm. Bi qbil bejn il-

partijiet saru tentattivi biex tinstab akkomodazzjoni alternattiva ghall-familja Bezzina pero`, ghalkemm gie offrut post alternattiv lill-konvenuti mill-awtoritajiet governattivi, dan ma giex accettat mill-istess konvenuti.

L-ewwel Qorti, wara li semghet il-provi, sabet favur it-tezi attrici u dan peress illi, fil-fehma taghha, ma rrizultax li l-konvenuti kienu qeghdin effettivament jokkupaw il-fond inkwistjoni b'titolu validu fil-ligi kif minnhom allegat.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u jissottomettu li darba li rrizulta li kellhom titolu ghal uzu tal-fond, din il-Qorti ma hijiex kompetenti tisma u tiddeciedi fuq il-kaz u li f'kull kaz, ma jirrizultax illi huma qed jokkupaw il-fond bla ebda titolu, kif tallega l-attur.

Trattat l-ewwel il-kwistjoni ta' kompetenza kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Beacom et v. Spiteri Staines**, deciza fil-5 ta' Ottubru 1998:

> *"Hi ormai gurisprudenza kostanti li l-qrati ordinarji huma kompetenti biex jindagaw fl-ewwel lok jekk l-inkwilin kellux jew le titolu biex jiddetjeni l-fond. Jekk tigi stabbilita l-ezistenza ta' dak it-titolu tqum imbaghad il-kwistjoni tal-kompetenza tal-qrati ordinarji fir-rigward tat-tribunali specjali. Tigi indikata s-segwenti kazistika:* ***Reverendu Henry Abela v. Joseph Brown****, Appell Inferjuri 20 ta' Jannar 1993;* ***Francis Paris et v. John Grima****, Appell Inferjuri, 11 ta' Jannar 1993;* ***Carmelina sive Nina Camilleri et v. Paul Mifsud et,*** *Appell Inferjuri 12 ta' Awwissu 1994; u* ***Grima v. Frendo****, Appell Inferjuri 2 ta' Awwissu 1994)."*

Hekk ukoll, din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kaz **Camilleri noe v. Muscat**, deciza fil-21 ta' Jannar 1986, irriteniet illi l-Qorti ghandha tistabilixxi mhux biss l-ezistenza tat-titolu izda wkoll jekk dan it-titolu huwhiex wiehed validu, kif ukoll illi huwa biss meta l-Qorti ordinarja tistabilixxi li dan it-titolu jezisti, fis-sens illi d-detentur tal-fond qieghed jokkupah b'titolu ta' lokazzjoni, illi allura dik il-Qorti ma tibqax hekk kompetetni.

Dan ifisser li din il-Qorti hija kompetenti tisma' u tiddeciedi din il-kawza, u ghandha tiddikjara ruha inkompetenti biss jekk issib li l-konvenuti jgawdu titolu validu ta' lokazzjoni fil-konfront tal-attur.

Dwar is-sottomissjonijiet tal-konvenuti, li t-talba attrici ma tistax tintlaqa' peress illi hija bazata fuq okkupazzjoni bla titolu mentri jirrizulta li titolu ghall-okkupazzjoni, hu x'inhu, xi darba kellhom, din il-Qorti wkoll ma taqbilx mieghu. Il-konvenut Bezzina "thalla" (*"allowed")* fil-post bil-kundizzjoni li jibqa' joffri s-servizzi ta' porter, f'liema kariga kien gie ingaggjat, anke wara l-hinijiet normali. Meta dan il-konvenut lahaq l-eta` tal-irtirara, il-kariga tieghu giet terminata, u giet irtirata wkoll il-koncessjoni li kellu li jaghmel uzu mill-fond inkwistjoni. Ghalhekk, kull koncessjoni jew "dritt" li seta' kellu ghall-okkupazzjoni tal-fond skada u ma jistax jinghad li llum igawdi minn xi titolu fuq il-fond.

Fil-kawza msemmija **Beacon et v. Spiteri Staines**, din il-Qorti spjegat b'mod car x'jigri meta lil dak li jkun jintemmlu l-jedd li jibqa in okkupazzjoni tal-fond. Ic-cirkostanzi ta' dik il-kawza kienu differenti minn dawk prezenti, pero`, il-principju huwa l-istess u cioe`, li terminata l-koncessjoni, l-okkupant ma jistax jippretendi li ghandu xi titolu fuq il-fond minnu okkupat. Din il-Qorti osservat hekk a propozitu:

> *"Minn dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni diversa minn dik li waslet ghaliha l-ewwel Qorti. Tikkonkludi li fir-rigward tal-parti indiviza tal-fond li l-appellat kien qed jiddetjeni b'titolu ta' subenfitewsi temporanja, din kellha tirriverti lura lis-suddirettarju appena giet itterminata l-koncessjoni. Dwar din il-parti, l-appellat ma jistax jippretendi li ghandu xi titolu u llum – wara li skada t-terminu – qed jokkupaha bla ebda titolu validu fil-ligi. Fir-rigward tal-parti ndiviza l-ohra tal-fond li hu kien qed jiddetjeni b'titolu ta' lokazzjoni, din il-Qorti tqis dik il-parti tal-kuntratt bhala guridikament inaccettabli,* (peress li mhux koncebbibli kirja ta' parti indiviza ta' fond) *b'dan pero` illi dak il-kuntratt kien johloq rapport sui generis bejn il-kontraenti u assigura, kif assigura, l-uzu u l-godiment li kellha l-uzufruttwarja f'din il-parti tal-fond lill-appellat, ghal zmien determinat li jikkoincidi mat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika. Il-fatt li ma kinitx tezisti lokazzjoni vera u proprja ma jfissirx li b'daqshekk il-konvenut appellat kien qed jokkupa dik il-parti indiviza tal-fond bla titolu. Titolu, kif inghad, kellu izda dak it-titolu intemm appena skada t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika. Minn dakinhar 'il quddiem il-konvenut appellat kien qed jokkupa wkoll il-parti tal-fond bla ebda titolu validu fil-ligi in kwantu hu ma setax juzufruwixxi mid-dritt ghar-rilokazzjoni tacita in virtu` tal-ligijiet specjali tal-kera."*

F'dan il-kaz, darba terminat l-impieg li l-konvenut Richard Bezzina kellu mal-Universita` ta' Malta, ma kienx ghad fadal skop ghall-koncessjoni li kellu li jabita fil-fond inkwistjoni, u darba din giet irtirata l-okkupazzjoni tieghu saret "bla titolu".

Bil-frazi “bla titolu” wiehed ma jridx jifhem dejjem u f’kull kaz, okkupazzjoni li mill-bidu nett kienet irregolari; jekk il-koncessjoni originali tispicca, kif gara fil-kaz surriferit, l-okkupazzjoni ssir abbuziva u *“bla ebda titolu validu fil-ligi”*. Ezempji ohra fejn dan gie accettat, hemm il-kaz **Vella v. Hamed**, deciza minn din il-Qorti fis-27 ta’ Gunju 2003. F’dik il-kawza, il-konvenut kien jokkupa l-fond b’titolu ta’ subinkwilinat li kellu minghand l-inkwilin; darba li t-titolu tal-inkwilin gie terminat, il-konvenut safa` “bla titolu” u kellu johrog mill-fond. Fil-kawza **Pace v. Tabone**, deciza minna din il-Qorti, Sede Inferjuri, fis-16 ta’ Settembru 2009, kawzali ghall-izgumbrament fuq bazi ta’ okkupazzjoni “bla titolu” giet accettata ghal kaz ta’ inkwilin li baqa’ in okkupazzjoni tal-fond wara kongedo – kif qalet il-Qorti, *“una volta jigi accertat illi jezisti dan il-kongedo jikkonsegwi illi l-premessa ta’ okkupazzjoni bla titolu preambulari ghat-talba ta’ l-izgumbrament hi sew koncepita mill-attur.”*

Jibqa issa biex jigi deciz jekk il-konvenut ghandux kirja tal-fond inkwistjoni. Kif qalet il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Abela v. Abela**, deciza fis-27 ta’ Jannar 2003, il-fatt li persuna tibqa fil-fond, thallas l-elettriku, ilma, taghmel tibjid u tiehu hsieb il-manutezzjoni tal-fond, ma jwassalx li jinholoq kuntratt ta’ lokazzjoni. Hekk ukoll, din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kaz **Bonnici v. Grech**, deciza fis-16 ta’ Mejju 1997, osservat illi:

> *“L-appellanti mkien f’dak ir-rikors ma tafferma x’kien bi precizjoni t-titolu li biha kienet qed tippretendi li tibqa tokkupa l-fond jew ahjar fuq liema bazi hi kienet qed teradika d-dritt ta’ lokazzjoni li kienet qed tivvanta. Certament mhux titolu car u univoku li l-appellanti tafferma li “Ghalhekk xi forma ta’ lokazzjoni kien hemm”. It-titolu ta’ lokazzjoni jimporta elementi specifici u determinati li*

> *kellhom jigu stabbiliti bhala sine qua non ghall-ezistenza tieghu, bhal identita` tal-fond lokat, il-kera konvenut u z-zmien tal-kirja. Fin-nuqqas taghhom, dan it-titolu ma jistax jissussisti."*

Anke f'dan il-kaz, ebda kera ma giet miftiehma, u l-ghoti ta' servigi bhala konsiderazzjoni ghall-uzu ta' fond ma johloqx kirja fis-sens tal-ligi – ara s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil-kawza **Bezzina v. Conti Borda**, deciza fit-22 ta' April 1981, u r-riferenza kopjuza ghall-gurisprudenza tal-qrati taghha li hemm fiha. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz, **Portelli v. Portelli et** deciza fil-5 ta' Mejju 2011, kienet ukoll osservat li l-element ta' kera ma jistax jigi maghmul jikkonsisti fil-prestazzjoni ta' xoghol, u l-prestazzjoni ta' servigi ma jiffigurax fid-dritt ta' kera.

Darba li ma jirrizultax li qatt kienet tezisti lokazzjoni favur il-konvenut, izda forma ta' koncessjoni li giet validament itterminata, isegwi li t-talba tal-attur ghall-izgumbrament tal-konvenut hija gustifikata. Peress illi din il-Qorti tqis li t-tezi attrici tirrizulta gustifikata a bazi ta' principji li ilhom li gew stabbiliti fil-gurisprudenza, tqis dan l-appell wiehed frivolu u vessatorju u se tikkundanna lill-appellanti ghall-hlas ta' spejjez doppji.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta'

sitt xhur li ppreffiggiet l-ewwel Qorti, ghal fini ta' zgumbrament ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithalsu in solidum mill-konvenuti, u peress li tqis dan l-appell bhala frivolu u vessatorju, fit-termini tal-Artikolu 229(9) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, tikkundanna lill-istess konvenuti in solidum ghall-hlas ta' spejjez doppji.

< Sentenza Finali >

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