MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2003

Appell Civili Numru. 633/1992/1

Patri Gulju Bonnici fil-kwalita' tieghu ta' Prokuratur tal-Kunvent Santu Wistin u tal-Provincja Agostinjana Maltija kif debitament awtorizzat u Emanuela armla minn Kalcidon Psaila

vs

Raymond Mifsud u Antonia Mizzi

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Gunju 2001 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz ippresentat mill-atturi fl-14 ta' Mejju 1992 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti biex jizgumbraw minn bicca art ta' cirka tmient itmiem u tlett

sighan bir-razzett maghha fl-art maghruf Ta' Bur il-Fuqani sive Tas-Sigra f'St Nicholas Street, Qrendi li huma qed jokkupaw bla ebda titolu fil-ligi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali datata 20 ta' Awissu 1991 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Il-valur lokatizju tar-raba msemmija ma jeccedix l-Lm20.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament l-atturi ghandhom jippruvaw fl-ewwel lok it-titolu taghhom.

2. Illi subordinatament l-konvenuta Antonia Mizzi tiddetjeni fuq ir-razzett u l-ghalqa de quo titolu validu ta' qbiela kif ahjar ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi n-kwantu l-azzjoni giet diretta kontra l-konvenut Raymond Mifsud l-istess ghandu jigi liberat mill-osservanza stante illi mhux l-legittimu kontradittur.

4. B'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-konvenuta biex tiddikjara nulla u bla effett kull dikjarazzjoni maghmula minnha fir-rigward t-titolu taghha ta' qbiela f'kull kaz li dina tigi invokata mill-atturi li qabel xejn ghandhom jesebixxu tali dikjarazzjoni u kull dokument relattiv n-sostenn tat-talba taghhom.

Salve eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

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

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qieghdin jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuti minn bicca art ta' cirka tmient itmiem u tlett sighan bir-razzett maghha fl-art maghrufa Ta' Bur il-Fuqani sive Tas-Sigra f'St Nicholas Street, Qrendi.

Irrizulta mill-provi illi din l-art hija tal-Provincja Agostinjana ta' Malta u kienet originarjament imqabbla lil certu Pawlu Vella miz-Zurrieq. Kienet tigi thallas il-qbiela n-neputija ta' dana Pawlu Vella izda fi zmien dana ttrasferixxa l-art lil terzi. L-attur Patri Gulju Bonnici a fol 7 tal-process isemmi tlett persuni fosthom Pawlu Mifsud u Antonia Mizzi. Fil-kors taz-zmien l-attur irrikonoxxa bhala nkwilina lil Emanuela Psaila, l-attrici odjerna u rcieva minghandha d-debita hlas ta' qbiela u rilaxxa rcevuta. Emanuela Psaila pero' ma setghetx tiehu pussess ta' din l-ghalqa peress illi Raymond Mifsud dehrlu illi kellu jiehu pussess hu. Dan ta' l-ahhar avvicina lil Patri Gulju u qallu biex jikrilu l-ghalqa u anke jidher illi heddu jekk ma jaghmilx kif qed ighidlu hu. Patri Gulju qallu illi dana ma setghax jaghmlu, kien diga kompromess minn Emanuela Psaila. Ta' min ighid illi bi skrittura ta' l-1 ta' Novembru 1990 a fol 17 tal-process il-konvenuta Antonia Mizzi cediet id-drittijiet taghha illi kien hemm fuq din il-ghalqa. Hekk ghamlu wkoll Marianna Vella, Salvu Vella, Catherine Bonnici u John Vella tramite skrittura illi saret fil-25 ta' Settembru 1991 a fol 18 tal-process.

L-attrici Emanuela Psaila tghid illi hija ilha tikri l-art mill-5 ta' Novembru 1990 izda kienet kostretta taghmel din il-kawza flimkien ma' l-attur l-iehor peress illi giet prekluza milli tiehu pussess mill-agir abuziv ta' Raymond Mifsud illi sallum ghadu fil-pussess ta' din l-ghalqa.

B'verbal ta' l-1 ta' Ottubru 1992 a fol 21 tal-process il-Qorti kienet akkordat terminu lill-konvenuti sabiex jaghmlu kawza u jimpunjaw l-iskrittura illi hemm esebita a fol 17 tal-process, fejn il-konvenuta Antonia Mizzi cediet id-drittijiet taghha fuq din l-art. Il-kawza saret fil-Qorti Superjuri u giet deciza fis-7 ta' April 2000 fejn it-talbiet ta' Antonia Mizzi gew michuda. Ghal kull buon fini ghalhekk is-sitwazzjoni illum hi, illi l-konvenuta Antonia Mizzi cediet id-drittijiet taghha fuq din l-ghalqa u l-attrici Emanuela Psaila hija l-unika persuna rikonoxxuta mis-sidien bhala titularja ta' l-ghalqa inkwistjoni.

Il-konvenut l-iehor Raymond Mifsud ma jiffigura xejn f'din l-istorja. Jidher li dana abusivament u minghajr dritt dahal u okkupa din l-ghalqa, b'tali mod illi kecca lil Emanuela Psaila mill-godiment ta' l-art mikrija lilha. Ma hemmx dubbju illi fis-sitwazzjoni odjerna la l-konvenuta Antonia Mizzi u lanqas il-konvenut Raymond Mifsud ma ghandhom xi titolu jew jistghu jivvantaw xi drittijiet fuq din l-art. Jekk hemm xi persuna li ghandha dawn id-drittijiet, hija proprju l-attrici Emanuela Psaila illi giet rikonoxxuta mis-sidien kif xehed tajjeb Patri Gulju Bonnici. Ghalhekk il-Qorti jidhrilha illi t-talba ta' l-atturi hija gustifikata u l-konvenuti m'ghandhomx triq ohra hlief li jivvakaw minn din l-art u li jhalluha libera f'idejn Emanuela Psaila.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-atturi u tordna li l-konvenuti li fi zmien xaharejn mill-lum jizgumbraw minn bicca art cirka ta' tmient itmiem u tlett sighan b'razzett maghha fl-art maghruf Ta' Bur il-Fuqani sive Tas-Sigra f'St Nicholas Street, Qrendi li qieghdin jokkupaw bla ebda titolu fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

Din il-Qorti ezaminat l-aggravji tal-konvenuti appellanti li dikjaratament huma arginati entro dawn il-parametri:-

i. L-attur nomine ma pproduca l-ebda prova rigward it-titolu minnu vantat u gjaladarba, irrizulta li l-attrici qed thallas il-qbiela lill-Ufficcju Kongunt kien messu sar il-legittimazzjoni tal-atti;

ii. L-ewwel Qorti kienet inkompetenti 'ratione materiae' billi l-meritu tal-kawza kien ta' kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba';

iii. F'kull kaz l-azzjoni intentata kienet preskritta ai termini ta' l-Art 2143 tal-Kap 16 jew alternattivament l-Art 2144 tal-istess Kap;

iv. Il-konvenut Raymond Mifsud messu gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju billi hu kien biss u sempliciment il-prokuratur tal-konvenuta l-ohra Antonia Mizzi.

Din il-Qorti behsiebha twiegeb 'seriatim' ghal kull wiehed minn dawn l-aggravji pero' ma tistax ma tinnotax u tissottolineja dawn iz-zewg osservazzjonijiet:-

i. Il-fatt li quddiem l-ewwel Qorti l-konvenuti ma pproducew l-ebda provi. Meta dan hu hekk il-kaz ma ghandux ghalhekk ikun pretiz jew mistenni li din il-Qorti ta' revizjoni issir qorti ta' prim'istanza bl-isperanza li dak li ma gie ezawrjentement trattat jew provat quddiem il-Qorti ta' Isfel ghandu jinghata l-barka minn dina l-Qorti bi trattazzjoni aktar kompluta f'din is-sede ghas-soluzzjoni tal-vertenza;
ii. Minn din l-osservazzjoni ssegwi t-tieni wahda, jigifieri dik li whud mill-aggravji issa ventilati mhux biss qatt ma gew ittrattati quddiem l-ewwel Qorti izda sahansitra lanqas imressqa in via ta' eccezzjoni.

Dan stabbilit, din il-Qorti ma tirravisa l-ebda raguni impellenti u serja bizzejjed biex tista' ggeghla takkolji imqar wiehed mill-aggravji sottomessi ghall-attenzjoni taghha.

Dwar l-ewwel aggravju jirrizulta li l-konvenuta Antonia Mizzi bl-att taghha stess ta' rinunzja tal-1 ta' Novembru 1990 (fol 17) iddikjarat li kienet qed tirritorna l-ghalqa lill-Patrijiet, "*padruni diretti tieghi*". Mhux hekk biss pero'. Hi stess ipprocediet kontra l-istess patrijiet, titolari tal-proprjeta' tal-ghalqa, bl-azzjoni tal-impunjattiva tal-istess dikjarazzjoni. Proceduri konkjuzi bid-decizjoni tas-7 ta' April 2000 (kopja esebita a fol 44). Il-prova tat-titolu fil-Patrijiet Agostinjani ghalhekk nghatat pjena rikonoxximent mill-istess konvenuta u ma kienx allura necessitat ebda prova ohra aktar lampanti minn din.

Dippju anke minghajr l-adezjoni tal-Patrijiet, qua atturi fil-kawza, din xorta wahda setghet issir f'isem l-attrici Emanuela Psaila, anke wahidha. Dan ghaliex "*min jakkwista l-inkwilinat ta' fond ghandu azzjoni diretta biex jizgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu*" ("**Antonio Catania –vs- Rinaldo Zahra**", Appell Kummerc, 20 ta' Frar 1953). Dan japplika wkoll fil-kaz ta'

inkwilin kontra l-inkwilin anterjuri li jkun gie kongedat. U infatti, kif jinghad fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Civili, tat-22 ta' Gunju 1925 in re "**Giuseppe Camilleri – vs- Giuseppe Attard Portughese et**", "*ne` e` necessaria la citazione del locatore o il sui intervento in causa, una volta che egli non ha nulla fatto per ostacolare o menomare i diritti derivanti all'attore dal contratto, ma anzi continua a sostenerlo riguardo la pretensione dell'antico inquilino*."

Intant fil-kaz de quo ma jistax jigi ritenut illi l-attrici ma pprovatx validament it-titolu taghha ta' inkwilina rikonoxxuta gjaladarba in atti jinsabu esebiti a fol 57 sa fol 62 ir-ricevuti tal-hlas tal-qbiela. Apparti dak li stqarr Patri Gulju Bonnici (fol 10) il-prova tal-hlas tal-qbiela hi ukoll prova konvincenti u bastanti biex issostni t-titolu taghha ta' inkwilina.

Dan necessarjament ifisser ukoll illi anke minghajr ma ssir l-ebda legittimazzjoni l-kawza xorta wahda setghet tissokta fil-persuna tal-attrici. Cionoostante wkoll il-kwistjoni tal-legittimazzjoni lanqas tinsorgi billi kif ravvisat mill-appellati fir-Risposta ta' l-Appell taghhom "*ecclesiastical property to be transferred to the State in terms of paragraph 1 of this article, which is the subject matter of a lawsuit to which an ecclesiastical entity is a party, shall not be transferred to the State before such suit is determined by means of a final judgement or of a compromise between the parties*" (sub-artikolu 2 ta' l-Ewwel Artikolu tal-Iskeda formanti parti mill-Att Numru IV ta' l-1992 dwar Proprjeta' ta' Entijiet Ekklezjastici). Dan l-att dahal fis-sehh fit-12 ta' Gunju 1992 li jfisser allura wara l-intavolar tal-odjerna istanza fl-14 ta' Mejju 1992.

L-argoment tal-appellanti relattiv ghat-tieni aggravju ta' l-inkompetenza hu rakkjuz fuq dan il-binarju ta' hsieb. Gjaladarba l-appellanti Antonia Mizzi kienet subinkwilina ta' Paolo Vella, l-kerrej originarju, bir-rinunzja jew minghajrha, l-kompetenza kienet tirrivesti fil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba (Kap 199) gjaladarba hu dan il-Bord li jrid jikkwantifika l-kumpens ghal benefikati spettanti lil din l-appellanti.

Dan hu wiehed minn dawk l-aggravji li l-kontenut tieghu qatt ma gie sollevat quddiem l-Ewwel Qorti. B'danakollu hu guridikament fallaci ghall-ahhar. Dan in bazi ghal konsiderazzjonijiet li ser isegwu.

Ibda biex fil-kaz ta' sub-inkwilinat ma jinholoqx inkwilin gdid imma sub-affittarju li r-relazzjoni tieghu jkun mal-inkwilin u mhux mas-sid ("**Tereza Chircop –vs- Salvino Attard**", Appell, 31 ta' Jannar 1966; "**Pasquale Grech –vs- Publio Farrugia noe**", Appell, 4 ta' April 1997).

Fit-tieni lok, u apparti l-fatt tar-rinunzja ta' din l-appellanti, gjaladarba issubentrat ic-cessazzjoni tal-kirja originali, kif hekk jirrizulta li hu l-kaz hawnhekk, din iggib din il-konsegwenza. "*La darba jispicca t-titolu ta' inkwilin jispicca wkoll it-titolu derivattiv bhala subinkwilin mhux rikonoxxut mis-sid. Dan in omagg ghal principju "cessante jure dantis cessat jus adquirentis""* – **Cecil Pace –vs- Nutar Vincent Maria Pellegrini**", Appell Civili, 19 ta' Ottubru 1962; "**Gulab Chatlani –vs- George Grixti**", Appell, Kummerc, 2 ta' Dicembru 1991.

Anke kieku stess, u dan qed jigi rilevat ghall-grazzja tal-argument biss, "*is-sid kien ippermetta s-sullokazzjoni – fatt dan li fil-kaz de quo ma jokkorrix – dan xorta wahda ma jbiddel xejn ghaliex anke fejn moghtija espressament il-fakolta' fil-ftehim tal-kirja, is-sullokazzjoni ma tohloq ebda relazzjoni bejn sid il-kera u s-sub-kondottur, u bl-ebda mod ma tbiddel jew taffettwa l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni bejn is-sid u l-kerrej*" – "**Francesco Fenech -vs- Genereso Ellul**", Appell, Sede Inferjuri, 16 ta' Lulju 1980.

In vista tal-premess din il-Qorti ma ssibx li dan l-aggravju hu gustifikat, anke ghaliex proprjament hu t-tribunal ordinarju u mhux dak specjali li hu kompetenti biex jinvestiga u jiggudika materja bhal dik hawn ezaminata.

It-tielet aggravju jikkoncerna l-preskrizzjoni eccepita tal-estinzjoni ta' l-azzjoni bid-dekorriment ta' tletin (30) sena (Art 2143) jew ta' erbghin (40) sena (Art 2144 Kap 16).

Din il-Qorti assolutament ma tistax tifhem ghalfejn tqanqal dan l-aggravju, anke jekk tirrikonoxxi li eccezzjoni ta' preskrizzjoni tista' titqajjem f'kull stadju tal-proceduri, anke fl-istadju ta' l-appell. Elokwenti kemm hi elokwenti d-duttrina u l-gurisprudenza citata – anke jekk ghal precizazzjoni guridika fiz-zewg disposizzjonijiet citati l-preskrizzjoni hi strettament meqjusa bhala kemm estintiva kif ukoll akkwizittiva (Ara **Baudry – Lacantinarie** (Trattato Teorico – Pratico di Diritto Civile, Vol. XXVIII para 587) – fil-kaz 'de quo agitur' dawn il-preskrizzjonijiet ma jista' jkollhom l-ebda sostenn.

Mill-provi akkwiziti jirrizulta illi l-kerrej originarju Pawlu Vella kien iddikjara tramite n-neputija tieghu illi ma kienx aktar interessat fil-qbiela tal-ghalqa. (Deposizzjoni ta' Patri Bonnici a fol 7). Barra minn dan l-istess Antonia Mizzi li fl-aggravju precedenti ikkoncediet li kienet sub-inkwilina, b'dikjarazzjoni espressa taht il-firma taghha (fol 17) irrinunzjat ghal kull titolu ta' sub-inkwilinat li seta' kellha. Kien allura mid-data ta' din id-dikjarazzjoni - l-1 ta' Novembru 1990 – li saret okkupanta bla titolu. L-azzjoni odjerna giet prezentata fl-14 ta' Mejju 1992. Li jfisser fi zmien ferm inferjuri mit-terminu statutorju ta' 30 sena prevvist mill-Artikolu 2143 jew ta' 40 sena stabbilit fl-Art 2144.

L-appellanti jadducu in sostenn tat-tezi taghhom illi mill-affidavit ta' Carmela Mifsud (fol 19) l-awturi tal-konvenuta appellanti kienu illum jahdmu l-ghalqa de quo minn hamsin (50) sena qabel l-1992, data tal-Affidavit. Li naqsu forsi jsemmu l-appellanti hu l-fatt li matul dan iz-zmien it-titolu taghhom kien wiehed ta' sub-inkwilinat. Dan mhux "pussess" izda mera "detenzjoni", u kif irid l-Art. 2118 tal-Kodici Civili, dwar il-"kawzi li jimpedixxu l-preskrizzjoni" hemm annoverati "dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor" bhal ma huma proprju l-kerrejja, fost dawk l-ohrajn "li ma jzommux il-haga bhala taghhom infushom". Dan kollu rilevat qed isir biex tinghata risposta wkoll mill-ottika tal-preskrizzjoni akkwizittiva, kif hekk ukoll l-Art 2143 u 2144 iridu jigu rigwardati.

Dan l-aggravju ghalhekk ghal motivi premessi wkoll qed jigi respint. Kif hekk ukoll qed jigi michud l-ahhar aggravju. Dan ghar-raguni illi l-appellanti Raymond Mifsud mhuwiex 'sic et sempliciter' il-prokuratur ta' Antonia Mizzi, izda l-persuna li materjalment qed jiddetjeni l-ghalqa. Ara xhieda ta' Emanuela Psaila (fol 19) li mill-istqarrija taghha taghti fidi r-rakkont ta' Patri Gulju Bonnici fejn iddepona li *"l-konvenut Raymond Mifsud gie ghandi diversi drabi u qalli u heddidni wkoll illi jekk l-ghalqa ma nikrihiex lilu hu sejjer jidhol hemmhekk xorta wahda u hadd ma kien sejjer johorgu minn hemm"*.

L-okkupazzjoni tieghu tal-ghalqa hi wahda bla kunsens, abuziva u b'arbitriju, elementi dawn li jirrientraw fit-tifsira guridika tal-kliem "bla titolu". Ara f'dan is-sens decizjoni fl-ismijiet "**Carmelina Camilleri et –vs- Paul Mifsud et**", Appell, Sede Inferjuri, 12 ta' Awissu, 1994.

Ghal dawn il-motivi u dawk senjalati mill-ewwel Qorti, l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti. Ghall-fini tal-izgumbrament it-terminu ta' xahrejn prefiss mill-Qorti ta' prim'istanza jibda jiddekorri mil-lum.

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