MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 183/2003/1

Doris Attard

vs

Anthony McKay

Il-Qorti,

Fl-24 ta' Gunju, 2009, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz in esami li bih l-attrici talbet sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li jizgombra mill-fond 63/64, Marsamxett Road, Valletta u dan stante li qed jokkupa l-imsemmi fond minghajr l-ebda titlu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez. Il-konvenut gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghal kull buon fini qed jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond de quo ma jeccedix il-hamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzonijiet tal-konvenut (fol 9 tal-atti) u li biha eccepixxa bir-rispett:

1. Illi preliminarjament, l-esponenti jirrileva illi l-fond in kwistjoni huwa rekwizizzjonat mid-Dipartiment ghal Akkomodazjoni Socjali, u ilu hekk rekwizizzjonat ghal aktar minn hamsa u ghoxrin (25) sena, u ghalhekk l-attrici m'ghandhiex *locus standi* sabiex tintavola l-kawza odjerna.
2. Illi in oltre, u minghajr pregudizzju ghas-suecceppit, l-attrici ghandha tipprova, a sodisfazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, l-interess guridiku taghha b'referenza ghat-titolu ta' proprjeta' relattiv.
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suecceppit, l-esponenti jirrileva illi huwa rikonoxxut bhala inkwilin tal-fond in kwistjoni mid-Dipartiment ghal Akkomodazzjoni Socjali, u ilu hekk rikonoxxut mill-1979.
4. Illi jsegwi ghalhekk ili t-talba attrici ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-fond in kwistjoni ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess attrici.
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment in-nota ta' sottomissjonijiet sottomessa mill-attrici a fol 138 et seq ibid.

Ikkunsidrat

Illi l-attrici (fol 13 u fol 57 et seq ibid) tiddetjenti il-post in kwistjoni, b'titolu ta' kera, skond kif jirrisulta mill-affidavit sottomess minnha kif ukoll mill-ircevuti mahrugin mill-1979 u annessi 'in fotokopja" mal-istess affidavit. Hi kienet giet

avvicinata mill-konvenuta, u fuq talba tieghu stess, kienet ippermettiet lil dan sabiex jabita fl-istess post “sakemm jsib post iehor”. Inoltre “Ghidtlu li ma kontx ser inzommulu kera u kif ikolli bzonn il-post huwa kellu johrog mill-post mal-ewwel”. Hu, l-konvenut, kien accetta dan kollu u ghalhekk l-attrici kienet harget sabiex tabita ma ommha. Sussegwentement fl-1990, il-post kien inxtara minn Partit Politiku, kif jirrisulta mid-dokumenti markati Dok C a fol 33 ibid, u mill-att pubbliku a fol 114 ibid. Inoltre kif jirrizulta ukoll mid-dokument a fol 34 ibid u x-xhieda a fol 53 ibid u fol 111 ibid, l-attrici kienet giet rikonoxxuta bhala inkwilina mill-proprjetarju l-gdid.

Ikkunsidrat

Illi, pero’ kif jidher minn dak li xehed Leonard Zerafa (a fol 84 u fol 85 ibid) il-post in kwistjoni hu soggett ghal zewgt ordinjiet ta’ rekwizizzjoni. Fil-fatt, f’ittra a fol 87 u 88 ibid jinghad ili, b’referenza ghall-fond numru 64, id-Dipartiment tad-Djar ma kellux oggezzjoni illi l-konvenut jokkupa l-istess post u dan “… temporaneament … sakemm jigi provdut akkomodazzjoni alternattiva”. Din l-ittra ggib id-data ta’ Gunju 1979 u tirreferi ghall-ordni ta’ rekwizizzjoni numru 10813. (ara ukoll ix-xhieda tal-konvenut a fol 68 u 69 ibid).

Ikkunsidrat

Illi mill-provi kif esposti jirrizulta illi:-

a) L-attrici, filfatt, hi l-inkwilina tal-post in kwistjoni u dan anke fuq bazi legali.
b) Il-konvenut ma jistax jghid illi qed jokkupa l-istess post b’xi titolu legali.
c) Pero, hu fatt ukoll, illi l-post in kwistjoni hu rekwizizzjonat u illi l-konvenut qed jokkupah permezz ta’ din l-ordni anzi ordnijiet, kif hawn fuq premess. Avolja din il-Qorti tara illi dan ma’ jammontax ghal titolu legali, tenut kont li ma jidhirx

li saret il-procedura, skond il-ligi “in materia” sabiex il-konvenut jigi rikonoxxut, bhala inkwilin da parti tas-sid.

Illi, minhabba dak premess, f’dan l-istadju, jista jigi dikjarat illi l-konvenut ma pprovax xi forma ta’ titolu favur tieghu u li permezz tieghu jista’ jokkupa il-post. Pero minhabba l-ordinijiet ta’ rekwizizzjoni l-istess Qorti ma tistax Tordna l-izgumbrament tieghu ghall-istess post.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti:-

a) tiddikjara lill-konvenut bhala li qed jokkupa l-post 63/64, Marsamxett Road, Valletta minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi izda
b) Tichad, f’dan l-istadju
c) It-talba attrici ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-istess post.

In rigward l-ispejjes, fic-cirkostanzi ta’ dan il-kaz, kif esposti, il-Qorti tordna li kull parti ghandha tbati l-ispejjes taghha.**”**

L-attrici appellat minn din is-sentenza biex titlob ir-revoka ta’ dik il-parti taghha fejn cahditilha t-talba ta’ l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond u, ukoll, in rigward tal-kap ta’ l-ispejjez;

L-aspetti ta’ fatt l-aktar saljenti f’din il-kawza huma dawn:-

1. L-attrici hi l-inkwilina tal-fond 63/64 M’Xetto Road, Valletta. Fl-Affidavit taghha a fol. 13 din tghid li l-post kien inkera mill-Housing lil nannitha b’dan li l-kera relattiv kien jithallas lis-sid Giuseppi Zammit;

2. Wara l-mewt tan-nanna taghha hi giet mis-sid rikonoxxuta bhala l-inkwilina l-gdida u, aktar tard, wara li l-post inxtara mill-Partit Laburista fid-29 ta’ Settembru, 1990

(ara kuntratt relattiv a fol. 116), il-kera beda jithallas minnha lill-imsemmi Partit;

3. Rilevanti li jinghad illi skond ix-xhud Leonard Zerafa, impjegat tad-Dipartiment tad-Djar, (ara deposizzjoni tieghu a fol. 84), il-fond imsemmi kien kolpit b'zewg Ordinijiet ta' Rekwizizzjoni Numri 27349 u 10813, b'din ta' l-ahhar emessa originarjament fl-1949;

4. Jidher li b'arrangament bejn il-kontendenti l-konvenut iddahhal fl-okkupazzjoni tal-fond. Dan, ukoll, bl-awtorizzazzjoni tas-Segretarju tad-Djar li fl-ittra tieghu tal-11 ta' Gunju 1979 lill-konvenut (fol. 87) baghat jgharrfu illi d-Dipartiment ma kellux oggezzjoni li hu jokkupa temporanjament il-fond sakemm tkun provvduta lilu akkomodazzjoni alternattiva;

5. Huwa ikkonfermat sija mill-konvenut (ara xhieda tieghu a fol. 68) sija mir-rapprezentanti tal-Housing (fol. 84) illi l-konvenut ma jhallas ebda kera ghall-okkupazzjoni tal-fond. Hu pero` stabbilit illi r-registrazzjoni tad-dawl u ta' l-ilma hi intestata fl-istess konvenut. Ara deposizzjoni ta' Joseph Caruana, rapprezentant tal-Water Services Corporation a fol. 89;

L-ewwel osservazzjoni li tinzel minn din l-esposizzjoni tal-fatti hi dik li l-attrici appellanti hi l-inkwilina rikonoxxuta mentri l-konvenut hu merament l-okkupanti tal-fond. Hi gurisprudenza accettata illi "min jikri post minghand is-sid jista' jagixxi biex jizgombra lil min ikun qieghed jokkupa dak il-fond minghajr titolu, minghajr ma huwa mehtieg li fil-kawza jkun prezenti s-sid". Ara "**John Bugeja -vs- Stella Saliba**", Appell Civili, 11 ta' Marzu, 1946 u "**Antonio Catania -vs- Rinaldo Zahra**", Appell Civili, 20 ta' Frar, 1953. Din il-qaghda guridika tibqa' tippersisti sakemm fir-rapport ma tkunx interveniet xi qaghda xort'ohra li ggib b'konsegwenza l-involviment ta' l-Awtorita` li fuq dak il-post ikollha hi wkoll id-disponibilita` tieghu in forza ta' xi ligi;

Ghall-fattispeci in mertu tali interferenza f'dak ir-rapport taghmilha l-ordni ta' rekwizizzjoni li, meta ssir u tigi notifikata, topera u jkollha effett shih kontra kulhadd u tibqa' hekk operativa u effettiva sakemm il-bini jigi de-rekwizizzjonat. Ara Artikolu 3 (4) ta' l-Att dwar id-Djar (Kapitolu 125). Hu, infatti, ritenut illi "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. Dan igib illi "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);

Evidentement, kif ukoll jinsab ritenut, "ir-rapport li jinholoq bejn il-Housing Secretary u l-persuna li tigi akkomodata ma huwiex rapport ta' lokazzjoni vera u propria 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, "**Paolo Casha -vs- Giuseppe Meli**", Appell Inferjuri, 6 ta' Marzu, 1974 u "**Doris Frendo Azzopardi *et* -vs- Robert Spiteri *et***", Appell Inferjuri, 6 ta' Frar, 2008);

Tradott dan kollu enuncjat fid-decizjonijiet citati ghal kaz in ispecje ghandu jirrizulta illi ghalkemm il-konvenut ma jistax jivvanta ebda titolu ta' kera fuq il-fond, kemm ghaliex ma gietx mill-Awtorita` rekwizizzjonanti konsegwita l-procedura tar-rikonoxximent a norma ta' l-Artikolu 8 (1) ta' l-Att, kemm ghaliex *ex concessis* hu mill-istess konvenut mistqarr li ma jhallas ebda kera, b'danakollu, id-domanda ta' l-attrici ghall-isfratt ta' l-istess konvenut mill-fond hi alkwantu intempestiva u mhux prosegwibbli ghas-success volut in vista ta' l-ezistenza tar-rekwizizzjoni fuq il-fond u li, sakemm tibqa' fis-sehh jew ma tinharegx kontro-ordni, l-

attrici ma tistax tillibera l-fond mill-okkupazzjoni tal-konvenut. Ara "**Carmen Cassar -vs- Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali**", Appell, 30 ta' Gunju, 1997. Biex ikun xort'ohra, ried qabel xejn jigi assikurat, skond il-previzjoni tal-ligi fl-Artikolu 3 (4) precitat, illi l-fond jigi de-rekwizizzjonat, kif hekk kien il-kaz fid-decizjoni "**Carmelo Farrugia *et* -vs- Margaret D'Amato**", Appell Inferjuri, 26 ta' Jannar, 2001;

Qaghda bhal din l-ahhar specifikata f'dan il-kaz ma tezistix u, allura, sewwa ddecediet l-ewwel Qorti illi, fl-istat attwali, b'dawk l-ordnijiet ta' rekwizizzjoni fis-sehh, it-talba ta' l-izgumbrament proposta mill-appellanti ma setghetx, *rebus sic stantibus*, tigi akkolta. Dan avolja l-konvenut hu sempliciment okkupant bil-beneplacitu ta' l-Awtorita` rekwizizzjonanti u mhux ukoll titolari ta' kera. F'dan ic-cirkostanzi mhux lanqas il-kaz li din il-Qorti tiddisturba l-ispartizzjoni tal-kap ta' l-ispejjez.

Ghal motivi dedotti din il-Qorti m'ghandhiex xelta ohra hlief li tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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