MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 520/1990/1

Ines Calleja u zewgha Frank Calleja dan ta’ l-ahhar bhala amministratur tal-beni parafernali ta’ l-istess martu Ines Calleja, bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti bejnu u bejn martu Ines Calleja u ghal kull interess li jista’ jkollu

vs

Gaetano Spiteri u ghal kull interess li jista’ jkollhom: Id-Direttur tax-Xogholjiet, l-Onorevoli Ministru ghall-Izvilupp tal-Infrastruttura; il-Kummissarju ta’ l-Artijiet, u l-Onorevoli Deputat Prim Ministru u Ministru tal-Affarijiet Barranin u tal-Gustizzja.

Il-Qorti;

<u>Preliminari</u>

Dan hu appell, interpost mill-konvenut Gaetano Spiteri, mis-sentenza tal-Prim Awla fl-ismijiet premessi moghtija fit-13 ta' Gunju, 1995.

Permezz ta' citazzjoni prezentata fit-18 ta' Mejju, 1990, l-atturi, wara li ppremettew li fit-18 ta' Lulju, 1973 b'ordni tal-Gvernatur Generali ta' Malta li dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Lulju, 1973 taht Notifikazzjoni nru. 539 il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet esproprija bicca art tal-kejl ta' 21 tomna u 8.2 kejliet fil-Marsa hemmhekk deskritta; illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-Atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 29 ta' Marzu, 1988, l-imsemmija porzjon ta' art giet assenjata "in parte" in piena proprjeta` lill-attrici Ines Calleja; illi sussegwentement fid-9 ta' Ottubru, 1989 b'ordni tal-President ta' Malta li dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Ottubru, 1989 il-porzjon ta' art in kwistjoni riportata bhala Plot 4 fil-pjanta numru LD 129C/73/A1 giet rilaxxjata f'idejn il-proprjetarji skond il-ligi; illi b'ittra datata 6 ta' Novembru, 1989 il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet informa lill-attrici li tali art ma kienitx aktar mehtiega ghal skop pubbliku; illi sussegwentement l-art giet misjuba li hi okkupata mill-konvenut Gaetano Spiteri li allega li tali art inghatat lilu mill-konvenuti Kummissarju tal-Artijiet u Direttur tax-Xogholijiet; illi l-konvenut Gaetano Spiteri ma gab ebda prova ta' tali ghotja u ghalkemm interpellat anke permezz ta' ittra ufficjali sabiex jitlaq u jizgombra mill-art in kwistjoni baqa' inadempjenti – premess dan kollu l-atturi talbu li dik il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut Gaetano Spiteri qed jokkupa l-porzjon ta' art fuq imsemmija minghajr ebda titolu validu fil-fatt u fid-dritt; u
2. tordna lill-istess Gaetano Spiteri sabiex, fi zmien qasir u perentorju li l-Qorti joghgobha tiffissa, jitlaq u jizgombra mill-porzjon ta' art fuq imsemmija, waqt li ghal kull buon

fini tawtorizza lill-atturi li jirriprendu pussess tal-istess art – bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti.

Il-konvenuti Direttur tax-Xogholijiet, il-Ministru ghall-Izvilupp tal-Infrastruttura, Il-Kummissarju ta’ l-Artijiet u d-Deputat Prim Ministru u tal-Affarijiet Barranin u tal-Gustizzja eccepew, *inter alia*, illi safejn hija maghmula kontra taghhom ic-citazzjoni kienet nulla billi qabel ma sarx l-att gudizzjarju kif irid l-Artikolu 460 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili. Il-konvenut Gaetano Spiteri eccepixxa s-segwenti – u hawn il-Qorti hi tal-fehma li jkun utili li tkompli tigi riportata s-sentenza appellata *verbatim*, anke peress li minnha johrog car x’inhu l-qofol tal-vertenza bejn il-partijiet:
“Rat ukoll in-nota li biha l-konvenut l-iehor, Gaetano Spiteri, eccepixxa: (1) illi c-citazzjoni hija nulla safejn hija diretta kontra l-konvenuti l-ohra ghax qabel ma sarx att gudizzjarju kif irid l-artikolu 460 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili; (2) illi, bla hsara ghall-ewwel eccezzjoni, huwa jokkupa l-art ‘de quo’ “b’titolu validu skond il-ligi kif ser jigi provat fil-kors tal-kawza”; u (3) illi t-talbiet ta’ l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda.

Il-Qorti rat id-dikjarazzjoni mahlufa mill-konvenut Gaetano Spiteri u l-lista ta’ xhieda teighu.

Rat is-sentenza moghtija fil-hamsa u ghoxrin ta’ Jannar elf disa’ mija u wiehed u disghin (25/01/1991) li biha laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Gaetano Spiteri u l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti l-ohra u hekk illiberat lill-konvenuti kollha hlief Gaetano Spiteri mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat illi b’nota li pprezenta fil-hmistax ta’ Dicembru elf disa’ mija u tnejn u disghin (15/12/1992) il-konvenut Gaetano Spiteri kompla jeccepixxi illi “l-gudizzju mhux integru u dan stante li l-Kummissarju ta’ l-Artijiet ghandu jkun parti fil-kawza u dan peress li l-eccipjent illum jokkupa l-fond in kwistjoni a bazi ta’ lokazzjoni moghtija lilu mill-istess Kummissarju ta’ l-Artijiet u li ghalhekk ghandu jigi liberat

mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-istess atturi".

Rat ukoll id-dokumenti esebiti mill-partijiet, it-traskrizzjoni tad-deposizzjonijiet tax-xhieda li nstemghu, u n-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Il-fatti relevanti ta' dan il-kaz huma dawn:

Dwar l-att 'de quo' kienet inharget dikjarazzjoni mill-Gvernatur Generali ta' Malta sabiex din l-art tigi esproprjata.[1] Il-kuntratt relattiv ma sarx izda xorta l-art giet f'idejn il-Gvern. Waqt li l-art kienet f'idejn il-Gvern, dan krieha lill-konvenut Gaetano Spiteri b'kera ta' mitt lira (Lm100) fis-sena.[2] Fid-disgha u ghoxrin ta' Marzu elf disa' mija u tmienja u tmenin (29/03/1988) sar kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri fejn il-ko-proprjetarji ta' din l-art assenjawha lill-attrici Ines Calleja.[3] Gara wkoll li, billi l-Gvern sab li kien sejjer jiehu art aktar milli kellu bzonn, b'dikjarazzjoni ohra tal-President ta' Malta intqal li din l-art ma ghadhiex aktar mehtiega ghal skop pubbliku[4], u ghalhekk giet rilaxxjata f'idejn is-sidien. Meta s-sid, l-attrici Ines Calleja, marret biex tiehu pussess ta' din l-art, sabet li kienet okkupata mill-konvenut Gaetano Spiteri, u ghalhekk saret din il-kawza.[5]

Dwar dawn il-fatti l-partijiet jaqblu.

Kif inghad, din hija kawza revindikatorja. F'din l-azzjoni l-attur, li jallega li hu s-sid ta' l-art u li, izda, ma ghandux il-pussess taghha ghax il-pussess qieghed f'idejn il-konvenut, biex jirbah irid juri li hu tassew is-sid u ma hux bizzejjed ghalih li juri li l-konvenut qieghed jokkupa l-art minghajr titolu. Din il-prova, li hija difficli tant li fid-dottrina

[1] Ara Notifikazzjoni numru 539 li dehret fil-Gazetta tal-Gvern ta' l-24 ta' Lulju, 1973 (fol. 7 u 8 tal-process).
[2] Ara l-iskrittura ta' lokazzjoni (fol. 112 sa 116 tal-process).
[3] Ara estratt mill-kuntratt ta' divizjoni (fol. 9 tal-process)
[4] Ara Notifikazzjoni numru 579 li dehret fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-20 ta' Ottubru, 1989 (fol. 11 tal-process).
[5] Ara d-deposizzjoni ta' Frank Calleja moghtija fis-seduta tal-15 ta' Marzu, 1991 (fol. 58 tal-process).

hija maghrufa bhala ‘probatio diabolica’, hija karatteristika ta’ din l-azzjoni, u hija dejjem mehtiega.

Madankollu, jista’ jaghti l-kaz li d-difiza adottata mill-konvenut tkun tali li implicitament il-konvenut jammetti t-titolu ta’ l-attur izda l-konvenut jallega li hu ghandu titolu iehor li, minkejja l-proprjeta` li tvesti fl-attur, lill-konvenut jaghtih il-jedd li jkompli jokkupa l-fond. F’dan il-kaz, il-prova ta’ proprjeta`, li dejjem ghandu jaghmel is-sid, xorta tibqa’ mehtiega izda tkun saret bl-ammissjoni tal-konvenut stess: ‘Confessio regina probationum’. Naturalment, meta jigri hekk, il-konvenut, biex jirbah il-kawza, irid juri li tassew ghandu t-titolu vantat minnu li, minkejja l-proprjeta` ta’ l-attur, xorta jhalli lill-konvenut ikompli jzomm l-art.

F’dan il-kaz tallum hekk gara. Il-konvenut qieghed jammetti li l-attrici Ines Calleja hija s-sid ta’ l-art; bizzejjed tara l-paragrafu numru ghaxra (10) tan-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenut fejn dan, waqt li jivvanta t-titolu tieghu fuq l-art (il-lokazzjoni moghtija lilu mill-Gvern), ighid hekk: ‘Galadarba l-lokazzjoni kienet wahda valida u vinkolanti din torbot ukoll lis-successuri tal-koncedenti Kummissarju ta’ l-Artijiet, jigifieri ‘lill-atturi sidien’’.[6]

Issa jmiss lill-konvenut li juri li tassew ghandu dan it-titolu ta’ lokazzjoni u li dan it-titolu huwa wkoll opponibbli lis-sidien, l-atturi, u jorbot lilhom ukoll. Izda qabel ma tghaddi biex tara jekk il-konvenut ghandux tassew dan it-titolu, u jekk jorbotx lill-atturi, il-Qorti sejra tqis l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut, dik li l-gudizzju propost mill-atturi, wara li tnehha mill-kawza l-Kummissarju ta’ l-Artijiet, ma hux integru.

Il-meritu ta’ din il-kawza huwa jekk l-atturi humiex sidien – u dan issa hu provat – u jekk il-konvenut ghandux titolu li jhallih izomm l-art. L-atturi ma ghamlux talba biex dan it-titolu vantat mill-konvenut jinhall; ma setghax jaghmlu hekk f’azzjoni revindikatorja li hija azzjoni reali u mhux azzjoni mibnija fuq relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet; kull ma talbu l-atturi hija dikjarazzjoni li l-konvenut ma

[6] Ara n-nota ta’ osserazzjonijiet tal-konvenut, para. (10), pagna 7 (fol. 133 tal-process).

ghandux titolu. Ladarba ma hemmx talba biex jinhall it-titolu tal-konvenut, ma hux mehtieg li jkun parti fil-kawza dawk kollha li kienu parti fil-kuntratt li holoq it-titolu vantat mill-konvenut; ma hux mehtieg li jkun parti fil-kawza l-Kummissarju ta' l-Artijiet; dan ma ghandu ebda interess f'din il-kawza.

Ghalhekk il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut.

Jonqos issa li l-Qorti tara jekk il-konvenut ghandux tassew titolu, u jekk dan it-titolu jorbotx ukoll lill-atturi.

It-titolu vantat mill-konvenut, kif inghad, huwa titolu ta' kiri. Ma hemmx dubbju li dan il-kiri, bejn il-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-konvenut, tassew sar. Il-kwistjoni hi jekk dan il-kiri, li kien jorbot lill-Kummissarju ta' l-Artijiet, bediex jorbot ukoll lill-atturi wara li l-Kummissarju tilef l-interess fl-art u telaqha f'idejn l-atturi, jew jekk ghall-atturi dan il-kiri huwiex 'res inter alios acta'.

Il-konvenut qieghed ighid li l-atturi huma 'successuri tal-Kummissarju ta' l-Artijiet' u ghalhekk, bhala successuri, huma marbuta bl-istess obbligazzjoni li kellu l-Kummissarju, viz li jharsu l-kiri favur il-konvenut. Naturalment, il-konvenut ma hux qed jallega li l-atturi huma successuri universali tal-Kummissarju ta' l-Artijiet, b'mod li jirtu l-obbligazzjonijiet tieghu kollha, inkluza dik li jharsu l-kiri maghmul minnu, izda successuri partikolari fit-titolu ta' l-art. Jekk dan huwa minnu, ikunu marbuta li jharsu l-kiri, ghax il-kuntratt ta' lokazzjoni, ghalkemm jaghti biss jeddijiet 'in personam', ma jinhallx meta sid il-kera jcedi t-titolu tieghu. Dan huwa l-oppost ta' dak li kien jigri fid-Dritt Roman, fejn kiri maghmlu mill-bejjiegh ma kienx jorbot lill-akkwirent, sakemm ma jsirx ftehim ghalhekk[7]; izda fil-ligi taghna johrog minn disposizzjoni specjali fl-artikolu 1574 tal-Kodici Civili[8].

---

[7] "Qui fundum fruendum vel habitationem alicui locavit, si aliqua ex causa fundum vel aedes vendat, curare debet, ut apud emptorem quoque eadem pactione et colono frui et inquilino habitare liceat; alioquin prohibitus is aget cum eo ex conducto (D. 19, 2, 25, 1).

[8] 1574. Jekk sid il-kera jbigh il-haga mikrija, jew jaghmel minnha xort'ohra, l-akkwirent ma jistax iholl il-kiri, kemm-il darba sid il-kera ma jkunx zamm dan il-jedd fil-kuntratt tal-kiri.

Jista' tassew jinghad li l-atturi huma successuri tal-Kummissarju fit-titolu taghhom ghal din l-art?

Certament ma jistax jinghad li l-atturi huma 'aventi causa' tal-Kummissarju fit-titolu taghhom bhala sidien ta' l-art. Il-Gvern qatt ma esproprja din l-art ghax il-kuntratt ta' trasferiment bejn is-sidien u l-Gvern ma sarx. Ghalhekk ma kien hemm ebda trasferiment lura mill-Gvern lis-sidien. L-atturi kienu sidien qabel ma l-Gvern beda jinteressa ruhu fl-art, u baqghu hekk bla interruzzjoni. It-titolu taghhom bhala sidien ma hux gej minghand il-Gvern.

Izda, ghall-ghanijiet ta' l-effett vinkolanti ta' kuntratt ta' kiri fuq is-sidien ta' fond, il-ligi ma tqisx bhala successuri lil dawk biss li akkwistaw it-titolu taghhom b'successjoni partikolari minghand min kien sid il-kera qabilhom; l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili johloq klassi ohra ta' nies li, ghalkemm ma humiex successuri f'dan is-sens, xorta jitqiesu fis-sens li 'jirtu' l-obbligazzjonijiet li johorgu minn kuntratt ta' kiri maghmul minn haddiehor. Dan l-artikolu jghid hekk:

1530. (1) Il-ghoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga taht fedekommess jew b'uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista' jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux izjed minn tmien snin, fil-kaz ta' raba', jew erba' snin, fil-kaz ta' bini, jew ghal zmien soltu skond l-uzu, fil-kaz ta' hwejjeg mobbli, jew ghal kull zmien aqsar minn kull wiehed miz-zminijiet fuq imsemmija, fil-kaz ta' beni lil-kiri taghhom ghal aktar minn dak iz-zmien aqsar huwa pprojbit.
(2) Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-haga kif jinghad hawn fuq, jigi, fuq talba tas-successuri tieghu fil-pussess tal-haga, imnaqqas ghaz-zmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iz-zmien jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

Dan l-artikolu johloq eccezzjoni ghall-principji generali li 'res inter alios acta tertiis neque prodest neque nocet'.

Izda, bhal kull disposizzjoni eccezzjonali, ghandu jinghata interpretazzjoni restrittiva. Fi kliem iehor, jekk ir-relazzjoni bejn il-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-atturi ma hix wahda mir-relazzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1530, mela dan l-artikolu ma jghoddx fil-kaz tallum biex igieghel lill-atturi joqoghdu ghal kiri maghmul mill-Kummissarju.

Il-kwistjoni mela hi: jista' l-Kummissarju jitqies, fi kliem l-artikolu 1530, bhala wiehed 'li jkun jippossjedi l-haga … taht titolu …. temporanju jew li jista' jinhall'?

Sabiex insibu twegiba ghal din il-mistoqsija, tajjeb illi naraw x'kien il-hsieb wara dan l-artikolu. Dan l-artikolu huwa mahsub biex johloq armonija bejn l-interessi ta' min qed izomm haga li ma hix tieghu u xi darba t-titolu tieghu jrid jispicca, u l-interessi tas-sid li hwejgu qeghdin f'idejn haddiehor. Jekk min izomm il-haga b'titolu temporanju jista' jikriha biss ghal kemm fadal zmien biex jintemm it-titolu tieghu, ghandu mnejn isibha iebsa biex jikri, partikolarment meta t-titolu tieghu jkun wasal biex jintemm, ghax ftit ikunu dawk li jkunu jridu jiedhu haga b'kiri jekk dan il-kiri jista' jsehh biss ghal ftit xhur. Aktar u aktar fil-kaz ta' uzufruttwarju, li t-titolu tieghu jista' jintemm minn jum ghal iehor; dan mhux sejjer isib min hu lest li jikri minghandu jekk ma jkunx jista' jiggarantixxi ghall-inqas xi minimu ta' zmien. Ghalhekk jista' jigri li l-jedd ta' dawk li ghandhom titolu temporanju fuq haga li jaghtu dik il-haga b'kiri, fil-prattika jingieb fix-xejn.

Min-naha l-ohra, jekk il-ligi taghti lil dawk il-persuni setgha li jikru ghal kemm zmien iridu, ikunu pregudikati l-jeddijiet tas-sidien, l jaraw hwejjighom moghtija b'kiri ghal zmien u taht pattijiet li huma ma ghandhomx kontroll fuqhom.

Ghalhekk il-ligi irrikonciljat l-interessi ta' dawn iz-zewg kategoriji ta' persuni bid-dispozizzjoni ta' l-artikolu 1530, li tiggarantixxi minimu ragjonevoli ta' tgawdija lill-inkwilini li krew minghand possessur temporanju, bla ma tnaqqas fit-tul il-jedd tas-sid.

Dawn il-konsiderazzjonijiet ighoddu ghall-Gvern bhala possessur bejn id-data meta ssir id-dikjarazzjoni li

mmobbli huwa mehtieg ghal skop pubbliku u d-data meta jsir il-kuntratt li bih issehh l-esproprjazzjoni, jew meta l-Gvern jitlaq l-art?

It-titolu tal-Gvern f'dan l-'interim' huwa dak li gej mill-artikolu 12(2) u (3) ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88). Dan it-titolu huwa wiehed temporanju fis-sens li l-Gvern jista' jew jipprocedi biex jesproprja l-immobbli jew jiddeciedi li l-immobbli ma ghadux mehtieg ghal skopijiet pubblici. Izda hemm differenza mportanti bejn il-mod kif jista' jispicca dan it-titolu tal-Gvern u l-mod kif jispicca t-titolu tal-pussessuri temporanji msemmija fl-artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Fil-waqt li dawn ta' l-ahhar ma jistghux jaghzlu huma meta jispicca t-titolu taghhom – u ghalhekk, fin-nuqqas ta' disposizzjoni bhal dik ta' l-artikolu 1530, ma jistghux jaghtu garanzija lill-inkwilini taghhom – fil-kaz tal-Gvern jiddependi minnu meta jintemm u jekk jintemmx dan it-titolu tieghu. Ghalhekk, sabiex ikun jista' jikri l-Gvern ghal zmien determinat, ma ghandux bzonn jistrieh fuq l-artikolu 1530, ghax jista', jekk irid, jaghzel li jtemm it-titolu tieghu wara li jaghlaq iz-zmien tal-kiri.

Ghal din ir-raguni, jekk jinghad li l-artikolu 1530, Kap. 16, ighodd ghall-kiri maghmul mill-Gvern f'cirkostanzji bhal dawk tal-kawza tallum, din id-disposizzjoni eccezzjonali tkun qed tiggebbed biex tolqot sitwazzjonijiet li ma ghandhom ebda analogija ma' dawk li kellu f'mohhu l-legislatur u li fihom ma kienx hemm htiega ghaliha. Mela l-artikolu 1530 ma jghoddx ghall-kiri maghmul mill-Gvern favur il-konvenut fil-kaz tallum.

Il-konsegwenza ta' dan hu li, fl-assenza ta' disposizzjoni specjali li tohloq eccezzjoni ghall-principji generali, il-kiri bejn il-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-konvenut huwa 'res inter alios acta' ghall-atturi, li jistghu jqisuh bhallikieku ma sarx. Dan ma jfissirx li l-kiri ma hux validu bejn il-Kummissarju u l-konvenut, bil-konsegwenzi kollha li jgib mieghu dan il-fatt, inkluzi l-konsegwenzi ta' inadepiment kuntrattwali tal-Kummissarju jekk huwa l-kaz; izda da ma jinteressax lill-Qorti ghall-kawza tallum, ghax lill-Qorti llum tinteressaha r-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut Gaetano

Spiteri, u mhux ir-relazzjoni bejn dan u l-Kummissarju ta' l-Artijiet. Din ta' l-ahhar, kif inghad, hija 'res inter alios acta' ghall-atturi u ma tistax tolqot il-jeddijiet taghhom.

Il-Qorti ghalhekk, wara li tichad t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenut Gaetano Spiteri u l-eccezzjoni ulterjuri tieghu, u wara li tiddikjara li l-eccezzjoni ulterjuri tieghu, u wara li tiddikjara li l-attrici Ines Calleja hija s-sid ta' l-art meritu tal-kawza u li Gaetano Spiteri ma ghandu ebda titolu biex ikompli jzomm l-art, tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u tikkundanna lill-konvenut Gaetano Spiteri sabiex jizgombra mill-art fi zmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir 'res iudicata' u tawtorizza lill-atturi sabiex jiehdu pussess ta' l-art meta jizgombra minnha l-konvenut Spiteri jew meta jghaddi z-zmien moghti lil dan, skond liema jigri l-ewwel.

L-ispejjez kollha, hlief dawk gia' decizi bis-sentenza tal-hamsa u ghoxrin ta' Jannar elf disa' mija u wiehed u disghin (25/01/1991), jithallsu mill-konvenut Gaetano Spiteri."

<u>L-appell ta' Gaetano Spiteri</u>

L-<u>ewwel</u> aggravju tal-appellant Spiteri hu fis-sens li l-ewwel Qorti ddecidiet hazin meta rrespingiet l-eccezzjoni ulterjuri tieghu li l-gudizzju ma kienx integru ghax il-Kummissarju tal-Artijiet kellu jkun parti fil-kawza. It-<u>tieni</u> aggravju tal-appellant hu fis-sens illi gialadarba gie stabbilit mill-ewwel Qorti li kien hemm kuntratt ta' kirja validu (bejn il-Kummissarju tal-Artijiet u l-istess Spiteri), liema kuntratt ma giex terminat mill-imsemmi Kummissarju tal-Artijiet, allura isegwi li, kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi, huwa kellu "titolu validu", titolu ta' lokazzjoni, u jsegwi wkoll li l-kwistjoni tal-izgumbrament tieghu mill-art u bini in kwistjoni kellha tigi proposta quddiem il-Bord li jirregola l-Kera. Bl-ahhar parti ta' dan it-tieni aggravju l-appellant, bazikament, qed jissolleva wkoll l-eccezzjoni tal-inkompetenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili *ratione materiae*.

Il-fatti relevanti

Il-fatti relevanti huma cari u ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet dwarhom. B'dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali giet esproprijata bicca art skond il-Kap. 88. Il-kuntratt relattiv ghax-xiri ta' din l-art mill-Gvern baqa' ma sarx, pero` l-Gvern xorta dahal f'din l-art u ha pussess taghha in forza ta' dak li jipprovdi s-subartikolu (2) (gja (3)) tal-Artikolu 12 tal-imsemmi Kap. 88. Parti minn din l-art intuzat sabiex saret Triq Dicembru Tlettax fil-Marsa. Ir-rimanenti parti, pero`, baqghet ma intuzatx. F'Marzu tal-1988 sar kuntratt ta' divizjoni bejn il-komproprjetarji, u din il-bicca art – inkluza allura r-rimanenti parti – giet assenjata lill-attrici Ines Calleja. Ftit aktar minn sena qabel ma sar dan il-kuntratt, u precizament f'Jannar tal-1987, il-Gvern (fil-persuna tal-Kummissarju ta' l-Artijiet) ta l-"art u bini" li kien hemm fuq din ir-rimanenti parti lill-konvenut Gaetano Spiteri b'kera ta' mitt lira fis-sena. Fl-1989 il-Gvern iddecieda li l-art – ir-rimanenti parti – ma kellux aktar bzonnha ghal skopijiet pubblici, harget id-dikjarazzjoni relattiva (din id-darba mhux tal-Gvernatur Generali imma tal-President ta' Malta) u ghalhekk l-art giet rilaxxjata f'idejn is-sidien. Meta s-sid – allura l-attrici Calleja – u zewgha marru jaraw l-art li kienet giet ritornata lilhom, sabu lil Spiteri fuqha, f'bini mibni hemm mill-Gvern stess wara li Spiteri kien ittehidlu mill-Gvern art u razzett li huwa kellu u li kien gie inkorporat f'Home Ownership Scheme (ara d-deposizzjoni ta' Adriano Gouder, fol. 85 u tal-konvenut fol. 108).

Is-sentenza ta' din il-Qorti

Tajjeb li qabel xejn jigi puntwalizzat kif giet impustata din il-kawza mill-atturi. Huma mhux qed jitolbu x-xoljiment ta' kuntratt ta' lokazzjoni – haga li kieku messhom talbuha lill-Bord li jirregola l-Kera. Huma semplicement qed jallegaw li Spiteri m'ghandux titolu (evidentement ir-referenza hija ghal titolu opponibbli fil-konfront taghhom) u, kwindi, qed jitolbu l-izgumbrament tieghu mill-art (u mill-bini fuq dik l-art) in kwistjoni. F'dan il-kuntest din il-Qorti, diversament komposta (ghall-anqas fir-rigward ta' wiehed mill-membri taghha), kienet osservat hekk fil-kawza ***Dottor George***

Vassallo et. v. Julian Sammut [9] (deciza fis-17 ta' Frar, 1995, ghalhekk ftit xhur biss qabel ma giet deciza s-sentenza appellata):

L-ewwel osservazzjoni li ghandha ssir hija li huwa utili li ssir distinzjoni bejn il-prattika forensi ta' qabel u wara li giet promulgata l-Ordinanza XXI ta' l-1931 [10] **meta din il-ligi specjali irrestringiet sensibbilment il-fakolta` tas-sid li jirriprendi l-pussess tal-fondi immobbli moghtija b'lokazzjoni. Man mano li bdiet tittiehed konoxxenza ta' l-impatt tal-koncett li l-lokazzjoni – bhala regola – ma tispiccax maz-zmien miftiehem, imma tigi, *ope legis*, imgedda, fuq il-konsegwenzi prevedibbli li jitnisslu ghall-padruni diretti minhabba l-art. 1530 tal-Kodici Civili. Minhabba f'hekk, allura, l-avukatura bdiet tipprova tevita l-implikazzjonijiet li jinholqu mill-fatt li s-sid, meta tirrikorri l-konsolidazzjoni tat-titolu tieghu, skond l-artikolu 1530 huwa ghandu jirrikonoxxi l-lokazzjonijiet maghmula qabel dik il-konsolidazzjoni, basta dawn ikunu "b'kundizzjonijiet gusti" u ghal zmien determinat – il-ligi specjali zerghet id-dubju jekk, galadarba l-fattur taz-zmien gie prattikament imxejjen – allura x'kellha tkun il-konsegwenza?**

Minn dak iz-zmien, ghalhekk, bdiet tintuza din il-formula ta' "minghajr titolu" f'xi citazzjonijiet, biex, jekk jista' jkun, jigi aggirat l-art. 1530 billi dak kien dikjaratament jimponi lid-directus dominus li jirrikonoxxi l-lokazzjoni ezistenti fil-mument tal-konsolidazzjoni sakemm din ikollha kundizzjonijiet gusti … u sa hemm, ghaliex kien mill-ewwel jidher car illi ghal dak li huwa l-fattur taz-zmien, dan kien gie assolutament derogat bl-art. 3 tal-ligi specjali – Kap. 69.

Jidher li din hi wkoll il-linja li addottaw l-atturi f'din il-kawza. Huma qed jallegaw, mhux li kien hemm xi lokazzjoni li m'ghadhiex aktar fis-sehh jew li lilhom ma

[9] Dan il-kaz kien jirrigwarda fond li nghata b'lokazzjoni minn min kellu f'idejh dak il-fond b'cens temporanju.
[10] Illum Kap. 69

torbothomx; huma qed jallegaw biss li l-konvenut Spiteri qed jokkupa l-art “minghajr titolu validu” fil-konfront taghhom. Anzi fil-premessi huma jghidu li Gaetano Spiteri ma gab ebda prova li l-art inghatat lilu mill-Kummissarju tal-Artijiet, kif kien qed jallega.

Ikun utili f’dana l-istadju li din il-Qorti tiddisponi mill-ewwel aggravju ta’ l-appellant. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha ttawwal fuq dan il-punt. Galadarba dak li kien qed jigi allegat mill-atturi kien semplicement li Spiteri kien qed jokkupa l-art minghajr titolu validu, anzi addirittura li ma kien hemm ebda prova li din l-art inghatatlu minn xi hadd, kienet korretta l-ewwel Qorti meta rriteniet li ghall-integrita` tal-gudizzju ma kienx mehtieg li jkun parti fil-kawza l-Kummissarju tal-Artijiet.

Kwantu ghal dik il-parti tat-tieni aggravju fejn, kif inghad, l-appellant qieghed prattikament jeccepixxi l-inkompetenza tal-Prim Awla *ratione materiae*, l-appellati kienu pronti josservaw, fir-risposta taghhom ghall-petizzjoni ta’ appell, li l-“konvenut appellant lanqas indenja ruhu jaghti eccezzjoni tal-karenza tal-gurisdizzjoni jew tal-inkompetenza ta’ l-Onorabbli Prim’ Awla tal-Qorti Civili” (ara fol. 165). A propositu ta’ dan huwa bizzejjed ghal din il-Qorti li tirreferi ghall-Artikolu 774 tal-Kap. 12 li jipprovdi, *inter alia*, li l-eccezzjoni tal-inkompetenza tal-qorti minhabba x-xorta tal-haga li tkun fil-kwistjoni ma tistax tinghata u lanqas tista’ tigi ddikjarata *ex officio* f’qorti fi grad ta’ appell.

Tibqa’, ghalhekk, x’tigi deciza il-kwistjoni jekk l-appellant ghandux titolu validu skond il-ligi, ghall-anqas *prima facie*, fil-konfront ta’ l-appellati.

Ma hemmx dubju li meta l-Kummissarju ta’ l-Artijiet [recte: ta’ l-Art] ha pussess ta’ l-art in kwistjoni huwa seta jikri dik l-art lil terza persuna u anke jibni fuq dik l-art u jikri dak il-bini lil terza persuna, u dan minkejja li l-kuntratt ghax-xiri ta’ l-art kien ghadu ma sarx. Skond is-subartikolu (2) (gja (3)) tal-Artikolu 12 tal-Kap. 88, meta l-“awtorita` kompetenti” (i.e. il-Kummissarju ta’ l-Art – ara d-definizzjoni fl-Artikolu 2 tal-Kap. 88) tiehu pussess ta’ l-art

– u fil-kaz in dizamina tali pussess certament ittiehed – dik l-awtorita` "…tista'…minkejja xi restrizzjoni li jkun hemm fuq din l-art b'kull ligi ohra jew b'kull dokument jew xort'ohra, taghmel jew tawtorizza lil xi hadd li jaghmel f'din l-art jew fuqha jew dwarha kull xoghol jew hag'ohra tkun li tkun li xi hadd li jkollu nteress illimitat f'din l-art ikollu jedd li jaghmel bis-sahha ta' dak l-interess salv l-obbligu ta' xi awtorita` kompetenti li terga tqieghed kif kienet l-art jew thallas kumpens ghal kull dannu maghmul jekk fil-kazijiet permessi f'din l-Ordinanza l-akkwist ma jkunx tkompla" (sottolinear ta' din il-Qorti). U effettivament l-ewwel Qorti, korretement, irrikonoxxiet li kien hemm titolu ta' kera:

Ma hemmx dubju li dan il-kiri, bejn il-Kummissarju ta' l-Artjiet u l-konvenut, tassew sar. Il-kwistjoni hi jekk dan il-kiri, li kien jorbot lill-Kummissarju ta' l-Artijiet, bediex jorbot ukoll lill-atturi wara li l-Kummissarju tilef l-interess fl-art u telaqha f'idejn l-atturi, jew jekk ghall-atturi dan il-kiri huwiex "res inter alios acta".

Ghar-risoluzzjoni ta' din il-kwistjoni, l-ewwel Qorti ghamlet referenza, korretement, ghall-Artikolu 1530 (citat aktar 'l fuq) u waslet ukoll ghal konkluzzjoni korretta. Ma hemmx dubju li l-Gvern f'dan il-kaz ma kienx jipposjedi l-art la taht fedekommess u anqas b'uzufrutt. Issa, ghalkemm jista' jinghad li l-Gvern f'dan il-kaz kellu "titolu temporanju" – il-pussess sakemm jiddeciedi jekk jiehux l-art in piena proprjeta` jew, jekk ikun il-kaz, jirrilaxxjaha lis-sid (salv, dejjem, dak li jipprovdi l-Artikolu 32 tal-Kap. 88) – it-"titolu temporanju" li qed jirreferi ghalih il-legislatur f'dana l-artikolu irid ikun titolu li t-terminazzjoni tieghu ma tkunx tiddependi minn min ikollu l-pussess tal-haga li jikri, fi kliem iehor, *ejusden generis* mal-fedekommess u l-uzufrutt. Kif tajjeb osservat l-ewwel qorti, dana l-artikolu gie introdott fil-Kodici Civili taghna biex, fost affarijiet ohra, min ghandu l-pussess ta' xi haga li pero` ma jafx kemm ser iddum fil-pussess tieghu, ikun jista' jikriha u jaghti forma ta' garanzija lill-parti li tkun kriet ghal numru ta' snin wara li huwa ma jibqax fil-pussess taghha (salv, dejjem, ir-rekwizit ta' "kondizzjonijiet gusti" u z-zmien li ma jkunx jeccedi dak stabbilit fil-ligi). Ghalhekk ma jistax jinghad li f'dan il-kaz japplika l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Ghalhekk ukoll kienet korretta l-ewwel Qorti meta rriteniet

li fil-konfront ta’ l-atturi (mhux fil-konfront tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet) il-konvenut ma kellux titolu validu li a bazi tieghu kien qed jokkupa l-fond – art u bini – in kwistjoni.

Ghall-motivi premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b’dan pero` li t-terminu li fih il-konvenut ghandu jizgombra mill-art huwa ta’ tlett xhur (mhux xahrejn) mil-lum.

L-ispejjez ta’ dan l-appell jithallsu mill-konvenut appellant Gaetano Spiteri.

< Sentenza Finali >

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