MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 1117/1996/1

Citazzjoni 1117/96

Wilfred Karl Gollcher, Karl Mark, Karin mart Martin Xuereb u Erika mart Marin Hili ahwa Gollcher u James Gollcher bhala mandatarju ta' Erika mart Rowland Zarb Mckeon, Marianne mart Joseph Galea Naudi uPeteranne mart Graham Minter, assenti, ilkoll ahwa Scott u dawn ilkoll bhala eredi ta' Emma Gollcher, u b' digriet tas-19 ta' Frar 1999 l-atti gew trasfuzi f' isem Karl Marius, Mark Frederick, Karin Maria Xuereb u Erika Sandra Hill, ilkoll ahwa Gollcher, u Erika Zarb Mckeon, Marianne Galea Naudi u Peteranne Minter ilkoll ahwa Scott, stante l-mewt fil-mori tal-kawza ta' Wilfred Karl Gollcher.

Vs

Royal Overseas League St.George's Club

Illum 30 ta' Mejju 2003

Il-Qorti,

B’ att ta’citazzjoni l-atturi, wara li **ppremettew**:

Billi b’ sentenza tal-Bord li jirregola l-Kera tas-17 ta’ Novembru 1966 fil-kawza fl-ismijiet *“Emma armla minn Erik W.Gollcher vs Walter Baldacchino et”* (rikors nurmu 231/66, konfermata mill-Privy Council fis-7 ta’ Marzu 1973) l-intimati f’ dik il-kawza *qua* inkwilini tal-fond 138 Saint Lucia Street Valletta, gew ordnati jizgombraw minn dan l-imsemmi fond u dan ghall-motivi hemm premessi;

Billi b’ sentenza ulterjuri tal-istess Bord li Jirregola l-Kera tal-25 ta’ Novembru 1994 fil-kawza fl-ismijiet *“Wilfred Karl Gollcher et vs Saviour Baldacchino et”* (Rikors numru 5/92) l-atturi gew awtorizzati jezegwixxu kontra l-intimati f’ dik il-kawza l-imsemmija sentenza tas-17 ta’ Novembru 1966;

Billi s-suddetti intimati fl-ewwel kawza surreferita kienu ssullokaw u/jew cedew l-affitt tal-fond de quo lill-Regency Estates Limited u minn dawn presumibilment lill-konvenuti attwali detenturi tal-fond 138 St.Lucia Street, Valletta;

Billi galadarba intemm id-dritt tal-inkwilinat originali spicca wkoll kull dritt ta’ sub inkwilinat li ghandhom il-konvenuti;

Talbu li l-konvenuti jghidu ghasliex din il-Onorabbli Qorti m’ ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti, in vista tad-decizjonijiet surreferiti, spiccalhom u ma ghandhom ebda dritt ta’ godiment ta’ kera jew xort’ ohra fir-rigward tal-fond 138 Triq Santa Lucia Valletta; u

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa ghal dan l-iskop, jizgombraw mill-fond de quo;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-4 ta’ Marzu 1996 kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi u l-lista tax-xhieda;

Rat n-nota tal-eccezzjonijiet tal-club konvenut permezz ta’ liema huwa eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok l-atturi ghandhom igibu prova dwar it-titolu taghhom fuq il-fond de quo;

2. Illi fit-tieni lok, it-talbiet atturi ghandhom jigu respinti, stante li huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt fil-konfront tal-assocjazzjoni konvenuta;

3. Illi s-sentenzi ndikati mill-atturi ma jikkostitwux stat fil-konfront ta’ l-eccepjent;

4. Illi l-eccepjent igawdi minn titolu validu fil-ligi fuq il-fond de quo.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa qed jigu ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut, li giet guramentata minn Joe Borg Cardona, u l-lista tax-xhieda;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat- 30 ta’ Mejju 2003

Ikkunsidrat:

Kwadru tal-fatti

Illi fis-17 ta’ Novembru 1966 il-Bord li Jirregola l-Kera b’ sentenza fl-ismijiet *“Emma armla minn Erik W.Gollcher vs Walter Baldacchino et”* (rikors nurmu 231/66) kien awtorizza lil Emma Golcher, l-allura sid, biex tirriprendi l-pussess tal-fond taghha minghand l-intimati, l-allura inkwilini taghha.

Illi, stante li d-decizjoni kienet giet revokata mill-Qorti tal-Appell bis-sentenza tat-8 ta’ Marzu 1968, il-materja kienet giet riferita lill-Privy Council li bid-decizjoni taghha tad-29 ta’ Marzu 1973 sostniet il-posizzjoni tas-sid kif defenita fis-sentenza tal-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera;

Illi sussegwentement, u in forza tal-istss, l-eredi testamentarji tal-imsemmija Emma Gollcher ipprocedew quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jigu awtorizzati jezegwixxu s-sentenza fuq citata mghotija mill-istess Bord fis-17 ta’ Novembruy 1966. Dan il-Bord b’ sentenza ulterjuri tal-istess Bord li Jirregola l-Kera tal-25 ta’ Novembru 1994 fil-kawza fl-ismijiet *“Wilfred Karl Gollcher et vs Saviour Baldacchino et”* (Rikors numru 5/92) laqa’ t-talba taghhom; u fl-24 ta’ Novembru 1995 inhareg Mandat ta’ Zgumrbament (numru 38/95) kontra l-inkwilini, izda dana ma giex esegwit minhabba li l-fond kien detenut minn sub inkwilini fil-persuna tal-club konvenut.

Illi mill-provi rrizulta li fil-11 ta’ Dicembru 1952 permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chappelle (fol.54), Edgar Baldacchino u ohrajn, li kienu qed jidditjenu l-isemmi fond b’ titolu ta’ lokazzjoni mghoti lilhom minn Emma Gollcher, ssullokaw l-istess fond lill club konvenut li ghadu jokkupa l-fond sal gurnata tallum. Din il-sub kirja kienet ghal ghaxar snin *di fermo*, u ghaxar ohra snin *di rispetto*.

Illi minn imkien ma rrizulta li Emma Gollcher jew l-atturi rrikonoxxew din is-sullokazzjoni mghamula mill-inkwilin principali.

Tesijiet principali tal-partijiet

Illi l-atturi qed isostni li t-terminazzjoni tal-lokazzjoni esistenti bejn Emma Gollcher u Baldacchino, gabet

maghha awtomatikament it-terminazzjoni tas-sullokazzjoni li kienet saret bejn Baldacchino u l-konvenut. Fi kliem iehor, gia la darba kien spicca d-dritt tal-inkwilinat originali, u gia la darba l-inkwilini principali tilfu dan id-dritt li kellhom fuq il-fond, allura **d-dritt ta' sub inkwilinat derivanti minn dan istess dritt,** fin nuqqas ta' kunsens jew rikonoxximent da parti tal-lokatur originali, dan id-dritt gie awtomatikament terminat. *Cessante jure dantis cessat jus adquirentis*.

Illi t-tesi principali tal-konvenut hija li s-sentenza tal-Bord tal-Kera li fuqha l-atturi qedin jibbazaw il-kaz taghhom, hija ghalihom *res inter alio acta*, stante li huma ma kienux parti f' dawk il-proceduri u ghalhekk ma tghamilx stat kontra taghhom.

Konsiderazzjonijiet Guridici

Illi l-gurisprudenza nostrali in subjecta materia hija fis-sens li "Is-sullokazzjoni a differenza ta' cessjoni ta' drittijiet, tohloq **kuntratt gdid ta' kiri, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu**, u li huwa nettament distint mill-kuntratt orginali tal-kirja principali; u ghalhekk, quddiem sid il-era, is-sub inkwilin huwa terza pesuna" *(Giuseppe Tabone et vs Ursula Farrugia et - Vol.XXXIV.I.293)(emfasi ta' din il-Qorti).*

"Kif inhu risaput, **mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, jispiccaw awtomatikament is-sullokazzjonijiet** li kienu dependenti fuqha u li ma kienux rikonoxxuti mill-lokatur, jew mis-sid, skond il-kaz"*(App.Kum. Gulap Chatlani vs Charles Grixti – Vol.LXXV.II.905)(emfasi ta' din il-Qorti).*

"Hu ovvju li legalment (l-inkwilin/a originali) ghandu **kull dritt fi kwalunkwe zmien li tirrinuzja** ghall-lokazzjoni, anke jekk b' daqshekk kienu sejrin jigu pregudikati d-drittijiet ta' detenzjoni (tas-sub inkwilin). Jekk moralment messux sar hekk hi kwistjoni ohra. U **ladarba spicca it-titolu tal-(inkwilin originali) bhala inkwilin, spicca wkoll it-titolu derivattiv** tas-sub inkwilin mhux direttament rikonoxxut mis-sid". Cessante jure dantis, cessat jus adquirentis.*(App.Civili Cecil Pace v Nutar Dr.Vincenzo Pellegrini Vol.XLVI.I.310) (emfasi ta' din il-*

Qorti). F’ din is-sentenza il-Qorti Civili segwiet l-insenjament taghha fil-kawza *Geroge T.Davison v Joseph Azzopardi et* fejn gie osservat “ … jidher naturali u guridiku li jinghad illi inkwilin ta’’fond li jissullokah jintrabat, u hu obbligat mill-ligi specjali (fin-nuqqas ta’ konvenzjoni ohra) sakemm hu stes jibqa’ inkwilin, imma **mhux obbligat jibqa’ inkwilin** ghal dejjem jew sakemm irid is-sub inkwilin. Obbligu simili ma jidderivax mill-kuntratt ta’ sullokazzjoni kif regolat mill-Kodici Civili….Lanqas il-ligi spejcali ma tohloq tali obbligu.” *(Vol.XLVIB 477)*

Mill-premess johorgu s-segwenti principji legali li ghandhom jiggvernaw id-determinazzjoni tal-kawza odjerna:

1. Illi s-sullokazzjoni hija kirja gdida, awtonoma u estranea ghall-kirja originali.

2. Illi malli tigi terminata l-kirja originali, jispicca t-titolu tal-inkiwlin originali u per konsegwenza u awtomatikament jispicca it-titolu derivattiv mit-titolu originali.

3. Illi huwa mmaterjali l-mod kif tigi terminata l-kirja originali, jekk hux volontarjament da parti tal-inkwilin originali u cioe’ br’ <u>rinunzja</u>, jew inkellha, bhal fil-kaz prezenti, b’ <u>imposizzjoni mill-awtorita’ gudizzjarja</u>. Il-fattur principali, anzi vitali, huwa il-fatt tat-terminazzjoni tat-titolu originali tal-inkwilin. Gia la darba ssehh din it-terminazzjoni, it-titoli derivanti minnha jispiccaw.

4. Illi dawn il-principji jappplikaw kemm il-darba il-lokatur originali jew sid il-kera principali ma jkunx irrikonoxxa lis-sub inkwilin.

Konsiderazzjonijiet fattwali

Illi stabbilit is-suespost u applikat ghal fatti riferiti tal-kaz odjern, ghandu jirrizulta car li l-club konvenut ma jista’ jivvanta ebda titolu fil-konfront tal-atturi, aventi kawza mill-lokatiri originali. Huwa rrelevanti kif saret it-terminazzjoni tal-kirja li kienu igawdi Edgar Baldacchino u l-persuni l-ohra indikati bhala *“lessors”* fuq il-kuntratt fuq citat. La darba spicca r-rapport lokatizju bejn dawn u Emma

Gollcher jew l-eredi taghha, **spicca t-titolu tal-inkwilini orginali bil-konsegwenza li spiccat kull sullokazzjoni derivanti minn dan it-titolu**.

Illi l-konvenut qed isostni li s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li ttermina l-lokazzjoni originali ma tista' tkun ta' hsara ghas-sub inkwilini li ma kienux parti fil-proceduri u kkwota l-kawza *Gulap Chatlan v Charles Grixti (Supra)* in sostenn tat-tesi tieghu, stante li f' dak il-kaz id-decizjoni ma setghex tigi esegwita kontra d-detenturi tal-fond. In propositu l-Qorti tirrileva li dak il-kaz kien jikkoncerna l-esekuzzjoni ta' mandat ta' zgumbrament li fuqu ma kienx hemm indikat l-isem tad-detenturi; u allura kemm l-azzjoni kif ukoll il-fatti kienu differenti minn dawk in disamina. Il-Qorti taqbel li mandat ta' zgumbrament - li fin-natura tieghu huwa accessorju tal-proceduri principali u sentenza – jista' jigi esegwit biss fil-konfront tal-parti sokkombenti fil-proceduri gudizzjarji relattivi; u tifhem u taqbel li dana jista' jigi esegwit biss fil-konfront tal-persuni ndikati fl-istess mandat.

Izda dan huwa xenarju differenti minn dak li ghandha quddiemha din il-Qorti. Fil-proceduri odjerni, l-atturi ma humiex qed jitolbu jew jippretendu li <u>s-sentenza tal-Bord tal-Kera tigi esegwita **kontra l-konvenut detentur** </u>tal-fond *de quo* <u>b' xi att esekuttiv</u>, izda qed jitolbu li, stante t-terminazzjoni tal-lokazzjoni originali (li f' dan il-kaz sehhet permezz tal-imsemmija sentenza) din il-Qorti tiddikjara li d-dritt ta' godiment li seta' kellu il-konvenut spicca, u talbu l-konsegwenzjali zgumbrament.

Eccezzjonijet

Illi l-ewwel eccezzjoni hija fis-sens li l-atturi ghandhom igibu prova dwar it-titolu taghhom fuq il-fond *de quo*. Din il-Qorti tosserva li mill-provi u mid-dokumenti esebiti jrrizulta manifestament li l-atturi kellhom dritt superjuri - u cioe' dak ta' sid il-kera <u>originali </u>- ghal dak li kellu Edgar Baldacchino u l-lokaturi l-ohra indikati fil-kuntratt precitat. Dan id-dritt jirrizulta provat mis-sentenza tal-Bord tal-Kera li tterminat ir-rapport guridiku bejniethom. Ghaldaqstant l-eccezzjoni hija insostentibbli

Illi it-tielet eccezzjoni tal-konvenut hija fis-sens li s-sentenzi ndikati mill-atturi ma jghamlux stat fil-konfront tal-konvenut. In propositu l-Qorti tosserva li l-pretensjoni ta’ l-atturi, u cioe’ li l-konvenut qed jidditjeni l-fond bla titolu, hija bazata fuq il-fatt ampjament provat li il-konvenut qed jidditjeni l-fond fuq titolu derivattiv minn titolu li llum huwa inesistenti.

Is-sentenza tal-Bord tikkostitwixxi biss prova konkludeni tal-inesistenza ta’ dan it-titolu. Din il-konsiderazzjoni ma timmilitax kontra d-dispost tal-Artikolu 237 tal-Kap.12, stante li kull ma hu qed jinghad hu li s-sentenza hija element ta’ prova tal-esistenza u terminazzjoni ta’ rapport guridiku ta’ lokazzjoni; u xejn aktar.

Illi dawn il-konsiderazzjonijiet huma applikabbli wkoll ghar-raba eccezzjoni li hi fis-sens li l-konvenut igawdi minn titolu valid fil-ligi.

Ghaldaqstant dawn iz-zewg eccezzjonijiet ma jreggux; kif ukoll ma treggix fic-cirkostanzi tal-kaz it-tieni eccezzjoni li hija ta’ natura generika.

Illi huwa opportun li jigi rilevat li fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu, il-konvenut b’ tentattiv fjakk sabiex jipprova jghati forma ta’ pedament lil posizjoni tieghu bhala sub inkwilin, sostna li *“is-sid kien accetta l-posizzjoni kemm legali u kif ukoll fattwali tal-club konvenut fir-relazzjoni li kellu l-istess club u ghad ghandu fuq il-fond de quo..”(fol.172).* In propositu l-Qorti tosserva li minn imkien ma rrizulta mill-atti li *“is-sid”* rrikonoxxa s-sub inkwilinat. Kif sostna ben tajjeb il-konvenut, Baldacchino kien intitolat jidhol f’ relazzjonijiet ta’ sub inkwilinat; u dan huwa konformi mal-fatt li *“is-sid”* ma hax passi in propositu. Izda malli spicca t-titolu ta’ Baldacchino, spicca awtomatikament it-titolu ta’ sub inkwilinat derivanti minn dan it-titolu. Tant hu minnu li s-sid ma rrikonoxxiex is-sub inkwilinat, li fil-vertenza li kellu ma’ Baldacchino, lill-konvenut ma dahhlux u dana peress li ghas-sid il-konvenut kien u ghadu estraneu.

Illi fil-paras.16 sa 19 tal-imsemmija nota, il-konvenut ssolleva li kien hemm kwistjoni dwar il-boundaries tal-proprjeta’ de quo, u ghalhekk *“daqs kemm hu guridikament impossibbli li tikri jew titlob l-izgumbrament minn parti indiviza ta’fond (vide f’ kuntest iehor Camilleri v Micallef RLCB 24/11/00) daqstant iehor ghandu jkun impossibbli li titlob l-izgumbrament minn area li s-sid ma jafx il-limitazzjoni taghha.” (fol.174).* Illi fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li l-fatt li kien hemm kwistjoni esistenti dwar xi boundaries tal-proprjeta’ de quo, ma jfissirx li r-rapport lokatizju bejn is-sid u Baldacchino kien ta’ “parti ndiviza ta’ fond”. Izda jekk ghal grazzja tqal-argument u *dato ma certamente non concesso* dan kien hekk, allura dan iwassal ghall-konkluzjoni li il-kirja ma Baldacchino kienet nulla, u t-titolu ta’ sub inkwilinat derivanti minn dik il-kirja huwa awtomatikament null in omagg ghall-principju *quod nullum est nullum producit effectum.*

Illi in vista tal-premess il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attrici huma fondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi taqta’ u tiddecidi billi, previa r-rigett tal-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet attrici u tiddikjara li l-club konvenut spiccalhom u ma’ ghandhom l-ebda dritt ta’ godiment ta’ kera jew xort’ ohra fir-rigward tal-fond 138 Triq Santa Lucia Valletta, u tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien tlett xhur mill-gurnata li dan il-gudikat isir defenittiv jizgombraw mill-fond imsemmi.

Bl-ispejjez jithallsu mill-konvenut.

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