30 ta' Ottubru, 1997

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Gulab Chatlani

versus

Godwin Said

Suċċessjoni - Lokazzjoni - Enfitewsi - Benefiċċju ta' *Doppio Esame*

L-attur aġixxa għall-iżgumbrament tal-konvenut, li eċċepixxa titolu ta' lokazzjoni li allegatament eredita mingħand missieru.

*Irriżulta illi l-Ewwel Qorti pproċediet fir-raġonament tagħha fuq assunt ta' suċċessjoni tal-konvenut lil missieru li ma rriżultata. Fiċ-ċirkostanzi rrevokat is-sentenza appellat u rrimettiet l-Atti lill-Ewwel Qorti anke għall-benefiċċju tad-*doppio esame.

Il-Qorti:-

Dan hu appell minn sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) mogħtija fil-5 ta' Novembru, 1996 li taqra kif ġej:

"Il-Qorti:-

Rat l-avviż li permezz tiegħu l-attur talab li l-konvenut jiżgombra mill-ħanut ossia żewġt ikmamar 43b, Triq San Żakkarija, il-Belt, liema kmamar qegħdin jiġu okkupati

mingħajr titolu validu fil-liġi mill-istess konvenut;

Għall-fini ta' kompetenza ġie ddikjarat li l-valur lokatizzju ta' l-istess fond huwa inqas minn mitejn u ħamsin lira Maltija (Lm250);

Il-konvenut ġie nġunt għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut a fol. 3 fejn sostna li għandu titolu;

Rat id-digriet tagħha tas-7 ta' Lulju, 1992 fol. 6 li bih il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-proċess **A. Buckley** ***vs*** **R. Said** ċedut fl-appell fil-15 ta' Frar, 1991;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet lill-konvenut bil-ġurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Konsiderazzjonijiet:

Illi l-fatti li taw lok għal din il-kawża qegħdin riportati fis-sentenza tal-Qorti Superjuri deċiża fl-24 ta' Ottubru, 1972 u a skans ta' ripetizzjoni qed issir referenza għal dik is-sentenza;

Il-konvenut f'dina l-kawża qed jissottometti li hu għandu titolu ta' kera fuq iż-żewġt ikmamar billi kien krihom fl-1961 mingħand missieru li kien l-enfitewta tal-fond kollu, 43, Triq San Żakkarija, il-Belt (ara Dok. GS a fol. 14 u Dok. GS1). Bis-sentenza ta' l-24 ta' Ottubru, 1972 il-Qorti annullat il-kirja li

Scifo Diamantino kien għamel lil Chatlani *ad insaputa* ta' oħtu u l-kirja li Said (missier il-konvenut) kien għamel tal-kamra lil Chatlani billi ma saritx taħt kondizzjonijiet ġusti. Il-Qorti ma kinitx daħlet fil-kwistjoni tal-lokazzjoni taż-żewġt ikmamar meritu ta' dina l-kawża;

Fil-kors ta' l-appell li dam sejjer kważi għoxrin sena, Chatlani xtara l-post li kien ġie lokat lilu u anke ż-żewġt ikmamar li meta sar l-att kienu fil-pussess tal-konvenut (ara proċess ta' l-appell kuntratt tad-29 ta' April, 1987);

Issa l-attur qed jitlob li l-konvenut jiżgombra minn dawn iż-żewġt ikmamar għax qiegħed hemm bla titolu;

Ikkunsidrat:

Illi l-bażi taċ-ċitazzjoni hi li l-konvenut qiegħed jokkupa ż-żewġt ikmamar mingħajr titolu validu fil-liġi. Issa l-konvenut sostna li għandu titolu validu ta' lokazzjoni. Dan it-titolu ta' lokazzjoni għandu l-bażi tiegħu l-fatt ta' kirja li saret bil-miktub bejn Emanuel Said (missier il-konvenut u l-enfitewta) u l-istess konvenut fit-28 ta' Ġunju, 1961. Missier il-konvenut u ċjoè Emanuel Said bħala enfitewti skond kif jirriżulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello kien ġie mogħti in enfitewsi, il-fondi *de quo* u oħrajn għaż-żmien ta' għoxrin sena li jiddekorri mid-data tal-kuntratt u ċjoè 21 ta' Lulju, 1950. Il-lokazzjoni li saret bejn Emanuel Said u Godwin Said ma ġietx ikkanċellata jew attakkata a bażi ta' l-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili (**Apap Bologna *vs* Portelli**, deċiża Qorti ta' l-Appell, 6/5/1985). Però l-attur isostni li l-konvenut baqa' jokkupa l-fond mingħajr titolu wara għeluq iċ-ċens. Issa bil-mewt ta' missier il-konvenut u suċċessjoni favur ibnu qabel għeluq iċ-ċens inħolqot konfużjoni bejn id-drittijiet tal-missier bħala sid u drittijiet ta' l-iben bħala inkwilin u dik il-lokazzjoni għalhekk spiċċat.

Ghalhekk fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi, il-konvenut ma kienx kerrej iżda enfitewta. Il-konvenut ma pproduċiex provi ta' lokazzjoni jew riċevuti fid-data tat-terminazzjoni. Dan ifisser li l-konvenut kien enfitewta u spiċċat l-enfitewsi u spiċċalu t-titolu;

Jingħad ukoll li mhux haġa li tidhol fiha din il-Qorti dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja u dan l-ewwel nett għax din il-Qorti tirritjeni li l-kirja kienet spiċċat. Ma ngħatat ebda eċċezzjoni dwar il-kompetenza tal-Qorti iżda ġie ventilat fin-nota ta' osservazzjonijiet u fit-trattazzjoni, iżda jingħad li l-kompetenza tal-Bord tal-Kera hija rigward każi fejn ikun hemm titolu validu ta' kera illi ma jkunx ser jiġġedded;

Għal dawn il-motivi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut u tilqa' t-talba attriċi. Tordna l-iżgumbrament tal-konvenut u għall-fini ta' żgumbrament, tiffissa t-terminu ta' tliet xhur mil-lum. Spejjeż tal-kawża kontra l-konvenut";

Minn din is-sentenza appella l-konvenut Godwin Said permezz ta' rikors ta' l-appell ippreżentat fil-25 ta' Novembru, 1996 li bih talab ir-revoka tas-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Għal dan ir-rikors ta' l-appell ġiet ippreżentata risposta ta' l-appellat fit-12 ta' Marzu, 1997;

L-aggravji ta' l-appellant huma dawn li ġejjin:

Illi ma hemmx dubbju li huwa rnexxielu juri li kien qed igawdi l-fond bis-saħħa tal-ftehim ta' kirja li tirrisali għat-28 ta' Gunju, 1961;

Li l-kirja saret bejnu u missieru li kien igawdi titolu ta' enfitewsi temporanja fir-rigward tal-fond *de quo*. L-Ewwel Qorti però sabet li bis-saħħa tas-suċċessjoni li ddevolviet a favur ta' l-esponent, seħħet konfużjoni fit-titolu u għalhekk l-esponent sar ċenswalista u mhux kerrej;

Illi quddiem l-Ewwel Qorti *ma* kien *hemm* l-ebda *prova* rigward is-suċċessjoni ta' missieru u għalhekk dik il-Qorti ma kellha xejn quddiemha li abbażi tiegħu setgħet tikkonkludi li huwa kien werriet ta' missieru u għalhekk il-konklużjonijiet tagħha huma bla bażi;

Illi inoltre ma toperax il-konfużjoni bejn dritt reali temporanju bħal ċens u dritt personali bħal kirja;

Ikkunsidrat:

Illi effettivament il-punt kruċjali f'din il-vertenza hija l-affermazzjoni ta' l-Ewwel Qorti li mbagħad serviet bħala bażi għall-kumplament tas-sentenza, li bil-mewt ta' missier il-konvenut, illum appellant, u s-suċċessjoni favur ibnu qabel għeluq iċ-ċens inħolqot konfużjoni bejn id-drittijiet tal-missier bħala sid u d-drittijiet ta' l-iben bħala inkwilin u din il-lokazzjoni għalhekk spiċċat;

Illi apparti l-kwistjoni li qed titqajjem ukoll mill-appellant dwar jistax *wieħed jitħaddet fuq konfużjoni ta' enfitewta u ta'* inkwilin meta l-istess persuna issib ruħha f'posizzjoni li tgawdi t-tnejn, li din il-Qorti mhix ser tidħol fiha, l-importanti huwa abbażi ta' x'hiex l-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li, bħala riżultat tal-mewt ta' missier l-appellant, sussegwentement, is-suċċessjoni - u allura l-enfitewsi kurrenti - daret fuq ibnu l-appellant bħala eredi tiegħu. Evidentement jidher *li* l-Ewwel Qorti qed *tippreżumi* li *kien hemm din* l-

eredità u ovvjament wieħed jifhem li qed tippreżumi li ma kienx hemm ħaddieħor illi wiret sehem minn dik l-enfitewsi. Però, provi fil-proċess dwar dan ma jeżistux u għalhekk bilfors din il-Qorti trid tieħu konsiderazzjoni ta' dan, għaliex kif ingħad, dan huwa l-*fulcrum* tad-deċiżjoni kollha appellata;

Din il-Qorti jidhrilha li, in mankanza ta' provi tas-suċċessjoni ta' missier l-appellant hija ma tistax tasal biex taqbel ma' l-Ewwel Qorti peress li evidentement jekk m'hemmx provi dan il-fatt ma setax jiġi affermat bħala wieħed stabbilit;

Il-konsegwenza hi, illi minħabba f'hekk, din il-Qorti bilfors trid tirrevoka s-sentenza appellata minħabba li hija, kif ingħad, mibnija fuq premessa li mhux ippruvata. Billi però, din il-Qorti tara li jkun aħjar li dan il-punt jiġi vventilat sewwa fi prim'istanza, biex il-partijiet ma jiġux ipprivati mill-benefiċċju tad-*doppio esame* u anke għaliex bħala punt jirrikjedi ċertu studju, minflok m'hi ser tkompli bit-trattazzjoni hi, sejra tibgħat l-atti lill-Ewwel Qorti biex isiru l-provi relattivi u dan il-punt jiġi epurat sew;

Għal dawn il-motivi s-sentenza appellata qed tiġi rrevokata u l-atti qegħdin jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti biex isiru l-provi li fadal u l-kawża tiġi ttrattata u eventwalment deċiża;

L-ispejjeż tal-prim'istanza jibqgħu kif deċiżi mentri dawk ta' din l-istanza jkunu a karigu ta' l-appellat.