MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-6 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 1468/1997/1

Doris Frendo Azzopardi armla ta' Joseph, Nathalie Bellizzi mart Pierre, u Christine Sciberras mart Christopher

vs

Robert Spiteri, u b' digriet tas-27 ta' Gunju 1997, dan il-kunjom gie mhassar u mibdul f' "Grech"

Il-Qorti,

Fil-25 ta' April, 2007, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma' ghandux jigi kundannat li jizgombra fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din il-Qorti mill-fond 118 High

Street, Qormi, li tieghu l-attrici Frendo Azzopardi hija l-usufruttwarja waqt li l-atturi Bellizzi u Sciberras huma l-propjetarji – prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-imsemmi fond mighajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-1 ta' April 1997, u bl-imghax legali, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghall-fini ta' kompetenza, l-atturi jiddikjaraw illi l-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni huwa ta' erbghin lira (Lm40).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenut (fol 24 tal-atti) u li biha eccepixxa bir-rispett:-

Illi din il-Qorti ma ghandhiex gurisdizzjoni biex tiehu konjizzjoni ta' din il-kawza peress illi dan il-fond jinsab rekwizizjonat b'Ordni ta' Rekwizizzjoni Nru 10179 annessa bhala Dok X.

Illi minghajr pregudizju tal-premess l-atturi Nathalie Bellizzi mart Pierre u Christine Sciberras mart Christopher ma ghandhomx "locus standi" f'din il-vertenza stante illi l-azzjoni tispetta biss lill-attrici Doris Frendo Azzopardi bhala usufruttwarja.

Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet l-eccipjenti ghandu titolu validu fil-ligi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza b'mod specjali in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi a fol 104 u 105 ibid kif ukoll l-atti annessi u li jirreferi ghall-kawza decisa mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fid-29 ta' Mejju 1995 fl-ismijiet specifikati a fol 28 ibid (avviz numru 375/92 JPG).

Ikkunsidrat

Illi l-attrici Doris Frendo Azzopardi spjegat (a fol 42 fol 91 u fol 96 et seq ibid) illi l-post in kwistjoni f'97 (precedentement "118") Triq il-Kbira gewwa Hal Qormi kien detenut minn certu Carmelo Spiteri b'titolu ta' enfitewsi temporanea u bhala r-residenza tieghu. Difatti l-kuntratt relattiv jinsab esebit a fol 45 tal-istess atti u minnu jirrisulta li l-istess cens kien ghal perijodu ta' sbatax-il (17) sena' dekorribbli mis-6 ta' Frar 1975. Fl-1987 l-istess censwalist ma' riedx, jkompli ihallas ic-cens ".. ghax kien tah lil xi hadd iehor" cjoe lil Robert Grech, il-konvenut, minghajr, pero', ma kien informaha b'liema titolu. Minhabba hekk kienet giet intavolata kawza kontra l-istess censwalist, liema kawza hi dik li di gja ssemmiet "supra". Dwar il-konvenut dan kien avvicinaha darba wahda biss fl-1987 jew 1988 u kien offra li jhallas "…Lm40 tac-cens" liema offerta ma gietx accettata peress li ma kien gab ebda prova ta' xi titolu li bih seta' jottjeni l-istess post. L-istess attrici eskludiet li hi, b'xi mod, irrikonoxxiet lill-konvenut bhala inkwilin jew a basi ta' xi totlu iehor. Inoltre il-konvenut kien informaha, biss, li "…. Ma kienx ser ihallas xejn ghax kien ha l-post b'"requisition order". Fl-ahhar nett, hi semmiet illi, fil-mori ta' din il-kawza, l-istess konvenut kien ghamel rapport lill-Pulizija dwar "periklu" fl-istess post, fatt konfermat mill-Perit inkarigat minnha, l-AIC Ian Zammit (ara fol 98 u fol 101 et seq ibid).

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut ipproduca lil Leonard Zerafa (fol 71 u fol 79 et seq ibid) sabiex jixhed dwar ordni ta' rekwizizzjoni numru 10179 u l-post in kwistjoni. Ix-xhud difatti esebixxa kopja ta' din l-ordni (fol 74 ibid). Bhala konsegwenza, d-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Socjali kien alloka l-istess post lill-konvenut permezz ta' ftehim datat l-14 ta' Awissu 1987. Inoltre l-istess post ghadu soggett

ghall-istess ordni ta' rekwizizjoni u ".. ghadu allokat lill-istess Robert Grech".

Inoltre ghamel referenza ghal diversi ircevuti, esebiti mill-konvenut u li jinsabu a fol 56 et seq ibid u li minnhom jidher li l-konvenut, ghal diversi snin sal-20 ta' Frar 2003, kien hallas il-kera dovuta lid-Dipartiment u ammontanti ghal Lm40 fis-sena'. In kontro ezami l-istess xhud spjega li l-imsemmija ordni kienet notifikata lil Carmelo Spiteri (c-censwalist imsemmi) fis-16 ta' Jannar 1998 u certu "R. Grech" kien inghata l-istruzzjonijiet sabiex jhallas kera lill-attrici. Difatti is-sidien ma kienux gew informati b'dak kollu premess.

Ikkunsidrat

Illi l-ahhar xhud ghamel referenza ghas-sentenza gja msemmija. Difatti jidher mill-atti illi kien hemm zewg sentenzi kif ser jinghad:-

i) wahda moghtija fid-29 ta' Mejju 1995 (fol 84 et seq ibid) u li biha l-Qorti kienet laqghet it-talba tal-atturi fil-konfront tal-kjamat in kawza "Registratur" (presumibilment "id-Direttur") tal-Akkomodazzjoni Socjali u dan sabiex jizgombra mill-post in kwistjoni minhabba kontumacja (avviz numru 375/92JPG).

ii) Ohra moghtija fl-istess data (fol 65 et seq ibid) u fl-istess ismijiet bhall-ohra u li biha gie ordnat l-izgumbrament tac-censwalist imsemmi (avviz numru 375/92JPG).

Illi, dwar dan gew esaminati l-atti annessi u li jirreferu ghall-avviz numru 375/92 (NC/JPG) u difatti irrisulta li effettivament kienu nghataw zewg sentenzi kif gie premess.

Ikkunsidrat

Illi mill-assjiem tal-provi jidher li :-

a) Il-Qorti tal-Magistrati (Malta) permezz taz-zewg sentenzi hawn fuq citati u annessi ma' dawn l-atti, kienet ordnat l-izgumbrament kemm tac-censwalist kemm tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali. Dan jindika illi din il-Qorti ghandha dubbju gravi dwar jekk l-Ordni ta' rekwizizzjoni hawn fuq indikata ghadhiex "in vigore" stante li nghatat ordni ghall-izgumbrament tal-istess Direttur.

b) Il-konvenut jsostni li hu jiddetjeni il-post b'titolu validu skond il-ligi skond hu tali titolu jissusisti minhabba l-imsemmija ordni ta' rekwizizzjoni. Pero' dwar dan il-punt ghandu jigi sottolineat kif jsostnu l-atturi fin-nota tal-osservazzonijiet taghhom, illi ordni ta' rekwizzizjoni ma' tikkostitwiex titolu favur minn min qed jokkupa il-post in kwistjoni sakemm ma tigiex konklusa l-procedura kollha rikjesta mill-ligi "in materia" ghar-rikonoxximent tieghu, bhala inkwilin, mis-sid jew sidien. Difatti din il-procedura, f'dan il-kaz, ma intuzatx, b'hekk bl-ebda mod ma giet stabbilita relazzjoni legali bejn l-atturi w il-konvenut.

c) Mill-provi prodotti jirrisulta b'mod car, illi l-atturi qatt ma gew notifikati bl-ordni ta' rekwizizjoni. Inoltre bl-ebda mod ma irrisulta illi l-atturi, b'xi mod irrikonoxxew lill-konvenut bhala l-inkwilin tal-post in kwistjoni.

Illi, ghalhekk, l-ewwel u t-tieni eccezzjoni ma jistghux jigu akkolti.

Ikkunsidrat

Illi in rigward it-tieni eccezzjoni, ma ngieb xejn a konjizzjoni ta' din il-Qorti sabiex Din tkun tista' takkoliha. Pero ghandu jinghad illi l-attrici xehdet illi il-post in kwistjoni "… huwa taghna l-atturi" skond kif hemm indikat fl-istess avviz u in rigward dan il-punt ma ingiebet ebda prova kontrarja u in sostenn ta' din l-eccezzjoni.

> Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenut sabiex sal-25 ta' Mejju 2007, jizgombra mill-fond 118, High Street, Qormi waqt li jigi dikjarat illi l-istess konvenut qed jokkupa l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi. In rigward l-ispejjes inklusi dawk tal-ittra ufficjali tal-1 ta' April, 1997 il-Qorti tordna li dawn jithallsu mill-istess konvenut."

Il-konvenut appella quddiem din il-Qorti biex jitlob ir-revoka, kemm tad-digriet tas-26 ta' Gunju 2006 li bih l-ewwel Qorti cahditlu t-talba ghas-sejha fil-kawza tad-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali, kif ukoll tas-sentenza fil-mertu moghtija fil-25 ta' April, 2007. B' mod generali l-aggravji tieghu jikkonsistu fis-sottomissjoni illi l-ewwel Qorti ma tatx piz xieraq lill-fatti tal-kaz, u, wisq anqas, lid-disposizzjonijiet tal-ligi applikabbli ghalih taht il-Kapitolu 125;

Jirrizulta mill-atti illi l-kronologija tal-fatti rigwardanti l-fond li minnu l-atturi talbu l-isfratt tal-konvenut hija kif gej:-

(1) B' kuntratt tas-6 ta' Frar 1975, atti Nutar Dottor Angelo Vella, il-fond gie koncess b' enfitewsi temporanja ghal perijodu ta' sbatax-il sena lil certu Carmelo Spiteri (ara kopja ta' dan il-kuntratt a fol. 45);

(2) Fis-16 ta' Jannar 1988 l-allura Segretarju tad-Djar hareg ordni ta' Rekwizizzjoni Numru 10179 (kopja a fol. 74) li giet servuta lill-imsemmi censwalist biex dan jikkonsenjalu c-cwievet tal-fond *de quo* wara li kien inghatalu appartament tal-Gvern;

(3) Jinghad mix-xhud Leonard Spiteri, rapprezentant tad-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali, illi, skond ftehim, il-fond gie allokat mill-Housing lill-konvenut fl-14 ta' Awissu, 1987, u li l-hlas relattiv tal-kumpens ghall-okkupazzjoni jsir mill-konvenut direttament lid-Dipartiment (ara ricevuti relattivi minn fol. 56 sa fol. 64).

Dan l-istess xhud jissokta jiddikjara illi l-fond ghadu hekk allokat lill-konvenut u, kwantu ghar-Requisition Order, din ghadha *in vigore*. Ara deposizzjoni tieghu a fol. 71 *et sequitur*;

(4) L-attrici Doris Frendo Azzopardi tistqarr li s-sidien qatt ma gew notifikati bl-istess rekwizizzjoni u qatt ma rrikonoxxew lill-konvenut bhala inkwilin taghhom. Tghid ukoll illi sakemm ghalaq definittivament il-perijodu enfitewtiku fis-6 ta’ Frar 1992 huma komplew jinsistu ghall-hlas tac-cens minghand Spiteri. Ara xhieda taghha a fol. 42 u fol. 91;

(5) Jirrizulta illi permezz ta’ Avviz Numru 375/92 ittiehdu mis-sidien proceduri kontra l-istess censwalist biex dan jigi ordnat jizgombra mill-fond. F’ din il-procedura saret il-kjamata in kawza ta’ l-allura Agent Registratur ta’ l-Akkomodazzjoni Socjali. Stranament hafna, fuq l-istess procedura nghataw zewg sentenzi fl-istess data tad-29 ta’ Mejju 1995, bil-wahda tikkundanna lic-censwalist Spiteri jizgombra mill-fond (ara kopja a fol. 65), u bl-ohra, in bazi ghall-kapitoli pprezentati, di fronte ghall-kap tad-Dipartiment ta’ l-Akkomodazzjoni Socjali (fol. 84);

Stabbiliti dawn il-fatti, jidher mill-korp tas-sentenza appellata illi l-ewwel Qorti ffondat ir-*ratio decidendi* taghha esklusivament fuq il-portata tas-sentenzi tad-29 ta’ Mejju 1995 ghal liema ghadha kemm saret espressa referenza. Fil-qosor, il-motivazzjonijiet dedotti minnha huma kif isegwu:-

(1) La l-Qorti diversament presjeduta ordnat l-izgombrament kemm tac-censwalist kif ukoll tad-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali, hu dubitat dwar jekk r-R. O. ghadhiex fis-sehh;

(2) F’ kull kaz, r-R. O. ma taghti edba titolu lill-okkupant tal-fond sakemm ma tigix konkjuza l-procedura shiha tar-rikonoxximent mil-ligi preskritta;

(3) L-atturi qatt ma ghamlu tali rikonoxximent u qatt ma gew notifikati bl-ordni ta' rekwizizzjoni;

Huwa forsi opportun illi qabel kull konsiderazzjoni ohra din il-Qorti taghmel dawn il-precizazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt:-

(i) Fuq id-dikjarazzjoni tax-xhud Leonard Spiteri, ir-Requisition Order emessa fis-16 ta' Jannar 1988 ghadha *tutt' ora in vigore*;

(ii) L-allokazzjoni tal-fond mill-Housing Dipartment lill-konvenut saret bis-sahha u in virtu ta' din l-istess Requisition Order. Isegwi li l-validita ta' din l-allokazzjoni kienet tiddependi minn din ir-R. O. u mhux minn notifika valida o meno taghha. Ara f' dan is-sens "**Michael Peresso -vs- Segretarju tad-Djar**", Appell, 29 ta' Mejju 1997;

(iii) Skond gurisprudenza konkordi "l-effett tar-rekwizizzjoni hu *inter alia* li sid il-fond jigi dispossessat b' mod li minn mindu ssir u sakemm tibqa' ssehh ir-rekwizizzjoni, il-pussess ta' dak il-fond u d-disponibilita` tieghu ma humiex aktar f' idejh izda f' idejn l-amministrazzjoni li rrekwizizzjonat il-fond". Ara "**Assunta Cassar -vs- Avv. Dr. Carmelo Zammit *nomine***", Appell Civili, 29 ta' Mejju 1959. Li jfisser, illi "allura s-sid *pro tempore* ma ghandux l-ezercizzju jew l-amministrazzjoni libera tal-jeddijiet dwar l-okkupazzjoni tal-fond u in sostanza mhux persuna li toqghod in gudizzju dwarhom". ("**George Zahra -vs-Carmelo Chircop *et***", Appell Civili, 8 ta' Frar, 1960);

(iv) "Ir-rapport li jinholoq bejn il-Housing Secretary u l-persuna li tigi akkomodata ma huwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja izda rapport *sui generis* regolat mill-Housing Act u minn disposizzjonijiet amministrattivi talvolta applikabbli" ("**Maggur Charles Vella -vs- Henry Brincat**", Appell Civili, 23 ta' Mejju 1969). Di fatti, "il-Kap. 109 (illum Kap. 69) jipprovdi espressament li l-kelma 'kiri' ma japplikax 'to accomodation provided by the Government in requistioned premises' [Artikolu 46 (2),

illum Artikolu 44(2)]". Ara "**Paolo Casha -vs Giuseppe Meli**", Appell Inferjuri, 6 ta' Marzu, 1974;

Rigwardata l-materja hawn agitata taht il-profil ta' hsieb konfluwit fl-enuncjazzjonijiet appena maghmula ghandu jkun aktar minn car illi d-dubju insort fil-*forma mentis* ta' l-ewwel Qorti ma kienx hemm loku. Jinghad x' jinghad f' dawk id-decizjonijiet l-ohra tad-29 ta' Mejju 1995, la l-R. O. baqghet fis-sehh u l-validita` taghha inattakkata, dawn ma jistghux ikunu ta' ebda influwenza negativa fuq l-allokazzjoni li saret lill-konvenut. Barra minn dan, la l-konvenut appellanti ma kienx parti f' dawk il-proceduri l-ohra konkjuzi b' dawk is-sentenzi, l-istess huma *res inter alios acta* u ta' ebda pregudizzju ghalih. Dan fit-termini ta' l-Artikolu 237 tal-Kapitolu 12. Ir-rapport guridiku mitwieled ghandu kollegament strett mal-fatt ta' l-ezistenza u persistenza ta' l-ordni ta' rekwisizzjoni u ta' l-eventwali allokazzjoni, u mhux ukoll ma' l-istanza li fiha l-appellanti ma kienx ko-involt. Ghaldaqstant, mhux accettat dak asserit mill-atturi appellati illi dawk id-decizjonijiet jaghmlu stat di fronte ghall-appellanti jew li, ghal dik ir-raguni, ir-Requisition Order tilfet l-effetti taghha;

Ukoll, is-sentenzi citati mill-appellati ma jistghux ikunu ta' ebda ghajnuna ghat-tezi taghhom. Dan ghas-semplici raguni illi bil-kontra tal-fattispeci tal-kaz prezenti dik fl-ismijiet "**Paul Abela -vs- Jane Sheehan**", (Appell Inferjuri, 24 ta' Marzu 2004) instab, bhala fatt, illi ma kienetx tezisti ebda "requisition order" fis-sehh, mentri fil-kaz "**Carmelo Farrugia *et* -vs- Margaret D' Amato**", Appell Inferjuri, 26 ta' Jannar 2001) il-fond kien gie de-rekwizizzjonat u b' hekk kien tnehha kull ostakolu derivanti mill-hrug u permanenza fis-sehh tar-*requisition order*;

Lanqas imbaghad ma tista' din il-Qorti tikkonkorda mar-ragonament ta' l-ewwel Qorti illi ghax qatt ma kien hemm rikonoxximent da parti tas-sidien tal-fond u lanqas ma saret il-procedura tar-rikonoxximent, *ergo*, il-konvenut appellanti ma kellu ebda titolu, lanqas wiehed *sui generis*.

Fl-istat tal-ligi imperanti meta nharget l-Ordni ta' Rekwizizzjoni jinsab provvdut bis-subinciz (1) ta' l-Artikolu 8 ta' l-Att dwar id-Djar illi fil-kaz ta' allokazzjoni ta' persuni f' bini id-Direttur jista' f' kull zmien, b' ittra ufficcjali, jordna lir-rekwizizzjonat li jirrikonoxxi bhala kerrejja lil dawk l-istess persuni. Dan, necessarjament, ifisser skond l-interpretazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell kolleggjali in re: "**Carmen Cassar -vs- Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali**" (30 ta' Gunju 1997) illi l-imsemmi subinciz "jaghti diskrezzjoni lid-Direttur li jadotta l-procedura ta' rikonoxximent. Diskrezzjoni li ovvjament jista' jaghzel li jezercita jew li ma jezercitax. Sakemm ma ssirx mid-Direttur din il-procedura permezz ta' l-ittra ufficcjali l-allokazzjoni ma seta' jkollha guridikament l-ebda effett fil-konfront tas-sid li jibqa' jkollu biss relazzjoni mad-Dipartiment li jkun irrekwizizzjona l-fond". Dejjem f' din l-istess decizjoni ssokta pero` jigi puntwalizzat illi "b' danakollu l-attrici ma tehlisx mill-effett ta' l-ordni ta' rekwizizzjoni. Il-fond ma jivvertix fil-pussess taghha imma jibqa' f' idejn id-Dipartiment tad-Djar bis-sahha ta' l-istess rekwizizzjoni. Mhux biss. Lanqas jirnexxilha l-attrici tillibera l-fond taghha mill-okkupazzjoni ta' l-istess persuna li lilu jkun gie allokat. Dan jibqa' jokkupah izda b' relazzjoni diretta mad-Dipartiment kif originarjament kien ha l-post u mhux b' relazzjoni diretta ta' inkwilin mas-sid attrici";

Minn dan kollu s' issa kkonsidrat huwa ferm evidenti ghal din il-Qorti illi s-sentenza ta' l-ewwel Qorti fiha inezattezzi ta' fatt u koncett errat tal-principji tal-ligi regolatrici in materja. In rijassunt, il-Qorti qed taghmel dawn ir-riflessjonijiet:-

(1) Is-sentenzi tad-29 ta' Mejju 1995 ma jistghux jigu interpretati bhallikieku r-R. O. li nharget ma kienetx ghadha effettiva. Lanqas li din ma kienetx ghadha valida in kwantu l-kontestazzjoni ta' dik l-istess validita riedet isir a norma tal-ligi mill-istess sidien u f' dan il-kaz din il-procedura ma gietx adottata;

(2) La l-ordni ta’ rekwizizzjoni kienet valida meta harget u la l-allokazzjoni lill-appellanti saret bis-sahha ta’ din l-istess ordni, il-fatt li llum il-ligi hi abrogata ma kienx jaffettwa l-validita jew l-effikacja ta’ dik l-istess rikwizizzjoni li nharget qabel dik l-abrogazzjoni;

(3) F’ kull kaz, il-presenza fil-proceduri tad-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali kienet dejjem necessitata in raguni ghall-ezistenza tar-rapport *sui generis* krejat minn dan mal-persuna akkomodata in forza tal-ligi specjali;

(4) Barra minn hekk anke f’ azzjoni bhal din tqum il-kwestjoni ta’ l-interess guridiku ta’ l-atturi appellati ghal motiv li, minhabba dik ir-rekwizizzjoni, l-atturi ma ghandhomx l-ezercizzju jew l-amministrazzjoni libera tal-jeddijiet li dwarhom tirriverti l-kawza. “Ghalhekk talba ghall-izgumbrament kontra min qieghed jokkupa fond rekwizizzjonat ma tistax tigi milqugha sakemm tibqa’ ssehh ir-rekwizizzjoni, anke jekk b’ dik l-okkupazzjoni jkunu qeghdin jigu lezi drittijiet ta’ haddiehor”. (“**Giuseppe Gauci *et* -vs- Salvino Mizzi *nomine***”, Appell Civili, 19 ta’ Mejju, 1947);

Una volta l-motivazzjonijiet ta’ l-ewwel Qorti kemm fid-digriet tac-cahda tat-talba ghall-kjamata in kawza, u kemm fis-sentenza appellata tal-mertu ma jikkonvincux fl-aspetti fattwali u guridici taghhom, din il-Qorti ser ikollha tallontana ruhha minnhom.

Ghal dawn il-motivi kollha superjorment migjuba din il-Qorti qed tilqa’ l-appell u b’ hekk tirrevoka kemm id-digriet tas-26 ta’ Gunju 2002 kif ukoll is-sentenza fil-mertu tal-25 ta’ April 2007 moghtijin mill-ewwel Qorti. Konsegwentement, tichad it-talba attrici, b’ dan li fic-cirkostanzi l-Qorti jidhrilha li huwa gust li l-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew fi kwoti ugwali bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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