QORTI TA' L-APPELL

SEDE INFERJURI

IMHALLEF

ONOR. CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 24 ta' April, 2001

Numru 7

Avviz numru 1133/98 MM

Joseph Paul Vella f'ismu proprio u bhala mandatarju ta' hutu msefrin Doris armla minn Paul Zammit u Carmelino Vella, Maria Carmela sive Marlene mart Joseph Abela f''simha proprio u ghan-nom ta' ohtha msiefra Suor Olga Cuschieri, Josephine xebba Cuschieri u B. Tagliaferro & Sons Limited

vs

Raymond u Monica konjugi Spiteri

Il-Qorti

Din hi sentenza fuq appell interpost mill-konvenuti Raymond u Monica konjugi Spiteri kontra s-sentenza segwenti tal-Qorti tal-Magistrati

(Malta) moghtija fl-10 ta’ Jannar, 2000, bl-ismijiet premessi, liema sentenza taqra kif gej:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz ippresentat mill-atturi fit-2 ta' Gunju 1998 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li jizgumbraw fi zmien qasir u perentorju mill-fond flat 3, 61 St Paul Street, Valletta

stante li l-koncessjoni emfitewtika temporanja tat-13 ta' Jannar 1977 in atti Nutar Paul Pullicino ghal wiehed u ghoxrin sena skadiet fil-15 ta' Jannar 1998 u l-konvenuti bhala l-okkupanti tal-post mhumiex protetti a tenur tal-Art.10B (8) tal-Ordinanza tal-1959 li tnehhi l-Kontroll tad-Djar u ghalhekk qed jokkupaw l-appartament minghajr ebda titolu legali.Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ngunti ghas-subizzjoni.Gie dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond ma jeccedix il-Lm200.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew li huma jokkupaw il-flat 3. 61, St Paul's Street, Valletta b'titolu ta' lokazzjoni minghand l-utilista precedenti tal-fond li tivvinkola lill-atturi u ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi fi kwalunkwe kaz, l-azzjoni odjerna m'hiex pertinenti u sostenibbli, ghax l-atturi, kellhom jagixxu biex jittermina l-attwali titolu ta' kera quddiem il-Qorti kompetenti, haga li m'huwiex u ma jistghux jaghmlu fil-kawza odjerna.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti:-

B'kuntratt tat-13 ta' Jannar 1977 in atti Nutar Dr Paul Pullicino l-awturi tal-atturi kkoncedew b'cens temporanju ghal wiehed u ghoxrin sena l-fond in kwistjoni u cioe' 61/3 St Paul's Street, Valletta lil Paul Schembri.Dan ta' l-ahhar, b'kuntratt tat-28 ta'

Jannar 1977 in atti Nutar Dr Victor Bisazza issubkonceda l-istess fond lil Carmelo Vella.

L-aventi causa ta' Carmelo Vella bi ftehim datat 30 ta' Settembru 1980 (fol 34) krew il-fond lill-konvenut Raymond Spiteri u dan gie joqghod f'dan il-fond mal-familja tieghu bhala residenza ordinarja taghhom.Il-konvenut kien ihallas il-kera lill-eredi ta' Carmelo Vella u meta skada c-cens fit-13 ta' Jannar 1998 ma giex rikonoxxut mid-direttarji.Irrizulta li qabel ma mar joqghod il-Belt fl-1981 il-konvenut kien jabita fil-fond "St Joseph", Four Saints Street, Hal Qormi (ara fol 14).

Il-Qorti taghmel referenza ghal verbal tal-11 ta' Ottubru 1999 fejn jirrizulta li dawn il-fatti mhumiex kontestati mill-partijiet.

Ikkunsidrat:-

Illi bit-tieni eccezzjoni taghhom il-konvenuti qieghdin effettivament iqajjmu kwistjoni ta' gurisdizzjoni "ratione materie" peress li skond huma, din il-Qorti mhix il-wahda idonea biex tittermina lokazzjoni.

L-gharef difensur tal-konvenuti fis-sottomissjonijiet tieghu ghamel referenza ghal din l-eccezzjoni u kkwota in sostenn tat-

tezi tieghu diversi sentenzi in materia fejn intqal li f'kawzi ta' zgumbrament taht il-kawzali "bla titolu" meta jirrizulta li titolu jezisti jew kien jezisti izda jista jigi terminat dik it-terminazzjoni trid tigi kunsidrata mill-Bord appositu mwaqqaf bil-ligijiet specjali (ara fost ohrajn "Carmelina sive Lina Camilleri et vs Paul Mifsud Appell 12 ta' Awissu 1994).

Bir-rispett, il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument kif applikat ghal din il-kawza. L-ewwel nett ghax il-kawzali principali huma bbazati fuq in-nuqqas ta' protezzjoni ta' ligi specjali u t-tieni ghax din il-ligi specjali, l-Ordinanza tal-1959 li tnehhi l-Kontroll tad-Djar, specifikament teskludi kwalunkwe gurisdizzjoni jekk mhux dik tal-Qrati ordinarji.Din l-eccezzjoni ghalhekk tisthoqq li tkun michuda.

Ghal dak li jirrigwarda l-meritu, irrizulta mill-provi li l-konvenuti ma kienux qieghdin joqghodu fil-fond 'de quo' bhala residenza ordinarja taghhom fil-21 ta' Gunju 1979 li hija d-data operativa tal-Att xxiii/1979. Dan l-att amenda l-Ordinanza tal-1959 fuq imsemmi u l-artikolu 10B offra l-protezzjoni lill-utilisti li huma cittadini maltin u li juzaw il-fond bhala residenza taghhom bil-

kondizzjoni li huma kienu diga jokkupaw il-fond fid-data operativa fuq imsemmija. Din il-protezzjoni hija wkoll estiza lill-lokaturi originali bil-kondizzjonijiet gia espressi.

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru,1998 fl-ismijiet "Anthony Cassar vs Bruce Dowling" gie deciz li meta si tratta ta' enfitewsi temporanja dak li jrid jigi ezaminat hija l-

lokazzjoni originali u mhux is-sollukazzjoni.F'dan il-kaz, il-lokazzjoni originali hija dik li dahhlu fiha l-konvenuti mal-aventi causa ta' Carmelo Vella u din kif gia nghad ma tgawdiex mill-protezzjoni tal-Ordinanza fuq imsemmija.

Wara li ghalaq ic-cens, l-atturi immanifestaw l-intenzjoni taghhom li l-konvenuti ma kellhomx aktar jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond (ara fol 15). Din ix-xewqa ghandha s-sanzjoni tal-ligi u l-konvenuti m'ghandhomx triq ohra hlief li jivvakaw il-fond skond l-intenzjoni tas-sidien.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi li tilqa' t-talba tal-atturi u tipprefiggi terminu ta' tlett xhur sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-fond 3/61 St Pauls Street, Valletta u dana peress li l-koncessjoni enfitewtika temporanja tat-13 ta' Jannar 1977 ghal wiehed u ghoxrin sena skadiet u l-konvenuti bhala l-okkupanti tal-post mhumiex protetti skond id-disposizzjonijiet tal-Art 10B (8) tal-Ordinanza tal-1959 li tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti”.

Minn dik is-sentenza, kif inghad, appellaw il-konvenuti permezz ta’ rikors ta’ l-appell ipprezentat fl-24 ta’ Jannar, 2000, fejn huma talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u dana billi tichad it-talbiet attrici u takkolji l-eccezzjonijiet taghhom.

L-atturi appellati pprezentaw risposta fis-7 ta’ Frar, 2000, li fiha spjegaw il ghaliex din il-Qorti ghandha tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-appellanti ghandhom is-sottomissjonijiet li gejjin in sostenn ta' l-appell taghhom:-

1. Fl-ewwel lok huma ma jaqblux mar-ragonament ta' l-ewwel Qorti u dana ghaliex din il-kawza sa mill-bidu nett giet intavolata hazin, ghaliex gialadarba l-appellati stess fl-avviz promotorju jiddikjaraw li l-appellanti kienu fil-fatt "l-okkupanti tal-post" u dana jirrizulta wkoll mill-provi, l-istess appellanti m'humiex intitolati jitolbu l-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni ghar-ragunijiet li dawn ta' l-ahhar "qed jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu".

2. F'dan il-kuntest l-appellanti jaghmlu riferenza ghal diversi sentenzi ta' din il-Qorti, kif ukoll ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fejn gie spjegat x'ghandu jinftiehem u xi jfissru l-kliem "bla titolu". Fuq il-bazi ta' din il-gurisprudenza, l-appellanti jissottomettu, illi "bla titolu" ma tista' qatt tkun applikabbli ghall-kaz prezenti, meta hemm ammissjoni cara da parti ta' l-appellati li l-appellanti kienu jokkupaw il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera. Dana stante li l-kawzali "bla titolu" tista' tinghata bhala raguni biex wiehed jigi ordnat jizgombra minn gewwa fond biss meta effettivament il-persuna tkun, sa mill-bidu ta' l-okkupazzjoni taghha" qed tokkupa l-fond "bla titolu" u dana jista' jsehh biss meta l-istess persuna tkun dahlet fil-fond "minghajr kunsens, abuzivament, bi vjolenza,

b'arbitriju jew klandestinament". (Carmelina sive Lina Camilleri et – vs – Paul Mifsud et noe" – Qorti ta' l-Appell – 12/8/1994). Ma jista' qatt pero' jkun hemm effettivament il-karatteristika ta' "bla titolu" meta l-persuna li tkun inizjalment bdiet tokkupa l-fond b'titolu kwalsiasi, bhal fil-kaz de quo, cioe' b'titolu ta' kera, u imbaghad, ghal xi raguni, l-istess persuna tkun allegatament tilfet l-istess titolu. Fil-fehma ta' l-appellanti din l-ahhar ipotesi ma tista' qatt tigi nkwadrata taht il-kappa ta' "bla titolu" u konsegwentement, meta persuna tkun bdiet tokkupa fond bil-kunsens tas-sid u ma jissussistix l-element ta' bla titolu, dik il-persuna ma tista' qatt tigi ordnata tizgombra ghax "bla titolu", izda semai ghax it-titolu li kellha m'ghadux jissussisti. Minhabba f'hekk l-appellanti jissottometttu illi meta l-ewwel Qorti, fis-sentenza appellata, cahdet l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza ghar-raguni illi skond hi "il-kawzali principali huma bbazati fuq in-nuqqas ta' protezzjoni ta' ligi specjali" kienet qed tiddeciedi hazin.

3. L-appellanti jsostnu li l-kawzali principali ta' l-azzjoni ta' l-atturi mhix, kif sostniet l-ewwel Qorti, "in-nuqqas ta' protezzjoni ta' ligi specjali", izda hija l-kawzali "bla titolu". Dana jirrizulta car mill-mod kif inhu intavolat l-avviz ta' l-atturi appellati, u cioe' li l-izgumbrament qieghed jintalab minhabba li allegatament il-konvenuti appellanti "qed jokkupaw l-appartament minghajr ebda titolu" u dan in-nuqqas ta' titolu huwa dovut ghaliex, skond l-atturi appellati, il-konvenuti appellanti

"m'humiex protetti a tenur ta' l-artikolu 10 B (8) ta' l-Ordinanza ta' l-1959 illi tnehhi l-kontroll tad-djar". Fil-fehma ta' l-appellanti minn dan jidher car li l-kawzali hija n-nuqqas assolut ta' titolu u li, in sostenn u bhala prova ta' din l-allegazzjoni, l-atturi appellati, zbaljatament, qeghdin igibu n-nuqqas ta' protezzjoni that il-ligijiet specjali.

4. Minghajr pregudizzju ghal dak li ghadu kemm intqal, l-appellanti jsostnu wkoll li anke fir-rigward tal-mertu tal-kaz, l-ewwel Onorabbli Qorti m'ghamlitx apprezzament korrett u dan stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li jemenda l-Ordinanza ta' l-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (illum Kap 158) assolutament ma jirrikjedix, kif sostniet l-ewwel Qorti, illi l-inkwilini, f'dan il-kaz l-appellanti, iridu jkunu "qeghdin joqghodu fil-fond de quo bhala residenza ordinarja taghhom fil-21 ta' Gunju, 1979, li hija d-data operattiva". Tali apprezzament da parti ta' l-ewwel Qorti huwa guridikament zbaljat. Tant dan huwa minnu li l-Qorti hasset li l-artikolu 10 B (8), ta' dik il-ligi, illum artikolu 12 (8) tal-Kap 159, ma jirrikjedix illi l-okkupant, jekk hu kerrej, sabiex ikun protett, irid ikun jirrisjedi huwa stess fid-data operattiva. Huwa ovvju allura li l-ewwel Qorti skorrettament applikat principju legali b'mod mhux prevedibbli f'dik il-ligi meta kkonfondiet il-figura ta' l-utilista ma' dak ta' l-inkwilin jew okkupanti tal-fond.

L-appellati da parti taghhom ghandhom argument wiehed u, cioe', illi l-appellanti, bhala okkupanti tal-fond in kwistjoni m'humiex protetti a tenur ta' l-artikolu10 B (8) ta' l-Ordinanza ta' 1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar u ghalhekk huma, cioe' l-appellanti, qed jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu legali.

Din il-Qorti sejra tirrevoka s-sentenza appellata fuq il-bazi legali segwenti u dana peress li fil-fehma taghha s-sentenza appellata mhux bazata sewwa legalment.

1. Fl-ewwel lok ghandu jigi osservat illi l-bazi ta' l-azzjoni ta' l-atturi appellati, kif tirrizulta mill-avviz promotorju, hija illi l-konvenuti, illum appellanti, qed jokkupaw l-appartament de quo minghajr ebda titolu legali, u dana minhabba illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja li ghaliha hemm riferenza fl-istess avviz, skadiet fil-15 ta' Jannar, 1998, u l-konvenuti, bhala okkupanti tal-post, ma jistghux jigu klassifikati fost dawk protetti mill-artikolu 19 B (8) ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Jigi osservat ukoll illi dan l-artikolu llum huwa artikolu 12 (8) tal-Kap 158.

Mela l-azzjoni hija arginata u essenzjalment ibbazata fuq it-tezi illi l-appellanti m'ghandhomx titolu legali, u n-nuqqas ta' dan it-titolu legali huwa l-fatt illi l-okkupazzjoni taghhom tal-fond wara l-15 ta' Jannar,

1998, ma kienetx wahda minn dawk li tista' tigi protetta mill-artikolu imsemmi tal-Kap 158.

2. Huwa ovvju ghal din il-Qorti pero' li din l-argumentazzjoni legali hija nieqsa minn kull logika u ma tistax tigi sostnuta.

3. Jirrizulta bhala fatt illi l-enfitewta, cioe' l-utilista, li kien ha l-koncessjoni enfitewtika temporanja qabel il-21 ta' Gunju, 1979, effettivament kera lill-konvenuti appellanti l-fond de quo wara l-21 ta' Gunju, 1979. Bir-rizultat - u fuq dan ma tantx jidher li jista' jkun hemm dubju ghalkemm l-partijiet mhux necessarjament jaqblu fuqu – illi meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika, il-beneficcji, il-kopertura, il-protezzjoni li normalment jestendi il-Kap 158 l-applikazzjoni ta' l-artikolu 12 (8), ma tapplikax ghall-appellanti peress illi m'humiex fost dawk il-persuni, jew tip ta' persuni li il-ligi, f'dak l-artikolu, tiddeskrivi.

Il-konkluzzjoni legali ta' din il-konsiderazzjoni, pero', hija illi l-appellanti, in difiza taghhom proprja, ma jistghux jinvokaw il-protezzjoni taht l-artikolu 12 (8) tal-Kap 158. Ma jsegwix necessarjament pero', kif jippretendu l-atturi appellati u kif fehmet l-ewwel Onorabbli Qorti, illi una volta m'hemmx il-protezzjoni taht l-artikolu 12 (8) tal-Kap 158, allura l-okkupazzjoni da parti ta' l-appellanti, hija wahda bla titolu.

4. Konkluzzjoni logika anzi ghandha tkun illi jekk tezisti lokazzjoni – u jidher li ma jistax ikun hemm dubbju dwar jekk kienx hemm lokazzjoni jew le ghaliex iz-zewg partijiet jaqblu fuq dan – qatt ma tista' tkun li dik il-lokazzjoni spiccat minhabba illi ma japplikawx ghall-appellanti l-beneficcji jew il-protezzjoni that l-artikolu msemmi. Il-konkluzzjoni se mai tista' tkun, u ghandha tkun, li dik il-lokazzjoni m'hijiex wahda minn dawk protetti, cioe' m'hijiex wahda minn dawk illi jgawdu mill-privileggi specjali li l-Kap 158 jipprevedi, imma ma jfissirx illi ghandha necessarjament tigi konsidrata bhallikieku qatt ma kienet, bhala inezistenti, jew bhala li awtomatikament giet terminata mat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika. Dak sta a vedere. Sta a vedere jekk hijiex wahda mill-kirjiet protetti taht l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili anke jekk huwa evidenti illi ma tista' qatt tkun lokazzjoni li se tgawdi mill-beneficcji u protezzjoni l-ohra taht ligijiet specjali ohra. Pero' certament ma jistax jinghad illi in-non-applikabilita' ta' l-artikolu 12 (8) tal-Kap 158 jirrendi lokazzjoni vigenti bhala wahda li awtomatikament tigi terminata mal-koncessjoni enfitewtika.

5. Il-posizzjoni legali ghalhekk hija wahda semplici, u cioe' kif ser jinghad:-

a) Fil-kors tal-koncessjoni enfitewtika jidher li saret lokazzjoni favur ta' l-appellanti mill-utilista'.

b) Din il-koncessjoni saret wara l-21 ta’ Gunju, 1979

c) Ic-cirkostanzi jidhru li huma tali li ma jistax ikun hemm dubbju dwar jekk kienx japplika ghall-kaz ta’ l-appellanti l-artikolu 12 (8) tal-Kap 158 – infati jista’ jinghad, minghajr dubju ta’ xejn, li dak l-artikolu ma japplikax ghalihom.

d) Din il-konkluzzjoni legali, pero’, ma testendix aktar minn hekk, u ma ggibx bhala konkluzzjoni li l-lokazzjoni li kienet vigenti dakinhar li skadiet il-koncessjoni enfitewtika, awtomatikament spiccat maghha.

e) Dik hi lokazzjoni li wiehed irid jara kif hija regolata, cioe’ liema ligi tapplika ghaliha - certament mhux l-artikolu 12 (8) tal-Kap 158 – pero’ zgur ma jistax jinghad ugwalment illi n-non-applikabilita’ ta’ dan l-artikolu jgib il-konsegwenza li l-lokazzjoni vigenti tisfuma fix-xejn u tirrendi lill-inkwilin bhala okkupant bla titolu.

Fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti ma jidhrilhiex li hu l-kaz illi ghandha toqghod tidhol biex tezamina s-sottomissjonijiet li saru da parti ta’ l-appellanti jekk jistax jinghad li huma jinsabu bla titolu abbazi ta’ gurisprudenza li giet citata kopjozament fil-kors tat-trattazzjoni

ghaliex il-bazi tas-sentenza appellata evidentement hija erroneja legalment.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi akkolt, is-sentenza appellata qed tigi revokata fl-intier taghha, u t-talbiet attrici qed jigu michuda fuq il-bazi li ma jirrizultax li huma qed jokkupaw l-appartament de quo minghajr ebda titolu legali. L-eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-kompetenza jew gurisdizzjoni tal-Qorti fic-cirkostanzi m'huwiex il-kaz illi tigi deciza separatament, ghaliex il-mod kif qed jigi deciz dan l-appell jirrendi dik id-decizjoni bhala superfluwa, u fi kwalunkwe kaz, liema hi l-Qorti kompetenti ghandu jibqa' impregudikat.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a kariku ta' l-atturi appellati.

Dep/Reg

mm