MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

## MAGISTRAT DR.
## CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-22 ta' Marzu, 2007

Avviz Numru. 285/2005

**MARCEL CUTAJAR**
**V**

**MASSIMO SCHIFO U MARIE DOLORES SCHIFO**

**Il-Qorti;**

Rat li l-attur ipprezenta avviz fir-Registru ta’ din il-Qorti fejn talab lil Qorti tizgombra lil konvenuti mill-fond numru 21, St. Charles Street, Valletta peress li qed jokkupaw l-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjes kontra l-istess konvenuti li huma ngunti in subizzjoni.

Il-valur lokatizju tal-fond ai finijiet tal-kawza mhux aktar minn elf u hames mitt [LM1500] lira maltin.

Rat n-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti ppresentata fir-Registru ta’ din l-Qorti nhar s-sbatax [17] ta’ Frar 2006 fejn eccepew li:

1. In linea preliminari l-eccipjenti jeccepixxu l-inkompetenza *ratione materie* ta’ din l-Onorabbli Qorti u dan stante li hemm lokazzjoni, liema lokazzjoni hija wahda protetta.

2. Illi, in linea preliminari wkoll, l-ecipjenti jecepixxu li l-azzjoni hekk kif promossa hija wahda guridikament insostenibbli stante li fil-kawza odjerna l-attur qed jibbaza l-azzjoni tieghu fuq karenza ta’ titolu, liema titolu l-konvenuti ser jippruvaw li jezisti u per konsegwenza l-funzjoni tal-Qrati ordinarji ghandha tieqaf hemmhekk anke minn ezami *prima facie* tal-istess titolu li l-ecipjenti qed jallegaw li jipposjedu [fuq dan il-punt ( ara **Gerald Darmanin v Carmelo Cutajar –** Appell Inferjuri – tmienja u ghoxrin ta’ jannar 1992; **Carmelina sive Lina Camilleri et v Paul Mifsud et noe** deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri nhar t-tnax t’Awissu 1995; **Dr. Francis Borg MD v Joseph Felice** datata sebgha ta’ Mejju 1998 mill-Qorti tal-Appelli Inferjuri].

3. Illi fil-mertu, l-pretenzjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti jew min minnhom ghandu titolu ta’ lokazzjoni w ghalhekk huma fil-fatt ghandhom titolu validu fil-ligi u dan hekk kif jippruvaw l-eccipjenti waqt t-trattazzjoni ta’ din l-kawza.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif premessi mill-ligi.

Semghet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat id-dokumentazzjoni inserita fl-atti.

Rat ill-atti ta’ din il-kawza gew mghoddija lil din il-Qorti kif preseduta nhar it-30 ta’ Jannar 2007.

Semghet lil kontendenti tal-partijiet jitrattaw il-kawza fis-seduta tal-21 ta' Marzu u jawtorizzaw lil Qorti tghaddi ghas-sentenza fuq il-provi migbura.

Ikkunsidrat:

**Marcel Cutajar,** l-attur xehed in subizzjoni mill-konvenuti nhar l-erbgha w ghoxrin ta' Mejju 2006 w ikkonferma li huwa proprjetarju tal-fond in dezamina. Kien xtrah fis-sena 2001 minghand xi familjari tieghu. Stqarr li jaf li dan il-fond kien mikri, pero lil min ghal ewwel, ma kienx jaf. Wara sar jaf li l-post kien mikri lil certu Anthony Vella li kien ihallas l-kera lil sidu precedenti. Izda meta xtrah hu, dan Anthony Vella ma hallsux l-kera, F'Marzu 2003, dan Anthony Vella miet u sab li kien qed jghixu go fih l-konvenuti odjerni. Mistoqsi jekk Schifo jigix minn Anthony Vella, x-xhud wiegeb li missier l-konvenut huwa certu Victor Schifo. Illi wara xi zmien minnghand Massimo Schifo sar jaf li kien hemm l-konvenuta Maria Dolores Schifo tghix fil-fond ukoll. L-attur qal li tkellem mal-konvenut u qallu li ried l-post u l-konvenut qallu li jigi bin Anthony Vella u kien jghix mieghu. Qallu wkoll li kien lest li johroglu jekk isiblu post alternattiv u sahansitra anke talbu kumpens biex johroglu.

**Massimo Schifo,** il-kovnenut xehed minn jeddu nhar l-erbgha w ghoxrin ta' Mejju 2006 u qal li kien ilu jghix fil-fond in dezamina 21, St. Charles Street, Valletta ghal zmien twil. Qal li l-konvenuta, ommu, Maria Dolores Schifo kienet l-partner tal-kerrej Anthony Vella w ilkoll kienu jghixu flimkien. Qal li huwa ilu jghix ma Anthony Vella minn twelidu u hu ghandu tmienja w ghoxrin sena. Ikkonferma li fic-certificat tat-twelid tieghu hemm miktub li huwa iben Victor Schifo pero dan miet qabel ma twieled hu. Jghid li huwa ma setgha qatt jigi rikonoxxut minn Anthony Vella bhala ibnu ghaliex Anthony Vella kien mizzewweg u martu kienet ghadha hajja.

Ikkunsidrat.

Illi mill-provi prodotti mill-partijiet jirrisulta lil l-attur kien akkwista fond ta' abitazzjoni minghand xi familjari tieghu

b'certu Anthony Vella bhala inkwilin. Gara illi wara xi zmien dan Anthony Vella miet u baqghu ighixu fil-post l-konkubina tieghu l-konvenuta Marie Dolores Schifo u binha Massimo u dan minghajr ma jhalsu l-ebda kera lill-attur.

Illi in linea preliminari l-konvenuti qed jecepixxu l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din l-Onorabbli Qorti u dan stante illi hemm lokazzjoni liema lokazzjoni hija wahda protetta.

Il-Qorti hawnhekk tghamel referenza ghas-sentenza mghotija mill-Qorti ta' l-Appell (sede Inferjuri) fl-ismijiet **Mary Anderson et vs Guza Jones** et deciza nhar 7 ta' Diembru 2005 fejn ghamlet refernza ghal sentenza ohra taghha fl-ismijiet **Camelina Camilleri et v Paul Mifsud et pro et noe** fejn irreteniet:-

"Saru komunissimi l-kawzi li jimpustaw fuq il-kawzali 'bla titolu' talbiet ghar-ripreza ta' pusses ta' fond jew zgumbrament. Pero, kif intqal f'diversi okkazzjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – guridikament timporta okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbusivament bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament, liema illegalita' pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. 'Bla titolu' ma tfissirx – bhala kawzali- xi kwalita ta' titolu li seta kien hemm, imam issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissusisti, u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm spicca, jew b'xi mod iehor m'ghadux validu, minhabba ragunijiet ta' zmien, morozita, non osservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili. Anke il-prekarju huwa t-titolu – artikoli 1839 – 1841 tal-Kap. 16 proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun legittima ghaliex bil-kunsens, xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tista tigi deskritta bhala 'bla titolu' – dejjem fil-perpespettiva guridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li wara l-1919 inholqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni, komodat u ohrajn – li jolqtu l-uzu tal-fondi mmobiljar."

Dik il-Qorti kompliet tghid li:-

"Ghalhekk, meta quddiem xi Qorti – kemm inferjuri kif ukoll superjuri ma' l-ewwel provi jirrisulta '*prima faccie'* fis-sens hawn fuq imsemmi, il-kawzali ta' 'bla titiolu' 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-pusess 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. Iz-zewg triqat kienu possibli ghall-Qorti ta' l-ewwel grad kif anke gie ritenut minn din il-Qorti, f'sentenza ricenti – 2 ta' awwissu 1994, fl-ismijiet **Lawrence Grima et vs Emanuel frendo."**

Dan l-insenjament rega gie segwit mill-istess mill- Qorti fis-sentenza taghha tal-5 ta' Ottubru 1998 fil-kawza fl-ismijiet: **Mario Galea Testaferrata vs Joseph N Tabone noe** u ikkonfermat bis-sentenza tat-28 ta' April 2004 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Pace et vs Salvatore Attard .**

In oltre dan gie anke ribadit mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-20 ta' Mejju 2004 fil-kawza fl-ismijiet **Emmanuel A Bonello noe vs Francis Fenech** li bbazat id-decisjoni taghha fuq l-imsemmi insejament u rriteniet hekk:-

"Illi tajjeb jifhem ukoll x'ikun qieghed ifisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum. Il-frazi 'bla titolu' ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta' okkupazzjoni li, sa mill bidu nett taghha, ma kienitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbusiv [illegible]lenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi ts-sid, [illegible]alita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza. [illegible] dan, is-setgha tal-qorti biex tisma kawza bhal [illegible]malli jirrisulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu."

Illi fil-kaz in desamina zgur li l-konevnuti kienu qed ighixu fil-fond a saputa tas-sid originali met Anthony Vella kien ghadu haj u qed ihallas il-kera. Ghaliex minn dak li qal

Massimo Schifo huwa ghex fil-fond ghall-perijodu zgur ta 28 sena u cioe fil-perijodu meta Anthony Vella kien qed ihallas il-kera lis-sidien precidenti tal-attur. Illi dwar dan ma jidhirx li hemm xi kontestzzjoni mill-attur jew almenu ma ressaq l-ebda prova kuntrarja ghal dan il-fatt.

Fis-sentenza mghotija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Helen Schembri et vs Anthony George Zahra nomine** fejn il-posizjoni legali korretta giet determinate u l-Qorti esprimiet ruhha kif gej:-

“Fil-fehma ta’ din il-Qorti, il-posizjoni legali korretta in material hija dik illi tmergi mis-sentenza relattivament recenti ta’ dina l-Onorabbli d pronunzjata fl-14 ta’ April, 1997 fil-kawza fl-ismijiet Rosina Grima noe vs Joseph Vella pro et noe et illi fiha jinghad:

Dejjem dwar l-eccezzjoni ta’ inkompetenza …hija.. l-fehma ta’ din il-Qorti li meta t-talba attrici tkun ghar-rizoluzzjoni u xoljiment ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni u dan fil-kors taghha allura jkunu komptenti li jiehdu konjizzjoni tal-kawza l-Qrati Ordinarji u mhux it-Tribunal Specjali. Hekk per esempju, gie ritenut minn din il-Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawza fl-ismijiet **Rosina Scalpello vs Carmelo Falzon** deciza fit-28 ta’ Gunju 1957 illi meta t-talba tkun intiza biex il-lokazzjoni meta tispicca ma tigix imgedda allura ikun il-Bord li jirregola l-kera izda ziedet tghid illi: ‘ kien ikun differenti l-kaz kieku t-talba kienet ghar-rizoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors taghhom billi f’dan il-kaz dik it-talba kient tkun ta’ Kompetenza tat-Tribunal Ordinarju’ (ara Koll. **Vol. XXX11 – 1-685**).

Din is-sentenza ghamlet ukoll refernza ghal sentenza ohra antecidenti mghotijin mill-istess qorti in re **Attard vs Ebejer** fit-8 ta’ Frar 1995. Din l-linja baqghet in linea generali tigi segwita fil-gurisprudenza taghna, din il-qorti taqbel perfettament maghha u konsegwentement ifisser li l-eccezzjoni ta’ inkompetenza *ratione materie* sollevata in linea preliminary mill-konvenut hija nfondata u qieghda tigi michuda.

Fit t-tieni lok l-konvenut eccepixxa illi"l-azzjoni kif promessa hija wahda guridikament insosenibbli stante illi fil-kawza odjerna l-attur qed jibbaza l-azzjoni tieghu fuq karenza ta' titolu liema titolu l-konvenuti se jipprovaw illi jezizti u per konsegwenza l-funzjoni tal-Qrati Ordinaji ghanha tieqaf hemmhekk anke minn esami '*prima faccie'* ta' l-istess titolu li l-eccipjenti qed jallegaw li jipposjedu."

Illi minn esami tal-provi prodotti il-Qorti ghadha ma tistax tifhem x'titolu qed jippretendu li ghandhom il-konvenuti fuq il-proprjeta in kwistjoni.

Illi skond il-kelma "Kerrej" kif imfisra fl-artikolu 2 tal-Kap 69 u dan b'refernza ghal dar ta' abitazzjoni din tfisser:-

a. "L-armla jew l-armel ta' kerrej basta li r-ragel u l-mara fiz-zmien tal-mewt tal-kerrej ma kienux legalment jew fil-fatt mifrudn minn xulxin.

b. Fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni u meta l-kerrej ma ihallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu ighixu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu."

Issa mill-provi prodotti jirrisulta li l-kerrej originali u cioe Anthony Vella miet u fil-fond mertu tal-kawza baqghu ighixu l-konvenuti li kienu jghixu mieghu qabel. Jirrisulta mill-atti processwali li l-konvenuta Maire Dolores Schifo kienet il-konkubina ta' dan l-istess Anthony Vella u l-konvenut Massimo hu t-tifel taghha. Illi dan Massimo Schifo ighid li ghalkemm fic-certifikat tat-twelid tieghu mahrug mir-Registru Pubbliku hemm imnizzel li missieru huwa Vitor in realta huwa Anthony Vella pero ma setax jigi registrat bhala ibnu ghaliex mart Anthony Vella kienet hajja meta twieled hu. Illi ghalhekk legalment l-konvenut Massimo Schifo mhux iben Anthony Vella izda bin Victor Schifo u konsegwentement ma jaqax taht id-definizzjoni ta' kerrej kif fuq imfisser u b'hekk ghalhekk m'ghandux il-protezzjoni tal-ligi f'dan ir-rigward. Jinghad ukoll li l-konvenuta Marie Dolores kienet biss konkubina ta' Anthony Vella u ghalhekk lanqas l-istat taghha ma jaqa'

taht id-definizzjoni ta' kerrej u ghalhekk lanqas fir-rigward taghha ma l-ligi taghti xi protezzjoni.

Illi kieku l-attur ghamel din it-talba tieghu kontra l-konvenuti meta kien ghadu haj Anthony Vella kient tkun intempestiva u kien ikollu ragun fl-eccezzjoni tieghu ta' titolu validu ghaliex kif gie deciz fis-sentenza mghotija mill-Qorti tal-Appelli fl-ismijiet **Alfredo Tonna vs Vincenza Borg** deciza nhar 6 ta'Marzu 1954 "Il-lokatur li irid jizgombra minn fond tieghu, li huwa mikri, persuna li qieghda tokkupa dak il-fond ghax giet imdahla fih mill-inkwilin, ma jistax jagixxi kontra dik il-persuna billi jallega li qieghda tokkupa l-fond bla titolu. Dik il-persuna ma hiex kompetenti biex tikkontesta kawza ghax-xoljiment tal-lokazzjoni li tezisti favor l-inkwilin; u sakemm ma tigix xolta l-lokuzzjoni, l-inkwilin ghandu d-dritt kollu izomm u jippermetti lil dik il-persuna li tokkupa l-fond. Jekk imbaghad dik il-persuna tkun tikkoabita f'dak il-post bhal l-konkubina ta' l-inkwilin, dan il-fatt ma jbiddel xejn affattu l-aspett guridiku tal-legittimazzjoni passive izda jista lok ghal kwistjoni."

Issa f'dan il-kaz jirrisulta li L-konvenuti baqghu ighixu fil-post minghajr l-inkwilin li kien rikonoxxut u ghalhekk semmai l-okupazzjoni legali li kellhom sal-gurnata tal-mewt ta Vella spiccat dak in-nhar li miet hu. Illum ghalhekk l-konvenuti qed jokkupaw l-fond minghajr dritt legali ukonsegwentement tali eccezzjoni qieghda tigi ukoll michuda.

Fit-tielet lok u fil-mertu l-konvenuti eccepew li "t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti, jew min minnhom, ghandhom titolu ta' lokazzjoni u ghalhekk huma fil-fatt ghandhom titolu validu fil-ligi u dan hekk kif jipprovaw l-eccipjenti waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Illi din it-tielet eccezzjoni ghandha tigi ukoll michuda ghaliex l-konvenut ma irnexxilhomx jipprovaw it-titolu validu taghhom.

**GHALDAQSTANT** il-Qorti qieghda takkolji it-talba attrici billi tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond 21 St. Charles Street, Valletta minghajr titolu validu fil-ligi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha imresqa mill-konvenuti u qieghda tipprefiggi terminu ta’ xaghrejn sabiex l-istess konvenuti jizgombraw mill-istess fond 21, St. Charles Street, Valletta.

L-ispejjes kollha ta’ din il-kawza ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti.

**< Sentenza Finali >**

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