MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2015

Citazzjoni Numru. 567/2003

Mignon Marshall.

VS

Consiglio u Assunta Josephine konjugi D'Amato

u b'digriet tad-9 ta'Gunju 2005 gew kjamati fil-kawza

George Joseph Taliana u Silvana Camilleri

Il-Qorti :

Rat l-Att tac-Citazzjoni mressqa fi-9 ta' Gunju 2003 li taqra hekk:

"Billi l-attrici hija l-proprjetarja tal-fond numru 701 "Consiglo", St Joseph High Road Hamrun;

Billi dan il-fond kien jinsab mikri lill-Gaetano Pace u sussegwentement lill-eredi ta' l-istess Gaetano Pace, liema lokazzjoni giet terminata mill-istess inkwilini;

Billi l-inkwilini kienu s-subaffittaw l-imsemmi fond lill-konvenuti;

Billi wara t-terminazzjoni tal-kirja tal-inkwilin illi l-konvenuti baqaw jokkupaw l-fond fuq imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Billi ghalkemm interpellati johorgu il-konvenuti baqaw in okkupazzjoni tal-fond;

Jghidu il-konvenuti ghaliex dina l-Qorti ma ghandiex:

1. *tikkundanhom jizgombraw fi zmien qasir u perentorju mill-fond 701 "Consiglio" St. Joseph High Road Hamrun billi huma qieghdin jokkupawh minghajr ebda titolu validu fil-ligi.*

Bl-ispejjez u b' l-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatt guramentata tal-attrici (a fol. 2);

Rat illi c-citazzjoni, digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lil partijiet skond il-ligi;

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tal-konvenuti tal-20 ta' Gunju 2003 (a fol. 8 et seq) li taqra hekk:

1. *"Illi fl-ewwel lok, l-attrici trid tipprova li hija proprjetarja tal-fond de quo u fin-nuqqas ta' tali prova l-eccipjenti ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju;*

2. *Illi fit-tieni lok din il-Qorti mhix kompetenti "rationae valoris" peress li l- kirja komplessiva tal-fond hija mitejn u sebghin lira maltin (Lm270) fis-sena, u ghalhekk anke f'dan il-kaz, l-eccipjenti ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju;*

3. *Illi fit-tielet lok una volta li l-kawza hija strada fuq il-binarju li l-eccipjenti jokkupaw il-fond de quo minghajr titolu allura issir referenza ghal dak li gie spjegat fis-sentenza tat-12 ta' Awissu 1994 fl-ismijiet "Carmelina sive Lina*

Camilleri et -vs- Paul Mifsud noe" (Appell Inferjuri) u cioe fejn gie spjegat li "bla titolu" guridikament jimporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abuzivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament, liema illegalita' pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. Illi ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef spicca.

Illli minn dan l-insenjament jirrizulta ghalhekk illi c-citazzjoni odjerna tippekka inkwantokke li una volta l-okkupazzjoni tal-fond de quo ma tinkwadrax ruhha fl-estremi guridici tal-ligi "bla titolu" ghax kif er admissis tghid l-attrici l-eccipjenti jokkupaw bhala subinkwilini, allura kien mehtieg talba biex tigi ottenuta dikjarazzjoni gudizzjarja li tali titolu illum spicca jew ma ghadux jezisti. Kwindi, in mankanza ta' talba bhal din, allura t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici;

4. *Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju jsegwi illi llum l-eccipjenti ghadhom jokkupaw il-fond de quo b'titolu validu fil-ligi kif se jigi ppruvat fil-kor tal-kawza u allura anke fil-mertu t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.*

5. *Salvi eccezzjonijiet ohra."*

Rat id-dikjarazzjoni tal-konveuti guramentata (a fol. 10);

Rat id-digriet tad-9 ta' Gunju 2005 illi bih gew kjamati in kawza George Joseph Taliana u Silvana Camilleri (a fol. 24);

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tal-kjamati in kawza George Taliana u Silvana Camilleri tal-25 ta'Lulju 2005 (a fol.29) li taqra hekk:

1. *Illi in linja preliminari l-eccipjenti m' humiex legittimi kontraditturi u ghandhom jigu liberati ad observantia judicis bl-ispejjez peress illi fil-kawza odjerna ma' tezisti ebda relazzjoni guridika bejn l-eccipjenti u l-attrici u dan essendo li r-relazzjoni guridika ezistenti bejn l-eccipjenti u l-attrici naxxenti mill-kuntratt ta'*

lokazzjoni tal-fond de quo kienet giet terminata b'effett tal-ftehim ragunt bejnhom u l-attrici fit- 30 ta' Ottubru 2002 [Ara Dok. C anness mac-citazzjoni] u peress ukoll illi ma' tezisti ebda kawzali fil-konfront tal-eccipjenti u ghalhekk dawn ta' l-ahhar ma' jistghu qatt iwiegbu ghat-talba ta' zgumbrament mressqa mill-attrici peress illi huma ma' jistghux jizgumbraw il-fond 701, St. Joseph High Road, Hamrun in vista tal-fatt illi huma ma' jokkupawx l-istess fond kif ukoll peress illi kif diga irrizulta huma vvakaw il-fond de quo f'Ottubru 2002 wara ftehim ragunt bejnhom u l-attrici fit- 30 ta' Ottubru 2002 [Ara Dok. C anness mac-citazzjoni];

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet attrici in kwantu jikkoncernaw l-eccipjenti huma infondati fi-fatt u fid-dritt peress illi l- eccipjenti la jokkupaw u lanqas ma' ghadnhom il-pussess tal-fond propjeta tal-attrici;*

Bl-ispejjez u bl-attrici minn issa ngunti in subizzjoni"

Rat id-dikjarazzjoni tal-kjamati in kawza George Taliana u Silvana Camilleri guramentata tal-25 ta' Lulju 2005 (a fol.30);

Rat id-digriet tas-16 ta'Novembru 2005 fejn il-Qorti kif diversament preseduta innominat lil Dr. Yvette Cassar bhala Assistent Gudizzjarju (a fol. 32 et seq.);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet tal-S.T.O Prim Imhallef Dr. Silvio Camilleri datat 20 ta' Marzu 2014 li permezz tieghu din il-kawza giet trasferita lil din il-Qorti kif preseduta;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici Mignon Marshall tas-17 ta' Novembru 2014 (a fol. 150 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsive tal-konvenuti tad-9 ta' Dicembru 2014 (a fol. 158 et seq.);

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Mill provi migbura jirrizulta illi Scicluna Estates kienet tat b'lokazzjoni l-fond cioe' hanut b'numru 701 "Consiglio", St.Joseph High Road Hamrun, lill Gaetano Pace, fit-13 ta'Ottubru 1956 – Vide Dok. A a fol. 4 tal-process; din il-lokazzjoni ntirtet mill-eredi tal-istess Gaetano Pace, cioe' George Taliana u Silvana Camilleri.

Permezz tal-ftehim Dok. B, Gaetano Pace kien issulloka il-hanut lil Consilgio D'Amato u Domenico Pantalleresco flimkien – Vide Dok. B a fol. 5. L-attrici Marshall u binha Marcus sostnew li qatt ma kienu rikonoxxew lil D'Amato u li l-kera dejjem thallset direttament minn Gaetano Pace, u sussegwentement mill-werrieta ta' Pace u cioe' l-ahwa Taliana.

Illi mill-provi jirrizulta li l-kirja baqghet tiggedded, sas-sena 2002. Illi wara li l-proprejta' in kwistjoni ddevolviet f'idejn l-attrici, sar avvicinament lil ahwa Taliana bi skop li tigi tterminata il-lokazzjoni. Dan fil-fatt sar fit-30 t'Ottubru 2002 Dok. C, liema ftehim gie iffirmat minn Marcus Marshall ghan-nom tal-attrici u mill-kjamati in kawza George u Silvana ahwa Taliana versu l-kumpens ta' hdax il-elf lira Maltin (Lm11,000).

Mix-xhieda ta' Marcus Marshall jirrizulta li l-konvenuti D'Amato ma kienux gew informati bit-terminazzjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-kjamati in kawza:

"Ma nahsibx illi Ms D'Amato jien fil-fatt qatt kellimtha qabel it-thassir tal-kuntratt ma Taliana."- Vide fol. 90.

In kontro-ezami Marcus Marshall a fol. 156d xhed li ma jiftakarx li huwa kien qal lil Consiglio D'Amato li ma kellux ghalfejn jinkwieta ghaliex jigri x'jigri huwa kien lest li jirrikonoxxieh bhala l-kerrej.

Il-kjamati Taliana jasserixxu l-istess, fis-sens li *"Jien ma kontx kellimt lil Consiglio D'Amato dwar din il-bicca xoghol* (il-kuntratt tat-terminazzjoni ta' lokazzjoni) *Consiglio*

D’Amato ma kienx gie fuq dak il-kuntratt u lanqas firem ma ffirmax ... Consiglio D’Amato kien ghadu jhallas il-kera lilna”- Vide fol. 121.

Silvana Camilleri a fol. 123, tikkonferma *“Ahna wara li fil-fatt kien gie iffirmat dan il-ftehim ma accettajniex il-kera minghand Consiglio D’Amato; fil-fatt ircevejna xi cedoli ta’ flus depozitati l-Qorti.”*

Mix-xhieda ta’ Consiglio D’Amato jirrizulta illi, huwa kien kera fit-2 ta’ Mejju 1955, il-hanut meritu tar-rikors, minghand Gaetano Pace u wara l-mewt tieghu, baqa’ jhallas lil kjamati Taliana. Consiglo D’Amato xhed li huwa kien xtaq li jixtri l-hanut u fis-sena 2001, kien skopra l-identita’ ta’ sid il-hanut. Infatti Marcus Marshall kien gie jara l-hanut u sussegwentement kienet saret laqgha fl-ufficini ta’ Marcus Marshall u Curmi, fejn gie informat **b’rata ta’ kera gdida ta’ hmistax –il lira Maltin (Lm15) kera kuljum u b’rigal ta’ hamsa u ghoxrin elf lira Maltin (Lm25,000).** Consiglio D’Amato xhed li qatt ma kien gie informat bil-kontenut tal-ftehim bejn l-attrici u Taliana, izda li kienu rcevew telefonata mis-sinjura Taliana li nformathom permezz ta’ telefonata li ma kellhiex x’taqsam aktar maghhom u li kellhom ikellmu lil Marcus Marshall. Meta offrewlha l-kera ma accettathiex.

Ikkonsidrat:

L-attrici sostnew li t-terminazzjoni ta' kirja timporta wkoll t-terminazzjoni ta' kull sullokazzjoni konsegwenti.

Infatti l-Artikolu 1620 tal-Kodici Civili jistipola:

> ***Is-sub-konduttur m'ghandux kontra sid il-kera ebda wiehed mill-jeddijiet li jmissu lill-kerrej.***

Il-Qorti ta' l-Appell Kummercjali fil-kawza fl-ismijiet **G.T. Davidson v J.Azzopardi noe** fit-**2 ta' Marzu 1962 (Vol XLVI-I-477)** irriteniet:

> ***“Fil-fehma tal-Qorti din il-pretensjoni mhix fondata. L-appelat bhala subinkwilin kien jaf (u kien jaf sa mill-bidu li sar dan il-kuntratt) illi***

> ***d-drittijiet tieghu ghad-detenzjoni tal-fond kienu jiddependu mit-titolu tal-appelant bhala inkwilin principali, b'mod illi jekk jigi biex jispicca t-titolu tal-appellant, kien jispicca ukoll, fil-konfront tas-sid, it-titolu tieghu bhala sub inkwilin. Kieku s-sulokazzjoni kienet ghal zmien determinat l-appellant certament ma kien ikollu dritt, minghajr ma jirrendi ruhu responsabbli ta' danni, li minn rajh jew htija tieghu jitlef it-titolu tieghu fid-dikorrenza ta' dak iz-zmien b'mod li jtellef id-dritt ta' tgawdija tal-appellat ghal-zmien li jkun baqa'"***

Di piu' fis-sentenza tal- **1 ta' Dicembru 2006** fl-ismijiet **Wilfred Karl Gollcher et vs Royal Overseas League St. George's Club (Cit Nru 1117/1996)** il-Qorti ta'l-Appell ghamlet referenza ghal diversi sentenzi:

> ***21. Fil-kawza Cecil Pace v. Nutar Dottor Vincenzo Maria Pellegrini, deciza minn din il-Qorti fid-19 ta' Ottubru 1962, giet segwita l-massima "Cessante jure dantis cessat jus adquirentis" :***
> ***"Jekk is-sub-inkwilin ma jkunx gie rikonoxxut direttament mil-lokatur originarju, it-titolu tieghu ta' sub-inkwilin jispicca jekk is-sullokatur jabbanduna jew icedi favur illokatur originarju d-drittijiet tieghu ta' lokazzjoni; b'mod li s-sub-inkwilin, li kien jikri minn ghandu, ma jistax validament, meta l-lokatur originarju jitlob kontra tieghu rripreza ta' pussess tal-fond, jinvoka favur tieghu nnifsu dawk ir-regolamenti u jippretendi li ghandu lokazzjoni favur tieghu valida li ghandha tigi rispettata mil-lokatur originarjament, jew mis-sid.***
>
> ***Il-Qorti kkonkludiet li:***

"ladarba spicca t-titolu ta' Ellul bhala inkwilin, spicca wkoll it-titolu derivattiv ta' l-appellant bhala subinkwilin mhux direttament rikonoxxut minn Calascione..."

"22. Similarment, fil-kawza ***Francis Mamo et. v. Avukat Peter Borg Costanzi noe****, deciza fil-11 ta' Marzu 1994, il-Qorti tal-Kummerc irriteniet hekk:*

"Illi ghalhekk legalment bejn l-atturi u s-socjeta` konvenuta, anke li kieku ghadha sub-konduttur m'ghandha ebda wiehed mid-drittijiet li kienu kompetenti lill "Neptune Hotel Company Limited" fil-konfront tas-sidien, jigifieri l-atturi. Ghalhekk bir-rinunzja li saret mill-konduttur is-socjeta` konvenuta lanqas ghandha iktar titolu ta' sullokazzjoni. Kif kellha okkazjoni tippronunzja ruhha in materja l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili (AraKoll. Vol. XXXIX – II 625).... "meta jispicca d-dritt tal-konduttur, jispicca mieghu dak tas-sub-konduttur.""

L-atturi irriaffermaw illi tul il-process kollhu ma tresqet l-ebda tracca ta'prova li l-atturi kienu rrikonoxxew is-sullokazzjoni li kienet saret mill-inkwilin lill-konvenuti D'Amato.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti tghaddi biex tezamina l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti.

Ghar-rigward tal-ewwel eccezzjoni u cioe' li l-atturi ghandhom iressqu prova dwar t-titolu tal-hanut in kwistjoni, l-Qorti taghraf li din il-prova twettqet sodisfacentement bil-produzzjoni ta' kuntratti li stabbilew li:

(a) l-fond gie akkwistat mill-Marchese Giuseppe Scicluna minghand Publio Said permezz ta' kuntratt datat 8 t'Ottubru 1904 fl-atti tan-nutar Luigi Gauci Forno – Vide fol. 51;

(b) Dan il-fond intiret mill-Marchese John Scicluna li

(c) Ghadda l-proprjeta fl-istess fond l-itfal tieghu permezz ta' att ta' donazzjoni datat 4 ta' Marzu 1948 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri;

(d) Din il-proprjeta tqassmet u giet assenjata lil Mignon Marshall fil-4 ta' Frar 2000 b'att tan-Nutar Tonio Spiteri – Vide fol. 61.

Ghaldaqstant il-Qorti tichal l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Il-Qorti tghaddi biex tezamina t-tieni eccezzjoni u cioe' inkompetenza ratione valoris ta' din il-Qorti. Il-Qorti tqis illi l-kawza odjerna tikkoncerna talba ghall-izgumbrament, u ghaldaqstant ai termini ta' l-Artikolu 47(3) tal-Kap. 12, il-ligi espressament tivvjeta il-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati ***"f'kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni imobbli kemm urbani kif ukoll rurali ... indipendentement mill-valur tat-talba"***.

Ghaldaqstant il-Qorti tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti.

Il-Qorti tghaddi biex tezamina t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti.
L-atturi rriafermaw li l-kawza odjerna ma hix wahda li taqa' fil-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera stante li l-konvenuti ma ghandhomx titolu fil-proprjeta meritu tal-kawza.

Minn naha l-ohra il-konvenuti jsostnu li ma huwiex minnu illi huma jokkupaw il-fond meritu tar-rikors minghajr titolu validu skond il-ligi.

Infatti fis-sentenza fl-ismijiet **"Carmelina sive LinaCamilleri et -vs- Paul Mifsud noe" (Appell Inferjuri)** tat-**12 ta' Awissu 1994** fejn il-Qorti rriteniet li :

> ***"Saru komunissimi l-kawzi li jimpustaw fuq il-kawzali "bla titolu" talbiet ghar-ripreza ta' pussess ta' fond jew zgumbrament. Pero' kif intqal f'diversi okkazzjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – guridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinetx konsentita', okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens***

> ***abbusizament bi vjolenza b'arbritriju jew klandestinament – liema illegalita' pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. "Bla titolu" ma tfissirx – bhala kawzali xi kwalita'ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa wahda ,mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissussisti, u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, sppicca jew b'xi mod iehor m'ghadux validu, minhabba ragunijiet ta' zmien, morozita' non osservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili. Anki l-prekarju huwa titolu – artikolu 1839 – 1841 Kap 16 proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun leggitima billi jirtira l-kunsens xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tistax tigi deskritta bhala "bla titolu" – dejjem fil-perspettiva giuridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li wara l-1919 inholqu biex biddlu sensibbilment ir-resoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni komodat u ohrajn li jolqtu l-uzu tal-fondi immobilljari."***(Enfasi ta' din il-Qorti)

Mill-provi, jirrizulta b'mod lampanti illi l-konvenuti D'Amato qeghdin jiddetienu il-fond meritu tac-citazzjoni, b'titolu ta' sullokazzjoni bil-miktub illi tirrizali ghat-2 ta' Mejju 1955 – Vide Dok. B a fol. 5. Ghaldaqstant una volta l-okkupazzjoni tal-hanut meritu tar-rikors promotorju ma taqax fil-parametri guridici tal-ligi "bla titolu", u dana in vista illi hemm provi cari u inekwivoci li kien hemm sullokazzjoni tal-hanut lill-intimati, huwa mehtieg dikjarazzjoni gudizzjarja quddiem it-Tribunal kompetenti li tali titolu illum spicca jew ma ghadux jezisti.

Illi di' piu u b'referenza ghar-raba' eccezzjoni u cioe' li l-konvenuti ghandhom jokkupaw il-fond b'titolu validu fil-ligi, l-Qorti taghraf illi anka f'dan ir-rigward jirrizulta ampjamament li din mhix kwistjoni li taqa' fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, izda hija kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi ghal dawn il-mottivi l-Qorti waqt li tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-tielet u r-raba' eccezzjoni u taghraf illi l-Qrati ordinarji huma nkompetenti ratione materiae; u konsegwentement tastieni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri, tal-eccezzjonijiet tal-kjamati in kawza u tat-talba attrici.

Il-Qorti taghraf illi fic-cirkostanzi l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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