MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2014

Appell Civili Numru. 162/2009/1

Thomas Cauchi u Catherine Cauchi

v.

Daniella Vella

Preliminari

1. Dan hu appell interpost mill-konvenuta mid-digriet moghti mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Mejju 2009, kif ukoll mis-sentenza moghtija mill-istess Qorti fil-15 ta' Dicembru 2010 li permezz taghha dik il-Qorti, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, u wara li astjeniet milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba tal-atturi, laqghet it-talbiet l-ohra tal-atturi u pprefiggiet terminu ta' xahar li fih il-konvenuta giet ordnata illi tizgombra mill-fond 36/37 Strada Sant Ursula, il-Belt Valletta; bl-ispejjez kollha a karigu tal-konvenuta.

2. Fir-rikors tal-appell taghha l-konvenuta, ghar-ragunijiet hemm esposti, qed titlob li din il-Qorti thassar l-imsemmi digriet u minflok tilqa' t-talba taghha ghal waqfien tal-procedimenti tal-kawza odjerna sakemm tigi deciza l-kawza numru 508/2009 [JZM] fl-ismijjiet **Vella Daniella v. Awtorita' tad-Djar**. Talbet ukoll sabiex din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tichad it-talbiet tal-atturi, filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

3. Fir-risposta taghhom, il-konjugi Cauchi qed jitolbu li, ghar-ragunijiet hemm indikati, din il-Qorti tichad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta.

Il-Fatti

4. Il-fatti relevanti huma dawn.

5. Il-fond 36/37 proprjeta` tal-attrici Catherine Cauchi kien inghata b'enfitewsi temporanja ghal 20 sena lil certu Peter Mamo li min-naha tieghu kien kera l-fond lil Tarcisio Sultana. Gheluq ic-cens, dan baqa' jghix bhala inkwilin fil-fond *de quo*.[1] Sadanittant, il-post kien gie rekwizizzjonat ad insaputa tal-atturi.

6. Wara li l-imsemmi Tarcisio Sultana hareg mill-fond u kkonsenja c-cwievet lill-Awtorita` Tad-Djar, fis-sena 1999 l-istess Awtorita` tat il-fond b'titolu ta' kera lil certu Michael Vella.

7. Dan l-inkwilin qatt ma gie rikonoxxut mill-atturi.

---

[1] Dep. Attrici fol.59

8. Il-konvenuta, neputija tal-imsemmi Michael Vella, issostni li fis-sena 2000 hi kienet dahlet tghix fl-istess fond maz-ziju taghha peress li dan kien marid serjament.

9. Meta fid-29 ta' Dicembru 2005, miet Michael Vella fid-dar tal-anzjani[2], il-konvenuta, bdiet issostni li hi ghandha titolu ta' kera, derivanti mit-titolu li kellu zijuha, bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Kap.69 b'mod partikolari l-Artikolu 2. Ghalhekk wara l-mewt ta' Michael Vella hija okkupat il-fond u ghadha fih sal-lum.

10. Fis-sena 2003, wara spezzjoni li kienet saret mill-Awtorita` fil-fond *de quo* u li matulha rrizulta li fil-fond kien hemm biss il-konvenuta u mhux Michael Vella[3], l-Awtorita` kienet kitbet lil Michael Vella li kienet qed titterminalu l-kirja, u wkoll talbet l-assistenza tal-pulizija ghall-izgumbrament tal-konvenuta, liema zgumbrament pero` baqa' ma sarx.

11. Jirrizulta pacifiku li ftit xhur qabel ma miet Michael Vella, u cioe` fl-20 ta' Lulju 2005, huwa kien ghamel dikjarazzjoni guramentata bil-miktub quddiem nutar, li fil-parti relevanti taghha taqra hekk:

---

[2] Dep.Lorna Pavia [Director Housing Manager] – fol.135
[3] Dep. Ibid – fol.126

> “Qieghed nirrinunzja ghall-kera tal-post numru 36 Triq Sant’Ursula Valletta, u wkoll niddikjara li n-neputija tieghi Daniela Vella bil-karta tal-identita’ 312479M ilha tabita mieghi ghal dawn l-ahhar hames [5] snin konsekuttivi….”

12. Minkejja li din id-dikjarazzjoni kienet giet mibghuta mill-konvenuta lill-Awtorita` tad-Djar, din xorta wahda baqghet tirrifjuta li tirrikonoxxi lill-konvenuta bhala inkwilina.

13. Sussegwentement fit-23 ta’ Ottubru 2008 l-Awtorita` harget ordni ta’ direkwizizzjoni fuq il-fond.

14. L-atturi qatt ma rrikonoxxew bhala inkwilini la lil Michael Vella u wisq anqas lill-konvenuta.

15. Il-konvenuta ghamlet kawza sabiex tannulla d-direkwizizzjoni, filwaqt li l-atturi ghamlu l-kawza odjerna sabiex jizgombraw lill-konvenuta mill-fond *de quo*.

<u>Id-Digriet tas-27 ta’ Mejju 2009</u>

16. Permezz ta’ dan id-digriet l-ewwel Qorti cahdet it-talba tal-konvenuta ghas-soprassessjoni tal-proceduri odjerni sakemm tinqata’ il-kawza fuq indikata li permezz taghha l-konvenuta talbet lill-Qorti sabiex tiddikjara nulla l-ordni tad-direkwizizzjoni mahuuga mill-Awtorita` tad-Djar.

17. Il-konvenuta ssostni li l-ewwel Qorti kellha tilqa’ t-talba taghha ghas-soprassessjoni tal-kawza odjerna sakemm tinqata’ l-kawza rigwardanti l-ordni ta’ direkwizizzjoni, ghax jekk d-direkwizizzjoni tigi dikjarata nulla, allura jkun jonqos fl-atturi l-legittimazzjoni attiva biex l-atturi jippromwovu l-kawza odjerna, stante li l-kontroll u l-pussess tal-fond kien ikun ghadu f’idejn l-Awtorita`.

18. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm l-ewwel Qorti ma mmotivatx id-decizjoni taghha fir-rigward ghall-istess ragunijiet li din il-Qorti cahdet talba tal-appellanti sabiex din il-Qorti tissospendi l-kontinwazzjoni tas-smigh ta’ dan l-appell hekk ukoll l-ewwel Qorti ma kellhiex ragunijiet sufficjenti sabiex tissopprassjedi.

19. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta cahdet it-talba tal-konvenuta u b’hekk impediet aktar dilungar ingustifikat fil-proceduri ghad-dannu car tal-atturi li sal-lum ghadhom ma jistghux igawdu l-proprjeta` taghhom.

20. Ghaldaqstant l-appell mid-digriet imsemmi huwa manifestament infondat.

Is-Sentenza Appellata

21. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> "Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huma qed jgħidu li l-konvenuta m'għandha ebda titolu biex tokkupaha.
>
> "Il-konvenuta qed teċċepixxi li hija għandha t-titolu ta' lokazzjoni peress li kienet tabita ma' zijuha li kien l-inkwilin tal-fond; dan barra milli għamlet referenza għall-kawża li hija intavolat kontra l-Awtorita' tad-Djar minħabba li ġiet imneħħija l-ordni ta' rekwiżizzjoni li kien hemm fir-rigward tal-fond. Hija eċċepiet ukoll li l-atturi kellhom jagħmlu prova tat-titolu tagħhhom; madankollu l-awtoritajiet konċernati (illi ħarġu l-ordni ta' rekwiżizzjoni u dik ta' de-rekwiżizzjoni) qatt ma kellhom dubju li l-atturi (proprjament l-attrici) kienu / kienet il-propjetajri/a tal-fond; u mid-depożizzjoni tal-atturi stess li elenkaw dettaljament il-perkors li ttieħed mill-awtoritajiet fir-rigward tal-fond sa mill-1983 u għalhekk il-Qorti hija sodisfatta li l-attriċi Catherine Cauchi hija l-proprjetarja tal-fond.
>
> "Il-Qorti għalhekk trid teżamina jekk il-konvenuta għandhiex it-titolu ta' lokazzjoni li qed tgħid li għandha u jekk allura dan huwa l-każ, din il-Qorti ma tkunx kompetenti li tisma' tiddeċiedi l-kawża għaliex il-konvenuta tkun tgawdi mill-protezzjoni li tagħti l-liġi permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> "Illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem '*bla titolu*' espressa f'att ġudizzarju promotur, *kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x' kienet, li kellu ma xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attur.*

"Illi l-Qorti m'għandha ebda dubju li l-konvenuta la qatt kellha u lanqas jista jkollha t-titolu li qed tgħid illi għandha fil-konfront tal-atturi. Ma hemmx dubju li l-konvenuta pprovat kif ngħidu bil-Malti *tikkapparra* l-fond in kwistjoni meta ġie nieqes zijuha li kien rikonoxxut bħala nkwilin mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali, u dan wara li kien miet l-ewwel inkwilin li daħal fil-fond wara l-ordni ta' rekwiżizzjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti jidhrilha li l-pretensjoni tagħha li dipartiment imsemmi jew l-Awtorita' tad-Djar in segwitu kellha xi obbligazzjoni fil-konfront tagħha biex tħalliha toqgħod fil-fond in kwistjoni hija għal kollox infondata u avventata u dan il-Qorti qed tgħidu fir-rigward ta' din il-kawża, naturalment mingħajr preġudizzju għall-kawża li intavolat l-istess konvenuta kontra l-Awtorita'. Din il-Qorti għamlitha ukoll ċara matul il-kawża li ma kienx xogħlha li tagħmel xi investigazzjoni dwar il-ħruġ tal-ordni ta' de-rekwiżizzjoni.

"Illi *oltre* dan id-depożizzjoni tal-konvenuta li hi kienet toqgħod ma' zijuha meta dan ġie nieqes m'hijiex attendibbli xejn. Il-Qorti kif ingħad, kellha l-opportunita' tismagħha tixhed u tħoss mingħajr ombra ta' dubju li din ix-xhieda tagħha u anke ta' membru tal-familja tagħha m'humiex veritjieri. Li ġara fil-fehma tal-Qorti kien, li peress li Michael Vella kien il-kerrej tal-fond rikonoxxut mill-Awtorita' u dan il-fond jinsab viċin tal-fond kummerċjali ġestit mill-familja tal-konvenuta, l-istess konvenuta u l-familja tagħha ma riedux jitilqu ċ-ċwievet tal-fond minn idejhom bħal li kieku kienu l-proprjetarji huma! Hawn ta' min iżid li dan Michael Vella (li kellu familja tiegħu fis-sens li kien miżżewweġ – *purche'* separat) għadda l-aħħar ftit snin ta' ħajtu fl-isptar San Vincent de Paule. Id-dikjarazzjoni tiegħu esebita a fol 93, magħmula fl-2005, ċjoe' ftit qabel ma miet hija ċertament simulata u fażulla u intenzjonata biss biex tiffavorixxi lill-konvenuta mal-Awtorita' tad-Djar u hi x'inhi żgur ma tistax tippreġudika lill-atturi u għamilha għax kien jaf li mhux se jerġa jmur f'daru; huwa kellu siequ amputata barra mard ieħor. Għalhekk il-konvenuta żgur ma tistax tgħid li kienet tgħix miegħu meta miet – kif tirrikjedi l-Kap. 69. Il-Qorti kienet anke qed tikkontempla tikkommina fil-konfront tal-konvenuta l-provvediment maħsub mill-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili għal min jaħli l-ħin tal-Qorti biex itawwal il-proċeduri legali a skapitu tal-ġustizzja u l-konvenuta għandha tkun grata li mhux se tagħmel dan."

L-Appell

22. Dan hu bazat fuq erba’ aggravji: [1] il-possibilita` ta’ konflitt bejn is-sentenza li ser tinghata fil-kawza numru 508/2009, u l-gudizzju li ser jinghata f’din il-kawza; [2] l-inkompetenza ta’ din il-Qorti *ratione materiae* peress li l-konvenuta ghandha titolu ta’ kera u ghalhekk il-kompetenza hija tal-Bord tal-Kera u mhux ta’ din il-Qorti; [3] il-mankanza ta’ prova tat-titolu tal-atturi fuq il-proprjeta` *de quo*; [4] li l-attur harrek inutilment peress li dan m’ghandu ebda konnessjoni mal-fond, u ghalhekk il-konvenuta m’ghandhiex tbati spejjez relatati ma’ dan l-attur.

L-ewwel aggravju

23. F’dan ir-rigward din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet taghha dwar l-appell mid-digriet fuq indikat, u ghall-istess ragunijiet tikkunsidra dan l-aggravju infondat.

It-tieni aggravju

24. Dan jirrigwarda l-kompetenza tal-ewwel Qorti li tisma’ u tiddeciedi l-kaz, stante li skont il-konvenuta hija ghandha titolu ta’ lokazzjoni protett skont il-Kap.69[4]. Tghid li ghalhekk il-kompetenza li tiddeciedi kawza ta’ zgumbrament fil-konfront taghha hija tal-Bord tal-Kera u mhux tal-qrati ordinarji.

[4] Ticcita l-art.46 ta’ dan il-Kap.

25. Fir-rigward, din il-Qorti tosserva li mid-dikjarazzjoni guramentata skritta datata 20 ta' Lulju 2005 fuq indikata maghmula minn Michael Vella, dan irrinunzja ghall-kirja li kienet tatu l-Awtorita` tad-Djar fis-sena 1999. Din ir-rinunzja hija cara u univoka u ma thalli ebda dubju li l-imsemmi Michael Vella ried fil-fatt jirrinunzja, kif ghamel, ghad-dritt tieghu ta' lokazzjoni.

26. L-effetti legali ta' din ir-rinunzja twassal li, la darba l-attur ma kienux irrikonoxxewh bhala inkwilin, huwa f'dak il-mument safa' bla titolu fuq il-fond inkwistjoni. Dan iwassal sabiex it-tezi tal-konvenuta li hija ghandha titolu fuq il-fond *de quo* derivanti mit-titolu ta' kirja li kellu zijuha tikkrolla kompletament, ghax fil-mument tal-mewt tieghu, fid-dar tal-anzjani, u nonostante l-pretensjoni tal-konvenuta li hi kienet ilha tghix mieghu mis-sena 2000, dan ma kellux titolu tal-inkwilinat, u allura, l-Artikolu 2 tal-Kap. 69 li fuqu l-konvenuta qed tibbaza l-kaz taghha jimmina u jgib fix-xejn it-tezi taghha.

27. Dan l-artikolu fil-parti relevanti tieghu jaqra hekk:

> "Kerrej ifisser ukoll:
>
> "[b] fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej [5]ma jhallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li junu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu."

[5] Sottolinear tal-Qorti

28. F'dan il-kaz, Michael Vella meta miet kien diga` rrinunzja ghat-titolu tieghu u ghalhekk ma kienx ghadu jikkwalifika bhala "kerrej" fit-termini tal-artikolu fuq citat.

29. Fir-rigward hija opportuna l-osservazzjoni li l-kunsiderazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti li l-imsemmija skrittura hija *"certament simulata u fazulla intenzjonata biex tiffavorixxi lill-konvenuta mal-Awtorita` tad-Djar"* tirrigwarda biss dik il-parti tad-dikjarazzjoni li tikkoncerna l-perjodu li l-konvenuta tallega li fih damet tghix ma' zijuha Michael Vella. Dan jirrizulta car mill-kuntest li fih saret din l-osservazzjoni fejn l-ewwel Qorti kkonkludiet li *"Ghalhekk il-konvenuta zgur ma tistax tghid li kienet tghix mieghu meta miet – kif jirrikjedi l-Kap.69".*

30. Inoltre, ma gie la pruvat, u lanqas allegat, ebda ostakolu li legalment seta' impedixxa lil Michael Vella milli jirrinunzja ghad-dritt li kellu.

31. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa manifestament nfondat.

It-tielet aggravju

32. Dan hu fis-sens li l-atturi ma pprovawx it-titolu taghhom billi ma pprezentaw ebda prova dokumentali.

33. Din il-Qorti tosserva li jirrizulta, mhux kontradett, mix-xhieda tal-attrici li hi ghandha l-proprjeta` tal-fond *de quo*, u li ghal xi zmien dan kien inghata b'cens temporanju lil terza persuna li min-naha taghha krietu lil persuna ohra kif fuq indikat.

34. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat u qed jigi michud.

Ir-raba' aggravju

35. Dan hu fis-sens li mill-provi, u precizament mix-xhieda tal-attrici, rrizulta li l-fond *de quo* huwa taghha u mhux ta' zewgha wkoll, u ghalhekk il-konvenuta m'ghandhiex tbati l-ispejjez relatati ma' dan l-attur.

36. Fir-rigward, il-Qorti tosserva li mill-provi jirrizulta li l-atturi huma mizzewwgin u, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, hija prezunta li tezisti bejniethom il-komunjoni tal-akkwisti. Ghaldaqstant, ghalkemm l-attur mhuwiex proprjetarju tal-fond, huwa xorta wahda ghandu interess guridiku lil jistitwixxi l-

kawza mal-attrici stante li l-introjtu li eventwalment jista' jigi percepit minn din il-proprjeta` jidhol fil-komunjoni tal-akkwisti li nofshom huma tal-attur.

37. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa infondat.

Spejjez Doppji

38. Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti wissiet lill-konvenuta li kienet qed tikkontempla li tikkomina fil-konfront taghha l-provvediment mahsub mill-Kap.12 ghal min jahli l-hin tal-Qorti biex itawwal il-proceduri legali a skapitu tal-gustizzja u li l-konvenuta kellha tkun grata li mhux ser taghmel dan.

39. Jidher car li l-konvenuta injorat dan l-avvertiment maghmul mill-ewwel Qorti ghax kompliet il-proceduri odjerni meta kien jirrizulta manifest li, wara l-mewt ta' Michael Vella, hi ma kellha ebda dritt tokkupa l-fond *de quo*. B'dan kollu hi appellat mis-sentenza bir-rizultat li, apparti mill-hela ta' hin ta' din il-Qorti bi pregudizzju ghal-amministrazzjoni tal-gustizzja, il-konvenuta ghamlet erba' snin ohra tokkupa llegalment il-fond ghad-detriment tal-atturi.

40. Ghaldaqstant din il-Qorti, tenut kont li l-appell odjern huwa frivolu u vessatorju ser tikkundanna lill-istess konvenuta ghas-spejjez doppji a tenur tal-Artikolu 223[4] tal-Kap.12.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tichad l-appell tal-konvenuta kemm mid-digriet tas-27 ta' Mejju 2009, kif ukoll mis-sentenza tal-15 ta' Dicembru 2010, u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan li l-perjodu ta' xahar iffissat mill-ewwel Qorti ghall-izgumbrament tal-konvenuta jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza; bl-ispejjez kollha a karigu tal-konvenuti.

Inoltre tikkundanna lill-konvenuta thallas spejjez doppji favur l-atturi.

< Sentenza Finali >

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