7 ta' Mejju, 1998

Imħallef:-

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

Dr. Francis Borg M.D.

versus

Joseph Felice

Pussess - Talba għal Ripreża ta' - Żgumbrament - Kompetenza - Qorti Ordinarja ta' - Bord li Jirregola l-Kera

Talba għal ripreża ta' pussess. Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati fis-sens illi l-Qrati Ordinarji ma kellhomx kompetenza meta fil-premessi tat-talba kien hemm oriġinarjament titolu u hemm pretensjoni li għal xi raġuni t-titolu spiċċa jew intilef. Il-Qrati Ordinarji huma kompetenti biss meta jkun karenza assoluta ta' xi titolu.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Maġistrati (Malta) ta' l-4 ta' Lulju, 1997, liema sentenza taqra kif ġej:

"Il-Qorti:-

Rat it-talba għall-kundanna tal-konvenut biex:

Fi żmien qasir u perentorju ffissat minn dina l-Qorti tiżgombra mill-fond Flat, 2, Hastings House, Triq Young Dogfish, Buġibba, proprjetà ta' l-attur, liema fond huwa qiegħed jokkupa mingħajr ebda titolu skond il-liġi;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali ta' l-24 ta' Settembru, 1998;

Il-konvenut inġunt għas-subizzjoni;

Il-valur lokatizzju tal-fond huwa ta' (Lm840) tmien mija u erbgħin lira Maltija fis-sena;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

Illi mhux minnu li l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond flat 2, Hastings House, Triq Young Dogfish, Buġibba, proprjetà ta' l-attur, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, kif ingħad fl-avviż stante li l-konvenut għandu titolu lokatizzju validu u skond il-liġi kif ser jiġi ppruvat fi stadju ulterjuri;

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

Semgħet il-provi;

Ikkunsidrat illi:

Mill-provi jirriżulta li l-attur kien akkwista l-fond in kwistjoni b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa mill-poter ta' missieru l-Perit Anthony Borg permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Jannar, 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel. Skond ma xeħed l-attur ftit wara li xtrah, il-papà tiegħu talabulu u l-attur qallu li jista' jagħmel bih li jrid basta li meta jiġi bżonnu jista' jużah. Sussegwentement il-papà ta' l-attur kera l-imsemmi fond lill-konvenut b'kuntratt ta' lokazzjoni tal-5 ta' Ottubru, 1991 (dok. K) għal perijodu ta' sena, liema kirja tidher li ġiet regolarment imġedda kif jirriżulta mill-irċevuti esebiti bħala dok. K6;

L-attur isostni li missieru qatt ma krieh għalih u li għamel għamlu f'ismu. Lanqas ma jaf kif inkera għax kien jieħu ħsieb kollox il-papà tiegħu. Billi fil-familja għandhom diversi *postijiet mikrijin, kull min kien jiġi jħallas xi kera jagħmlulu* rċevuta sempliċement bħala evidenza li xi ħadd irċieva l-flus u bl-ebda mod biex tiġi ppreġudikata l-posizzjoni ta' ħaddieħor. L-attur qal ukoll li qatt ma awtorizza lill-papà tiegħu jiffirma għalih u fejn iffirma ismu fl-irċevuti iffirma għax il-papà ma kienx id-dar, il-flus żammhom il-papà tiegħu;

Il-Perit Anthony Borg jammetti li kien kera l-post in kwistjoni lill-konvenut u meta ra li t-tifel tiegħu kellu intenzjonijiet għaż-żwieġ ħass li għandu juri lil-konvenut li l-post kien tat-tifel u mhux tiegħu. Però jgħid li meta t-tifel ħa l-*warrant* beda jgħaddi l-flus lit-tifel;

Fl-appell inferjuri deċiż fit-12 ta' Awissu, 1994, fl-ismijiet ***Carmelina sive Lina Camilleri et vs Paul Mifsud et noe,*** ġie spjegat li "bla titolu ġuridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidunett ma kinitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret mingħajr kunsens, abbużivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament liema illegalità pperdurat sal-mument li tkun ġiet proposta l-kawża. "*Bla titolu*" ma tfissirx - bħala kawżali - xi kwalità ta' titolu li seta' kien hemm, imma *issa waħda mill-partijiet tirritjeni li m'għadux jissussisti* u għalhekk ikun hemm bżonn dikjarazzjoni ġudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spiċċa, jew b'xi mod ieħor m'għadux validu, *minħabba* raġunijiet ta' *żmien, morożità, non-osservanza* tal-kondizzjonijiet tat-titolu u simili. Anke l-prekarju huwa titolu: artikoli 1839 - 1841, Kap. 16 - proprju għaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun leġittima għaliex bil-kunsens tas-sid. *U meta dan jittermina* t-titolu billi jirtira l-kunsens, xorta waħda dik is-sitwazzjoni ma tistax *tiġi deskritta bħala "bla titolu"* - dejjem fil-perspettiva ġuridika li nħolqot minħabba l-liġijiet speċjali li, wara l-1919, inħolqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni, komodat u oħrajn li jolqtu l-użu tal-fondi immobbiljari. "Għalhekk", kompliet il-Qorti, meta "jirriżulta *prima facie li fis-sens hawn fuq imsemmi, il-kawżali* ta' *bla titolu* ma jkollhiex ir-rekwiżiti hawn qabel imsemmija, dik il-Qorti, fuq dik il-kawżali ma jkollhiex aktar kompetenza biex tkompli bil-kawża li t-talba tagħha tkun għar-ripreża tal-pussess tal-fond u ukoll għaliex dik il-kawżali waħedha hija limitattiva għall-azzjoni";

Qed issir referenza ukoll għas-sentenza mogħtija ukoll mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Novembru, 1993, fl-ismijiet **Osea Micallef *vs* Paul Micallef**;

Fil-fehma tal-Qorti mill-provi dedotti ma jistax jingħad li l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni "mingħajr ebda titolu validu skond il-liġi". Ma jistax jingħad lanqas li ma kienx

hemm il-kunsens tas-sid meta kera l-post u dan kemm minn dak li xehed l-attur li kien ħalla f'idejn missieru l-post biex jagħmel bih li jrid, kif ukoll mill-fatt li hemm diversi rċevuti fuq l-istess ktieb tal-kera li fuqu kien jiffirma missieru għan-nom tiegħu u li huma ffirmati mill-attur stess;

Għaldaqstant f'dawn iċ-ċirkostanzi u fid-dawl tal-ġurisprudenza ċċitata, fuq *il-kawżali li l*-konvenut m'għandux titolu validu, din il-Qorti m'għandhiex aktar kompetenza biex tkompli tikkunsidra t-talba għall-iżgumbrament;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tiddikjara ruħha mhux kompetenti *ratione materiae* u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talba attriċi. Bl-*ispejjeż li fiċ-ċirkostanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-*partijiet";

Minn din is-sentenza appella l-attur Dr. Borg permezz ta' rikors ta' l-appell ippreżentat fl-24 ta' Lulju, 1997, li bih talab ir-revoka tas-sentenza appellata u l-akkoljiment tat-talbiet tiegħu;

Għal dan ir-rikors ta' l-appell ġiet ippreżentta risposta qasira mill-appellat;

L-aggravju ta' l-appell fis-sempliċità tiegħu, huwa fis-sens li skond l-appellant, il-Qorti tal-Maġistrati hija kompetenti sabiex tieħu konjizzjoni tat-talba tiegħu għall-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond *de quo* li kien qed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu skond il-liġi, fil-konfront tiegħu. Inoltre, is-sentenzi ċċitati mill-Ewwel Qorti mhumiex applikabbli għall-każ *de quo*;

Din il-Qorti minghajr l-iċken eżitazzjoni tiddikjara illi fuq *il-bażi ta' l-aggravji proposti dan l-appell ma jista' qatt jirnexxi.* Dan ghar-raġunijiet indikati fl-istess sentenza appellata u ċjoè illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, fejn indipendentement mir-relazzjonijiet interni bejn l-attur u missieru, huwa ovvju *li fir-rigward tal-konvenut kienet saret* kirja u kienet tiġi aċċettata l-kera u kienu jiġu rilaxxati riċevuti, xi uhud minnhom anke ffirmati mill-istess appellant, taht ebda ċirkostanza ma jista' jinghad illi din il-kawża tista' tkun ta' kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati li tista' tkun kompetenti biss jekk verament ikun hemm karenza assoluta ta' titolu. F'dan il-każ huwa ovvju li dan mhux hekk u ma jistax ikun mod iehor stante kif inghad l-eżistenza tar-riċevuti in kwistjoni, uhud minnhom iffirmati mill-appellant. Jiġi ripetut li r-relazzjonijiet bejn l-attur u missieru jammontaw ghal kwistjoni ohra li m'ghandhiex tinfluwixxi fuq l-eżitu ta' din il-kawża;

Ghal dawn il-motivi u ċjoè ghall-istess motivi ndikati fis-sentenza appellata, l-appell qed jiġi respint u s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata bl-ispejjeż ta' din l-istanza a karigu ta' l-appellant.