MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-20 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 1131/1989/1

Emmanuel A. BONELLO C.P.A., A.C.A. fil-kwalita' tiegħu ta' Kontrullur tas-soċjeta' Maltese Properties Limited u in rappreżentanza tal-istess, u b'Nota tal-10 ta' Ġunju, 2003, Raymond Gatt f'isem id-Ditta *Gatt Galea & Co.* assuma l-atti tal-kawża minflok Emmanuel A. Bonello bħala Kontrollur tas-soċjeta' attriċi u in rappreżentanza tal-istess

vs

Francis FENECH, u b'Nota tal-11 ta' Frar, 2000, il-ġudizzju għadda fil-persuna ta' Dorothy Fenech minħabba l-mewt ta' Francis Fenech fil-mori tal-kawża.

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-6 ta' Novembru, 1989, li bih l-attur, fil-kwalita' tiegħu premessa ippremetta:

Illi l-konvenut qiegħed jokkupa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi l-fond flat numru 9 fil-blokk ta’ appartamenti magħruf bħala San Salvador, Depiro Street, Sliema;

Illi għalkemm interpellat b’ittra tas-6 ta’ Ġunju 1988 biex jirrilaxxja l-istess dan baqa’ inadempjenti;

Għalhekk l-attur nomine talab lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m’għandhiex:

1. Tikkundanna lill-konvenut jiżgombra fi żmien qasir u perentorju li jogħgobha timponi l-Ewwel Qorti mill-appartament numru disgħa (9) San Salvador, Depiro Street, Sliema billi qiegħed jokkupah bla titolu validu fil-liġi, bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-attur *nomine*;

Rat in-Nota mressqa fid-19 ta’ Jannar, 1990, li biha l-imħarrek Francis Fenech eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati u insostenibbli fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż ta’ l-attur;

2. Illi l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond in kwisjtoni legalment stante illi l-mara tiegħu għandha titolu ta’ lokazzjoni legali u validu skond il-liġi;

3. Salv eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrek Fenech;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-20 ta’ Ġunju, 1990[1];

[1] Paġ. 17 tal-proċess

Rat il-verbali tas-smigħ tal-31 t'Ottubru, 1990, u tat-13 t'April, 1991, li fihom ingħad li l-provi li kienu qegħdin jinġabru fil-kawża fl-ismijiet "*Emmanuel A. Bonello noe vs Dora Fenech et*" (Ċitazz. Nru. 1132/89SP)[2] kienu jolqtu l-mertu ta' din il-kawża, u għalhekk il-kawża tħalliet għal għadd ta' drabi għall-informazzjoni ulterjuri, sakemm ikun magħruf l-eżitu ta' dik il-kawża;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-3 ta' Diċembru, 1997[3], li bih ħalliet il-kawża *sine die*;

Rat id-Degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-2 ta' Marzu, 1998, li bih u fuq talba tal-attur *nomine* f'rikors tiegħu tas-27 ta' Frar, 1998, reġgħet qegħdet il-kawża fuq il-listi tas-smigħ;

Rat id-Degriet tat-2 ta' Diċembru, 1998, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija l-kawża reġgħet tħalliet *sine die*;

Rat li l-kawża tqegħdet għal darb'oħra fuq il-listi tas-smigħ b'degriet ieħor tas-16 ta' Diċembru, 1998, fuq talba b'rikors ieħor tal-attur *nomine* tal-14 ta' Diċembru, 1998;

Rat li sa dak iż-żmien, l-imħarrek kien laħaq miet;

Rat in-Nota mressqa minn Dorothy armla minn Francis Fenech li biha aċċettat li tidħol fil-kawża fil-persuna ta' żewġha li miet[4];

Rat in-Nota mressqa fil-11 ta' Frar, 2000, li biha Dorothy Fenech eċċepiet:

1. Preliminarjament in-nullita' taċ-ċitazzjoni stante illi d-dikjarazzjoni tal-attur nomine ma tikkonformax mar-rekwiżiti tal-Kodiċi tal-Proċedura u Organizzazzjoni Ċivili (Kap. 9);

---

[2] Maqtugħa fis-7.10.1996 billi ċaħdet it-talbiet attriċi
[3] Paġ. 45 tal-proċess
[4] Paġ. 76 tal-proċess

2. Illi l-konvenuta mhijiex tokkupa l-fond in kwantu ta’ xi dritt naxxenti mill-eredita’ ta’ żewgha l-konvenut oriġinali, u għalhekk it-talbiet attriċi ma jreggux kif formulati fil- konfront tal-esponenti;

3. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur nomine;

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost il-konvenuta qegħda tokkupa l-fond in kwistjoni b’titolu ta’ lokazzjoni legali u validu skond il-liġi;

Salv eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda ta’ Dorothy Fenech;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-10 t’April, 2000, li bih il-partijiet qablu li l-provi miġjuba fl-atti tal-kawża 1132/89SP jkunu jgħoddu għal din il-kawża;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-14 ta’ Ġunju, 2002[5], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-provi tal-attur *nomine*;

Rat in-Nota mressqa minn Dorothy Fenech fl-1 ta’ Novembru, 2002, bix-xhieda b’affidavit tagħha u ieħor ta’ Cecil Paċe, u kif ukoll Nota oħra tagħha bl-istess data bi tliet (3) dokumenti mehmużin magħha;

Rat in-Nota mressqa fl-10 ta’ Ġunju, 2003[6], minn Raymond Gatt f’isem id-ditta *Gatt, Galea & Co.* li biha assuma l-atti tal-kawża bħala Kontrollur tal-kumpannija attriċi minflok Emmanuel A. Bonello;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta’ Ġunju, 2003, li bih tat żmien lill-attur *nomine* sabiex jiddikjara jekk riedx jagħmel il-kontro-eżami tax-xhieda tal-imħarrek;

---

[5] Paġ. 176 tal-proċess
[6] Paġ. 187 tal-proċess

Rat li l-attur *nomine* ħalla ż-żmien mogħti lilu jgħaddi mingħajr ma għamel id-dikjarazzjoni minnu mitluba;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Novembru, 2003, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi kollha tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża u kif ukoll dawk tal-kawża l-oħra li ġew mehmużin ma' din[7];

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-imħarrek;

Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Frar, 2004, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għal żgumbrament minn dar. L-attur *nomine* qiegħed jgħid li l-imħarrek qiegħed jokkupa dar tal-kumpannija attriċi bla jedd. Qiegħed jitlob li l-imħarrek jiġi ordnat joħroġ mid-dar fi żmien mogħti lilu;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qal li huwa jokkupa l-post bi dritt għaliex martu kellha l-kirja tal-post;

Illi l-<u>fatti ewlenin li joħorġu mill-każ</u> juru li l-kumpannija attriċi hija sid l-appartament markat bin-numru disgħa (9), li jagħmel parti mill-korp ta' appartamenti bl-isem "San Salvador", fi Triq Depiro, Sliema. Fl-1 ta' Ottubru tal-1970[8], kien sar ftehim bejn Cecil Paċe (li dak iż-żmien kien direttur tal-kumpannija attriċi) u oħtu Dorothy biex tikri l-imsemmi appartament mingħand il-kumpannija u dan bil-kundizzjonijiet hemm imsemmija. Wara xi żmien, Dorothy Paċe iżżewġet lill-imħarrek Francis Fenech. Huma kienu jgħixu fl-imsemmi appartament li kienu niffduh ma' ieħor bin-numru għaxra (10) fl-istess korp. Din il-kawża infetħet fis-6 ta' Novembru, 1989, fl-istess jum li l-kumpannija attriċi fetħet il-kawża l-oħra (1132/89) biex titlob l-iżgumbrament tal-miżżewġin Fenech mill-appartament

[7] Paġġ. 81 sa 166 tal-proċess
[8] Dok "F1", f'paġ. 183 tal-proċess

numru 10. F'xi żmien wara li nbdiet il-kawża, l-imħarrek Francis Fenech miet u martu assumiet l-atti tal-kawża;

Illi l-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jispikkaw f'din il-kawża jirrigwardaw il-kwestjoni ta' l-għamla ta' żamma jew okkupazzjoni li kellu l-imħarrek Francis Fenech fuq il-post mertu tal-każ. Magħduda ma' dan imbagħad tnissel fattur ieħor interessanti bil-fatt li, wara li miet l-imħarrek, l-armla tiegħu assumiet l-atti tal-kawża u qegħda tgħid li l-azzjoni kif imfassla ma tgħoddx għaliha iżjed minħabba li hija għandha titolu ta' kirja tal-post b'jedd tagħha u mhux bħala werrieta ta' żewġha. Jibqa' dejjem meħtieġ li l-mertu ta' kawża jitqies qabel kull ħaġa oħra fuq kif l-attur ikun fassal l-azzjoni u mhux fuq kif parti mħarrka jew li tassumi l-atti tal-kawża tressaq id-difiża tagħha fid-dawl ta' ċirkostanza li tkun seħħet wara li tkun inbdiet l-azzjoni;

Illi fil-fehma tal-Qorti dan jgħodd ukoll għaliex meta persuna tkun assumiet l-atti tal-kawża minflok parti li tkun mietet waqt is-smigħ tal-istess kawża, dan ikun sar f'dik l-istess kwalita' li dik l-istess parti tkun kellha fil-kawża qabel mietet, u mhux fi kwalita' oħra. Dan jidher li huwa l-ispirtu li jmexxi l-liġi dwar l-istitut tat-trasfużjoni tal-ġudizzju[9], u kull tifsira oħra tkun qegħda tħawwad l-istitut tat-trasfużjoni tal-ġudizzju ma' rimedji jew fakultajiet oħrajn li bihom persuna tidħol jew tiddaħħal f'kawża (per eżempju, fil-każ tal-intervent jew tas-sejħa fil-kawża). Meta l-leġislatur ried jagħti rimedju *ad hoc* ipprovda speċifikatament f'dan is-sens[10]

Illi tajjeb li wieħed jifhem ukoll x'ikun qiegħed jitfisser meta attur jixli lill-imħarrek li qiegħed iżomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum[11]. Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li, **sa mill-bidu nett tagħha**, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament,

---

[9] Art. 806 tal-Kap 12
[10] Ara l-art. 810A tal-Kap 12
[11] App.Inf. **12.8.1994** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Camilleri et vs Mifsud et*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.306**)

jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu[12];

Illi l-kawżali ta' ċitazzjoni jintgħażlu minn min ikun qiegħed jiftaħ il-kawża, u mhux imħolli lill-parti mħarrka li, permezz tal-eċċezzjoni tagħha, tgħid li jmissha saret azzjoni mod ieħor. Għall-azzjoni mressqa mill-parti attriċi hija l-istess parti li tieħu r-riskju li tipprovaha u ssostniha. Għalhekk, fejn attur jitlob it-tneħħija tal-parti mħarrka minn post fuq il-bażi li din tkun qegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova dak li jallega;

Illi fil-każ preżenti, għall-kuntrarju ta' dak li seħħ fil-kawża numru 1132/89SP (relattiva għall-appartament numru 10), il-kawża tressqet biss kontra Francis Fenech u mhux ukoll kontra martu. Kien biss wara l-mewt tal-imħarrek, kif ingħad, li l-armla tiegħu daħlet fil-kawża billi assumiet l-atti. Fil-kawża l-oħra, il-Qorti kienet waslet għall-fehma (għar-raġunijiet hemm elaborati) li Dorothy Fenech kellha titolu siewi ta' kera fuq l-appartment u ċaħdet it-talba tal-kumpannija attriċi biex tordna l-iżgumbrament tagħha u ta' żewġha;

Illi, sa ma miet l-imħarrek f'din il-kawża, ma tressqu l-ebda provi, minħabba li donnu kien hemm qbil li l-ewwel tispiċċa l-kawża l-oħra. Meta, mbagħad, miet l-imħarrek Francis Fenech, l-armla tiegħu ressqet provi li juru li l-post mertu ta' din il-kawża kien tabilħaqq inkera lilha qabel iż-żwieġ tagħha mal-istess Francis Fenech. Waħedha toħroġ il-mistoqsija jekk dak it-titolu ta' kera kienx jiswa biss għal Dora Paċe (Fenech) jew jekk żewġha Francis – ladarba żżewweġ lill-inkwilina u daħal jgħix magħha fil-post mikri – setax jistrieħ fuq il-kirja favur tagħha bħala titolu tiegħu ukoll. Mod ieħor kif din il-kwestjoni tista' tiġi formulata hu jekk, f'ċirkostanzi bħal dawk li kienu jipprevalu fil-każ tal-miżżewġin Fenech, tistax il-kumpannija attriċi tgħid li l-imħarrek kien qiegħed iżomm il-post numru disgħa (9) mingħajr titolu;

---

[12] App. Inf. **2.8.1994** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo*** (mhix pubblikata)

Illi t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek hija sewwasew fis-sens li huwa għandu titolu għall-post għaliex kien qiegħed jokkupah legalment ma' martu li kellha titolu validu ta' lokazzjoni. Jekk wieħed jara x'għandha xi tgħid il-liġi dwar in-natura tal-kuntratt tal-lokazzjoni u ta' min jista' jitqies bħala benefiċjarju ta' dak id-dritt, wieħed isib li, normalment, il-kwestjoni ta' min jista' jitqies bħala kerrej ma tippreżenta l-ebda diffikulta' fil-każ fejn il-parti jseħħilha turi li l-ftehim tal-kirja sar magħha. Lanqas ma jidher li tinħoloq xi diffikulta' fejn (fil-każ ta' bini urban li m'huwiex każin) persuna jseħħilha turi li, fil-waqt tal-mewt tal-kerrej magħruf, hija kienet tikkwalifika bħala waħda mill-persuni msemmija fl-artikolu 2 tal-Kap 69 jew fl-artikolu 2 tal-Kap 158;

Illi meta, bħal fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, azzjoni titressaq kontra persuna li hija miżżewġa lil persuna oħra li hija l-kerrej (u li għadha ħajja), il-kwestjoni tieħu xejra differenti, billi jidher li d-definizzjonijiet hawn fuq imsemmija japplikaw biss meta l-kerrej ikun ġie nieqes. Min-naħa l-oħra, il-Kodiċi Ċivili ma għandu l-ebda tifsira tal-kelma "kerrej". Jidher iżda li fejn il-kirja tnisslet qabel ma l-parti mħarrka kienet iżżewġet lill-kerrej, dik il-kirja tkun tagħmel parti mill-ġid parafernali tal-konjuġi kerrej[13] u t-titolu ta' kirja jkun jgħajjat lilha biss. Dan il-ħsieb jidher li ġie wkoll mifhum meta ngħatat tifsira tad-dispożizzjoni relattiva tal-artikolu 1571 tal-Kodiċi Ċivili Taljan li jixxiebah kważi kelma b'kelma mal-artikolu 1526(1) tal-Kodiċi Ċivili Malti, li huwa "tifsir tal-kuntratt ta' kiri ta' ħaġa";

Illi din il-qagħda ġiet imfissra wkoll f'deċiżjonijiet tal-ogħla tribunal taljan meta ngħad li "*conduttore e' soltanto chi ha stipulato il contratto di locazione, mentre i componenti del nucleo familiare, anche se ammessi al godimento dell' immobile locato, ma in virtu del diritto spettante al conduttore verso il locatore, non sono soggetti al rapporto locatizio, sicche' tra i medesimi e il locatore non si stabilisce alcuna relazione giuridica diretta, che importa acquisto di diritti o assunzione di obbligazioni*"[14]. Li kellu

[13] App. Inf. **8.1.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Axiaq noe vs Schembri*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.455**)
[14] Cassazione **28.9.1968**, no. 3081

tali prinċipju jiġi applikat għall-każ li għandha quddiemha l-Qorti, ikun ifisser li l-imħarrek Francis Fenech ma kellux titolu ta’ kera fuq il-post mertu tal-każ;

Illi madankollu, fil-każ preżenti, l-imħarrek ma qalx li għandu titolu ta’ lokazzjoni, imma li qiegħed jokkupa l-post legalment minħabba li kien qiegħed jgħix fih ma’ martu li kellha titolu ta’ kera. Ta’ min jgħid li l-kumpannija attriċi ma meriet bl-ebda mod din l-eċċezzjoni. Għall-kuntrarju, jekk wieħed kellu jara liema konklużjoni waslet għaliha din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-kawża l-oħra tal-iżgumbrament mill-appartment numru għaxra (10), wieħed isib li dik il-Qorti qalet li kemm Dora Fenech u saħansitra żewġha Francis kellhom titolu ta’ kera għal dak il-post. Huwa minnu wkoll li dik is-sentenza kienet tirrigwarda l-appartament l-ieħor, imma huwa daqstant minnu li fiż-żmien rilevanti ta’ dik il-kawża u ta’ din irriżulta li ż-żewġ appartamenti kienu diġa’ mniffdin ma’ xulxin;

Illi, fil-fehma ta’ l-Qorti, dawn iż-żewġ ċirkostanzi hawn fuq imsemmija, magħdud magħhom in-nuqqas ta’ kontestazzjoni tal-fatti min-naħa tal-kumpannija attriċi, iwasslu għall-konklużjoni li ukoll kieku jista’ jingħad li l-imħarrek Francis Fenech ma kellux titolu ta’ lokazzjoni fuq il-post mertu tal-każ, lanqas ma jista’ jingħad li kien qiegħed jokkupah “mingħajr titolu”, kif din il-frażi ġiet imfissra iżjed ‘il fuq, billi bl-ebda mod ma ntwera li daħal fih kontra r-rieda tas-sid (jiġifieri l-kumpannija attriċi) jew bil-moħbi tiegħu, jew b’qerq jew b’mod abbużiv. Fuq kollox, jidher li kien ikun inkonċepibbli li, kieku l-imħarrek għadu ħaj illum, dan jiġi ordnat joħroġ minn parti mid-dar matrimonjali tiegħu, li fir-rigward tal-parti l-oħra ġie dikjarat li huwa ko-inkwilin;

Illi bilkemm għandu għalfejn jingħad li l-kerrej innifsu għandu bil-liġi ċerta setgħa li jikkonferixxi jeddijiet oħrajn favur terzi (per eżempju, billi jissulloka l-ħaġa mikrija lilu) sakemm ma jkunx projbit milli jagħmel dan. Fuq kollox, it-terza persuna nnifisha jista’ jkollha jeddijiet oħrajn li jikkostitwixxu titolu fuq il-ħaġa, bħal fil-każ tal-kommodat jew tal-prekarju. Iċ-ċaħda ta’ dawn il-jeddijiet kienet taqa’ fuq il-kumpannija attriċi, ladarba kienet hi li bniet il-kawża

tagħha fuq l-allegazzjoni li l-imħarrek ma kellu l-**ebda titolu**. Din l-esklużjoni ma wettqithiex kif imiss;

Illi minħabba f'dawn il-fatti u ċirkostanzi kollha, ma jidhirx li l-azzjoni attriċi jistħoqqilha tintlaqa';

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Filwaqt li **tilqa' t-tieni eċċezzjoni** tal-imħarrek;

Tiċħad it-talba attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha, u dan billi ma ippruvatx kif imiss li l-imħarrek Francis Fenech kien qiegħed jokkupa l-fond mertu tal-każ mingħajr titolu.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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