MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 1106/2000/1

Joseph Muscat, l-Imhallef Alberto Giuseppe, Sandro u Renato ahwa Magri, Yvonne armla ta’ Anthony de Domenico u Jane mart David Pullicino

vs

L-Avukati Dr. Michael Tanti Dougall u Dr. Mark Busuttil kemm personalment kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tad-ditta Busuttil, Tanti-Dougall & Associates u b’verbal tat-23 ta’ Marzu 2001 giet kjamata fil-kawza s-socjeta` Westminster Securities Limited

Il-Qorti

Preliminari

Dan hu appell minn sentenza tal-24 ta’ Mejju 2002 tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili f’kawza li kienet tittratta dwar l-izgumbrament tal-konvenuti minn ufficcju fit-tieni sular ta’ korp ta’ bini 249/249A fi Triq ir-Repubbllika Valletta, maghruf bhala “Regency House”, u liema korp ta’ bini hu proprjeta tal-atturi, li qed jippretendu li l-konvenuti qed jikkopaw l-istess ufficcju bla titolu.

Bl-imsemmija sentenza l-Qorti ta’ prima istanza kienet iddecidiet billi cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tas-socjeta` kjamata fil-kawza u billi laqghat it-tieni talba attrici u ghalhekk ordnat l-izgumbrament tal-konvenuti mill-imsemmi fond, jew minn dik il-parti tal-istess fond, minnhom okkupata stante li dawn qed jokkupaw l-istess minghajr ebda titolu fil-ligi u dana fi zmien xahar improrogabbili millum. Spejjez kollha ghall kjamati fil-kawza li krew il-post lill-konvenuti meta ma kellhomx titolu.

Fic-citazzjoni, li wasslet ghal din is-sentenza, l-atturi ppremettew illi huma l-proprjetarji assoluti tal-imsemmija “Regency House”, li tikkonsisti minn diversi appartamenti kummercjali u ufficini mqassma fuq erba’ sulari u “basement”. Komplew jippremettu li dan l-ahhar huma saru jafu li l-konvenuti okkupaw ufficcju fit-tieni sular tal-fond premess, kif jidher minn “letterhead” tal-konvenuti stess, hawn ezibita mmarkata dokument ‘A’ u li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ta’ aktar minn tmint elef liri maltin (Lm8,000) fis-sena. L-atturi inoltre allegaw li qed isoffru danni minhabba l-agir illegali tal-konvenuti u li huma jridu jizgumbraw lill-konvenuti mill-proprjeta “de quo” stante li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu fuq l-istess. Ghalhekk l-atturi talbu li jigi ordnat l-izgumbrament tal-konvenuti mill-imsemmi fond, jew minn dik il-parti minnu okkupata minnhom stante li dawn qed jokkupaw l-istess minghajr ebda titolu fil-ligi, b’dan illi jigi prefiss terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament.

Il-konvenuti eccepew:

Illi preliminarjament irid ikun hemm prova ta’ titolu li qed ivantaw l-atturi kif indikat fic-citazzjoni.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom, stante li l-konvenuti dahlu fi ftehim ma’ terza socjeta` li qed tivvanta titolu. Illi f’dan ir-rigward kif inhi impostata c-citazzjoni hija guridikament nulla in kwantu li ma jistax jinghad li l-eccipjenti qed jokkupaw il-fond “de quo” minghajr ebda titolu fil-ligi u dan kif inhu ormai pacifiku f’bosta decizjonijiet.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost qed issir talba ghall-kjamata in kawza tas-socjeta` Westminister Securities Limited li qed tivvanta titolu.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi qatt ma ntimaw formalment u/jew l-anqas bonarjament fuq il-posizzjoni legali biex b’hekk l-esponenti qatt ma kellhom l-opportunita’ jirregolaw il-posizzjoni taghhom u dan jirrendi l-agir tal-atturi intempestiv.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet ukoll l-esponenti m’ghandhomx ibatu l-ebda spejjez ta’ dawn il-proceduri.

Is-socjeta` kjamata fil-kawza eccipiet:-

Illi it-talbiet attrici, in kwantu huma diretti kontra is-socjeta` eccipjenti, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li ma ghandhom ebda rabta maghhom.

Illi sussidjarjament u bla predudizzju ghall-premess, in kwantu dak allegat mill-istess atturi dan huwa ukoll, almenu in parti, skorrett, stante li l-konvenuti krew il-proprjeta` in kwistjoni minghand is-socjeta` esponenti validament billi s-socjeta` esponenti ghandha titolu validu ghall-proprjeta` in kwistjoni u setghet tikkoncedi l-lokazzjoni in kwistjoni lill-konvenuti u dan kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti

Fis-sentenza imsemmija l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“**Fatti**

“Il-fatti li wasslu ghal dina l-kwistjoni huma dawn:

“B’kuntratt tad-9 ta’ Frar, 1945 (dolument a fol. 19) u iehor tal-14 ta’ Frar 1945 (a fol 22), it-tnejn fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier, Giuseppe Muscat, awtur ta’ l-atturi, kien ta lil Edgar Baldacchino u lil Paolo Grech, f’isimhom u f’isem ohrajn, il-fond li parti minnu huwa l-meritu tal-kawza tallum b’titolu ta’ cens ghal wiehed u hamsin (51) sena minn dak in-nhar meta saru l-kuntratti. Fit-30 t’April, 1966 Grech u Baldacchino taw il-fond b’sub-cens ghal-zmien li kien fadal lis-socjetà Regency Estates Limited. Wara li hadet is-sub-utli dominju, Regency Estates Limited kriet l-proprjeta` li kellha f’idejha lill-diversi persuni.

Illi fit-3 ta’ Marzu 2000 u 5 ta’ Dicembru 2001 saru l-kirjiet in kwistjoni minn Westminister Securites Limited lill konvenuti meta c-cens li kellha Regency Estates Limited kien diga’ ghalaq fit-13 ta’ Frar, 1996.

“Konsiderazzjonijiet

“Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti t-titolu ta’ l-atturi jirrizulta mill-kuntratti ezibiti a fol.19 u 22 tal-process.

“Fit-tieni eccezzjoni l-konvenuti qed jeccepixxu li kif inhi impostata c-citazzjoni hija guridikament nulla in kwantu li ma jistax jinghad li l-eccipjenti qed jokkupaw il-fond de quo minghajr ebda titolu fil-ligi u dan kif inhu ormai pacifiku f’bosta decizjonijiet.

“Il-konvenuti f’dan il-kuntest qed jaghmlu riferenza ghal diversi sentenzi tal-Qorti ta’ l-Appell fejn gie spjegat x’ghandu jinftiehem u xi jffisru l-kliem bla titolu. Il-kawzali “bla titolu” tista tinghata bhala raguni biex wiehed jigi ordnat jizgombra minn gewwa fond biss meta effettivament dik il-persuna tkun, sa mill-bidu ta’ l-

okkupazzjoni taghha qed tokkupa l-fond 'bla titolu' u dana jista' jsehh biss meta l-istess persuna tkun dahlet fil-fond minghajr kunsens, abuzivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew kandestinament" (C.Camilleri et vs P Mifsud et noe App 12/8/94).

"Illi fil-kaz in ezami l-azzjoni attrici hija bazata fuq l-allegazzjoni ta' nuqqas assolut ta' titolu tal-konvenuti billi l-atturi qatt ma krewlhom, u ghalhekk ma jistax jigi eccepit li c-citazzjoni kif impostata hija guridikament nulla;

"L-atturi qed jikkontendu li huma ma taw lill-konvenuti ebda koncessjoni jew dritt ghall-okkupazzjoni tal-ufficcju in kwistjoni. Il-konvenuti qed jghidu li huma krew minghand il-kjamati fil-kawza u dawn minn naha taghhom qed jeccepixxu li huma setghu validament jikru lill-konvenuti.

"Il-Qorti ghalhekk trid tezamina x'titolu qed jikkontendu li ghandhom il-kjamati fil-kawza li jista' jiswa fil-konfront tas-sidien.

"Illi mill-provi prodotti jirrizulta li s-sub utili dominju li kellha Regency Estates Limited spicca fit-13 ta' Frar 1996. Il-kjamati fil-kawza, ma gabu ebda prova kif huma akkwistaw xi titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni, li sat-13 ta' Frar, 1996 kienet f'idejn Regency Estates Limited. Il-kjamati fil-kawza krew lill-konvenuti fit-3 ta' Marzu, 2000 u fil-5 ta' Dicembru, 2001 (fol.39, 47 u 53 tal-process) meta s-sub utili dominju kien diga spicca.

"Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-kjamati fil-kawza ma ppruvawx li ghandhom xi titolu ghal proprjeta` in kwistjoni, konsegwentement ma setghux jikru l-istess proprjeta` lill-konvenuti."

Rikors tal-appell tal-konvenut l-Avukat Michael Tanti Dougall

Il-konvenut l-Avukat Michael Tanti Dougall hass ruhu aggravat bl-imsemmija sentenza u b'rikors tal-appell talab li din il-Qorti tirrevoka, thassar u tannulla l-istess sentenza u dan wara li din l-istess Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet tal-

konvenut appellanti u tichad it-talbiet ta' l-atturi appellati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellati.

L-aggravji tal-istess konvenut appellant

Illi l-aggravji tal-istess konvenut appellanti huma s-segwenti:

1. Li preliminarjament l-Ewwel Qorti ma apprezzatx li l-konvenuti kienu ghamlu arrangament 'in good faith' mas-socjeta` konvenuta kjamata in kawza li qabel ma kien konkluz il-ftehim maghha, kienet assigurat lill-istess konvenuti li kienet tgawdi titolu, u li dunque, zgur li l-konvenuti qatt ma setghu jokkupaw il-fond de quo "minghajr kunsens, abuzivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament" kif ikkontemplat l-Ewwel Onorabbli Qorti meta fis-sentenza appellata ghamlet referenza ghal "C. Camilleri et vs P Mifsud et noe" (Qorti ta' l-Appell - 12 ta' Awissu 1994). Fil-fatt, l-assigurazzjoni da parti tas-socjeta` kjamata in kawza, u cioe` tal-Westminister Securities Limited kienet tant li Alfred Joseph Baldacchino personalment u in solidum mas-socjeta` imsemmija, obbligaw ruhhom li jirrifondu lill-konvenuti kull ammont imhallas bhala kirja f'kaz li eventwalment jirrizulta minn sentenza tal-Qorti li s-socjeta` kjamata in kawza ma kellhiex titolu (vide kopja tad-dokument relattiv anness u mmarkat bhala document "MTD1"). F'dawn ic-cirkostanzi, huwa inkonceppibbli li l-konvenuti jkunu ddikjarati li ma kellhomx titolu meta effettivament huma kellhom kuntratt lokatizju regolari u li fil-fehma taghhom kostitwit skond il-ligi, mas-socjeta` kjamata in kawza.

2. Li, minghajr pregudizzju ghall-premess u f'kull kaz, l-Ewwel Qorti tat sentenza kontra d-ditta 'Buzuttil, Tanti-Dougall & Associates' li kienet giet xolta fil-mori tal-kawza odjerna, u dunque l-ftehim lokatizju relattiv kien fil-fatt gie terminat, (vide kopja tal-pagna relattiva li tindika tali terminazzjoni, annessa u mmarkata bhala document "MTD2") u fil-frattemp, l-proprjeta` mertu tal-kawza kienet giet okkupata minn ditta ohra, minghajr ebda konnessjoni mad-ditta li kienet tokkupa l-istess proprjeta` precedentement;

3. Li, ukoll minghajr pregudizzju ghall-premess u f'kull kaz, wara li kienet giet xolta d-ditta 'Buzuttil, Tanti-Dougall & Associates', l-Avukat Mark Buzuttil kompla jipprattika l-professjoni legali minn fond iehor, filwaqt li l-Avukat Michael Tanti-Dougall, li qed jinterponi dan l-appell, beda jezercita l-professjoni legali taht isem ta' ditta gdida liema ditta ffirmat ftehim gdid mas-socjeta` kjamata in kawza fuq imsemmija in konnessjoni mal-fond de quo.

Rikors tal-appell tas-socjeta` kjamata fil-kawza Westminster Securities Limited

Is-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza Westminster Securities Limited ukoll hasset ruhha aggravata bl-istess sentenza u b'rikors tal-appell talbet li din il-Qorti thassar u tannulla s-sentenza appellata u dan wara li tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` kjamata fil-kawza u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-atturi u jekk din il-Qorti hekk thoss tirrimetti l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex, wara ezami mill-gdid tal-atti kollha tal-kawza, tiddeciedi l-istess skond il-ligi;

L-aggravji tal-istess socjeta` appellanti kjamata fil-kawza

L-aggravji tal-kjamati appellanti huma s-segwenti:

1. Qabel xejn is-socjeta` kjamata fil-kawza appellanti tissottometti n-nullita' tas-sentenza moghtija mill-Ewwel Qorti. Minn imkien fl-occhio tal-kawza ma tirrizulta is-socjeta` appellanti. Fil-fatt din is-socjeta` giet kjamata in kawza izda ma saret ebda zieda awtorizzata sabiex l-istess tidher bhala parti fil-kawza. Inoltre gew ikkundannati l-konvenuti kemm personalment kif ukoll ghan-nom u in rapprezentenza tad-ditta "Buzuttil, Tanti-Dougall & Associates" meta kien gie redatt verbal li Dr Mark Buzuttil m'ghadux parti fil-kawza stante li ilu li telaq mill-fond in kwistjoni u lanqas ma ghadu jifforma parti mis-socjeta` "Buzuttil, Tanti-Dougall & Associates" stante li din lanqas ma ghadha tesisti. Huwa sottomess illi sabiex persuna, kemm jekk konvenuta kif ukoll jekk kjamata in

kawza, ghandha tirrizulta bhala parti fil-kawza ghax infatti l-parti dispositiva tal-kawza qed tikkundanna lill-konvenuti u lill-kjamata in kawza per se stessi u dawn, kif ikkunadnnati, ma jiffigurawx fil-kawza;

2. Is-socjeta` kjamata fil-kawza ddikjarat li fit-30 ta’ Mejju 1995 sar ftehim bejn is-socjeta` Regency Estates Limited u is-socjeta` appellanti li permezz tieghu l-ewwel fuq imsemmija socjeta` kriet “Regency House”, bl-eccezzjoni tat-tieni sular, fejn jinsab l-ufficcju mertu ta’ din il-kawza, lis-socjeta` appellanti, verso il-kera ta’ Lm7,200 fis-sena u dan il-ftehim kien jinkorpora fih ukoll ic-cessjoni u assenjazzjoni tal-kirjiet kollha li kienu saru bejn Regency Estates Limited u id-diversi terzi persuni li jokkupaw kumditajiet f’Regency House. Sussegwentement, fit-30 ta’ Settembru 1995, inkera u gie cedut ukoll it-tieni sular biex b’hekk il-kera pagabbli mis-socjeta` appellanti lil Regency Estates Limited saret dik ta’ Lm8,400 fis-sena, li tizdied bis-somma ta’ Lm800 fis-sena kull erbgha snin. Is-socjeta` appellanti inoltre tiddikjara li, bi svista, ma gewx esibiti id-dokumenti relattiv u ghalhekk annettiet kopja fotostatika tal-kuntratti relattivi tat-30 ta’ Mejju 1995 u tat-30 ta’ Settembru 1995 li gew markati rispettivament bhala dokumenti “01” u “02”.

3. Irid jigi ezaminat jekk il-kondizzjonijiet imnizzla fil-ftehim tat-30 ta’ Mejju 1995 humiex “fair and equitable” f’gheluq il-koncessjoni enfitewtika u kwindi ghandhomx jorbtu jew le lill-padrun dirett. F’dan ir-rigward il-kriterji li ghandhom jigu konsidrati huma erbgha (4) u cioe` (a) il-quntum tal-kera, (b) l-uzu illi il-fond jista’ iservi u ir-restrizzjonijiet fuq dan l-uzu, (c) ir-restrizzjonijiet fuq is-sullokazzjoni tal-fond u/jew assenjazzjoni tal-kirja u (d) ir-responsabilita tal-manutenzjoni/riparazzjoni tal-fond.

4. F’dan ir-rigward dan il-kaz huwa ftit differenti mill-kawzi kollha simili decizi sa issa. L-ebda kaz li gia gie deciz sa issa, ma jattalja bil-precis mal-fattispejci tal-kaz in ezami ghax ebda wiehed ma kien jikkonsisti f’korp ta’ bini moghti b’cens li fih innifsu jinkludi ambjenti separati u ben distinti li huma moghtija b’kera lil terzi persuni separati. Aktar u aktar in vista tal-fatt li s-socjeta` Regency Estates Limited

zammet fuqha l-partijiet komuni inkluzi l-entrata, kuruturi, bejt, lift u l-impjant tad-dawl, ilma u air-conditioning.

5. Ma jistax jinghad li l-appellanti uzaw xi stratagemma legali biex holqu dan il-ftehim. Kif jaf kulhadd Regency Estates Limited u s-socjeta` appellanti huma persuni guridici indipendenti minn xulxin u ghalhekk huma kapaci li jagixxu u jidhlu f'obbligazzjonijiet legali indipendentement minn xulxin. Il-fatt li l-azzjonisti u/jew diretturi taghhom huma l-istess nies, jew kwazi, hija ghal kollox irrilevanti. Ma hemm ebda finzjoni legali, ebda stratgemma. Kieku kellu jigi accettat illi l-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995 huwa maghmul minn persuna maghha innifisha, allura isegwi li, fil-kamp legali, jista' jesisti anarkija assoluta ghax il-Qorti jibdew ihalltu l-obbligazzjonijiet/drittijiet ta' socjetajiet merament ghax ikollhom l-istess diretturi u/jew l-istess azzjonisti. Bil-kriterju tal-Ewwel Qorti, allura jispicca il-koncett li beda jitwieled ta' "Group of Companies". Il-"Group of Companies" jippostula ezattament il-fatt li l-azzjonisti ikunu l-istess nies;

6. Huwa sottomess li l-ammont tas-subcens pagabbli lill-padruni diretti zdiet bi tmien darbiet ghal dak li kien. Id-drittijiet u obbligazzjonijiet tas-socjeta` appellanti vis-à-vis Regency Estates Limited, u kwindi vis-à-vis l-atturi (wara l-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika) jirrizultaw mill-ftheim tat-30 ta' Mejju 1995 u, a skans ta' dilungar fuq kull aspett tal-kondizzjonijiet, meta l-istess dokumenti jigu esibiti, l-esponenti jaghmel riferenza ghalihom u jistieden, kif certament sejra taghmel din il-Qorti, sabiex hija tezamina l-istess kondizzjonijet fejn certament ghandha tasal ghall-konluzjoni li dawn il-kondizzjonijiet ma jaghtux drittijiet lis-socjeta` appellanti li huma aktar vantagguzi u cioe certament li l-kondizzjonijiet jissodisfaw il-kriterji, (b), (c) u (d) fuq imsemmija u ghalhekk il-kirja li saret minn Regency Estates Limited lil Westminster Securities Limited saret taht kondizzjonijiet gusti, fit-totalita' taghhom.

7. Is-socjeta` kjamata fil-kawza taghmel riferenza ghall-kuntratt originali tal-1945 u tissottometti li kienu l-awturi

tal-appellanti li investew biex ikkostruwixxu (sic) il-bini li hemm illum u cioe Regency House u mhux l-awturi tal-atturi li kienu ikkoncedew biss kostruzzjoni li kienet intlaqtet bl-effetti tal-gwerra u kienet qed taqa’ bicciet. L-awturi tal-atturi ddemolew kollox u ikkostruwixxu (sic), bi flushom, dak il-bini li hemm illum. Kwindi huwa korrett li wiehed jghid li jispetta lill-appellanti li tibqa’ tgawdi hi l-introjtu mid-diversi inkwilini, li dejjem huwa volubbli u flattwabbli, u hija thallas lill-padruni diretti is-somma sostanzjalment oghla mill-ammont tac-cens li kienet thallas Regency Estates Limited.

Il-kera li tircevi is-socjeta` appellanti huwa il-korrispettiv ghall-investiment li hija gharfet taghmel. Is-somma ta’ Lm9,200 huwa il-korrispettiv ghall-awment li jispetta lill-atturi mill-ammont tac-cens originali, li huwa tmien darbiet oghla mill-ammont originali.

8. Ghalhekk is-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza tissottometti li r-ragunament tal-Ewwel Qorti huwa skorrett u legalment insostenibbli.

Risposta tal-atturi appellati ghar-rikors tal-appell tas-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza Westminster Securities Limited

Fir-risposta taghhom, ghall-appell tas-socjeta` kjamata fil-kawza Westminster Securities Limited, l-atturi appellati ssottometttew li:-

Illi fl-ewwel lok l-appellant irid jaghmel l-garanziji mehtiega skond il-ligi u in difett l-appell ghandu jigi dikjarat desert.

Illi fit-tieni lok id-difetti rilevati mill-appellant fl-okkju ma jwasslux ghan-nullita’ tas-sentenza imma se mai ghall-ghemil tal-korrezzjonijiet opportuni.

Illi ghall-dak li jirrigwarda l-meritu s-sentenza hija gusta u timmerita konferma.

Illi d-dokumenti ghal liema jaghmel riferenza l-appellant ma gewx esebiti volutament u mhux bi svista u issa jkun

irregolari u inekwu li din il-Qorti tippermetti l-esibizzjoni taghhom, izjed u izjed meta l-istess atturi, f'gudizzji ohra, esprimew dubbji serji u gabu provi li jincidu negattivament fuq il-genwinita` ta' dawk id-dokumenti u ghalhekk dawk id-dokumenti ghandhom jigu sfilzati;

Illi in realta l-appellanti ma ghandu l-ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni, u dan kif gia gie deciz f'gudizji separati kontra tieghu, u dan ghall-diversi ragunijiet. Il-kuntratt in kwistjoni kien intiz biex jeludi d-drittijiet gusti tal-atturi, ma sarx fuq kondizzjonijiet gusti ghalihom, ma giex, in kwantu cessjoni, notifikat lill-partijiet li kienu qeghdin jigu kolpiti b'dik ic-cessjoni u ghalhekk ma setax kellu effett fil-konfront taghhom, kien guridikament mal san billi l-appellant ma setax jiehu b' kera fond li kien gja mikri lill-terzi minghajr ma l-kirja esistenti tigi estinta, u kien wiehed qarrieq u frawdolenti. Ghalhekk kienet korrettissima l-ewwel Qorti meta waslet ghall-konluzzjoni li l-konvenuti ma kellhom l-ebda titou fil-ligi.

Ghalhekk l-appell ghandu jigi respint bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Risposta tal-appell ta' l-atturi appellati ghar-rigward tar-rikors tal-appell tal-konvenut appellanti l-Avukat Michael Tanti Dougall

L-atturi appellati rrispondew ghar-rikors tal-appell tal-konvenut Avukat Michael Tanti Dougall u ssottomettew:-

Illi s-sentenza appellata hi gusta u korretta fil-fatt u fid-dritt u l-esponenti jissottomettu umilment li din il-Qorti ghandha tichad l-appell interpost mill-konvenut l-Avukat Michael Tanti Dougall personalment u tikkonfema s-sentenza appellata.

Illi l-ewwel aggravju tal-appellant jikkonsisti fl-allegazzjoni li l-ewwel Qorti ma apprezzatx li l-konvenuti kienu ghamlu arrangament 'in good faith' mas-socjeta` kjamata fil-kawza. L-appellant jasserixxi li kien gie assikurat mill-kjamat in kawza li l-istess kjamat kellu titolu validu u seta' jidhol fil-kuntratt mertu tal-kawza. Aktar tard, fir-rikors

promotorju l-istess appellant jissottometti li “effettivament huma kellhom kuntratt lokatizzju regolari u li fil-fehma taghhom kostitwit skond il-ligi, mas-socjeta` kjamata in kawza.”

Illi t-talba attrici hi fil-fatt fondata fuq il-premessa li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi li jiggustifika l-okkupazzjoni tal-fond. It-titolu tal-atturi bhala sidien tal-fond in kwistjoni gie dimostrat minghajr dubbju. Il-posizzjoni tal-kjamata in kawza hija semplicement li din ma ghandha l-ebda titolu fuq il-korp ta’ bini maghruf bhala 249/249A Republic Street, Valletta. Il-konvenuti ma rnexxilhomx juru li min krielhom seta’ effettivament jaghtihom il-kera tal-ufficcju in kwistjoni. L-oneru tal-prova dwar it-titolu taghhom kien jispetta lill-konvenuti. Rilevanti ukoll f’dan il-kuntest huwa l-fatt li l-appellant, imkien ma hu qed jghid li min krielu kellu jew ghandu titolu tajjeb. Qieghed jghid semplicement illi mid-dehra l-kjamat in kawza seta’ jikrilu u li ghalhekk, hu qua kerrej, kien in buona fede. Jispjega li kien ittutela l-interessi tieghu billi fil-kuntratt Alfred Baldacchino personalment iggarantixxa li l-kjamata in kawza setghet fil-fatt tikri l-fond. Pero, bir-rispett kollu dan huwa kollu irrilevanti ghaliex kull ma kellha tara l-ewwel Qorti, kien il-konvenut kellux titolu li jiswa. Irrizulta li l-konvenuti ma kellhomx titolu. Ghaldaqstant l-atturi ma ghandhomx isofru li l-konvenuti jibqghu jokkupaw il-proprjeta` taghhom in kwistjoni.

Illi dwar it-tieni aggravju l-esponenti jixtiequ jirrilevaw semplicement li s-sentenza ma nghatatx kontra ditta imma kontra l-konvenuti kollha inkluz l-appellant personalment. Id-ditta Buzuttil, Tanti Dougall & Associates ma ghandhiex personalita guridika indipendenti minn dik tas-socji, li, fil-konfront taghhom nghatat is-sentenza li minnha qieghed isir l-appell odjern. Ix-xoljiment tad-ditta hi ghalhekk irrilevanti ghal fini tat-talba ta’ zgumbrament u s-sentenza appellata hi, f’dan il-kuntest, ukoll, tajba.

Illi it-tielet aggravju tal-appellant jikkonsisti f’dikjarazzjoni li l-Avukat Mark Buzuttil ma ghadux jipprattika il-professjoni tieghu flimkien mal-appellant filwaqt li l-appellant waqqaf ditta gdida u dahal fi ftehim gdid mal-kjamat fil-kawza.

Jirrizulta ghalhekk li l-appellant ghadu jokkupa il-fond mertu ta' din il-kawza. L-ewwel Qorti sabet gustament li l-appellant kien qieghed jiddetjeni il-fond de quo minghajr titolu validu fil-ligi. L-appellant ghadu ma wriex li ghandu titolu li jiswa u l-eccezzjonijiet tieghu ghalhekk ghandhom jigu michuda. Del resto huwa stramb hafna kif l-istess appellant mar iffirma ftehim gdid mal-kjamat in kawza meta llum l-istess appellant huwa ben konsapevoli li l-kjamat ma ghandu l-ebda titolu validu.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-atturi appellati jissottomettu li din il-Qorti ghandha tichad l-appell interpost mill-appellant Avukat Michael Tanti Dougall u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez.

Trattazzjoni verbali tal-konvenut appellant Dottor Michael Tanti Dougall u tal-abbli difensur tal-atturi appellati u nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza

Il-konvenut appellant Dottor Michael Tanti Dougall ittratta oralment l-appell u hekk ghamel ukoll l-abbli difensur tal-atturi appellati. Is-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza ghamlet is-sottomissjonijiet bil-miktub.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

F'kawzi ta' indole civili l-Qorti hi limitata li tiddeciedi biss it-talbiet kif kontenuti fic-citazzjoni u dana fid-dawl ta' dak li gie premess fl-istess citazzjoni u tenut kont tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti. Ghalhekk hemm certi limitazzjonijiet li huma delineati mill-atturi stess u dana skond il-kawzalijiet u t-talbiet li l-istess atturi ikunu ghamlu fic-citazzjoni. Fil-kaz in ezami l-atturi appellati ppremettew li huma s-sidien tal-bini li hu mgharuf bhala "Regency House" fi Triq ir-Repubblika, Valletta. Huma komplew jippremettu li l-konvenuti l-avukati Dottor Michael Tanti Dougall u Dottor Mark Buzuttil kemm personalment kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tad-ditta ta' avukati "Buzuttil, Tanti Dougall & Associates" qed okkupaw ufficcju, fit-tieni sular tal-imsemmi fond, bla ebda titolu validu. Fuq l-imsemmija kawzali l-atturi appellati talbu li

jigi ordnat l-izgumbrament tal-imsemmija konvenuti mill-imsemmija ambjenti u dana stante li, kif gia' ntqal, l-istess konvenuti qed jokkupaw dawn l-istess ambjenti bla titolu validu fil-ligi.

Fil-mori tal-proceduri quddiem l-ewwel Qorti giet kjamata fil-kawza s-socjeta` Westminster Securities Limited u ghalhekk it-talbiet tal-atturi appellati ghandhom jigu ezaminati ukoll fil-konfront tal-imsemmija socjeta` kjamata fil-kawza u dan dejjem tenut kont tal-kawzali kif kontenuta fic-citazzjoni u tal-eccezzjonijiet tal- appellanti kjamati fil-kawza.

Minn dan kollu jsegwi li ghandu jigi deciz jekk il-konvenuti kinux qed jokkupaw, fil-hin li gew prezentati l-prezenti proceduri, l-imsemmija ufficini fit-tieni sular tal-korp ta' bini in kwestjoni, minghajr ma kellhom titolu validu fil-ligi. Jigi rilevat ukoll li l-kawza tittratta esklusivament dwar l-ufficini li kienu jokkupaw il-konvenuti meta giet prezentata c-citazzjoni u cioe` ufficcji fit-tieni sular tal-imsemmi korp ta' bini. Dawn il-proceduri ma jirrigwardax l-istess korp ta' bini kollu.

Fost affarijiet ohra l-konvenuti eccepew li huma kellhom titolu validu in vista ta' kuntratt ta' lokazzjoni li sar bejnithom u l-imsemmija socjeta` kjamata fil-kawza. La darba l-imsemmija socjeta` giet kjamata fil-kawza t-talbiet attrici, kif gia ntqal, ghandhom jigu pruvati ukoll fik-konfront tal-istess kjamati fil-kawza u dana kemm a bazi tal-kawzali kif sottomessa fic-citazzjoni u tenut kont tal-eccezzjonijiet tal-appellanti kjamati fil-kawza. Dan ifisser li ghandu jirrizulta ukoll li s-socjeta` kjamata in kawza ma kellha ebda titolu validu fil-ligi biex tikkoncedi l-ufficji in kwestjoni in lokazzjoni lill-konvenuti;

Id-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili

Minn ezami tas-sentenza appellata, fl-opinjoni ta' din il-qorti, dan hu appuntu dak li ghamlet l-ewwel Qorti u dana tenut kont tal-provi prodotti quddiem l-istess l-ewwel Qortri. L-ewwel Qorti, wara li elenkat il-fatti kif irrizultaw lilha, kkonsidrat li t-titolu ta' l-atturi gie pruvat in partikolari

mill-kuntratti li gew prodotti. Ikkonsidrat ukoll li l-atturi qatt ma taw b'lokazzjoni lill-konvenuti l-ufficini in kwestjoni u qatt ma taw lill-istess konvenuti ebda koncessjoni jew dritt ghall-okkupazzjoni ghar-rigward tal-istess ufficini. L-imsemmija Qorti ta' prim'istanza kompliet billi ezaminat il-pretensjoni tal-konvenuti li huma krew l-ambjenti in kwestjoni regolarment minghand il-kjamati fil-kawza, li da parti taghhom isostnu li setghu validament jikru l-istess ambjenti lill-konvenuti. F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti kkonsidrat li t-titolu ta' sub-utile dominju temporanju, li kellha a favur taghha s-socjeta` Regency Estates Limited ghar-rigward tal-korp ta' bini kollu in kwestjoni ttermina fit-13 ta' Frar 1996. Is-socjeta` kjamata fil-kawza naqset li tipproduci provi kif akkwistat xi titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni u ghalhekk lill-ewwel Qorti rrizultalha li s-socjeta` kjamata fil-kawza ma kellha ebda titolu validu. Li rrizulta lill-ewwel Qorti hu li s-socjeta` kjamata fil-kawza kriet l-ufficini in kwestjoni lill-konvenuti fit-3 ta' Marzu, 2000 u fil-5 ta' Dicembru, 2001. In vista ta' dan kollu l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni li s-socjeta` kjamata fil-kawza ma rnexxilhiex tipprova li kellha xi titolu fil-konfront tal-proprjeta` in kwistjoni u kwindi l-stess socjeta` kjamata fil-kawza ma kellha ebda titolu li tikri l-ufficcju in kwestjoni lill-konvenuti.

Dokumenti prodotti mis-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza u li gew annessi mar-rikors tal-appell taghha

Is-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza annettiet mar-rikors tal-appell taghha kopja ta' skrittura tat-30 ta' Settembru 1995 li biha s-socjeta` Regency Estates Limited tat b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta` kjamata fil-kawza t-tieni sular tal-korp ta' bini in kwestjoni mgharuf bhala Regency House u dana bil-pattijiet u kondizzjonijiet kif kontenuti fl-istess skrittura. Annettiet ukoll kopja ta' skrittura ohra precedenti datata 30 ta' Mejju 1995 li biha l-istess socjeta` Regency Estates Limited ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lill-istess socjeta` kjamata fil-kawza s-sotterran, il-pjan terran, l-ewwel, it-tielet u r-raba' sular u l-bejt tal-istess fond mgharuf bhala Regency House u dana bil-pattijiet u kondizzjonijiet kif kontenuti fl-istess skrittura.

Dawn iz-zewg dokumenti gew hekk prodotti mis-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza peress li kif iddikjarat l-istess socjeta` dawn id-dokumenti "bi svista" ma gewx prodotti fil-proceduri quddiem l-ewwel Qorti. Difatti l-atturi appellati fir-risposta taghhom ghar-rikors tal-appell tas-socjeta` kjamata fil-kawza dwar dawn id-dokumenti ssottomettew li din il-Qorti ghandha tordna l-isfilz tal-istess dokumenti u dana peress li dawn ma gewx esebiti volutament u mhux "bi svista" fil-proceduri quddiem l-ewwel Qorti. Inoltre mhux regolari u mhux ekwu li l-produzzjoni ta' dawn id-dokumenti jigu ammessi f'dan l-istadju ta' appell. Barra minn hekk l-istess atturi appellati fi proceduri ohra urew li ghandhom dubbji serji dwar il-genwinita` ta' dawn l-istess dokumenti.

Tenut kont ta' dak kollu li jista' jkun rilevanti, din il-Qorti qed tawtorizza l-produzzjoni ta' dawn id-dokumenti u dana peress li dawn l-istess dokumenti jistghu jkunu essenzjalment importanti sabiex jigi deciz jekk is-socjeta` kjamata fil-kawza tistax tivvanta titolu dwar il-korp ta' bini in kwestjoni u kwindi ukoll dwar l-ufficini meritu ta' dawn il-proceduri[1]. Huma ukoll essenzjali sabiex jigi deciz, jekk ikun hemm bzonn, li l-istess socjeta` appellanti kjamata in kawza kellhiex id-dritt li tikkoncedi in lokazzjoni l-ufficini in kwestjoni.

Konsiderazzjonijiet ta din il-Qorti dwar l-aggravji tas-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza

Din il-Qorti l-ewwel ser tezamina l-aggravji u l-pretensjonijiet tas-socjeta` kjamata fil-kawza. Hu logiku li jsir hekk peress li, kif gia rilevat, l-konvenuti qed jallegaw li huma okkupaw l-ufficini in kwestjoni b'titolu validu ta' lokazzjoni derivanti minn skrittura li saret mas-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza, li da parti taghha tivvanta li ghandha titolu validu sabiex tikri l-istess ufficini lill-konvenuti. Kwindi t-titolu tal-konvenuti jiddependi fuq it-titolu tal-appellanti kjamati fil-kawza.

[1] App. Civ. 4-11-2005 fil-kawza fl-ismijiet Alfio Borg vs Fogg Insurance Agencies Ltd et

Fl-ewwel lok l-appellanti kjamati fil-kawza jissottomettu li s-sentenza appellata hi nulla peress li fl-okkju tal-istess sentenza ma tirrizultax is-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza. Din l-oggezzjoni giet sorvolata bid-digriet ta’ din il-Qorti, kif diversament presjeduta, tat-18 ta’ April 2005 li bih giet ordnata korrezzjoni fl-okkju tas-sentenza appellata. Fl-istess l-ewwel aggravju taghha s-socjeta` kjamata fil-kawza taccenna ghal xi allegati irregolaritajiet fis-sentenza appellata rigwardandi l-posizzjoni tal-konvenuti b’mod partikolari ta’ wiehed mill-istess konvenuti. Din il-lamentela ser tigi trattata aktar ‘il quddiem meta ser jigu ezaminati l-aggravji u l-pretensjonijiet tal-konvenut appellant Dottor Michael Tanti Dougall.

Is-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza taghmel referenza ghal-fatt li bl-imsemmija skrittura tat-30 ta’ Mejju 1995 li kopja taghha giet annessa mar-rikors tal-istess socjeta` appellanti kjamata fil-kawza li, kif gia ntqal, permezz taghha l-istess socjeta` hadet b’titolu ta’ lokazzjoni il-korp ta’ bini in kwestjoni bl-eccezzjoni tat-tieni sular (f’liema sular appuntu jinsab l-ufficcju meritu ta’ dawn il-proceduri), u dana bil-kera ta’ Lm7,200 fis-sena. Kif gia ntqal ukoll dan il-ftehim kien jinkludi c-cessjoni u assenjazzjoni tal-varji kirjiet, li kienu vigenti, ta’ ufficini u ambjenti ohra fl-istess korp ta’ bini. Bl-iskrittura l-ohra tat-30 ta’ Settembru 1995, gie mikri lill-istess socjeta` appellanti kjamata fil-kawza ukoll l-imsemmi tieni sular tal-istess korp ta’ bini, inkluzi wkoll ic-cessjoni u l-assenjazzjoni tal-varji ufficini fl-istess sular. Konsegwentement, il-kera pagabbli mis-socjeta` kjamata fil-kawza ghal-korp ta’ bini kollu in kwestjoni saret ta’ Lm8,400 fis-sena, li ghandha tizdied bi Lm800 fis-sena kull erbgha (4) snin. Jirrizulta ukoll li l-konvenuti hadu l-ufficcju in kwestjoni b’titolu ta’ lokazzjoni minghand is-socjeta` kjamata fil-kawza bi skrittura tat-3 ta’ Marzu 2000 bil-kera ta’ Lm3,600 li kellha tizdied b’Lm400 fis-sena wara l-ewwel erbgha snin u b’Lm400 ghal kull periodu sussegwenti ta’ erbgha snin.

Fuq l-imsemmija fatti elenkati mis-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza, l-istess socjeta` tissottometti li, skond il-

ligi, din l-Qorti ghandha tezamina l-pattijiet u kondizzjonijiet kif kontenuti fl-imsemmija zewg skritturi tat-30 ta' Mejju 1995 u 30 ta' Settembru 1995 u tiddeciedi jekk dawn humiex gusti u ekwi. Dan l-esercizzju irid isir skond il-ligi peress li l-koncessjoni enfiteutika itterminat u kwindi ghandu jigi deciz jekk il-padrun dirett huwiex obbligat li jirrikonoxxi lis-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza bhala l-inkwilina tal-korp ta' bini in kwestjoni. Li ghandu jigi ezaminat hu jekk il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni favur is-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza humiex ekwi u gusti sabiex jista' jinghad li dawn jorbtu l-padrun dirett li kosegwentement hu tenut li jirrikonoxxi lis-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza bhala l-inkwilina.

Sabiex ikun jista' jinghad li sar dak kollu li kellu jsir sabiex jigi verifikat it-titolu tas-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza l-Qorti ser tghaddi biex tghamel l-ezercizju li talbet li jsir is-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza.

L-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili jipprovdi li lokazzjoni li ssir matul koncessjoni enfitewtika temporanea tibqa' tissusti purche` il-kirja tkun saret taht kondizzjonijiet gusti. Ghandu ghalhekk jigi valutat jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja, li tkun saret mill-utilisti lill-terzi, jistghux jitqiesu li huma ingustament oneruzi fil-konfront tal-padrun dirett li, skond il-ligi, hu tenut li jirrikonoxxi l-istess lokazzjoni u lit-terz bhala inkwilin biss jekk l-istess kundizzjonijiet jitqiesu li huma gusti. F'dan ir-rigward ghandhom jigu kkonsidrati fatti u fatturi li jistghu jincidu fuq din il-kwestjoni u cioe` jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja humiex ekwi u gusti. Dan japplika ukoll ghar-rigward tal-ammont li ser jithallas bhala kera.

Iz-zmien rilevanti, fl-opinjoni tal-Qorti u tenut kont tal-imsemmija provvedimenti tal-Kodici Civili, hu z-zmien meta saret il-kirja in kwestjoni u mhux meta saret il-konsolidazzjoni fi tmiem l-enfitewsi[2]. Fil-kaz in ezami in effett m'hemmx differenza kbira peress li l-kirja saret fil-1995 mentri l-konsolidazzjoni saret biss xi xhur wara

[2] App. Civ. 4-4-2001 fil-kawza fl-ismijiet Bernard Bugeja et vs Carmen mart Michele Lanteri et (Kollaz. Vol: LXXXV.ii.212)

matul is-sena 1996. F'dan ir-rigward ghandu jinghad li huwa fil-hin li ssir il-lokazzjoni li c-censwalist jew l-utilista hu obbligat li jhares id-drittijiet tas-sid billi jimponi kundizzjonijiet, li f'dak il-hin ikunu ,ekwi u gusti[3].

B'riferenza ghall-ftehim ta' cessjoni ta' lokazzjoni li sar bejn is-socjeta` Regency Estates limited u s-socjeta` kjamata fil-kawza fit-30 ta' Mejju, 1995, din il-Qorti jidhrilha li ghandha tosserva illi bis-sentenza moghtija minnha (diversament komposta) fl-1 ta' Lulju, 2005, fil-kawza fl-ismijiet ***Imhallef Dottor Alberto Giuseppe Magri et vs Aeroflot Russian International Airlines et*** (Citazz. Nru. 148/99 GCD), gie deciz illi dak il-ftehim ta' cessjoni ma johloqx titolu fil-konfront tal-appellati f'dik il-kawza, li huma l-istess appellati fil-kawza prezenti. Dik is-sentenza, u ohra li nghatat ukoll minn din il-Qorti (diversament komposta) dak inhar[4], ghaddew in gudikat u, bi thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 237 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili, joholqu stat ta' dritt fil-konfront tal-appellanti socjeta` kjamata fil-kawza Westminster Securities Limited (li kienet wahda mill-appellanti f' dik il-kawza) mhux biss dwar dak li jinghad f' dik il-kawza, imma dwar din tal-lum ukoll. Inoltre din il-Qorti iktar l-isfel f' din il-prezenti sentenza waslet ghall-istess konkluzzjonijiet li ntlahqu fis-sentenzi indikati f'dan il-paragrafu.

Din il-Qorti sabiex tasal ghall-konkluzjoni jekk il-kondizzjonijiet kif kontenuti fl-imemmija zewg skritturi humiex gusti jew le fil-konfront tal-padruni diretti qieset li l-bini in kwestjoni hu lokalizzat fit-triq principali tal-kapitali ta' Malta cioe` tal-Belt Valletta u li l-istess korp ta' bini jinsab fl-ahjar triq ghan-negozju. Ikkonsidrat ukoll li jinsab vicin hafna tal-Qorti u istituzzjonijiet importanti ohra bhal banek u inoltre jinsab fil-qalba ta' centri importanti tal-kummerc. Gie ukoll tenut kont tal-fatt li mill-istess triq jghaddu hafna nies inkluzi hafna turisti u li wiehed jista jasal ghall-istess korp ta' bini bl-aktar mod facli. Gie ukoll ikkonsidrat il-kobor tal-korp ta' bini in kwestjoni u l-hafna

---

[3] App. Civ. 17-2-2003 fil-kawza fl-ismijiet Cecil Azzopardi et vs Josephine Montalto noe (mhix pubblikata)
[4] Citazz. Nru. 149/99GCD

ambjenti li huma parti tal-istess korp ta' bini, li jinkludu hwienet, ufficini pretigusi u ambjenti ohra. Gew ikkonsidrati ukoll ic-cirkostanzi kollha partikolari u rilevanti, prevalenti fiz-zmien li saret il-kirja favur is-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza. Din il-Qorti qieset ukoll il-kera annwali li s-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza hi tenuta li thallas issa lill-padruni diretti skond l-imsemmija skritturi tal-1995. Hu rilevanti li hawnhekk din il-kera tigi konfrontata mal-kera li l-istess socjeta` appellanti kjamata in kawza potenzjalment tista' tircievi mill-kirijiet tal-varji hwienet, ufficini u ambjenti li jifformaw parti mill-korp ta' bini in kwestjoni. Din il-Qorti ezaminat ukoll il-varji kondizzjonijiet kif kontenuti fl-imsemmija zewg skritturi. F'dan ir-rigward hu minnu li hemm restrizzjonijiet ghar-rigward tal-uzu tal-fond u dana fis-sens li jista jsir biss uzu kummercjali mill-istess fond in kwestjoni. Hemm ukoll restrizzjonijiet dwar is-sullokazzjoni tal-fond. In effett dawn jistghu jkunu restrizzjonijiet relattivi peress li hawn si tratta ta' korp ta bini li kif gia rilevat jinkludi hwienet, ufficini u ambjenti ohra. Kwindi hu dubbjuz jekk l-imsemmija restrizzjonijiet jirrigwardawx il-korp ta' bini kollu jew jekk jolqtux separatament il-varji ambjenti li jikkomponu l-istess korp ta' bini. Inoltre jinghad li ufficcju ta' avukati ma jistax jigi konsidrat bhala fond ghall-uzu kummercjali.

In vista ta' dan kollu u tenut kont tac-cirkostanzi l-ohra kollha rilevanti tal-kaz din il-Qorti tasal ghal konkluzjoni li l-kondizzjonijiet tal-kirja mhumiex gusti u ekwi u joholqu oneru ingust fil-konfront tal-padruni diretti, cioe` l-atturi appellati. Kwindi fl-opinjoni ta' din il-Qorti l-iskritturi in kwestjoni tal-1995 huma intizi esklusivament biex jeludu d-drittijiet legittimi tal-atturi appellati. L-istess skritturi ma sarux fuq kondizzjonijiet gusti u konsegwentement il-padruni diretti mhux tenuti li jirrikonoxxu lis-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza bhala l-inkwilina tal-fond Regency House in kwestjoni.

Fl-opinjoni tal-Qorti l-utilisti, meta raw li c-cens wasal biex jiskadi u dana fi zmien qasir, hasbu li jkun ahjar li jillokaw l-korp ta' bini lill-terzi li, bil-ligi, ghandhom id-dritt li jigu rikonoxxuti bhala l-inkwilini mill-padruni diretti jekk il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni ikunu ekwi u gusti. Inoltre

jirrizulta li fis-socjeta` li kellha a favur taghha l-utile dominju u fis-socjeta` li hadet il-fond shih in lokazzjoni hemm involuti l-istess nies. Dan gie ammess mis-socjeta` appellanti fir-rikors tal-appell taghha.

Hu minnu li dawn huma zewg socjetajiet separati u indipendenti minn xulxin u kull wahda minnhom ghandha personalita' guridika separata u indipendenti mill-ohra. Il-fatt pero li hemm l-istess nies involuti fiz-zewg socjetajiet hu indikattiv li in effett dak li sar kien sotterfugju sabiex il-proprjeta tibqa' ghand is-socjeta` kjamata fil-kawza u ma tirritornax ghand il-padrun dirett. Ghalhekk il-fatt li hemm l-istess nies involuti hu fatt rilevanti u ghandu jigi konsidrat b'mod specjali meta jirrizulta li l-kirja favur is-socjeta` appellanti kjamata saret ftit xhur qabel ma tterminat l-enfitewsi temporanea. Il-Qorti ghandha kull dritt li tikkonkludi li saret finzjoni legali u bi stratgemma gew vantaggjati is-sidien taz-zewg socjetajiet involuti a skapitu tal-atturi appellati, li huma l-padruni diretti. Din il-konkuzjoni bl-ebda mod ma teffettwa l-principji legali li fuqhom huma mibnija s-socjetajiet kummercjali. Barra minn hekk il-kuncett tal-"Group of Companies" ma giex attakat bl-imsemmija konkluzjoni. Il-kuncett tal-"Group of Companies", li hu ormai assodat fl-ordinament giuridiku taghna, ma jigix in ballo meta jigi accertat li bi stratagemma korp ta' bini gie mghoti b'kera minghand socjeta` lill socjeta` ohra bl-istess sidien. Dan kollu sar biex "Regency House" ma tigix ritornata lis-sidien legittimi.

Fl-ahhar nett is-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza taghmel riferenza ghall-kuntratt tal-1945 li bih l-awturi tal-atturi appellati kkoncedew il-bini in kwestjoni lill-awturi tal-imsemmija socjeta` Regency Eststes Limited u sostnew li kienet din l-ahhar socjeta` li investiet u zviluppaw il-bini llum esistenti u cioe` "Regency House" kif inhu illum. Skond il-kjamati ghal din ir-raguni hu gust li s-socjeta` kjamata in kawza tkompli tgawdi mill-introjtu mid-diversi inkwilini tal-varji ambjenti li jiffurmaw parti mill-fond in kwestjoni. Dan l-argument zgur li ma ghandu l-ebda bazi legali. Fl-ewwel lok hawn si tratta ta' enfitewsi temporanea u l-ewwel utilisti u l-utilisti li ssussegwew

kienu jafu li l-enfitewsi kellha terminu fiss[5]. Inoltre fil-kuntratt ta’ enfitewsi l-utilista hu obbligat, skond il-ligi, li jimmiljora u jizviluppa l-fond suggett ghall-istess enfitewsi[6].

Barra minn hekk ma irrizultax li s-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza qatt kellha titolu ta’ sub-enfitewsi ghar-rispett tal-fond in kwestjoni. Kwindi ma jirrizultax li kienet l-istess socjeta` kjamata in kawza li effettivament investiet u zviluppat il-fond in kwestjoni. Jidher li hawn l-istess appellanti kjamati fil-kawza qed jghamlu konfuzjoni bejn socjeta` u ohra u jidher li qed jikkonsidraw l-istess zewg socjetajiet bhala socjeta` wahda.

In vista ta’ dak kollu li gie premess jirrizulta sufficjentement li s-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza ma ghandha l-ebda titolu ghar-rigward tal-ufficcju in kwestjoni u kwindi ma setghatx tikkoncedi l-istess ufficcju in lokazzjoni lill-konvenuti. B’hekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li s-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza ma kellha ebda dritt li tghaddi l-ufficcju in kwestjoni lill-konvenuti in lokazzjoni. Bi thaddim tar-regola li hadd ma jista’ jaghti dak li m’ ghandux, jigi li jekk is-socjeta` kjamata fil-kawza ma kellhiex titolu li jiswa, daqshekk iehor id-ditta konvenuta appellanti ma kisbet xejn minghandha. Ghal din ir-raguni it-titolu ta’ lokazzjoni li jippretendu li kellhom il-konvenuti zgur li ma kienx wiehed validu fil-ligi.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti dwar l-aggravji tal-konvenut appellant Dottor Michael Tanti Dougall

Dwar l-imsemmija aggravji ghandu jigi rilevat, mill-ewwel, li l-kwestjoni pricipali f’dawn il-proceduri, b’mod partikolari ghar-rigward tal-konvenuti, hi jekk l-istess konvenuti, mill-bidu li bdew jokkupaw l-ufficcju in kwestjoni sa meta gew prezentati dawn il-proceduri, kellhomx titolu validu appuntu ghar-rigward ta’ din l-okkupazzjoni. Kif gia gie rilevat dan jiddependi jekk is-socjeta` appellanti kjamata

[5] Ara artt. 1521 u 1523(1) tal-Kap 16
[6] Ara artt. 1504 – 1507 tal-Kap 16

fil-kawza kelliex titolu ghar-rigward tal-ufficcju in kwestjoni li a bazi tieghu setghat tikkoncedi l-istess ufficcju in lokazzjoni lill-konvenuti. Ghalhekk hu ghal kollox irrilevanti l-fatt li l-konvenuti ffirmaw l-iskrittura ta' lokazzjoni relattiva in buona fede. Il-fatt li direttur tal-istess socjeta` appellanti kjamata fil-kawza assikura bil-miktub lill-konvenuti kif ukoll obbliga ruhu in solidum mal-imsemmija socjeta` versu l-konvenuti ghar-rigward tal-fatt li s-socjeta` appellanti setghet tikri l-ufficcju in kwestjoni, hu indikattiv li in effett il-konvenuti kellhom xi dubju dwar dan u ma kienux zguri dwar it-titolu tal-istess socjeta` appellanti kjamata fil-kawza.

L-okkupazzjoni tal-konvenuti tal-ufficcju b'lokazzjoni titqies li hi regolari u b'titolu validu, jekk minn ikkonceda l-istess ufficcju in lokazzjoni kellux titolu validu biex jaghmel hekk. Jirrizulta pero` li s-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza ma kellha l-ebda jedd li tikri l-ufficcju u konsegwentement l-iskrittura ta' lokazzjoni in kwestjoni ma tistax titqies li hi rregolari u skond il-ligi.

Il-konvenut appellant Dottor Michael Tanti Dougall jidher li qed jaghmel konfuzjoni ghar-rigward tal-posizzjoni legali tal-konvenuti personalment u tad-ditta tal-avukati taghhom. Hu minnu li l-konvenuti gew citati in gudizzju personalment kif ukoll ghan-nom tad-ditta ta' avukati taghhom. Legalment, pero`, l-imsemmija ditta ta' avukati m'ghandhiex personalita' guridka u ghalhekk ma tistax titqies li ghandha personalita' distinta u indipendenti mill-istess konvenuti. Prattikalment ghalhekk kien bizzejjed li jigu citati in gudizzju biss il-konvenuti personalment. Id-ditta ta' avukati tal-konvenuti setghet ma gietx citata in gudizzju. Il-fatt li l-istess ditta giet xjolta fil-mori ta' dawn il-proceduri hu ghal kollox irrilevanti ghal finijiet ta' dawn il-proceduri.

Il-konvenut l-Avukat Dottor Mark Buzuttil ma setax johrog mill-kawza b'semplici dikjarazzjoni li fil-mori tal-kawza huwa ma kompliex jipprattika l-professjoni fl-istess ufficcju mal-konvenut l-iehor cioe` l-konvenut appellanti Dottor Michael Tanti Dougall. Ma hemm l-ebda digriet tal-Qorti fis-sens li l-imsemmi konvenut Dottor Buzuttil inhareg mill-

kawza u lanqas ma jirrizulta li l-kawza f'xi hin giet ceduta fil-konfront tal-istess konvenut. Ghalhekk l-istess konvenut ghandu jitqies li ghadu parti fil-kawza. Jigi notata ukoll li l-istess konvenut Dottor Mark Buzuttil ma appellax mis-sentenza tal-ewwel Qorti u kwindi l-istess sentenza taghmel stat fil-konfront tieghu;

In kwantu jirrigwarda l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant Avukat Tanti Dougall, din il-Qorti ssib li ma tistax tilqghu. Dan qieghed jinghad ghaliex, fid-dawl tat-tieni u t-tielet aggravju (li, ghalkemm maghmulin in linja sussidjarja, jolqtu r-ragunament tas-sentenza appellata), tali aggravju mhux sostnut mill-atti tal-kawza. Ghaliex ghalkemm jista' jinghad li l-appellant u d-ditta tieghu setghu, fil-bidu, dahlu fil-ftehim tal-kirja mal-appellanti kjamata fil-kawza b' intenzjoni tajba, dan kollu ntemm meta, fl-2000 (jigifieri fil mori tas-smigh tal-kawza u zmien wara li l-appellant konvenut kien diga' jaf bil-kawza), rega' dahal fi ftehim iehor ta' kera mal-appellanti kjamata fil-kawza f' isem ditta ohra b' isem mibdul. F' dak l-istadju, l-appellant kien diga jaf x' inhi l-qaghda. Hawnhekk il-Qorti tirravviza cirkostanza fejn <u>mala fides superveniens nocet</u>.

Finalment jigi rilevat li, kif gia nghad, jidher li c-cwievet ta' l-ufficcju in kwestjoni gew ritornati lis-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza mill-konvenut appellant Dottor Michael Tanti Dougall u dana fil-mori ta' dawn l-istess proceduri, u precizament fil-mori ta' dan l-appell. L-istess konvenut sostna li hu ghamel hekk peress li hu kien ikkontratta mal-istess socjeta` appellanti u mhux mal-atturi appellati u inoltre l-prezenti kawza ma kenitx ghadha giet deciza b'mod finali. Il-konvenut appellant Dottor Michael Tanti Dougall pero` zgur li kien jaf li l-atturi appellati kienu qed javvanzaw certi pretensjonijiet ghar-rigward tal-ufficcju in kwestjoni. Il-konvenuti ma helsux minn kull responsabilita' versu l-atturi appellati peress li c-cwievet ma gewx depositati taht l-awtorita' ta' din il-Qorti izda gew ritornati lis-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza. Isegwi li z-zewg konvenuti ghadhom responsabbli versu l-atturi.

Fis-sentenza fl-ismijiet "Joseph Pace et vs Salvatore Attard et" deciza fit-28 ta' April 2004 minn din il-Qorti

diversament presjeduta, gie ritenut li l-kliem “okkupazzjoni bla titolu” jirreferu ghall-okkupazzjoni ta’ fond “li sa mill-bidu nett ma kienitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abusivament bi vjolenza, b’arbitriju jew klandestinament, liema illegalita’ pperdurat sal-mument li tkun giet proposta il-kawza.” Ghalhekk, fil-kaz in ezami tali okkupazzjoni bla titolu trid tirreferi mill-bidu nett li bdiet l-istess okkupazzjoni almenu sal-hin li giet prezentata din ic-citazzjoni. L-okkupazzjoni trid tkun irregolari, mhux permessa jew konsentita mill-ligi u tkun saret minghajr il-kunsens ta’ min hu legittimat biex jaghti tali kunsens cioe` l-atturi appellati. Minbarra dan, huwa stabilit ukoll li l-Qorti ghandha tistharreg u tistabilixxi l-ezistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawza kontra l-konvenut li jkun qieghed jokkupa l-fond tieghu. Ma kienx allura bizzejjed ghall-konvenut illi huwa qieghed jippossjedi l-fond bis-sahha ta’ relazzjoni guridika legittima, kienet x’ kienet, li kellu ma xi hadd, kien min kien[7].

Dan kollu jirrizulta ghar-rigward tal-okkupazzjoni da parti tal-konvenuti tal-ufficcju in kwestjoni. A bazi ta’ dan kollu l-konkluzjoni hi li z-zewg konvenuti ma kellhomx titolu validu biex jokkupaw l-ufficcju in kwestjoni u li huma responsabbli versu l-atturi appellati ghal dak li jirrigwarda t-talbiet tal-istess atturi appellati. Dak li sar mill-konvenuti fil-mori tal-kawza mhux bizzejjed biex huma jigu mehlusin minn din ir-responsabilita`.

Konkluzjoni

Fid-dawl ta dak kollu li gie premess jista jinghad li jirrizulta li s-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza ma ghandhiex u qatt ma kellha titolu validu skond il-ligi ghar-rigward tal-istess ufficini in kwestjoni u konsegwentement qatt ma setghet tikri l-ufficini in kwestjoni lill-konvenuti. Inoltre jirrizulta li l-konvenuti kienu qed jokkupaw l-istess ufficcju bla titolu validu fil-ligi. In kwantu ghat-talbiet fic-citazzjoni t-talba ghall-izgumbrament ghandha tigi akkolta kemm fil-

[7] App. Civ 30-3-2001 fil-kawza fl-ismijiet Saviour Zammit vs Joseph Galea et (Kollaz. Vol: LXXXV.ii.171)

konfront tas-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza kif ukoll fil-konfront tal-konvenut appellant Dottor Michael Tanti Dougall. Inoltre s-sentenza appellata taghmel stat ghar-rigward tal-konvenut l-iehor Dottor Mark Busuttil, li ghazel li ma jappellax l-istess sentenza appellata.

Decide

Fl-ewwel lok jigi ribadit li s-sentenza tal-ewwel Qorti taghmel stat fil-konfront tal-konvenut Dottor Mark Busuttil stante li l-istess konvenut ma appellax mis-sentenza tal-ewwel Qorti.

Fit-tieni lok tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellant konvenut Dottor Michael Tanti Dougall u billi ukoll tichad l-appell tas-socjeta` appellanti Westminster Securities Limited.

Fit-tielet lok, in vista ta' dak kollu li gie premess u ghall-motivi li jirrizultaw tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawza u sa fejn laqghet it-talbiet attrici salv li t-tieni talba qed tigi akkolta kemm fil-konfront tas-socjeta` appellanti kjamata fil-kawza kif ukoll fil-konfront tal-konvenut appellant Dottor Michael Tanti Dougall u b'hekk qed jigi ordnat l-izgumbrament tal-istess appellanti kjamati fil-kawza kif ukoll tal-konvenut appellant Dottor Michael Tanti Dougall mill-ufficcju in kwestjoni li jinsab fit-tieni sular tal-fond 249/249A Republic Street, Valletta, stante li l-istess socjeta` kjamata fil-kawza u l-istess konvenut ma jgawdu l-ebda titolu validu fil-ligi ghar-rigward tal-istess ufficcju u dana kollu fi zmien xahar improrogabbili li jibda jiddekorri millum cioe` mid-data ta' din is-sentenza.

Spejjez kollha taz-zewg istanzi jithallsu mill-kjamati fil-kawza li taw l-ufficcju in kwestjoni in lokazzjoni lill-konvenuti meta ma kellhomx titolu biex jaghmlu hekk.

< Sentenza Finali >

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