MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2003

Appell Civili Numru. 2406/1998/1

John Vella, sew proprju kif ukoll bhala prokuratur ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-assenti Dr. Leo A. Vella u Valerie mart Joseph Scicluna u l-istess Joseph Scicluna ghall-interess li ghandu fil-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejnu u bejn l-imsemmija martu Valerie, l-istess Valerie Scicluna kemm proprju kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta' Tony Vella

vs

Hamed Akasha [recte: Okasha] u Mohammed Hamed

Il-Qorti:

PRELIMINARI

IC-CITAZZJONI TA' L-ATTURI

1. B'citazzjoni pprezentata fl-20 ta' Novembru 1998 l-appellati, wara li ppremettew illi huma proprjetarji tal-fond "Tony", Trejqa d'Argens, Gzira; illi huma permezz ta' proceduri istitwiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "John Vella, sew proprju kif ukoll bhala prokuratur ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-assenti Dr. Leo A. Vella u Valerie mart Joseph Scicluna u l-istess Joseph Scicluna ghall-interess li ghandu fil-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejnu u bejn l-imsemmija martu Valerie, l-istess Valerie Scicluna kemm proprju kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta' Tony Vella vs Louis Frendo", liema proceduri gew decizi mill-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors numru 14B/94) fl-4 ta' Dicembru 1997, gew awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-mezzanin in kwistjoni u ghal fini ta' l-izgumbrament gie prefiss it-terminu ta' tlett xhur minn dik il-gurnata (Dok. A); illi l-atturi ukoll ipprezentaw mandat ta' zgumbrament (Nru 16/98) fuq il-mezzanin "Tony", Trejqa d'Argens, Gzira, izda meta gie biex jigi ezegwit dan il-mandat il-Marixxal sab lill-konvenuti jokkupaw il-fond; illi l-konvenuti qieghdin jokkupaw dan il-fond b'mod abbuziv u illegali u minghajr ebda titolu validu fil-ligi; Illi l-konvenuti ma ghandhomx eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jaghtu; talbu lill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex (1) tipprocedi bis-smiegh ta' din il-kawza bid-dispensa tas-smigh skond il-procedura preskritta fl-Artikolu 167 *et sequitur* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili; (2) tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond "Tony", Trejqa d'Argens, Gzira f'dak it-terminu li joghgobha tipprefissa dina l-Qorti. Bl-ispejjez, b'riserva ghad-dritt ghad-danni ghall-okkupazzjoni ta' l-istess fond u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Permezz ta' digriet tas-27 ta' Jannar 1999 l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili laqghet it-talba ta' Mohamed Hamed sabiex jikkontesta t-talba attrici.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUT MOHAMMED HAMED

2. L-appellant Mohammed Hamed permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet tieghu pprezentata fid-9 ta' Frar 1999, eccepixxa: (1) In-nullita` tac-citazzjoni peress li filwaqt li l-attur qieghed jippremetti li l-eccipjent ma ghandux titolu, kontemporanjament qieghed jitlob l-izgumbrament tieghu ai termini ta' l-artikolu 167(b) tal-Kap. 12 li necessarjament jipprospetta li l-persuna li tkun qieghda tokkupa l-fond tkun di fatti qieghda hekk tokkupah b'titolu ta' kera jew qbiela, kwindi l-eccipjent ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju; (2) Illi l-eccipjent ma' jistax jigi zgumbrat ghax minghajr titolu peress li hu dahal fil-fond in kwistjoni la bi vjolenza u lanqas kontra l-kunsens espress tas-sid u dan kif stabbilew diversi sentenzi nostrani; (3) Illi qabel ma tigi annullata l-iskrittura li kienet tezisti bejn l-eccipjent u l-awtur tieghu Louis Frendo, il-kawza odjerna ma hiex proponibbli ghax l-eccipjent allura qieghed jokkupa l-fond b'titolu validu fil-ligi.

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

3. B'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-3 ta' Mejju 2000, filwaqt li l-konvenut l-iehor Hamed Akasha ossia Okasha gie lliberat mill-osservanza tal-gudizzju, il-konvenut appellant Mohammed Hamed gie ordnat sabiex jizgombra mill-fond "Tony", Trejqa d'Argens, Gzira, u dan fi zmien tlett xhur; bl-ispejjez, salv dawk koncernanti l-konvenut Okasha li kellhom jigu sopportati mill-atturi.

<u>L-APPELL TAL-KONVENUT MOHAMMED HAMED</u>

4. Il-konvenut Mohammed Hamed interpona appell fuq l-aggravji segwenti:

Illi jibda biex jinghad li dan l-appell jirrigwarda biss dik il-parti li tikkoncerna lil Mohammed Hamed, u cioe` fejn l-istess Mohammed Hamed gie ordnat jizgumbra mill-fond "Tony", Trejqa d'Argens, Gzira, u ma jirrigwardax dik il-parti koncernanti Hamed Okasha, u kwindi intalbet varjazzjoni tas-sentenza.

L-aggravji tieghu jikkonsistu fis-segwenti:

(I) L-ewwel Qorti meta giet rinfaccjata bl-eccezzjoni da parti ta' l-esponenti rigward in-nullita` tac-citazzjoni attrici, wara li rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet u qrat l-artikolu in

kwistjoni qalet "*b'dana kollu l-procedura* [sommarja in kwistjoni] *mhux limitata ghall-kazi ta' persuna li tkun qed tokkupa proprjeta` b'xi titolu izda tapplika wkoll, u fil-fehma ta' din il-Qorti b'aktar forza, ghal dawk il-kazi meta dak li jkun ser jigi zgumbrat ma' jkollu ebda titolu fuq il-fond minnu hekk okkupat*".

Illi bir-rispett kollu l-esponenti ma jaqbilx ma' tali interpretazzjoni u jsostni illi fil-fatt l-artikolu in kwistjoni ma huwiex applikabbli jekk kemm il-darba tezisti karenza ta' titolu, u li fil-fatt l-istess artikolu jipprospetta xi forma ta' titolu, u dana ghal zewg ragunijiet:
(a) L-artikolu nnifsu kif inhu postulat jitkellem fuq talba ghal zgumbrament ta' persuna minn raba jew minn bini liema talba tista' tkun kontestwalment akkumpanjata minn talba ghall-hlas ta' kera, cens jew hlas iehor. Il-fatt li l-legislatur qieghed jassimila (avolja mhux jorbot) din il-procedura ma' talba ghall-hlas ta' kera, cens jew hlas iehor – avolja l-legislatur halla lill-attur fil-liberta` kollha li jaghzel huwa stess jekk jghamilx biss talba ghal zgumbrament jew jakkompanja l-istess talba ma' talba ghall-hlas ta' kera, cens jew hlas iehor – xorta wahda dejjem jibqa' ezistenti dan l-abbinament (implicitu jekk wiehed irid) f'mohh il-legislatur tat-talba ghal zgumbrament mat-talba eventwali jew simultanja ghall-hlas ta' kera, cens jew hlas iehor, liema hlasijiet ovvjament kollha jippresupponu xi forma jew ohra ta' titolu sia jekk si tratta ta' kera sa s-semplici prekarju li wkoll huwa titolu fil-ligi; u

(b) Il-kawzali 'bla titolu' avvanzata mill-appellati u li fuqha ittentaw il-kawza appellata timporta, kif ser jigi spjegat aktar l-isfel, osservazzjonijiet guridici ben aktar profondi minn dawk kontemplati fl-istess artikolu 167(b) Kap. 12 li ghalhekk jirrendu l-istess artikolu assolutament u direttament inkompatibbli ma' talba ghal zgumbrament abbazi ta' karenza assoluta ta' titolu.

Illi in vista tas-suespost, l-appellant jibqa' fil-forza kollha jhaddan it-tezi tieghu u cioe` illi huwa ghal kollox kontradittorju li l-appellati jitolbu l-izgumbrament ta' l-esponenti abbazi ta' allegat nuqqas ta' titolu biex

imbaghad l-istess appellati jirrikorru ghall-procedura ai termini ta’ l-Artikolu 167(b) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta. Dana qieghed jinghad peress illi kif gie spjegat aktar ’il fuq l-esponenti jissottometti illi minn ottika prettament guridika u legali l-procedura sommarja ai termini ta’ l-artikolu hawn fuq imsemmi, tippresupponi proprju l-kuntrarju ta’ dak li qeghdin jippremettu l-appellati fic-citazzjoni taghhom u cioe` li persuna qieghda tokkupa fond “bla titolu”. Fl-umili opinjoni ta’ l-esponenti fl-Artikolu 167(b) tal-Kap. 12, l-izgumbrament jista’ jintalab biss meta persuna kellha xi forma ta’ titolu jkun xi jkun li pero` minhabba morozita` jew ragunijiet ohra validi fil-ligi dana t-titolu issa ntilef, izda mhux li mill-bidu nett it-titolu qatt ma ezista, kif qeghdin jippremettu l-appellati.

(II) Fit-tieni lok, l-ewwel Qorti, meta giet rinfaccjata bit-tieni eccezzjoni ta’ l-esponenti u cioe` dik li l-appellati ma setghu qatt jitolbu l-izgumbrament ta’ l-esponenti fuq il-kawzali “bla titolu”, peress illi l-elementi rikjesti mill-gurisprudenza ghal tali dikjarazzjoni ma jirrikorrux fil-kaz odjern stante li fil-fatt l-esponenti jgawdi titolu ta’ sullokazzjoni, kif spjegat aktar ’il fuq u fil-konfront ta’ l-atturi huwa ghandu relazzjoni guridika valida legalment bhala sub-inkwilin, l-istess Qorti ma jidhirx li analizzat b’mod profond l-import legali ta’ dawna l-kawzali u minflok qalet illi gialadarba l-appellati dak iz-zmien qatt ma rrikonoxxew lill-appellant odjern mela l-okkupazzjoni tieghu kienet wahda kontra l-volonta` tas-sidien u ghalhekk cahdet ukoll it-tieni eccezzjoni ta’ l-esponenti.

Illi interpretazzjoni tant superficjali ta’ l-import guridiku tal-kawzali “bla titolu” zgur li mhux konformi ma’ l-insenjamenti prevalenti gurisprudenzjali ta’ tali kawzali. Di fatti l-esponenti in sostenn tat-tezi tieghu jikkwota l-insenjamenti avvanzati mill-Qrati taghna fost ohrajn mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet Carmelina sive Lina Camilleri *et* vs Paul Mifsud *et noe*, deciza fit-12 ta’ Awissu 1994, fejn intqal illi:
“ ‘Bla titolu’ guridikament timporta okkupazzjoni ta’ fond li sa mill-bidu nett ma kenitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbuzivament, bi vjolenza b’arbitriju jew klandestinament, liema illegalita` pperdurat

sal-mument li tkun giet proposta il-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, spicca, 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, artikoli 1839-1841 Kap. 16, proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun legittima ghaliex bil-kunsens tas-sid. U meta dan jittermina t-titolu billi jirtira l-kunsens, xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tistax tigi deskritta bhala “bla titolu” .... . Ghalhekk, meta jirrizulta *prima facie* li fis-sens hawn fuq imsemmi, il-kawzali ta’ “bla titolu” ma jkollhiex ir-rekwiziti hawn qabel imsemmija, dik il-Qorti, fuq dik il-kawzali ma jkollhiex aktar kompetenza biex tkompli bil-kawza li t-talba taghha tkun ghar-ripreza tal-pussess tal-fond u ghas-setgha ta’ zgumbrament. U dan minhabba l-ligijiet specjali li jezistu, kif ukoll ghaliex dik il-kawzali wahedha hija limitattiva ghall-azzjoni”.

Illi in vista tas-suespost l-esponenti jissottometti illi t-tieni eccezzjoni tieghu ma kenitx tisthoqq li tigi michuda. Dan ghaliex kif jidher car mill-abili u preciza spjegazzjoni tal-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza su citata il-kawzali ‘bla titolu’ ma tista’ qatt tiddahhal hekk kemm il-darba l-esponenti kien jokkupa l-fond in kwistjoni b’titolu validu ta’ kera. Dan stante illi 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 nett ta’ l-okkupazzjoni taghha qed tokkupa l-fond ‘bla titolu’ u dan jista’ jsehh biss meta l-istess persuna tkun dahlet fil-fond “minghajr kunsens, abbuzivament, bi vjolenza, b’arbitriju jew klandestinament”, li certament mhux il-kaz f’din il-vertenza peress illi l-esponenti dahal fil-fond regolarment b’titolu validu ta’ kera koncess lilu minghand min, fil-vesti tieghu ta’ inkwilin, kellu d-dritt kollu jissulloka l-fond in kwistjoni. Konsegwentement it-talbiet attrici kif dedotti ma jistghu guridikament qatt jintlaqghu, peress illi il-kawzali ta’ “bla titolu” ma tirrizultax. Fil-fatt fid-dawl ta’ x’jikkostitwixxi bla titolu l-esponenti Mohammed Hamed ma kienx qieghed jokkupa bla titolu ghax sa mill-bidu ta’ l-

okkupazzjoni tieghu huwa ma kienx jokkupa kontra l-kunsens tas-sid, jew abbuzivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament. Anzi hu dderiva t-titolu tieghu minghand Louis Frendo li bis-sahha tal-kuntratt ta' kera li kellu mas-sidien seta' u kellu l-fakolta` li jikri lil terzi bhal ma hu l-esponent.

Illi l-appellant jaghmel ukoll referenza ghas-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell deciza fit-3 ta' Dicembru 1999, fl-ismijiet Pawlu Formosa et vs Gianni Vella, f'liema sentenza l-istess Qorti, wara li ghamlet referenza ghad-dicitura tas-sentenza su citata Carmelina sive Lina Camilleri et vs Paul Mifsud et noe, qalet illi gia ladarba ma giex ppruvat illi l-konvenut kien qed jokkupa l-fond "minghajr ebda titolu validu fil-ligi" l-istess Qorti ma kellhiex aktar kompetenza u ddikjarat ruhha inkompetenti *rationae materiae.* Il-Qorti ta' l-Appell hekk ikkunsidrat:
"...meta t-talba tkun unikament bazata fuq l-allegazzjoni ta' karenza ta' titolu, m'huwiex importanti biss illi jigi pruvat l-ezistenza ta' lokazzjoni biex il-Qorti ta' kompetenza civili tiddikjara ruhha nkompetenti *rationae materiae*, imma huwa sufficjenti jekk jirrizulta kwalunkwe tip ta' titotlu li jinnewtralizza radikalment l-unika kawzali li jkun hemm, li tkun proprju tikkonsisti fl-allegazzjoni ta' karenza u ta' kull tip ta' titolu. Meta t-talba tkun konfezzjonata hekk, cioe` b'din il-limitazzjoni ta' kawzali unika, konsistenti fl-allegazzjoni ta' karenza assoluta ta' titolu, il-fatt li jkun irrizulta titolu, jkun xi jkun, u mhux necessarjament lokazzjoni, ma jhallix aktar lil dik il-Qorti li tkun giet adita biex tiddeciedi fuq it-talba ghall-izgumbrament bazata fuq kawzalijiet ohra". (*Vide* Dr. Francis Borg M.D. vs Joseph Felice, Avviz numru 1013/96, deciza mill-Qorti tal-Magistrati fl-4 ta' Lulju 1997).

Ghalhekk abbazi tas-suespost l-appellant jissottometti illi dina l-Qorti ta' l-Appell ghandha ssib illi l-insenjamenti su riferiti japplikaw *mutatis mutandis* ghall-kawza appellata, u ghaldaqstant gia ladarba ma giex pruvat illi l-esponenti kien jokkupa l-fond "bla titolu" fis-sens fuq deskritt, anzi hemm provi inkonfutabbli li l-esponenti ghandu titolu validu ta' sullokazzjoni derivanti minn Louis Frendo *qua*

inkwilin tal-fond in kwistjoni, l-ewwel Qorti ma kienitx korretta meta cahdet it-tieni eccezzjoni ta' l-esponenti.

(III) Illi fit-tielet lok bil-qima jinghad illi lanqas it-tielet eccezzjoni ta' l-esponenti ma kienet tisthoqq li tigi michuda, peress illi kif ben tajjeb qalu s-sentenzi su citati gialadarba ma hemmx provi li l-esponenti jokkupa bla titolu (peress li fil-fatt titolu jezisti) hija rikjesta *ad validitatem* talba sabiex gudizzjarjement jigi tterminat it-titolu, liema talba mhix riskontrata fic-citazzjoni attrici.

Ghaldaqstant, l-appellant talab li dina l-Qorti joghgobha tvarja s-sentenza suddetta u dana billi filwaqt li tikkonfermaha kwantu ghal dak li gie deciz fil-konfront tal-konvenut l-iehor Hamed Okasha, thassarha u tirrevokaha kwantu ghal dak li gie deciz fil-konfront ta' l-esponenti Mohammed Hamed u dana billi tichad it-talbiet attrici u takkolji l-eccezzjonijiet ta' l-istess konvenut appellanti Mohammed Hamed.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' JOHN VELLA PRO ET NOE.</u>

5. L-atturi appellati wiegbu hekk:

Illi fl-ewwel lok, l-appellati jissottomettu illi l-appell interpost mill-konvenut Mohammed Hamed ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-istess konvenut appellant u dan stante li d-decizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Mejju 2000 hija wahda gusta u timmerita konferma ghal dik il-parti u tikkoncerna l-ordni ta' zgumbrament mill-fond "Tony", Trejqa d'Argens, Gzira fil-konfront ta' l-appellant Mohammed Hamed;

Illi fit-tieni lok, l-esponenti sejrin jipprevalixxu ruhhom mill-appell interpost mill-konvenut Mohammed Hamed sabiex jinterponu l-appell taghhom incidentali lil din il-Qorti mis-sentenza deciza mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Mejju 2000 ghal dik il-parti tas-sentenza li lliberat lill-konvenut Hamed Akasha mill-osservanza tal-gudizzju u dan ghar-ragunijiet kif sejrin jigu trattati aktar 'l isfel;

Illi l-aggravji mressqa mill-konvenut appellant huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. **<u>Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza</u>**
L-esponenti bir-rispett jissottomettu illi l-fatti kif relatati mill-appellant konvenut ma humiex korretti, anzi juru interpretazzjoni zbaljata tal-fatti kif hargu mix-xhieda migbura mill-ewwel Qorti. Fil-fatt tul ir-rikors ta' l-appell ipprezentat mill-konvenut Mohammed Hamed jidher li l-istess konvenut qieghed jappella fuq l-apprezzament tal-fatti kif sar mill-ewwel Qorti. Rigward dan, l-esponent bir-rispett jissottometti illi l-apprezzament li sar mill-ewwel Qorti huwa wiehed gust, logiku u ragjonevoli u li l-apprezzament jista' biss jigi mibdul jekk dina l-Qorti ssib li hemm xi difett jew zball gravi u serju f'dan l-apprezzament. L-esponent jissottometti illi l-apprezzament tal-fatt u tax-xhieda li sar mill-ewwel Qorti ma hu milqut mill-ebda difett jew zball u ghalhekk ma ghandux jigi mibdul minn dina l-Qorti.

Huwa biss l-konvenut appellant li qieghed jipprova jdawwar l-interpretazzjoni u l-apprezzament tax-xhieda migbura u l-fatti li hargu mill-istess sabiex jakkomoda l-argumenti migjuba minnu. B'hekk is-sunt tal-fatti li taw lok ghall-kaz prezenti kif espost mill-konvenut appellant huwa milqut mis-segwenti zbalji:

a. Fl-ewwel lok l-appellant konvenut jonqos milli jiddistingwi bejn ir-relazzjoni li kienet tezisti bejn l-atturi appellati u certu Louis Frendo u r-relazzjoni li huwa stess jallega li kellu ma' dan Frendo. B'dan il-mod huwa jallega li l-konvenut appellant kellu titolu validu bil-kunsens ta' l-atturi appellati, izda l-esponenti jinnotaw illi l-atturi appellati lanqas biss kienu jafu bl-ezistenza ta' l-appellant anqas u anqas seta' kien hemm xi forma ta' relazzjoni ta' kera bejn l-esponenti u l-appellant. In oltre dak li huwa s-suggett ta' dina l-kawza hija ir-relazzjoni (jew nuqqas ta' relazzjoni) bejn l-atturi u l-konvenut appellant li qieghed jokkupa proprjeta` ta' l-atturi minghajr il-kunsens taghhom u minghajr titolu validu.

b. L-appellant jallega li l-kirja originali kienet wahda u kienet tghodd kemm ghall-appartamenti kif ukoll ghall-mezzanin. Pero` kif gie spjegat mix-xhieda ta' John Vella,

huwa car li missier l-appellati kien ta fuq kera lil Louis Frendo blokk flats u l-mezzanin bl-isem "Tony" in kwistjoni. Pero` dik ix-xhieda hija cara li filwaqt li kien hemm ftehim bil-miktub fuq l-appartamenti numru 1, 2, 3 u 4 D'Argens Junction, Gzira ma kien hemm l-ebda ftehim bil-miktub fuq il-mezzanin in kwistjoni u l-kirja ta' dan kien biss wiehed verbali. Jidher anke car li bhala korp ta' bini l-mezzanin u l-appartamenti huma distinti u separati kif jidher li anke l-kirja originali kienet wahda distinta u separata.

c. L-appellant jghid ukoll illi kienu "*jinhargu regolarment ricevuti ghas-somma globali ta' elf lira minghajr ebda distinzjoni jew qsim bejn l-appartamenti u l-mezzanin in kwistjoni*." Huwa jirreferi ghax-xhieda moghtija minn John Vella pero` jonqos li jifhem dak li qal ix-xhud fil-kuntest shih taghha. Dan ghaliex x-xhud qal li huwa ma jafx kif kien johrog l-ircevuti missieru lil Louis Frendo u in oltre jghid ghal darba darbtejn illi
"Jiena lil Louis Frendo bhala jiena, il-papa` ma nafx x'kien jaghmillu, Louis Frendo kien moruz diga, allura kien itina kultant hames mitt lira (Lm500), mitejn (Lm200), u l-ircevuta kont naghmilhielu jiena "on behalf of back rent" li ghandna niehdu." (Pagna 15 tax-xhieda)

d. L-appellanti jirreferu ghall-kirja li kienet inghatat lil Louis Frendo fuq il-mezzanin in kwistjoni u jallegaw li dan kien ha l-fond sabiex jikrihom lil terzi. L-esponenti bir-rispett jissottomettu illi huma qatt ma nnegaw li kienet inghatat kirja fuq il-flats lil Louis Frendo u li l-istess inghata l-fakolta` li jikrihom lil turisti biss. Anzi dan hareg car mix-xhieda. Pero` l-esponent bir-rispett jissottometti illi l-mertu ta' din il-kawza ma jittrattax fuq jekk Louis Frendo kellux kirja jew le, Louis Frendo lanqas biss huwa parti f'din il-kawza. Dak li qieghed jigi premess f'din il-kawza huwa li l-konvenut appellant qieghed jokkupa l-mezzanin in kwistjoni minghajr titolu.

e. Rigward l-iskrittura datata 5 ta' Mejju 1993 li giet ipprezentata mill-istess appellant, din turi bic-car illi l-atturi appellati ma tawx il-kunsens taghhom ghall-istess sullokazzjoni. La huma parti f'din l-iskrittura u lanqas ma

hemm indikat f'dik l-iskrittura li l-kunsens tas-sidien kien gie ottenut jew imfittex. Anzi mix-xhieda moghtija anke mill-istess konvenut appellant jidher illi huwa kien jaf min hu s-sid u kien inghata wkoll kopja tal-ftehim minghand Louis Frendo, izda ghazel li ma jkellimx lill-atturi sidien ghaliex kif xehed hu ma kellux x'jaqsam maghhom. In oltre jkompli jghid li huwa avvicina lis-sidien atturi biss meta Louis Frendo tilef il-kirja tieghu.

f. L-appellant jsostni li la darba skond hu, l-atturi kienu jafu li kien hemm in-nies gol-fond in kwistjoni allura dawn accettaw lill-konvenut bhala inkwilin. Dan pero` m'huwiex interpretazzjoni logika tax-xhieda moghtija mill-attur John Vella. Dan ix-xhud fuq mistoqsija tad-difensur ta' l-appellant stess jghid illi huwa qatt ma kien jaf li Mohammed Hamed kien qieghed jirrisjedi fil-mezzanin u qatt ma kien infurmat li dan kien inghata lill-appellant. Anzi jghid:
"*Jigifieri inti qed tghidilna li kont taht l-impressjoni li "Tony's House" kienet mikrija lil xi turist 'short let'?*

Xhud: U zgur, bhalma kienu l-ohrajn."

2. **L-ewwel aggravju**
Il-konvenut appellant kien eccepixxa fl-ewwel lok
"in-nullita` tac-citazzjoni peress li filwaqt li qieghed jippremetti li l-eccipjent ma ghandux titolu, kontemporanjament qieghed jitlob l-izgumbrament tieghu ai termini ta' l-Artikolu 167(b) tal-Kapitolu 12 li necessarjament jipprospetta li persuna li tkun qeghda tokkupa l-fond tkun di fatti qeghda hekk tokkupah b'titolu ta' kera jew qbiela."

Fir-rikors ta' l-appellipprezentat minnu l-appellant jittratta dan l-aggravju fuq zewg paragrafi distinti izda fl-istess paragrafi jaghmel l-istess argument u cioe` li l-procedura taht l-Artikolu 167(b) tal-Kapitolu 12 tista' biss tigi uzata fil-kazijiet fejn ikun hemm xi forma ta' titolu liema titolu jkun qieghed jigi terminat. L-appellant jissottometti illi l-procedura tal-giljottina ma tapplikax fil-kaz prezenti stante li l-esponenti jippremettu illi l-appellant qatt ma kellu titolu.

L-appellati jissottomettu illi dan l-aggravju ma ghadux japplika ghall-kaz in ezami u dan stante li ghalkemm il-procedura nbdiet bhala procedura sommarja taht l-artikolu gia` imsemmi, permezz ta’ digriet moghti mill-Onorabbli Prim Awla fis-27 ta’ Jannar 1999 l-appellant inghata l-opportunita` li jikkontesta t-talbiet attrici u ipprezentata l-eccezzjonijiet tieghu. Ghalhekk minn dak id-digriet il-procedura odjerna saret wahda normali u ma baqghetx timxi skond il-procedura kkontemplata f’Artikolu 167 tal-Kapitolu 12.

Izda minghajr pregudizzju ghal dan, jissottomettu illi l-appellant qieghed jaghti interpretazzjoni hazina ta’ l-artikolu tal-ligi u qieghed ifittex fil-kliem tal-ligi kwantifikazzjoni li ma tezistix. Dan ghaliex il-ligi b’ebda mod ma tillimita din il-procedura ghal dik is-sitwazzjoni fejn il-konvenut ikollu titolu. Artikolu 167(b) tal-Kapitolu 12 jghid illi:
“Fil-kawzi ta’ kompetenza tal-Qrati Superjuri jew tal-Qorti tal-Magistati (Ghawdex) fil-kompetenza taghha superjuri, meta t-talba hija biss-

...

(b) ghall-izgumrament ta’ kull persuna minn raba jew minn bini, sew jekk b’talba ghall-hlas ta’ cens, kera jew kull hlas iehor dovut, jew ghal danni bhala kumpens sakemm il-fond jitbattal, jew minghajra l-attur jista’ jitlob fl-att stess tac-citazzjoni li jigi deciz skond it-talba, bid-dispensa tas-smigh tal-kawza:”

Id-dicitura tal-ligi tghid biss “zgumbrament ta’ kull persuna” izda b’ebda mod ma jista’ l-appellant jaghti interpretazzjoni ghal din il-frazi bhala li tirrikjedi persuna li qeghda tokkupa l-fond taht xi titolu, anzi l-kelma zgumbramet tfisser biss li tohrog persuna minn go fond taht kwalunkwe cirkostanza.

In fatti dan l-artikolu b’ebda mod ma [jimponi] limiti fuq il-mod ta’ okkupazzjoni anzi huwa stess jghid li dawn il-proceduri jghoddu anke jekk l-atturi qeghdin jaghmlu talba ghall-hlas ta’ cens, kera jew xi kunsiderazzjoni ohra li tista’

tkun dovuta. Ghaldaqstant il-proceduri stipulati fl-Artikolu 167(b) jistghu jintuzaw kontra dak li jokkupa l-fond minghajr titolu validu. F’dawn il-proceduri huwa dover tal-konvenut li juri li huwa ghandu titolu validu, prova li ma ingabitx mill-konvenut.

Il-ligi b’ebda mod ma tillimita l-applikazzjoni ta’ dan l-artikolu ghal dawk il-kazi fejn inkwilin qieghed jokkupa l-fond b’mod validu. Anzi l-ghan ta’ dawn il-proceduri huwa pjuttost l-oppost u cioe` li jipprotegi lill-proprjetarji mis-sitwazzjoni fejn terzi jokkupaw il-proprjeta` tieghu minghajr il-kunsens jew l-gharfien tieghu u minghajr titolu jew raguni valida fil-ligi u dan bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-proprjetarju fuq il-proprjeta` tieghu.

La darba l-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni jew limitazzjoni, allura lanqas jista’ wiehed jintroduci tali distinzjoni jew limitazzjoni fl-applikabilita` ta’ l-istess ligi u dan ghaliex tali interpretazzjoni tkun erronea u tmur kontra l-volonta` tal-legislatur u oltre n-natura tal-ligi innifisha.

3. **<u>It-tieni aggravju</u>**
Meta jressaq it-tieni aggravju tieghu, l-appellant jirriferi ghat-tieni eccezzjoni pprezentata minnu u cioe` li huwa ma jistax jigi zgumbrat ghax minghajr titolu peress li hu dahal fil-fond in kwistjoni la bi vjolenza u lanqas kontra l-kunsens espress tas-sid. L-appellant anzi jghid illi l-elementi rikjesti mill-gurisprudenza ghal dikjarazzjoni ta’ okkupazzjoni bla titolu ma jirrikorrux fil-kaz odjern. Pero` l-esponent bir-rispett jissottometti illi l-ewwel Qorti kienet korretta meta wara li evalwat ix-xhieda migbura minnha ikkonkludiet illi l-okkupazzjoni ta’ l-appellant kienet wahda kontra l-volonta` tas-sidien.

L-appellant jirreferi ghal decizjoni moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet Carmelina sive Lina Camilleri et vs. Paul Mifsud et noe, deciza fit-12 ta’ Awwissu 1994. Minn dak li gie kkwotat mill-appellant stess jidher li l-kawzali “bla titolu” tista` tezisti biss meta jkun hemm “okkupazzjoni ta’ fond li sa mill-bidu nett ma kienitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbuzivament, bi vjolenza, b’arbitriju jew

klandestinament, liema illegalita` pperdurat sal-mument li tkun giet proposta il-kawza;”

Il-fatti u c-cirkostanzi kollha ta’ dan il-kaz huma ezempju car ta’ dawn l-elementi imqeghda fil-prattika u dan ghaliex l-okkupazzjoni ta’ l-appellanti fil-mezzanin in kwistjoni ma kienetx konsentita, saret minghajr il-kunsens ta’ l-esponenti, abbuzivament, arbitrarjament u klandestinament sal-mument li giet proposta l-kawza. Dan kollu jidher mix-xiehda mhux biss ta’ l-atturi izda anke ta’ l-appellant stess. Ghalhekk mix-xiehda intwera li kien l-appellant stess li ghazel li ma jinfurmax lis-sidien bil-kirja li kienet qeghda tigi proposta lilu minn terzi li urewh li ma kienux is-sidien. Fix-xiehda moghtija minnu l-istess appellant xehed li dan Louis Frendo meta ghamillu skrittura ta’ kiri kien urih l-iskrittura li kellu hu stess mas-sidien u anzi kien tah kopja taghha sabiex jehodha ghal parir ghand l-avukat. Dan id-dokument wera bic-car lill-appellant li ma kienx jikkontempla l-mezzanin in kwistjoni izda proprjeta` ohra, wera wkoll l-ismijiet tal-proprjetarji tal-mezzanin in kwistjoni u ghalhekk kif xehed huwa, kienet ghazla tieghu li jiehu l-attitudni li ma kellux ghalfejn ifittex il-kunsens taghhom, wera ukoll li sullokazzjoni kienet permessibli biss fil-kaz ta’ turisti li mhux il-kaz ta’ l-appellant.

Mill-provi gie stabbilit li l-atturi ma kienux jafu li l-appellant kien qieghed jokkupa l-fond mezzanin in kwistjoni. Huma saru jafu b’dan biss meta kien qieghed jigi ezegwit mandat ta’ zgumrament fil-konfront ta’ Louis Frendo. Fil-fatt kif saru jafu li l-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni huma mhux talli ma tawx il-kunsens taghhom sabiex il-konvenuti jokkupaw il-fond izda bdew dawn il-proceduri kontra taghhom. L-appellant Mohammed Hamed fix-xiehda tieghu jghid li huwa qatt ma avvicina lill-atturi dwar il-posizzjoni tieghu, qatt ma fittex l-gharfien jew il-kunsens tas-sidien. Kien biss wara li intemmu l-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u meta kien inhareg il-mandat ta’ zgumbramet li l-konvenut kif jghid “mort ghas-sid il-hanut tieghu Valletta, hawnhekk, ma kellimnix.” L-istess konvenut jghid li huwa qabel dan il-mument qatt ma kien fittex il-kunsens jew l-gharfien tas-

sidien u dan kif jghid huwa stess ghaliex “Xejn, ma kellix x’naqsam mas-sidien”.

Ghalhekk kif jista’ l-appellant jargumenta li huwa ghandu titolu akkwistat mhux klandestinament meta huwa stess ghazel li jahbi l-okkupazzjoni tieghu tal-fond in kwistjoni mill-istess sidien appellati?

In oltre l-appellati jissottomettu illi huma setghu biss joggezzjonaw ghall-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenuti malli huma saru jafu b’dan. In fatti kif saru jafu, huma b’ebda mod ma rrikonoxxew lill-konvenuti bhala inkwilini tal-fond mezzanin in kwistjoni u dan mhux talli ghaliex qatt ma rcevew jew accettaw xi hlas minn ghandhom izda wkoll ghaliex tant li l-kunsens taghhom qatt ma kien inghata li huma mal-ewwel bdew dawn il-proceduri.

L-appellant ma ressaq l-ebda prova li huwa jgawdi xi titolu validu fil-konfront ta’ l-esponenti, anzi xehed li huwa stess ghazel li jzomm kollox mohbi mill-esponenti u ma jfittix il-kunsens taghhom.

In oltre l-appellant qatt ma kellu relazzjoni ta’ kirja diretta ma’ l-atturi, kellu biss relazzjoni ma’ Louis Frendo. Pero` dan m’huwiex mertu ta’ din il-kawza u minghajr pregudizzju kwalunkwe drittijiet li seta’ jivvanta l-appellant fuq il-fond in kwistjoni kienu jiddependu mill-validita` u l-ezistenza tat-titolu ta’ l-istess Louis Frendo. Hekk kif Louis Frendo tilef it-titolu tieghu, segwa li l-appellant sefa’ bla titolu. Ghalhekk wara s-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-4 ta’ Dicembru 1997 li biha gie terminat kwalunkwe titolu li dan Louis Frendo seta’ kellu fuq il-fond in kwistjoni, l-appellant spicca minghajr titolu validu.

4. **<u>It-tielet aggravju</u>**

L-appellant jissugerixxi illi ma tressqux provi li huwa jokkupa l-mezzanin in kwistjoni bla titolu. L-esponent bir-rispett jissottometti illi kwalunkwe skrittura ta’ kera li setghet saret bejn l-appellant u Louis Frendo fuq il-fond mezzanin in kwistjoni b’ebda mod ma torbot lilhom u dan kemm ghaliex il-kunsens taghhom ghal dik il-kirja qatt ma nghata kif ukoll ghaliex it-titolu li kellu Louis Frendo fuq il-

mezzanin in kwistjoni ma kienx jiddependi fuq din l-iskrittura.

Ir-relazzjoni ta' inkwilin u sub-inkwilin bejn Frendo u l-konvenut kienet tiddependi mill-ezistenza tat-titolu li Frendo kien jiddetjeni tahtu. Dan it-titolu gie terminat b'mod definittiv b'sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-4 ta' Dicembru 1997. Ghaldaqstant wara dik id-data l-appellant ma setax jibqa' jgedded it-titolu tieghu minghand dan Louis Frendo ghaliex dan Frendo kien tilef it-titolu tieghu. Mix-xhieda moghtija mill-istess Frendo jidher li ma kien hemm l-ebda terminu fiss ghall-kirja li huwa ta lill-konvenut u ghalhekk din il-kirja kienet qeghda tigi mgedda ma' kull pagament ta' kera li kien isir. Izda dan it-tigdid ma setax isehh wara Dicembru 1997 u dan ghaliex it-titolu li tahtu kien jiddetjeni Frendo gie terminat.

5. **<u>Appell Incidentali ta' l-atturi John Vella, sew proprju kif ukoll bhala prokuratur ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-assenti Dr. Leo A. Vella u Valerie mart Joseph Scicluna u l-istess Joseph Scicluna ghall-interess li ghandu fil-kommunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejnu u bejn l-imsemmija martu Valerie, l-istess Valerie Scicluna kemm proprju kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta' Tony Vella.</u>**

Illi l-atturi appellati jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mill-appell interpost mill-konvenut sabiex jinterponu l-appell taghhom incidentali lil dina l-Qorti mis-sentenza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Mejju 2000 ghal dik il-parti tas-sentenza li lliberat lill-konvenut Hamed Akasha mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi l-aggravju ta' l-atturi huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

Il-konvenut Hamed Akasha minkejja li gie debitament notifikat bil-proceduri naqas li jwiegeb permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet. Kif jidher mill-atti misjuba fil-process tal-Prim Awla tal-Qorti Civili l-konvenut Hamed Akasha ossia Okasha fit-13 ta' Jannar 1999 ipprezenta nota sabiex jispjega l-pozizzjoni tieghu u fiha jghid li huwa jokkupa

b'kera b'mod validu bis-sahha ta' skrittura privata ma' Louis Frendo. Dina n-nota ta' spjegazzjoni hija ammissjoni tal-konvenut Hamed Akasha stess li huwa qieghed jokkupa l-fond. Oltre din l-ammissjoni l-istess konvenut naqas li jidher fis-seduta tas-27 ta' Jannar 1999 u kien ghalhekk li huwa gie dikjarat kontumaci. Pero` minkejja dan, l-istess konvenut deher ghal diversi seduti, u dan jidher anke mill-verbali ta' l-ewwel Qorti, izda qatt ma pprova jiggustifika l-kontumaci tieghu u lanqas biss prova jfittex li jiddefendi lilu nnifsu permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet.

Fuq dan la darba l-procedura li ntuzat fil-konfront tal-konvenut Hamed Akasha ossia Okasha kienet procedura sommarja allura kellu jigi applikat l-Artikolu 170 tal-Kapitolu 12 li jghid li jekk il-konvenut jibqa' kontumaci jew jekk jidher ma jopponix bhala mhix regolari l-procedura li biha nqeda l-attur il-Qorti ghandha tiddeciedi minnufih il-kawza, billi tilqa' t-talba ta' l-attur fil-konfront ta' dak il-konvenut.

Minghajr pregudizzju ghal dan, l-appellati jissottomettu illi mhuwiex gust l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti meta qalet li ma tressqu ebda provi fil-konfront ta' Hamed Akasha jew Okasha u dan ghaliex kien l-istess konvenut appellat li b'nota tieghu ammetta li huwa jokkupa l-fond pero` qal li jokkupa dan il-fond taht titolu validu. In oltre dan il-konvenut strieh fuq it-titolu allegatament moghti lilu minn Louis Frendo, pero` l-istess konvenut ma gab ebda prova sabiex juri li huwa jokkupa l-fond taht titolu validu.

Minkejja dan l-provi u x-xhieda imressqa mill-atturi kienu mressqa kontra l-konvenuti kollha kemm dawk li pprezentaw l-eccezzjonijiet taghha kif ukoll fir-rigward ta' dan il-konvenut li baqa' kontumaci.

L-ewwel Qorti naqset ukoll li tikkunsidra mhux biss in-nota pprezentata mill-istess konvenut Hamed Akasha f'liema ddikjara li huwa jokkupa dan il-fond, izda naqset ukoll li tiehu in konsiderazzjoni d-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attur John Vella fejn dan iddikjara sollenement li l-konvenut appellat Hamed Akasha kien jirrisjedi fil-fond in

kwistjoni. L-istess konvenut ma ressaq ebda prova kuntrarja ghal dan u anzi baqa' jattendi ghas-seduti u jaghmel mistoqsijiet lix-xhieda, izda ghazel li jibqa' ukoll kontumaci fil-proceduri in kwistjoni. Ghalhekk l-esponenti bir-rispett jissottomettu illi l-unika konkluzjoni li wiehed seta' jasal ghaliha kemm sabiex din tkun fundata fuq il-fatti u fil-ligi, kellha bil-fors tkun dik li biha l-konvenut Hamed Akasha jigi ordnat jizgombra mill-fond mezzanin in kwistjoni.

Ghaldaqstant l-appellati talbu lil dina l-Qorti ta' l-Appell joghgobha tvarja s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Mejju 2000 fl-ismijiet premessi billi filwaqt li tikkonfermaha kwantu ghal dak li gie deciz fil-konfront tal-konvenut Mohammed Hamed, thassarha u tirrevokaha kwantu ghal dak li gie deciz fil-konfront tal-konvenut Hamed Akasha u dan billi tordna l-izgumbrament tieghu wkoll u tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti fil-konfront ta' dan il-konvenut appellat ukoll.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti Mohammed Hamed u Hamed Akasha.

IR-RISPOSTA TA' HAMED OKASHA

6. L-appellant wiegeb hekk:

(i) Illi kwantu l-appell principali tieghu, l-appellant jirrimetti ruhu ghal dak li ssottometta fir-rikors principali ta' l-appell.

(ii) Illi kwantu ghall-appell incidentali dan hu null peress li Hamed Okasha ma interpona ebda appell u kwindi l-appellati ma setghux jipprevalixxu ruhhom mill-istatut [recte: istitut] ta' l-appell incidentali.

(iii) Illi fil-mertu, sa fejn jirrigwarda d-decizjoni senjatament ghal Hamed Okasha din hija gusta u timmerita li tigi konfermata ghax imkien mill-prova ma jirrizulta li huwa qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni. Anzi jirrizulta l-kuntrarju u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

7. L-appell in ezami huwa dwar kawza ta' zgumbrament istitwita mill-appellat kontra l-konvenut appellant u kontra certu Hamed Okasha, li gie lliberat mill-osservanza tal-gudizzju u ma appellax. Il-Qorti ta' l-ewwel grad laqghet it-talba attrici fil-konfront biss tal-konvenut Mohammed Hamed u ordnat l-izgumbrament tieghu mill-fond "Tony", Trejqa d'Argens, Gzira, fi zmien tlett (3) xhur. L-ispejjez gudizzjarji kellhom jithallsu mill-appellant, minbarra dawk tal-konvenut l-iehor Hamed Okasha li kellhom jigu sopportati mill-atturi.

Sar appell minn din id-decizjoni mill-konvenut Mohammed Hamed u appell incidentali minn naha ta' l-atturi appellati.

8. Wara li jaghti l-verzjoni tieghu tal-fatti, il-konvenut appellant ressaq numru ta' aggravji kif ser jinghad:
(i) in kwantu l-azzjoni intentata mill-appellati giet originarjament maghmulha ai termini ta' l-Art. 167(b) tal-Kap. 12, din kienet nulla u improponibbli. Dan ghaliex il-procedura sommarja tippresupponi proprju bil-maqlub ta' dak li ppremettew l-appellati fic-citazzjoni taghhom u cjoe` li l-konvenut kien qieghed jokkupa fond "bla titolu". Fir-realta`, isostni l-appellant, f'kazi simili l-izgumbrament jista' jintalab biss meta persuna kellha xi forma ta' titolu jkun xi jkun.

9. Din il-Qorti, wara li semghet ukoll it-trattazzjoni ta' l-appell, ma jidhrilhiex li dan l-aggravju, wiehed ta' indole legali, jista' jigi akkolt. Fl-ewwel lok, ghandu jigi rilevat li bil-fatt li l-ewwel Qorti ammettiet lill-konvenut biex iressaq nota ta' eccezzjonijiet, u dan in forza tad-digriet taghha moghti fis-27 ta' Jannar 1999, dan ifisser li l-procedura ma baqghetx aktar wahda ta' natura sommarja. L-eccezzjoni ghalhekk giet proceduralment ezawrita billi ma baqghetx timxi bil-procedura originarjament intentata mill-atturi a bazi ta' l-Artikolu 167 tal-Kap. 12. F'kull kaz pero` minn ezami ta' l-Artikolu 167 tal-Kap. 12 ma tirrizulta ebda dicitura limitativa bhax-xorta indikata mill-appellant. Dak li, invece, ssemmi l-ligi espressament hu li l-kawza trid tkun wahda "ghall-izgumbrament ta' kull persuna...minn bini....". Jekk xi hadd li ghandu titolu jista' jigi zgumbrat ghaliex ma jkunx hallas il-kera jew ic-cens dovut minnu,

multto magis jista` jintalab l-izgumbrament ta' xi hadd illi allegatament lanqas biss ghandu titolu. Imma, kif gja` intqal, dan il-punt gie rez wiehed purament akkademiku ghar-raguni li l-kawza pprocediet ulterjorment bhala wahda normali. Fil-fatt lanqas jidher li fir-rikors ta' appell tieghu ma' l-appellant isemmi aktar li hawn si tratta ta' nullita`. Ghalhekk dana l-ewwel aggravju qed jigi respint.

(ii) It-tieni aggravju hu li l-Qorti ta' l-ewwel grad interpretat superficjalment u ddecidiet skorrettement dwar dak li gie eccepit mill-appellant dwar li fir-realta` huwa kien qieghed jokkupa l-fond de quo b'titolu validu ta' sullokazzjoni, u konsegwnetement qatt ma seta' gie zgumbrat fuq il-pretest li kien qed jokkupa l-fond "bla titolu". Anki titolu prekarju hu bizzejjed biex jirradika tali dritt ta' okkupazzjoni, jghid l-appellant. Sa mill-bidunett ta' l-okkupazzjoni tieghu, isostni l-appellant, huwa m'okkupax l-fond kontra l-kunsens tas-sid jew abuzivament, bi vjolenza, b'arbitriju (sic) jew klandestinament. Huwa jiccita gurisprudenza lokali biex isahhah l-aggravju tieghu.

10. Mill-provi akkwiziti jirrizulta li proprjament il-ftehim li saru (kien hemm fil-fatt izjed minn ftehim wiehed,) dwar il-mezzanin "Tony", Trejqa D'Argens, Gzira, kienu jikkonsistu fi ftehim maghmul bejn missier l-atturi appellati u John Lewis sive Louis Frendo (li mhux parti f'din il-kawza) u ftehim iehor maghmul bejn dan Frendo u l-appellant. Fi kliem iehor, ftehim bejn l-awtur ta' l-atturi appellati jew l-atturi minn naha l-wahda u l-appellant minn naha l-ohra qatt ma kien hemm. Fit-tieni lok, mid-dokumenti li gewipprezentati quddiem l-ewwel Qorti lanqas jirrizulta li kien hemm ftehim bil-miktub dwar il-mezzanin de quo imma biss dwar erba' (4) appartamenti ohrajn li jinsabu fl-istess blokk ta' bini pero` muniti dawn b'entratura ghalihom separata. Il-ftehim koncernenti l-kirja vantata mill-appellant fuq il-mezzanin maghruf bhala "Tony" hija dik allura li saret bejn Frendo u l-appellant. L-atturi xehdu u sostnew li l-appartamenti, u mhux il-mezzanin, kienu inkrew kollha f'daqqa lil Louis Frendo b'somma fissa ta' kera li tithallas annwalment bl-iskop li dan jikrihom bhala "short lets" lill-barranin. Gara li Frendo waqa' moruz fil-hlas tal-kera – li kienet tkopri l-ammont

dovut bhala kera fuq il-mezzanin – u ittiehdu passi kontrieh quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u safa' zgumbrat mill-ambjenti kollha ta' dan il-blokk fil-Gzira, kompriz igifieri mill-mezzanin "de quo". Qabel ma giet konkjuza din il-procedura, pero`, irrizulta li Frendo kien kera l-mezzanin "Tony" lill-appellant in forza ta' skrittura esebita a fol 25 u 26 (Dok MH1) tal-process. L-appellant isostni li dan il-ftehim ikkreja titolu ta' sullokazzjoni favurih.

11. Din il-Qorti qieset l-aggravju ta' l-appellanti izda ma jidhrilhiex li dan hu wiehed fondat la fil-fatt u lanqas fid-dritt. Minn punto di vista ta' dritt ghandu jinghad li rapport guridiku dirett bejn l-atturi u l-appellant jew xi forma ta' rikonoxximent da parti tas-sidien ma kien hemm qatt. Kull ftehim ghalhekk – u fil-fatt sar wiehed – bejn Frendo (l-inkwilin proprja) u t-terz (l-appellant) kien jikkostitwixxi "*res inter alios acta*" fil-konfront tas-sidien u bhala tali ghandu jsegwi l-principju li "*res inter alios acta nec prosunt nec nocent*". Fi kliem iehor, l-appellant seta' tassew legalment jivvanta titolu fil-konfront ta' Louis Frendo, li krielu, imma ma setax jestendi dan id-dritt fil-konfont ukoll tas-sidien li qatt ma taw il-kunsens taghhom biex jirratifikaw jew jirrikonoxxu l-kirja. Minn punto di vista ta' fatt, imbaghad, jirrizulta mhux biss li l-ftehim bil-miktub ta' Frendo mas-sid originali kien jirreferi ghal erba' flats l-ohra fl-istess blokk imma li fir-realta` l-ebda wiehed mill-fondi, lanqas il-mezzanin, ma kien qieghed jinkera lilu bl-iskop li dan Frendo "*a sua volta*" jikrihom lit-terz bhala "*long lets*". Meta allura Frendo ta x'jifhem lill-appellant li dan seta' jibqa' jgawdi l-okkupazzjoni tal-fond ghal dejjem, dan kien qieghed jizgwida lill-appellant kompletament. Frendo pero` xehed ukoll fis-sens li lill-appellant kien urieh li dan seta' jisfa zgumbrat. Di fatti jirrizulta li wara s-sentenza tal-Bord li ordna l-izgumbrament ta' Frendo mill-blokk kollu, kompriz il-mezzanin, l-appellant beda jara kif jaghmel u jfittex "jirranga" mas-sidien. Dawn pero` ma riedux jaslu f'xi ftehim mieghu. Jidher li, apparti li inizjalment l-appellant gie zgwidat, l-appellant m'gharafx jiehu parir siewi qabel ma dahal fil-kirja de quo. Malli giet itterminata ghalhekk il-kirja tal-blokk li kienet vigenti favur Louis Frendo, u dan safa' bla titolu, ma setax jinghad aktar li min kera minghand Frendo seta' jivvanta xi titolu

fil-konfront tas-sid, kif ghamel l-appellant. Il-fattispecje fid-decizjoni “Carmelina Camilleri et – vs – Paul Mifsud et” deciza fit-12 ta’ Awissu 1994 mill-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri), citata mill-appellant, kienu differenti. F’dik il-kawza kien irrizulta kien hemm rikonoxximent ta’ wahda mill-proprjetarji – haga li ma gratx fil-kawza in ezami. Fil-kawza l-ohra imbaghad deciza mill-istess Qorti fis-7 ta’ Mejju 1998 fl-ismijiet “Dr. Francis Borg M.D. – vs – Joseph Felice” irrizulta li kien hemm provi li juru li kien hemm ricevuti ta’ kera mahrugin mis-sid. Fil-kaz in ezami invece mhux biss ma jirrizultax li xi darba giet accettata kera direttament minghand l-appellant da parti tas-sid, imma anke l-inkwilin originali kien waqa’ moruz fil-hlas tal-kera dovut. Apparti wkoll il-fatt li anke fir-rapporti ezistenti bejn Frendo u l-appellant – ftehim estraneju ghas-sidien – kien beda b’kera ta’ certu ammont li mbaghad giet dimezzata minhabba xogholijiet, anke strutturali, li gew esegwiti fil-mezzanin, kollox minghajr il-kunsens tas-sidien.

12. Kif tajjeb irilevat l-ewwel Qorti f’kuntratti ta’ lokazzjoni, hemm kazi meta l-istess inkwilin jinghata dritt ta’ sullokazzjoni izda f’dan il-kaz tali trasferiment irid ikun konformi mal-kundizzjonijiet li jkunu gew stipulati fit-titolu tieghu. Jekk wiehed japplika dawn ir-regoli jew principji legali ghall-fattispecji in ezami jsib li kontra r-rieda tas-sid, u certament bla ebda awtorizzazzjoni tieghu, l-inkwilin qabad u ssulloka l-mezzanin <u>de quo</u> meta s-sullokazzjoni kienet miftehma biss bl-iskop ta’ ‘*short lets*’ ghal turisti minn barra u mhux biex is-sub-inkwilin imur joqghod fih permanentement.
L-ewwel Qorti kompliet telabora hekk:
“Il-konvenut certament ma jistax jigi kkunsidrat bhala turist. Huwa kien mizzewweg ma’ persuna Maltija sa minn qabel il-kirja u inoltre jinsab residenti permanentement hawn Malta. Ghalhekk meta saret il-kirja tal-5 ta’ Mejju 1993 bejn Frendo u Hamed, din certament kienet bi vjolenza tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali. In fatti l-istess Frendo xehed li huwa qal lil Hamed ‘Hawnhekk ghalija tista’ toqghod diment li s-sid ma jirbahhomlix il-fletsijiet’ u kompla ‘Imbaghad jekk nitlifhom affari tieghek’ ”.

L-appellant ha r-riskju b'ghajnejh miftuhin. Jekk kien hemm titolu prekarju jew titolu iehor kwalsiasi dan it-titolu ma kienx effettiv fil-konfront tas-sid imma fil-konfront biss ta' l-inkwilin Frendo. Izda appena t-titolu possedut mill-inkwilin Frendo gie tterminat, b'ordni ta' zgumbrament, is-subinkwilin ma seta' jivvanta xejn kontra s-sid.

13. It-tielet aggravju ta' l-appellant hu bazikament li (iii) qabel ma jitolbu l-izgumbrament l-atturi kellhom qabel xejn jitolbu, fl-istess citazzjoni, li jigi terminat it-titolu. Pero`, kif diga` rajna in konnessjoni mat-tieni aggravju, titolu ma kienx hemm, u kwindi dana l-aggravju hu priv minn kull fondament.

14. L-atturi intavolaw appell incidentali in kwantu fis-sentenza appellata l-konvenut l-iehor Hamed Akasha sive Okasha gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju minhabba nuqqas ta' provi. Fil-konfront tieghu l-atturi kienu wkoll talbu sentenza ta' zgumbrament pero` dan il-konvenut jidher li baqa' kontumaci billi ma pprevalixxiex ruhu sa l-ahhar mill-istess procedura segwita mill-konvenut l-iehor u fil-fatt baqa' ma pprezenta l-ebda nota ta' eccezzjonijiet. Stat ta' kontumacja jekwivali pero` ghal kontestazzjoni. Kif inghad, l-ewwel Qorti cahdet it-talba ta' l-atturi in kwantu diretta kontra l-konvenut Hamed Akasha. L-atturi jidher li inqdew bil-procedura ta' appell interpost mill-konvenut l-iehor Mohammed Hamed biex jinterponu appell incidentali dwar it-talba taghhom fil-konfront ta' Hamed Akasha li kienet giet respinta billi talbu li din il-parti tas-sentenza tigi riformata u deciza favurihom.

L-appellat Hamed Akasha fl-ewwel lok issolleva n-nullita` ta' dan l-appell incidentali billi jissottometti li darba li hu m'appellax, allura ma setax isir appell incidentali.

15. Fil-fehma tal-Qorti dan l-aggravju huwa infondat fid-dritt wara l-emendi introdotti bl-Att XXIV ta' l-1995. L-Artikolu 240 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta kif sostitwit bl-Art. 119 ta' l-imsemmi Att, jaghti l-fakolta` lil kull parti li tinqeda b'appell li jsir minn sentenza ghall-fini ta' appell incidentali, inkluz anki appell minn kap wiehed ta' kull sentenza, <u>ukoll jekk ma jsirx appell minnhom minn min</u>

jappella. Inoltre, dak l-appell incidentali jista’ jsir ukoll kontra u minn kull parti li ma tkunx wahda li kontra taghha jkun sar l-appell skond is-sub-artikolu (1) ta’ l-Artikolu 144 tal-Kap. 12.

16. L-appellat Hamed Akasha [recte: Okasha] jghid li safejn id-decizjoni tal-Prim Awla kienet tirrigwarda lilu din kienet gusta u timmerita konferma peress li mkien mill-provi ma jirrizulta li huwa kien qed jokkupa l-fond in kwistjoni. Il-kontroparti, minn naha taghhom, issottomettew li huma ma kellhom jippruvaw xejn aktar kontra l-konvenut Hamed Akasha billi jirrizulta li bin-nota tieghu kongunta – a fol. 19 tal-process – li ghamel flimkien mal-konvenut l-iehor Mohammed Hamed huwa kien ammetta li kien qieghed tassew jokkupa wkoll il-fond *de quo*.

Din il-Qorti, qieset dana l-aggravju fid-dawl tal-provi prodotti, u jidhrilha li l-atturi ghandhom ragun. Huwa minnu li l-provi attrici kienu kollha kkoncentrati fuq il-konvenut Mohammed Hamad, imma in vista ta’ dak li gie ddikjarat mill-konvenut Hamed Akasha sive Okasha fin-nota tieghu surreferita, kien jispetta lilu u mhux lill-atturi li jforni l-prova li kien qieghed jokkupa l-fond de quo b’kera mod validu bis-sahha ta’ skrittura privata ma’ Louis Frendo u li sallum dan il-ftehim ghadu validu. Minn dan, l-imsemmi konvenut m’ghamel xejn, mentri l-atturi, permezz tad-dikjarazzjoni (guramentata minn John Vella) annessa mac-citazzjoni ghamlu l-prova li anke Akasha kien jokkupa l-fond b’mod abusiv, illegali u minghajr titolu. F’dan il-kuntest, kienu l-atturi li qeghdin jinnegaw li kien hemm vigenti xi kirja valida mentri kien il-konvenut Hamed Akasha li kien qieghed jasserixxi dritt. Ghalhekk, fin-nuqqas ta’ tali prova minn naha tieghu, l-aggravju ta’ l-atturi huwa fondat.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konvenut Mohammed Hamed u tikkonferma dik il-parti tas-sentenza kif moghtija fil-konfront ta’ l-imsemmi Mohammed Hamed, u tirriformaha billi thassarha u tirrevokaha kwantu ghal dak li gie deciz fil-konfront tal-konvenut Hamed Akasha b’dan li tilqa’ t-talba ta’ l-atturi fil-

konfront ukoll ta’ dan il-konvenut u ghalhekk qeghda tordna l-izgumbrament taz-zewg konvenuti Hamed Okasha sive Akasha u Mohammed Hamed mill-fond “Tony”, Trejqa D’Argens, Gzira, fi zmien xahar mil-lum u b’dan li l-kap ta’ l-ispejjez relattivament ghaz-zewg istanzi jithallas fl-intier tieghu mill-istess konvenuti sokkombenti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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