QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Ottubru 2017

Numru 4

Appell Ċivili Numru 1115/2009/1 JA

John u Patricia Joyce konjugi Borg
v.
Carmelo u Pauline konjuġi Falzon

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Ottubru 2012, li ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuti minn fond tal-atturi li kienu jokkupaw mingħajr titolu.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-atturi huma s-sidien ta' fond kummerċjali f'Bormla li kienu kisbu b'kuntratt tad-9 ta' Ottubru 2003. L-awturi tal-atturi kienu sa Frar tas-sena 1989 jikru dan il-fond bħala ħanut lil ċerta Maria Schembri, iz-zija tal-konvenut.

3. F'xi żmien wara li Maria Schembri waqfet tmexxi dan il-ħanut – x'aktarx fis-sena 1990 – il-konvenuti bdew jiġġestixxu ħanut tal-merċa minn dan il-fond u għadhom imexxu dan in-negozju sallum.

4. Il-konvenuti jgħidu li għandhom titolu ta' kiri fuq il-fond għax Laura Galea, waħda mill-awturi tal-atturi, kienet aċċettat il-kera fuq il-fond mingħandhom fis-sena 1990. L-atturi jiċħdu li qatt sar jew ġie aċċettat ħlas ta' kera mingħand il-konvenuti fuq dan il-fond.

5. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża tallum u talbu lill-qorti, wara li (i) taqta' l-kawża bid-dispensa tas-smigħ taħt l-art. 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, (ii) tgħid illi l-konvenuti ma għandhomx titolu fuq il-fond u (iii) tikkundannahom jiżgumbraw mill-fond.

6. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. illi din l-onorabbli qorti mhux kompetenti sabiex tisma' din il-kawża, peress li, skond l-emendi introdotti reċentement f'Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa kompetenti fil-każ odjern;
>
> »2. illi bla preġudizzju għas-suespost *dato ma non concesso* li l-qorti hija kompetenti, fi kwalunkwe każ l-esponenti għandhom titolu ta' kera għall-fond in kwestjoni u jgawdu mill-protezzjoni mogħtija mill-liġi, u dan kif se jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża.« [1]

7. Wara dikriet tas-7 ta' Diċembru 2009 il-kawża mxiet bil-proċedura normali u għalhekk l-ewwel qorti ma qistix aktar l-ewwel talba tal-atturi. Imbagħad, bis-sentenza li minnha sar dan l-appell, l-ewwel qorti qatgħet il-kawża billi laqgħet iż-żewġ talbiet l-oħra tal-atturi u ordnat li l-konvenuti jiżgombraw mill-fond fi żmien tliet xhur. Fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha għal din id-deċiżjoni:

> »Illi kif jidher mill-att promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi peress li, skond huma, l-istess konvenuti qed jokkupaw il-fond mingħajr titolu validu skond il-liġi; da parti tagħhom il-konvenuti qed jeċċepixxu li huma għandhom titolu ta' lokazzjoni.

[1] Ara fol 12 tal-proċess.

»Illi allura, *una volta* l-atturi stabbilew li kienu l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni li huma xtraw fl-2003 permezz tal-att esebit mar-rikors promotur, kien jispetta lill-konvenuti jistabbilixxu u jippruvaw illi għandhom dan it-titolu. … … …

»Illi ma hemmx dubju li l-awturi tal-atturi kienu jikru dan il-fond bħala ħanut lil Maria Schembri li kienet tiġi z-zija tal-konvenut; meta din kibret riedet tgħaddih lill-konvenuti ċirka fl-1993. Dwar x'ġara f'dak il-punt ma hemmx qbil; Laura Galea li kienet ko-proprjetarja jew prokuratriċi tas-sid (dan ma ħariġx ċar mill-provi) ikkonfermat li l-konvenuti kienu marru għandha ma' Maria Schembri però qalet li ma tiftakar kważi xejn *stante* li illum hija pjuttost anzjana. Huwa ċert li kien hemm trattativi biex il-konvenuti jixtru l-post għas-somma ta' elfejn lira iżda għal xi raġuni l-ftehim finali ma seħħx għalkemm jidher ċar li kienu ġà ħallew elf lira f'idejn il-bejjigħa bħala kapparra jew depożitu. Il-konvenuti qalu li dak il-perjodu huma ħallsu darba l-kera lil Laura Galea però ma tathomx riċevuta u li mbagħad iddepożitaw il-kera l-qorti. Madankollu ma esebew ebda riċevuta tal-qorti jew kopji taċ-ċedoli.

»Illi jidher ukoll mingħajr ombra ta' dubju li l-konvenuti għandhom il-permessi kollha li tirrikjedi l-liġi biex joperaw in-negozju tagħhom (*grocery*) mill-fond in kwistjoni. Madankollu ħadd minn dawk il-persuni inkarigati li ttellgħu jixhdu ma kkonfermaw u wisq anqas ipproduċew xi dokumenti biex jindikaw li l-fond kien mikri lill-konvenuti jew li s-sid jew sidien taw il-kunsens tagħhom għal dan u li allura kien ikun ifisser li kien hemm indubbjament il-kirja.

»Illi fix-xiehda tal-konvenut il-qorti rriskontrat ħafna indeċiżjonijiet li però jistgħu jirriżultaw minn nuqqas ta' għarfien tas-sitwazzjonijiet li għaddew minnha l-istess konvenuti u mhux tant biex ma jgħidx il-verità. Jidher li huwa ħaseb li ladarba kellu l-permessi seta' jibqa' fil-fond u ħadd ma seta' jkeċċih minn hemm. Hu x'inhu, il-qorti fl-aħħar mill-aħħar jidhrilha li l-istess konvenuti ma rnexxilhomx jippruvaw li xi darba huma kellhom it-titolu vantat minnhom u wieħed jiskanta biss kif huma damu kważi għoxrin sena fil-fond mingħajr ma ħadd talabulhom lura.«

8. Il-konvenuti appellaw b'rikors tas-16 ta' Novembru 2012 li għalih wieġbu l-atturi fil-11 ta' Diċembru 2012.

9. Fit-2 ta' Frar 2016, il-konvenuti ressqu rikors ieħor fejn talbu lil din il-qorti: i. tammetti l-produzzjoni ta' dokument mehmuż mal-istess rikors u ii. tammetti wkoll il-produzzjoni ta' Patrick Falzon u l-Ispettur Josric Mifsud bħala xhieda tal-fatti esposti fir-rikors. Ir-raġunijiet għala għamlu dawn it-talbiet fissruhom hekk:

»Illi għandu jirriżulta mill-atti tal-kawża li l-esponenti kienu ħarrku diversi dipartimenti tal-pulizija sabiex jixhdu dwar il-permessi li kien hemm fuq il-ħanut meritu tal-kawża, bl-iskop li jiddikjaraw jekk kellhomx kopji ta' l-irċevuti tal-kera li l-esponenti Pauline Falzon kienet ħallset lill-attur jew awturi tagħhom.

»Illi din l-informazzjoni kienet qed tiġi mitluba fid-dawl anke tad-deposizzjoni li l-esponenti kellhom ktieb tal-kera iżda kien żammulhom sid il-post u ma irritornahx lilhom u għalhekk konsapevoli li l-pulizija dejjem talbu kopja tal-irċevuta, xtaq jottjeni din l-informazzjoni mingħand id-dipartimenti governattivi konċernati.

»Illi għandu jirriżulta mill-atti li meta *a fol.* 138 tela jixhed rappreżentant tal-uffiċju tal-liċenzji/permessi tal-pulizija, l-Ispettur Frank Sammut għan-nom tal-Kummissarju tal-Pulizija iddikjara li ma kien jaf assolutament xejn fuq il-permessi tad-dipartiment, filwaqt li qatt ma ppreżenta l-*file* tal-ħanut D/5/74 li jinsab allegat f'*file* wieħed mal-ħanut u li skont hu kienu għaddew l-istess file lit-*Trading Licence Unit* li huwa entità separata mill-pulizija pajżana.

»Illi konsegwentement tela' jixhed Peter Vella *qua* assistent direttur tat-*Trading Licence a fol.* 115 tal-proċess, fejn xehed li dawn il-*files* qatt ma ngħataw mill-pulizija lit-*Trading Licence Unit*; kulma kienu għaddewlhom il-pulizija kien biss id-*database*.

»Illi dan l-aħħar l-esponenti, bl-assistenza ta' persuna u *cioè* Patrick Falzon *ex*-pulizija li jiġi ħu l-esponent Carmel Falzon, ġew a konjizzjoni li di fatti l-irċevuta tal-kera kienet teżisti f'dan il-*file* partikolari u li kien allura aċċessibbli għax-xhieda li produċew fil-kors tal-kawża, liema riċevuta qiegħda tiġi annessa mal-preżenti bħala DOK TAZ. Mill-imsemmija riċevuta għandu jirriżulta b'mod mill-aktar ċar kemm kien minnu dak li xehed Carmelo Falzon u kif fil-fatt dak li ċaħdu l-atturi huwa addirittura skorrett.

»Illi meta l-esponenti kienu qegħdin jipproduċu l-provi tagħhom għamlu dak kollu possibli u li m'għandhom isofru ebda konsegwenza għall-fatt li meta telgħu jixhdu l-awtoritajiet mistoqsija għal dawn l-irċevuti ma għamlux ir-riċerki tagħhom sew u kien biss proprju f'Diċembru 2015 li l-esponenti skoprew dan id-dokument rilaxxat mill-Ispettur Josric Mifsud tal-għassa tal-Pulizija Bormla.

»Illi għalhekk huwa neċessarju kemm għal aħjar amministrazzjoni tal-ġustizzja u kif ukoll sabiex ma jiġux imċaħħda d-drittijiet tal-esponenti li din l-onorabbli qorti tammetti l-produzzjoni ta' dan id-dokument u kif ukoll li jekk okkorendo jkun il-każ jitħallew jixhdu Patrick Falzon u l-Ispettur Josric Mifsud dwar il-veriċità tal-fatti kif esposti mill-esponenti f'dan ir-rikors dwar is-sejba ta' dan id-dokument taħt dawk il-kondizzjonijiet li dina l-onorabbli qorti jidhrilha xierqa u opportuni.«

10. L-atturi opponew għall-produzzjoni tad-dokument għal dawn ir-raġunijiet:

»1. Illi bħala regola l-Qorti tal-Appell ma għandhiex taċċetta l-produzzjoni ta' dokumenti li ma kinux ġew imressqa quddiem l-ewwel qorti, anki meta d-dokument seta' jinġieb biss f'dan l-istadju. Altrimenti,

jintilef id-dritt tal-doppio esami. Barra minn hekk, il-Qorti tal-Appell hija qorti ta' reviżjoni u tirrevedi l-atti li jkunu tressqu quddiem l-ewwel qorti.

»2. Illi t-talba tal-appellanti Falzon biex jipproduċu, wara l-preżentata tar-rikors tal-appell tagħhom, dokument ġdid fl-istadju ta' l-appell huwa regolat bl-artikolu 150 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta li ma jobbligax lil dina l-onorabbli qorti li tilqa' kwalunkwe talba għall-produzzjoni ta' xi dokument kull meta tirrikorri xi waħda miċ-ċirkostanzi elenkati fis-subartikolu (1) tal-istess artikolu. Dak li jipprovdi l-istess artikolu hu li l-qorti tista' tilqa' talba għall-produzzjoni ta' dokument fl-istadju previst f'dak l-artikolu biss jekk_tkun teżisti xi waħda miċ-ċirkostanzi hemm elenkati (Ara <u>Frederick Attard *v. Malta International Airport p.l.c.*</u>, Appell, 14 ta' Novembru 2011; u <u>Dr Joseph Schembri *noe v.* Direttur tar-Reġistru Pubbliku</u>, Appell, 7 ta' Frar 2012).

»3. Illi barra minn hekk dina l-onorabbli qorti trid tkun konvinta, bħal fil-każ ta' kull produzzjoni ta' kull prova quddiemha, mir-relevanza tad-dokument li l-produzzjoni tiegħu tkun qed tintalab (Ara <u>Josef Farrugia *v.* Christopher Carabott *et*</u>, Appell, 24 ta' Ġunju 2011). Dan qed jingħad partikolarment il-għaliex id-dokument issa esibit iġib il-firma ta' persuna li għandha karta tal-identità numru 167738(M), mentri s-sid preċedenti kienet Orade Laura Galea li "għandha karta tal-identità numru 406035(M) li deheret fuq il-kuntratt ta' trasferiment f'isem u fl-interess ta' ħuha Joseph Farrugia li kien residenti California, l-Amerika, u għandu karta tal-identità amerikana 559-44-2695" (Ara kuntratt tad-9 ta' Ottubru 2003 – dok. "A" unit mar-Rikors promotorju). Għandu jiġi rilevat illi l-konvenut appellant Carmelo Falzon kien xehed fis-seduta tal-24 ta' Frar 2010 li r-riċevuta kienet għamlithielu Laura Galea.

»4. Illi finalment għandu jrid jingħad ukoll illi huwa verament stramb kif l-awtoritajiet ma rnexxilhomx isibu r-riċevuta fil-*file* u *ex*-pulizija li jiġi ħu l-appellant Carmelo Falzon u li suppost ma għandhux aċċess għall-*file* irnexxielu jsibha.

»Illi għalhekk dina l-onorabbli qorti ma għandhiex taċċetta f'dan l-istadju tal-appell il-produzzjoni ta' dokumenti u għandha tordna l-isfilz tagħhom.«

11. Qabel ma' tqis l-aggravji tal-konvenuti din il-qorti sejra tqis it-talbiet tagħhom sabiex jitħallew iressqu provi ġodda f'dan l-istadju.

12. L-artikolu rilevanti li jirregola l-produzzjoni ta' xiehda ġdida f'dan l-istadju huwa l-art. 150 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jgħid hekk:

»**150.** (1) Meta dokument ma jiġix miġjub kif stabbilit fl-artikolu 145 [*i.e.* flimkien mar-rikors jew mat-tweġiba tal-appell], dan id-dokument jista' jinġieb biss -

»(*a*) meta, għad li wieħed ikun għamel ħiltu, ma setax ikollu d-dokument qabel il-preżentata tal-att li miegħu kien imissu jinġieb, u l-preżentata ta' dak l-att ma setgħatx, bla ħsara, titħalla għal wara; jew

»(*b*) meta l-qorti tkun sodisfatta mill-ħtieġa jew mill-utilità li jkollha d-dokument quddiemha:

»Iżda, f'kull każ bħal dan, il-qorti tista', fil-qtugħ tal-ispejjeż tal-kawża, tieħu qies tad-dewmien li bih ġie miġjub id-dokument; jew

»(*ċ*) meta l-parti kuntrarja, b'nota separata, jew b'notament fil-ġenb jew fit-tarf tan-nota li biha d-dokument jinġieb, tagħti l-kunsens tagħha; jew

»(*d*) meta jiġi ppruvat, b'ġurament jew xort'oħra, li l-parti li ġġib id-dokument, ma kinitx taf bih, jew ma setgħatx, bil-mezzi li tagħti l-liġi, iġġibu fiż-żmien li jmiss; jew

»(*e*) meta d-dokument li għandu jinġieb huwa ktieb jew karti oriġinali oħra, illi tkun inġiebet kopja tagħhom jew estratti minnhom dwar il-kwistjoni fil-kawża fiż-żmien li jmiss; jew

»(*f*) quddiem periti, meta d-dokument għandu x'jaqsam mal-kwistjoni mħollija għall-eżami tagħhom.«

13. Fil-fehma ta' din il-qorti ma hemm ebda waħda miċ-ċirkostanzi msemmija f'din id-disposizzjoni tal-liġi illi tiġġustifika l-produzzjoni ta' xiehda ġdida f'dan l-istadju. Jekk id-dokument inkiseb bil-għajnuna ta' *ex*-kuntistabbli magħruf mill-konvenuti għax ħu l-konvenut, ma kien hemm xejn xi jżomm lill-konvenuti li jitolbu l-għajnuna ta' dan l-*ex*-kuntistabbli fi stadju aktar bikri quddiem il-qorti tal-ewwel grad.

14. It-talba għall-produzzjoni ta' xiehda ġdida hija għalhekk miċħuda.

15. Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tal-appell. L-ewwel aggravju jolqot l-eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione materiæ*. Il-konvenuti fissru dan l-aggravju hekk:

> »Illi ... l-ewwel onorabbli qorti ma kkumentat bl-ebda mod dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.

»Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti kienet fis-sens li dina l-onorabbli qorti [*recte*, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili] mhix kompetenti sabiex tisma' din il-kawża, u dan *ratione materiæ.* Dan għaliex skond l-aħħar emendi tal-liġi tal-kera, partikolarment skond artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi kummerċjali, bħal ma huwa l-każ odjern. Għandu jingħad ukoll illi fid-dispożizzjonijiet tranżitorji misjuba fl-aħħar tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-ewwel dispożizzjoni tgħid illi:

»Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati mill-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, minbarra għal dak li jinsab fid-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza tal-emendi introdotti b'dan l-Att.

»Il-kirja in kwestjoni hija propju waħda minn dawk il-kirjiet li kienet fis-seħħ fl-1995 u li għadha fis-seħħ fl-2010. Id-dispożizzjonijiet tat-Titolu IX tat-tieni taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kap. 16, għalhekk, fosthom dawk dwar il-*forum* fejn għandhom jiġu dibattuti kwistjonijiet ta' kirjiet, japplikaw anke għall-każ odjern, u dan propju għaliex wieħed mill-punti li qamu sa mill-bidu f'din il-kawża kien illi l-esponenti għandhom kirja tal-fond in kwestjoni. Tant hu hekk, illi l-ewwel onorabbli qorti tat il-fakultà lill-konvenuti li jikkontestaw il-kawża wara li qieset l-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan proprju għaliex qabel dak id-digriet insistew b'mod ċar illi kienu ħa jibbażaw id-difiża tagħhom fuq il-fatt illi dan il-fond kien mikri lilhom.«

16. Tassew illi l-ewwel qorti kien imissha iddeċidiet espressament, u mhux b'implikazzjoni, dwar l-eċċezzjoni ta' inkompetenza, kif igħid u jrid l-art. 730[2] tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Dan in-nuqqas tal-ewwel qorti seta' wassal għan-nullità tas-sentenza taħt l-art. 790[3] tal-istess Kodiċi. Billi iżda ma tressqet ebda eċċezzjoni ta' nullità, l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza tista' tiddeċidiha din il-qorti.

2 **730.** L-eċċezzjoni ta' inkompetenza jew ta' illeġittimità ta' persuna, u l-eċċezzjonijiet ta' transazzjoni, arbitraġġ, *res judicata*, preskrizzjoni jew nullità ta' atti, għandhom jiġu deċiżi b'kapi għalihom, qabel, jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu.

3 **790.** Meta quddiem qorti fi grad ta' appell tinġieb 'il quddiem eċċezzjoni tan-nullità tas-sentenza appellata, dik l-eċċezzjoni ma għandhiex tintlaqa' jekk is-sentenza tkun ġusta fis-sustanza tagħha, ħlief jekk l-eċċezzjoni tkun ibbażata fuq nuqqas ta' ġurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta' ċitazzjoni, jew fuq illeġittimità ta' persuna jew fuq li s-sentenza tal-ewwel qorti hija *extra petita* jew *ultra petita* jew fuq kull difett ieħor li jippreġudika l-jedd ta' smigħ xieraq.

17. Din il-kawża hija dwar talba tal-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenuti għax dawn jokkupaw proprjetà tagħhom mingħajr titolu; ma hijiex dwar talba għall-iżgumbrament ta' inkwilini wara li l-qorti tħoll u ma tħallix li jiġġedded il-kiri. Tassew illi l-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni li għandhom titolu ta' kiri, u jekk din l-eċċezzjoni tintlaqa' l-kawża tieqaf hawn biċ-ċaħda tat-talba tal-atturi, mhux minħabba nuqqas ta' kompetenza iżda għax tfalli l-premessa li l-konvenuti ma għandhomx titolu. Iżda l-qorti trid qabel xejn tara huwiex minnu li l-konvenuti tassew għandhom dak it-titolu ta' kiri; din ma tkunx investigazzjoni dwar jekk il-kiri għandux jinħall – li ma hijiex kompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili iżda biss jekk it-titolu jeżistix, u l-Prim'Awla ma titlifx din il-kompetenza tagħha għax il-konvenuti jkunu ressqu l-eċċezzjoni. Il-kompetenza titlifha biss jekk jinstab li tassew hemm it-titolu u dak it-titolu jrid jinħall qabel ma tista' tintlaqa' talba għal żgumbrament. Jekk ma jinsabx li hemm titolu l-kawża tkompli tinstema' quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għax, għalkemm huwa minnu illi huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li "għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali"[4], irid qabel xejn jiġi stabilit jekk hemmx kuntratt ta' kiri.

18. Dan ġie mfisser f'sentenza mogħtija minn din il-qorti fis-7 ta' Diċembru 2005 fl-ismijiet Josephine Grech *et v.* Simon Farrugia fejn ingħad hekk:

[4] Art. 1525 Kod. Ċiv.

> "Kif saput, hi ġurisprudenza paċifika illi t-tribunal kompetenti biex jiddeċiedi jekk id-detentur ta' fond għandux titolu jew le huwa l-qorti ordinarja. Huwa biss fejn il-qorti ssib li dan it-titolu jeżisti, fis-sens li d-detentur ikun qed jokkupah b'titolu ta' lokazzjoni, illi allura dik il-qorti ma tibqax hekk kompetenti biex tieħu konjizzjoni tat-talba tas-sid-lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tal-fond. Ara Kollez. Vol. XXXIII P. I p. 811. Jekk *invece* d-deċizjoni tkun li l-konvenut m' għandux titolu allura l-kompetenza tibqa' tal-Qorti ordinarja.[5]

19. Tassew illi din is-sentenza ngħatat qabel l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 dwar il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera f'materja ta' lokazzjoni, iżda li nbidel b'dawk l-emendi hu li l-bord issa għandu l-kompetenza li qabel kellha l-qorti biex tħoll kiri, b'żjieda mal-kompetenza li ġà kellu li jagħti lis-sid is-setgħa li ma jġeddidx kiri; ma naqqsu xejn mill-kompetenza tal-qorti li tiddeċiedi dwar l-eżistenza tal-kiri.

20. Għalhekk l-ewwel aggravju u l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione materiæ* huma miċħuda.

21. It-tieni aggravju jolqot il-konklużjoni tal-ewwel qorti li l-konvenuti m'għandhom l-ebda titolu li jiswa fil-liġi fuq il-fond. Dan l-aggravju ġie mfisser hekk:

> »Illi, dwar il-mertu, għandu jingħad illi ġie ppruvat kemm mill-konvenuti kif ukoll minn xhieda indipendenti illi dan il-fond antikament kien mikri lil ċerta Maria Schembri, iz-zija tal-konvenuta Pauline Falzon. Maż-żmien din Maria Schembri ħarġet mill-fond u daħlet minflokha Pauline Falzon, li baqgħet hekk tikri dan il-ħanut, iżda li meta daħlet hi, il-kera pagabbli ġiet irduppjata, u *cioè* dik minn ħlas annwali ta' erbgħa u għoxrin lira Maltin (Lm24) għal dik ta' tmienja u erbgħin lira Maltin (Lm48). Illi jirriżulta saħansitra illi anke lura fl-1974 kien hemm diġà *records* tal-pulizija li minnhom jemerġi l-isem tal-konvenuta Pauline Falzon bħala l-persuna li kienet qed tiġġestixxi dan il-ħanut. F'dan ir-rigward ukoll qed jiġu esebiti disa' (9) ċedoli ta' depożitu li saru sabiex

---

[5] Ara wkoll Thomas Zahra *et v.* Anthony u Doris konjugi Buġeja, Q.A. (Inf.) 18 ta' Mejju 2005; Joseph Gauci *v.* Catherine Kerkoub, Q.A. (Inf.) 20 ta' Ottubru 2003; Richard Borg Ginger *et noe v.* Frank Caruana et, Q.A. (Sup.) 10 ta' Ottubru 2003.

l-esponenti jħallsu l-kera għall-fond in kwestjoni, li flimkien ma' l-irċevuti relattivi, qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dok. CFX 2 sa Dok. CFX 28.

»Illi però anke mix-xiehda ta' Laura Galea, li hija oħt l-awtur tal-atturi Joseph Farrugia, u li tiegħu kellha prokura, għalkemm fix-xiehda tagħha qalet li ma tantx tiftakar minħabba l-età tagħha, fl-istess ħin din tgħid li l-kunjomijiet 'Schembri' u 'Falzon' hija midħla tagħhom f'dan l-ambitu tal-ħanut in kwestjoni. Fis-seba' paġna tax-xiehda tagħha, fuq domanda tas-sottoskritt dwar jekk f'xi żmien kinux offrew li jbigħu il-fond lill-konvenuti, din qalet: "Lil ta' Falzon żgur li le ma niftakarx u lanqas lill-oħrajn ma niftakar li avviċinajthom, però dak iż-żmien konna qed insaqsuhom iridux jixtruh <u>min kien ġol-kera</u>. B'din id-dikjarazzjoni biss, l-istess Laura Galea, għalkemm ma tantx tiftakar, irrikonoxxiet illi kien għad hemm kera għaddejja u l-perjodu li kienet qed tirreferi għalih dwar meta l-post ġie offrut għall-bejgħ, kien l-istess perjodu tal-1990, meta ċertu Benny Farrugia ħareġ riċevuta lill-esponenti Pauline Falzon fejn iddikjara li kien qed jirċievi elf lira Maltin (Lm1,000) bħala prezz għall-ħanut in kwestjoni. Fil-fatt anke l-ewwel onorabbli qorti rrikon-oxxiet li ma huwiex kontestat illi l-esponenti kien hemm żmien fejn kienu qed jippruvaw jixtru l-ħanut in kwestjoni, u dan pruvawh proprju b'din ir-riċevuta illi ħareġ Benny Farrugia. Irriżulta b'mod ċar għalhekk illi l-post kien ġie offrut għall-bejgħ mill-awturi tal-atturi filwaqt li l-esponenti kienu għadhom għaddejjin bil-kirja. Ir-riċevuta appena msemmija ġiet ukoll esebita fl-atti odjerni.

»Illi anke l-istess liċenzji ta' negozju maħruġin mill-pulizija kienu joħorġu għall-bidu fuq isem Maria Schembri, iżda iktar tard fuq isem Pauline Falzon, u dan kif jidher minn diversi kopji ta' liċenzji esebiti fil-kawża.

»Illi ġiet anke preżentata riċevuta ta' kera taz-zija tal-esponenti Pauline Falzon, li tindika biċ-ċar li dan il-fond kien qed jiġi mikri għal erbgħa u għoxrin lira Maltin (Lm24), apparti li ġie esebit ċertifikat tal-Perit Piju Busuttil li jikkombaċa dak li għadu kemm ingħad, fis-sens li dan evalwa l-valur lokatizju annwu tal-fond in kwestjoni f'wieħed ta' erbgħa u għoxrin lira Maltin (Lm24).

»Illi fuq kollox iżda r-reġina tal-prova illi dan il-fond huwa mikri lill-esponenti tinsab f'ittra mibgħuta mill-Avukat Therese Cachia għan-nom tal-awturi ta' l-atturi, datata 10 ta' Lulju 2000, ukoll esebita fl-atti, fejn l-istess persuni kienu qed jitolbu lill-esponenti s-somma ta' ħames mitt lira Maltin (Lm500) bħala "arretrati ta' kera għas-snin kollha li s-Sinjuri Falzon ilhom jitħallew fil-fond ħanut in kwestjoni". Il-kliem użat huwa preċiż – "arretrati ta' kera". Fl-ittra mhuwiex qed jintalab kumpens għal okkupazzjoni illegali, jew xi xorta oħra ta' kumpens, iżda ħlas ta' kera veru u proprju. Dan minnu nnifsu juri b"mod ċar illi dan il-fond huwa mikri lill-esponenti.

»Illi tajjeb li jingħad ukoll illi fil-kuntratt illi bih xtraw l-atturi (esebit mar-rikors promotur) il-fond in kwestjoni qed jiġi deskritt bħala "okkupat minn terzi però bla titolu". Ovvjament dan l-esponenti ma jaqblux fuqu, u jqisuh biss bħala kliem użat bejn terzi, għal liema kliem huma estranei; iżda huwa interessanti kif sa minn mindu xtraw fl-2003 l-atturi kienu qed jirrikonoxxu illi dan il-fond kien hemm in-nies fih. Huma aċċettaw li jixtru b'dan il-mod, u bħala tali kien obbligu tagħhom li jivverifikaw x'tip ta' titolu seta' kellhom l-esponenti. Ma jfissirx iżda li la

> f'dak il-kuntratt il-partijiet pretendew li għandhom iniżżlu l-kliem "bla titolu" bilfors li dan huwa minnu; iktar u iktar meta l-istess Laura Galea, li fuq dan il-kuntratt kienet qed tirrappreżenta lill-venditur, kienet taf ben tajjeb, kif anke rriżulta, illi l-esponenti kellhom xi ħaġa *oltre* milli sempliċi detenzjoni bla titolu tal-fond in kwestjoni.
>
> »Illi fuq kollox però, apparti l-argumenti legali hawn fuq miġjuba, l-argument li x'aktarx jimmilita l-iktar favur l-esponenti huwa l-argument tal-prattiċità. X'sens hemm illi l-awturi tal-atturi ħallew lill-esponenti f'dan il-fond għal dawn is-snin kollha, mill-inqas mill-1974, u ma fittxewx li jieħdu xi tip ta' azzjoni biex jiżgumbrawhom? X'kienet ir-raġuni illi fl-1990 riedu jbigħu dan il-fond lill-esponenti? Wara dan li għadu kemm ingħad, l-esponenti jissottomettu illi kieku kien minnu li huma ma kellhom l-ebda titolu, kif qed isostnu l-atturi, kieku ilhom li nfteħu kontrihom proċeduri ta' żgumbrament, u mhux biss issa wara li l-post biddel l-idejn. Huwa inverosimili illi sid ta' post iħalli lil xi ħadd jokkupalu ħwejjġu għal dawn is-snin kollha (mill-inqas disgħa u għoxrin (29) sena sakemm xtrawh l-atturi) mingħajr ma jagħmel xejn. L-ewwel onorabbli qorti iżda, filwaqt li għamlet l-istess rimarka, applikat dan il-fatt kontra l-esponenti u mhux favurihom, fis-sens li ssorprendiet ruħha kif baqgħu fil-fond mingħajr ħadd ma żgumbrahom, iżda bħal qieset l-azzjoni tas-sidien bħala azzjoni ta' karità jew ta' benevolenza, u ma kkunsidratx illi s-sidien seta' kellhom problemi (kif kellhom) sabiex jiżgumbraw lill-inkwilini.«

22. Fil-fehma ta' din il-qorti, il-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti li l-konvenuti ma jgawdux titolu ta' kiri fuq il-fond tal-atturi hija ġusta u korretta, għal dawn ir-raġunijiet:

23. L-aħjar prova tal-kiri kienet tkun għall-inqas riċevuta tal-ħlas tal-kera; din il-prova ma tressqitx. Ċedola ta' depożitu tal-kera ma tistax tieħu l-post ta' riċevuta iffirmata mis-sidien jew minn xi ħadd awtorizzat f'isimhom, għax ċedola hija att unilaterali u parti ma tistax uni-lateralment toħloq provi favur tagħha stess.

24. L-ittra tal-10 ta' Lulju 2000 mibgħuta mill-Avukat Therese Cachia f'isem is-sidien intbagħatet "mingħajr preġudizzju għal kull dritt li

għandhom"[6] l-atturi u għalhekk ma tistax isservi bħala prova. Anzi, il-korrettezza kienet titlob illi din l-ittra ma tiġix prodotta bħala prova.

25. Il-fatt li l-konvenuti għandhom il-permessi kollha li trid il-liġi biex imexxu n-negozju jirregola r-relazzjoni tagħhom mas-sidien iżda ma jistax ikun ta' preġudizzju għad-drittijiet tal-atturi li ma humiex parti f'dik ir-relazzjoni.

26. Fid-dawl ta' dan kollu, il-konklużjoni tal-ewwel qorti illi l-konvenuti "ma rnexxielhomx jippruvaw li xi darba huma kellhom it-titolu vantat minnhom" hija raġonevoli u din il-qorti taqbel magħha,

27. Għaldaqstant, dan it-tieni aggravju wkoll ma jistax jintlaqa'.

28. Għal dawn ir-raġunijiet din il-qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti. Tirriforma s-sentenza appellata fis-sens biss illi, b'żjieda ma' dak deċiż mill-ewwel qorti, tiċħad ukoll l-eċċezzjoni dwar nuqqas ta' kompetenza *ratione materiæ* u tikkonferma s-sentenza fil-bqija. Tiċħad ukoll it-talbiet tal-konvenuti fir-rikors tagħhom tat-2 ta' Frar 2016.

29. L-ispejjeż kollha tal-kawża, kemm tal-ewwel grad kif ukoll tal-appell,, iħallsuhom il-konvenuti.

Silvio Camilleri
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Noel Cuschieri
Imħallef

Deputat Reġistratur
mb

6 *Fol.* 16 tal-proċess.