MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2003

Appell Civili Numru. 1133/1998/2

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'isimha proprio
u ghan-nom ta' ohtha msiefra Suor Olga Cuschieri, Josephine xebba Cuschieri u B. Tagliaferro & Sons Limited

vs

Raymond u Monica konjugi Spiteri

Numru 3

Avviz numru 1133/98 MM

Il-Qorti:

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) moghtija fl-10 ta’ Jannar, 2000, fl-ismijiet premessi, li minnha gie interpost dan l-appell u 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 enfitewtika 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 emenda 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-sullokazzjoni. 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 tgawdix 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”;

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuti pprezentat 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;

Rat ir-risposta ta' l-atturi appellati pprezentata fis-7 ta’ Frar, 2000, li fiha spjegaw ghaliex din il-Qorti ghandha tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata;

Rat id-decizjoni moghtija fis-7 ta' Frar 2003 li permezz taghha din il-Qorti hassret is-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta' April 2001 u ordnat ir-ritrattazzjoni ta' l-appell;

Semghet is-sottomissjonjiet tal-partijiet;
Ikkunsidrat illi:

L-appellanti ghamlu s-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 semmai 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 taht 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 skorrettement 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.

Il-fatti tal-kaz huma cari. Permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Jannar 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, l-awturi ta' l-atturi kienu kkoncedew il-fond 61/3, St. Paul's Street, Valletta, lil certu Paul Schembri b'titolu ta' cens temporaneju ghall-perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena. Dan Paul Schembri, b'kuntratt tat-28 ta' Jannar 1977 fl-atti tan-nutar Dottor Victor Bisazza, issubkonceda l-istess fond lil certu Carmelo Vella. L-aventi causa ta' Carmelo Vella krew l-istess fond lill-konvenut kif jirrizulta minn skrittura datata 30 ta' Settembru 1980. Il-konvenut sussegwentement okkupa l-istess fond mal-familja tieghu bhala r-residenza ordinarja taghhom u beda jhallas il-kera lill-eredi ta' Carmelo Vella. Meta c-cens skada fit-13 ta' Jannar 1998, il-konvenuti ma gewx rikonoxxuti mid-direttarji.

Din il-Qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-kwistjoni kollha hija regolata mis-subartikolu (3) ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158. Dan is-subartikolu jibda biex ighid li meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fil-paragrafu (a) jew (b) tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu d-dar ta' abitazzjoni tkun soggetta ghal kirja, id-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanza li

tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ma ghandhomx japplikaw dwar kirja bhal din. Enfitewsi kif imsemmija fil-paragrafu (a) jew (b) tas-subartikolu (2) hija enfitewsi jew subenfitewsi li tkun saret ghal mhux aktar minn tletin sena jekk tkun saret qabel il-21 ta' Gunju 1979, jew ghal kull perijodu iehor jekk tkun saret wara l-21 ta' Gunju 1979.

Fil-kaz in ezami, il-fond in kwistjoni nghata b'titolu ta' enfitewsi temporaneju ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena qabel il-21 ta' Gunju 1979. Ghaldaqstant din l-enfitewsi (u subkoncessjoni sussegwenti) huma milquta bis-subartikolu (3) ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158. Konsegwentement ma jghoddux id-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini.

Pero` l-istess subartikolu (3) ikompli hekk:
"Izda meta l-kerrej taht l-imsemmija kirja jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu dan ghandu, fit-tmiem ta' l-imsemmija kirja, ikollu l-jedd li jkompli jokkupa d-dar taht kirja gdida minghand il-padrun dirett bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fis-sub-paragrafi (i) u (ii) tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu dwar l-enfitewta."

Ma jidher li hemm l-ebda kontestazzjoni dwar li l-konvenuti huma in effetti cittadini Maltin u li jokkupaw il-fond in kwistjoni bhala r-residenza ordinarja taghhom. Izda l-ligi ma tiqafx hawn. Difatti s-subartikolu (8) ta' l-artikolu 12 jipprovdi li, hlief ghal zewg kazijiet eccezzjonali li mhumiex applikabbli ghall-kaz in ezami, is-subartikolu (3) ma japplikax jekk, f'kaz ta' enfitewsi ta' mhux aktar minn tletin sena u li taghlaq wara l-21 ta' Gunju 1979, "il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu meta taghlaq l-enfitewsi jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bhala residenza ordinarja taghha fil-21 ta' Gunju, 1979".

Mill-provi jirrizulta li l-konvenuti ma kinux jokkupaw il-fond in kwistjoni fil-21 ta' Gunju 1979. Difatti l-kirja saret permezz ta' skrittura datata 30 ta' Settembru 1980.

Minn dan kollu ghalhekk jirrizulta li l-konvenuti la ghandhom dritt ghat-tigdid ta' kirja skond il-Kap 69 u lanqas ghal kirja gdida skond il-proviso tas-subartikolu (3) ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158. Jonqos li jigi ezaminat jekk il-kirja li saret favur il-konvenuti hijiex wahda mill-kirjiet protetti taht l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Hawn il-Qorti tirreferi ghal dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell (Sede Superjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Romeo Schembri noe vs John Galea et** deciza fid-9 ta' Frar 2001:

" Il-Qorti tinnota illi s-subinciz 3 ta' l-artikolu 12 jaghti ezenzjoni biss mill-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini. Dan ifisser illi f'dawk il-kazijiet fejn dan is-subinciz kien applikabbli, li kif inghad ma jinkludux il-kaz taht ezami, jibqghu xorta applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili, fosthom allura l-artikolu 1530 li ghalih saret riferenza fis-sentenza appellata u li jirregola l-ghoti ta' kiri minn min kien qed jiddetjeni l-fond taht titolu temporaneju jew li jista' jinhall, anke fir-rigward ta' kif dan jorbot lis-successuri tieghu fil-pussess tal-haga. Konsiderazzjoni din pero` li minnha l-appellanti ma tistax tibbenefika. Dan ghaliex il-legislatur, bil-ligi specjali li hi l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158) espressament iddispona li fil-kazijiet li jinkwadraw ruhom fis-subinciz 8 ta' l-artikolu 12, id-direttarju jkun intitolat jirriprendi l-pussess tal-fond in kwantu l-kerrej, anke jekk ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, ma jkollux, fit-tmiem ta' l-imsemmija kirja, il-jedd li jkompli jokkupa d-dar taht kirja gdida minghand il-padrun dirett fit-termini specifikati fil-proviso tas-subinciz 3 ta' l-artikolu 12."

Dan jghodd ghall-kaz odjern.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, u cioe` s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-10 ta' Jannar 2000, b'dan li t-terminu sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-fond 3/61 St. Paul's Street, Valletta qieghed jigi ffissat f'perijodu ta' erba' xhur,

liema perijodu jibda jiddekorri millum. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-prim'istanza, kontra l-konvenuti u bl-ispejjez tal-proceduri ta' ritrattazzjoni li jigu sopportati bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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