QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Jannar 2001.

Numru

Avviz. Numru 645/97 SM

Carmelo f'ismu proprju u bhala prokuratur/mandatarju tal-assenti Michael, Emanuel, Cettina mart Antonio Mangion, Swor Carmen, Reverendu Joseph, ilkoll ahwa Farrugia, Leonard Farrugia, Claire mart Charles Scerri, Angela, xebba u Mary, xebba, ahwa Farrugia, u Ruben u Daniel ahwa Farrugia.

vs

Margaret D'Amato

Il-Qorti;

<u>PRELIMINARI : L-AVVIZ TAL-ATTURI</u>

(1) B'Avviz datat l-1 ta' April 1997, il-konvenuta giet imharrka biex tidher quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) u twiegeb ghat-talba tal-attur proprio et nomine u tghid ghaliex ma kellhiex tkun ikkundannata :-

(i) Illi fi zmien qasir u perentorju li kellu jigi fissat, tizgombra mill-fond 7, St. Leonard Street, Kirkop, li kien allegat li kienet qed tiddetjeni bla ebda titolu validu fil-ligi.

(ii) Bl-ispejjez kontra taghha li kienet ingunta ghas-subizzjoni.

(iii) Illi ghall-fini tal-kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizju tal-fond de quo ma kienx jeccedi s-somma ta' sebghin lira Maltin (Lm70).

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTA

(2) Il-konvenuta eccepiet illi :-

(i) Illi l-atturi kellhom jippruvaw it-titolu taghhom.

(ii) Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjoni ta' qabel, hija kellha titolu validu fil-ligi ;

U rriserat eccezzjonijiet ulterjuri.

IS-SENTENZA TA' L-EWWEL QORTI

(3) B'sentenza taghha tal-31 ta' Mejju 2000, il-Qorti tal-Magistrati, wara li ghamlet diversi riljevi, u wara li cahdet l-eccezzjonijiet tal-

esponenti, konvenuta appellanti, laqghet it-talbiet attrici, bl-ispejjez, u ordnat lill-esponenti li tizgombra mill-istess fond 7, Triq San Leonardo, Kirkop, fi zmien xahar mid-data tas-sentenza.

L-APPELL TAL-KONVENUTA

(4) Illi l-esponenti hasset ruha aggravata minn dik is-sentenza u appellat minnha quddiem din il-Qorti fuq l-aggravji segwenti :-

(i) Il-konvenuta giet imharkka biex tizgombra l-fond de quo ghaliex suppost li kienet tiddetjeni bla titolu. Fl-umli sottomissjoni tal-esponenti ma hemmx dubju li meta dahlet fil-post l-esponenti ghamlet hekk b'titolu validu : dak li taghtiha l-allokazzjoni ta setgha tal-Istat, u cioe' id-Dipartiment tad-Djar, li in forza tar-rekwisizzjoni kien ha l-pussess effettiv u legali tal-fond in kwestjoni. Il-kuntratt tas-subcens kien sopravvenjenti. Fis-sentenza jinghad li ma setghax isir minghajr il-kunsens tad-diretarju ; l-esponenti ma taqbilx, bl-umilta' kollha, ma din il-konkluzjoni, izda tissottometti li din mhix verament rilevanti. Is-subcens seta sahhah it-titolu originali ta' allokazzjoni mill-Housing Department baqa' t-titolu tal-esponenti. Il-punt li jaggrava verament lill-esponenti huwa dak li l-ewwel Qorti ma jidhirx li tat il-pos misthoqq lis-sottomissjoni tal-esponenti li sert tigi hawn ri-esposta : L-allokazzjoni da parti tal-Istat kienet valida u legittima, izda ladarba l-Istat ikun alloka l-post lil xi persuna ohra, f'dan il-kas, l-esponenti, allura anki din il-

pesuna, apparti mill-Istat, jista' jkollha drittijiet. Huwa irragjonevoli u kontra l-ligi li tqis l-allokazzjoni bhala att gratuwitu, li kif jinghata jista jitnehha minghajr l-intervent ta min ikun gie lilu allokat il-post. Certament allokazzjoni hija Att ta' Gvern, li ma hux motivat minn semplici benevolenza. Anki fil-kuntratt tad-donazzjoni id-donatarju jakkwista d-drittijiet li ma jibqghux jiddependu mill-kontinwazzjoni tal-benevolenza. L-Istat jalloka postijiet f'idejh ghaliex ihoss ruhu obbligat li jipprovdi ghal min ma ghandux dar. L-allokazzjoni hija att ta kompetiment ta obbligu legali li johrog mill-Ligi specjali. Dan l-att jikkonferexxi drittijiet fil-persuna li rceviet l-intenzjoni li jnehhi. Aktarx li l-ufficjal li nehha r-rekwisizzjoni fehem jew gie perswaz li jifhem illi l-esponenti kienet protetta bizzejjed bis-subcens, u ma qaghdx jara jekk dan ghadux vigenti jew le. Apparti kienx f'posizzjoni li jara jekk dan il-kuntratt kienx validu jew le/

(ii) Il-konvenuta tissottometti illi <u>wara li hija dahlet fil-post b'titolu validu</u>, ma sar xejn fil-konfront taghha, biex dak it-titolu jitnehhilha, u dan bil-presenza tal-Gvern bhala parti, kif ritwalment kellu jkun. Il-kawza odjern hija formolata b'mod li tiddikjara li ma kienx hemm titolu, mhux bhala titolu li kien certament esistenti jigi xjolt. L-esponenti tapprezza l-kliem ta canfir li l-ewwel Qorti indirizzat lejn l-Awtoritajiet tad-Dipartiment tad-Djar, izda l-fatt li dan id-dipartiment baqa estranju, u ma kienx presenti biex jiddefendi t-titolu originali, ma tant jista jirrendi utli dan ic-canfir, f'allokazzjoni almenu ta fond iehor.

Ghaldaqstant il-konvenuta appellanti talbet u joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati fil-31 ta' Mejju 2000, billi takkolji l-eccezzjoni tal-esponenti konvenuta appellanti, fis-sens li hija kellha titolu biex tiddetjeni validament il-post de quo, u konsegwentament tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TAL-ATTURI</u>

(5) L-appellanti iwiegbu li

(i) Il-provi f'din il-kawza jistghu jigu hekk sintetizzati :-

(a) Il-fond de quo nghata b'enfitewsi ghall-sittax-il sena fl-<u>1974</u> ;

(b) Il-konvenuta haditu b'subcens fl-<u>1989</u> ;

(c) It-terminu enfitewtiku skada fl-<u>1991</u> ;

(d) Il-fond kien rekwisizzjonat fl-<u>1985</u> izda ssussegwentament gie de-rekwisizzjonat fl-<u>1996</u>.

(ii) Issa, indipendentament mill-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti, s-soluzzjoni guridika tal-vertenza tinsab ukoll fid-disposizjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet.

(iii) Ibda biex id-drittijiet konferiti b'dik il-ligi lill-enfitewta gew estiza bl-Att XXXV11 tal-1986 lis-sub-enfitewta. Dan kif jinghad fl-Artikolu 12 (9) tal-Kapitolu 158.

Issa biex l-enfitewta u/jew is-sub-enfitewta jkunu intitolati ghall-beneficcju specjali akkordat b'dik il-ligi u jkollhom dritt jikkonvertu t-titolu prigunarju ta' cens f'wiehed ta' kera jehtieg, in forza tal-istess Ligi, illi :-

(a) Il-perjodu enfitewtiku jkun anqas minn dak ta' tletin sena ;

(b) Ikunu cittadini ta' Maltin u jkunu jokkupaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Dawn huma elementi li certament jissussistu fil-konvenuta, izda b'danakollu l-ligi tispecifika haga ohra wkoll, u dan skond kif mahsub fl-Artikolu 12, subinciz (8) tal-imsemmi Kap.

(iv) L-ahhar imsemmi Artikolu jipprovdi illi biex l-enfitewta jew sub-enfitewta jkollhom dritt jikkontinwaq fl-okkupazzjoni tal-fond bi dritt ta' lokazzjoni l-enfitewta jew sub-enfitewta ma jridx ikun "persuna differenti" minn dak li kien hekk jokkupa l-fond fil-21 ta' Gunju 1979.

Dippju' meta ghalqet l-enfitewsi l-konvenuta ma kellhiex dritt tizufruwixxi ruhha minn xi wahda mis-sitwazzjonijiet prevvisti fis-sub-incizi l-ohra tal-precitat Artikolu 12 (8).

Ghall-espressjoni aktar approfondita in subjecta materja, l-appellati jirriferu ghal dawn id-decizjonijiet :-

"Giuseppe Farrugia Vs Raymond Mifsud", Prim'Awla per Imh. H. Harding, 20 ta' Ottubru 1983 ;

"Louis Pace Vs Marika Bonett", App. Sede Inferjuri, 20 ta' Mejju 1988 ;

"Emanuel Bonello pro et noe. Vs John Pace", Appell Civ. 20 ta' Marzu 1989.

Dawn is-sentenzi waslu kollha ghall-istess konkluzzjoni, u cioe' li l-konvenuti, f'gheluq l-enfitewsi, kienu qed jokkupaw il-fond bla ebda titolu validu fil-ligi. Din il-konkluzjoni giet mill-Qrati raggunta wara indagini interpretattiva tal-Artikoli rilevanti tal-Kapitolu 158, u fuq surreferiti.

Ghaldaqstant l-appell interpost ghandu jigi, ghall-istess raguni espressa f'dawk id-decizjonijiet, rigettat, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta appellanti.

IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI

(6) Il-konvenuta appellat mis-sentenza ta' l-Ewwel Qorti li laqghet it-talba attrici u ordna l-izgumbrament taghha mill-fond numru 7, Triq San Leonardu, Kirkop.

(7) Il-vertenza f'din il-kawza ma tirrigwardax l-izvolgiment tal-fatti imma ticcentra dwar il-punt ta' natura legali jekk l-appellanti ghandhiex jew le titlu validu fil-ligi.

L-appellanti tissottometti li l-ewwel Qorti ma jidhirx li tat il-piz misthoqq lis-sottomissjoni taghha li l-allokazzjoni maghmulha lilha mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Socjali kienet wahda u legitimma u din ikkurferiet lilha dritt legali. Tghid li ma sar xejn fil-konfront taghha biex jitnehhilha dan id-dritt hekk akkwizit.

(8) Din il-Qorti,wara li hadet ukoll debitu kont tar-risposta tal-atturi, ma hijiex tal-fehma li l-appellanti ghandha ragun f'dak li qeghda tissottometti. Mill-provi jirrizulta bic-car li ghalkemm huwa minnu li originarjament hija dahlet fil-fond in forza tal-fatt li l-post de quo kien kolpit b'ordni ta' rekwisizzjoni, tali rekwisizzjoni ma baqghetx aktar fis-sehh. Dan ghaliex jirrizulta li l-ordni li giet fis-sehh in data tal-10 ta' Jannar 1985 giet imnehhija fl-1 ta' Awissu 1996. Jirrizulta inoltre li l-

avviz promotorju ta' l-atturi appellati gie pprezentat fl-1 ta' April 1997. Ma jirrizultax li qatt kien hemm xi forma ta' rikonoxximent da parti tas-sidien ghall-fatt li fil-post dahlet tabita fih il-konvenuta li ssubentat fil-post minflok is-sub-ic-censwalist Leonard Grech. Meta sar il-ftehim bejnha u bejn Grech – ara kuntratt in atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin tat-30 ta' Jannar 1989 (a fol 19-20 tal-process), il-konvenuta kienet taf, jew messha kienet taf, x'kienet precizament il-posizzjoni legali taghha riferibbilment dwar il-fond meritu ta' din il-kawza. Di fatti hija tghid li wara li hadiet ic-cwievet mill-Housing, kompliet hekk,

> "Jien irrangajt kollox u mort biex inhallas l-ewwel kera ghand sid il-post. Jiena mort ghand l-attur nomine li qed naghraf prezenti fl-Awla u qalli li ma kienx qed jaccetta l-kera ghax il-post riedu".

Dan ifisser li kull ma sar bejn Leonard Grech u l-appellanti kien – fil-konfront tas-sid – "res inter alios acta". Kien ifisser ukoll li kull dritt li seta' kellha l-appellanti kien jiddependi mill-ordni ta' rekwisizzjoni urgenti fuq il-fond <u>de quo</u>, liema rekwisizzjoni kellha l-effett li tispussessa lis-sid fil-perjodu li tkun qeghda fis-sehh. Illi mill-mument pero' li din ir-rekwisizzjoni titnehha – liattandosi ta' ligi ta' emergenza li llum giet abrogata – kull jedd li din setghet taghti jaqa'. Illi li kieku kien hemm xi forma ta' rikonoxximent min naha tal-appellati, allura seta' jfisser li l-posizzjoni legali ta' l-appellati tiehu xejra differenti rigwardanti l-fond <u>de quo</u> izda dan certament ma jidhirx li kien il-kaz. Bil-fatt li d-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Socjali ma bghattx jinforma lill-appellanti li huwa nehha l-ordni ta' rekwisizzjoni ma ghandu jservi ta'

ebda ostakolu ghall-atturi, bhala sidien, li, in mankanza ta' rekwisizzjoni, li jitolbu l-izgumbrament tal-fond mill-persuna li kienet baqghet tiddetjenieh kontra r-rieda espressa taghhom. Jekk ikun hemm xi dizgwid dwar drittijiet dan kien bejn l-appellanti u d-Dipartiment ta' l-Akkomodazzjoni Socjali u li dwaru l-atturi la jahtu u lanqas ghandhom x'jaqsmu b'xi mod.

(9) Illi mill-bqija hemm imbaghad il-konsiderazzjoni legali l-ohra, li wkoll timmilita kontra t-tezi ta' l-appellanti, li l-konvenuta fl-gheluq tal-perjodu enfitewtiku, ma setghetx tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond bi dritt ta' lokazzjoni ghax di fronte s-sid hija kienet persuna differenti minn dik li kienet tokkupa l-fond de quo in data tal-21 ta' Gunju 1979. Lanqas jirrizulta li bhala sub-enfitewta setghet l-appellanti jkollha xi dritt li tipprevalixxi ruhha minn xi wahda mis-sitwazzjonijiet previsti fis-sub-inuzi l-ohra tal-Artikolu 12 (8) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll estizi bl-Att XXXVII tal-1986.

Ghalhekk jidher li l-aggravji tal-konvenuta appellanti huwa infondati fil-fatt u fil-dritt,

Tiddeciedi ghalhekk billi, filwaqt tikkonferma s-sentenza appellata moghtija fil-31 ta' Mejju 2000 mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil-kawza fl-ismijiet premessi, tichad l-appell tal-konvenuta appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontriha, u b'dana wkoll li ghal fini ta' zgumbrament mill-

fond numru, 7, Triq San Leonardu, Kirkop, qeghda tipprefiggi lill-appellanti zmien perentorju ta' xahar mill-lum.

Dep/Reg

mg