MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 425/2004/1

Kurunell Eric Parnis f'ismu *proprio* u fl-istess hin bhala mandatorju ta' l-imsiefrin Alfred Parnis, Anne Parnis, Dottor Francis Parnis, Eric Parnis, Claire Tanti u Catherine Seaton; Sylvia Manduca; Elizabeth Parnis; il-Perit Roger Degiorgio; Maurice Degiorgio; u Emmendi Limited

vs

Saviour *sive* Silvio Cassar u martu Carmen Cassar

Il-Qorti,

Fit-8 ta' Gunju, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fid-9 ta' Awissu, 2004 fejn talbu lil din il-Qorti ghall-kundanna tal-konvenuti, li

prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond 35A, Triq l-Ordinanza, Valletta llegalment u minghajr titolu validu fil-Ligi, jizgumbraw mill u jirrilaxxaw favur l-atturi l-fond imsemmi fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.
Ghall-fini ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju ma jeccedix il-hamest elef lira Maltin (Lm5000).

Bl-ispejjez, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

Illi preliminarjament it-talba attrici hija rritwali u ghandha tigi michuda stante illi din it-tip ta' kawza bbazata fuq il-kawzali 'bla titolu validu' hija ntiza ghall-okkupazzjoni li mill-bidu nett taghha kienet bla titolu. Fil-kaz in ezami l-esponent kellu u ghad ghandu titolu validu.

Illi preliminarjament ukoll u bla pregudizzju l-atturi jridu juru illi huma effettivament is-sidien prezenti tal-fond in kwistjoni u li l-Kurunell Eric Parnis ghandu fil-fatt prokura biex jidher ghall-assenti.

Illi bla pregiduzzju u fil-mertu, t-talba attrici ghandha tigi michuda stante illi l-esponent fil-prezent ghandu titolu validu ta' lokazzjoni kif ser jigi ampjament ippruvat waqt is-smiegh u trattazzjoni ta' din il-kawza.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi bil-verbal tas-7 ta' Marzu, 2005 il-konvenuti rtiraw it-tieni eccezzjoni taghhom u hallew ferm l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet. Dik ta' l-ewwel tikkoncerna l-kompetenza tal-Qorti, waqt li t-tielet eccezzjoni tirrigwarda l-meritu, fejn il-konvenuti qeghdin jallegaw titolu.

Ghal dak illi jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni, l-konvenuti spjegaw ahjar fin-Nota ta' Osservazzjonijiet taghhom u kkwotaw in sostenn il-kawza Carmelina sive Lina Camilleri et vs Paul Mifsud, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Awissu, 1994.

Ricentement pero', din is-sentenza giet sorvolata b'sentenza ohra wkoll moghtija mill-Qorti ta' l-Appell sede Nferjuri fl-20 ta' Ottubru, 2003 fl-ismijiet Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub, fejn giet spjegata ahjar l-eccezzjoni ta' kompetenza fil-kawzi ta' zgumbramenti minn fondi. Fil-kawza fuq imsemmija intqal illi, " … Dan ma jfissirx illi kull meta tissemma l-kelma "kera" l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni quddiem Qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni ncidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, l-Qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali." (Ara wkoll Mary Anderson vs Guza Jones et Inferjuri 504/02DM deciza fis-16 ta' Marzu, 2005)

Ghalhekk, fuq l-iskorta ta' dan l-insenjament, il-Qorti sejra tghaddi biex tiddeciedi l-kwistjoni ncidentali jekk il-konvenut huwiex qed igawdi minn titolu ta' kera jew le.

Irrizulta mill-provi li l-fond in kwistjoni 35A, Triq l-Ordinanza, l-Belt Valletta gie moghti b'cens temporanju ta' hamsa u ghoxrin sena (25) permezz ta' kuntratt in atti Dr George Cassar fis-16 ta' April, 1980, liema koncessjoni bdiet b'effett mill-1 ta' Marzu, 1977. Jidher illi l-konvenuti baqghu morusi fil-hlas tal-kera u b'sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Marzu, 2000 il-Qorti rrexindiet il-koncessjoni enfitewtika u ordnat id-devoluzzjoni tal-fond favur l-atturi. Din id-decizjoni giet ikkonfermata fl-Appell fit-30 ta' Gunju, 2004.

Minkejja dan, pero' l-konvenuti qeghdin jippretendi titolu ta' kera fl-isfond ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 liema artikolu jirregola s-sitwazzjonijiet fl-gheluq ta' koncessjonijiet emfitewtiki temporanji meta l-okkupant tal-fond ikun cittandin Malti u jkun qed juza l-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Il-Qorti pero' jidhrilha li hawnhekk il-konvenuti m'ghandhomx ragun jinvogaw dan l-artikolu, l-ghaliex ladarba giet itterminata u rexiss il-koncessjoni emfitewtika, ma jistghux jibbenefikaw mill-konsegwenzi ta' l-gheluq tal-koncessjoni ladarba din giet dikjarata terminata qabel iz-zmien preskritt. Dan ifisser, illi l-koncessjoni enfitewtika li nghatat permezz tal-kuntratt fuq imsemmi fis-16 ta' April, 1980 m'ghadux aktar fis-sehh u ghalhekk, il-konvenuti ma jistghux jippretendu xi titolu naxxenti minn dan il-kuntratt. Dan huwa abbazi tat-taghlim tad-dritt Ruman illi, "Quod nullum est nullum producit effectum."

Ghalhekk, illum il-konvenuti m'ghandhomx triq ohra hlief illi jodbu l-ordni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili kif konfermata fil-Qorti ta' l-Appell u jhallu l-fond liberu favur l-atturi.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba ta' l-atturi u tipprefiggi terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-fond 35A, Triq l-Ordinanza, Valletta li huma qeghdin jokkupaw illegalment u minghajr titolu validu fil-ligi u jirrilaxxaw il-fond favur l-atturi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

Bl-appell introdott minnhom fil-kontestazzjoni tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti, il-konvenuti jghidu li huma aggravati in kwantu dik il-Qorti cahditilhom l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet minnhom proposti. Huma jikkontendu bl-ewwel ilment taghhom illi gjaladarba huma kellhom titolu li l-atturi qed jargomentaw li gie terminat allura l-premessa ta' "bla titolu" kienet skorretta. It-tieni ilment taghhom hu, imbaghad, koncepit fis-sens illi gjaladarba lahaq skatta d-dispost ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 meta s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza l-ohra bejn il-partijiet, riferibilment ghar-rexxissjoni tal-kuntratt enfitewtiku, kienet ghadha mhix definita, allura huma

setghu jipprevalixxu ruhhom mill-imsemmi dispost biex isostnu titolu ta' inkwilinat *ope legis* fuq il-fond;

Riprodotti dawn l-aggravji l-Qorti thoss li ghandha tibda biex tiddisponi mit-tieni wiehed. Jokkorri, pero`, qabel xejn li jigu ri-epilogati l-fatti essenzjali li taw lok ghall-kawza:-

(1) B' kuntratt tas-16 ta' April 1980 (kopja tieghu a fol. 20) gie koncess lill-konvenut l-utile dominju tal-fond *de quo* ghall-perijodu ta' hamsa u ghoxrin (25) sena dekorribbli mill-1 ta' Marzu 1977;

(2) Fuq il-proceduri inizzjati mid-direttarju fl-1997 ghar-rexxissjoni tal-koncessjoni enfitewtika, il-Qorti Civili, Prim' Awla, b' sentenza tat-23 ta' Marzu 2000 (kopja a fol. 26) iddecediet adezivament ghat-talba;

(3) Il-konvenuti ttantaw jimpunjaw dik is-sentenza izda l-Qorti ta' l-Appell, kolleggjalment komposta, ikkonfermat bid-decizjoni taghha tat-30 ta' Gunju 2004 (kopja a fol. 34) is-sentenza tal-Qorti ta' l-ewwel grad;

(4) Bl-azzjoni odjerna, prezentata fid-9 ta' Awissu 2004, l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament mill-fond ta' l-atturi, in kwantu talba bhal din ma kienux ghamluha fil-kawza proprja tar-rexxissjoni tal-kuntratt tac-cens;

B' dawn il-fatti quddiemha, l-ewwel osservazzjoni li tokkorri li tigi registrata hi dik tar-regola generali li ssostni li l-appell huwa biss revizjoni tal-process tal-prim' istanza fejn il-funzjoni tal-Qorti hi dik li tezamina jekk fl-ewwel istanza l-Qorti ta' l-ewwel grad iddecedietx tajjeb jew le. Ezami dan li jimporta interpretazzjoni tas-sentenza mpunjata billi ritwalment jittiehed kont mhux biss ta' dak statwit formalment fid-dispositttiv imma anke ta' l-enuncjazzjonijiet kontenuti fil-motivazzjoni, in kwantu dawn huma l-premessi logici u guridici tad-decizjoni;

Irid jinghad ukoll bhala t-tieni osservazzjoni illi oggettivament il-gudikat hekk moghti mill-ewwel Qorti jaghmel stat ghall-effetti kollha bejn il-partijiet fuq il-kontroversja. Kieku ma kienx hekk id-dispozzjonijiet ta' l-Artikolu 266 u ta' l-Artikolu 267 tal-Kapitolu 12 li jippremettu l-ezekuzzjoni provvizorja, b' ordni tal-Qorti jew *ex lege*, is-sentenzi moghtija mill-ewwel Qorti jigu emaskulati jew rezi insinjifikanti;

Jirrizulta mbaghad li s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, moghtija veru wara li kien spicca t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika, ikkonfermat, u mhux hassret jew biddlet, id-decizjoni ta' l-ewwel Qorti fil-meritu. Ma kien hemm ebda sostituzzjoni tas-sustanza tas-sentenza ta' l-ewwel grad u lanqas ebda motivazzjoni differenti minn dik ragonata mill-ewwel Qorti u li tterminat ir-rapport enfitewtiku li kien jezisti;

In bazi ghal dak kollu li ntqal l-appellanti ma jidherx li jistghu qatt jippretendu illi ghax is-sentenza mill-Qorti ta' l-Appell inghatat wara d-dekors tal-perijodu tac-cens, il-gudikat ta' l-ewwel Qorti, hekk pronunzjat qabel dak l-istess dekors, jinsab ostakolat fil-forza ezekuttiva tieghu mill-mutament tat-titolu guridiku li huma jippretendu li akkwistaw fil-frattemp bis-sahha ta' l-invokazzjoni minnhom tal-provvediment specifiku tal-Kapitolu 158. Djalettika bhal din proposta mill-appellanti mhix accettabbli ghal din il-Qorti u hi ghal kollox vizzjata in kwantu, bl-argoment ta' l-appellanti, is-sentenza hekk moghtija tigi zvestita mill-awtorita` taghha, u dan la huwa konsentit u lanqas permissibbli. La darba it-titolu enfitewtiku intemm *ope sententiae*, l-appellanti ma jistghux jippretendu li dak l-istess titolu gie ravvivat bil-mera volonta` taghhom biex dan bhal speci jaghti soljev u sostenn lill-argument illi fil-mori ta' l-appell akkwistaw il-jedd tal-konversjoni ta' dak l-istess titolu enfitewtiku, hekk dikjarat rizolut u rexxiss, f' wiehed ta' inkwilinat. L-aggravju fuq dan il-punt ma jistax allura jregi, u qed jigi respint;

Jemergi minn dan illi, gjaladarba l-vinkolu kontrattwali li kien jezisti bil-kuntratt tac-cens gie rexxiss, kif anke konfermat bid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell, u gjaladarba wkoll huma ma setghux ikollhom it-titolu minnhom pretiz bis-sahha tal-Kapitolu 158, minn dak il-mument 'il quddiem il-konvenuti saru detenturi bla titolu. Dan igib li l-kontinwata okkupazzjoni taghhom tal-fond kienet wahda abusiva, anke ghaliex guridikament, attiza r-rexxissjoni tat-titolu li kellhom, huma ma kienx ghad baqalhom la l-godiment u lanqas id-disponibilita tal-fond, bil-konsegwenza illi l-premessa ta' "bla titolu" ghat-talba mill-atturi ta' l-izgumbrament taghhom mill-fond giet minn dawn sew impostata;

Biex proprju jinghad kollox f' dan il-kuntest din il-Qorti, kif presjeduta, kellha aktar minn okkazjoni wahda tesprimi l-veduti taghha fuq il-lokuzzjoni "bla titolu validu fil-ligi" adoperata fil-proceduri. Mhux il-kaz allura li toqghod anke hawn tirrepeti l-istess kunsiderazzjonijiet imma tibbasta referenza ghal dawn id-decizjonijiet taghha, u cjoe, "**Joseph Gauci -vs- Catherine Kerkoub**", (20 ta' Ottubru 2003), "**Paolina Stagno *et* -vs- Carmelo Bugeja *et***" (6 ta' Ottubru 2004), "**Licari Estates Limited *et* -vs- Carmel Vella**", (10 ta' Ottubru 2005) u "**Mary Anderson *et* -vs- Guza Jones *et***" (7 ta' Dicembru 2005). Anke allura l-aggravju ta' l-appellanti f' dan il-kuntest qed jigi michud.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata ta' l-ewwel Qorti, tichad l-appell interpost, bl-ispejjez a karigu ta' l-istess konvenuti appellanti. It-terminu ta' xahrejn prefiss ghall-iskop ta' l-izgumbrament taghhom mill-fond jibda ghaddej mil-lum.

< Sentenza Finali >

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