–it-titolu ta' sullokazzjoni li kellu l-intimat, ġie fi tmiemu awtomatikament meta l-kirja li kienet tgawdi is-sullokatriċi ġiet itterminata –l-effett tat-terminazzjoni tal-kirja oriġinali kien li kwalsiasi titolu derivat minnha ġie tterminat ukoll –l-appellant għadu fl-okkupazzjoni tal-fond mingħajr m'għandu l-ebda titolu validu fuqu, stat ta' fatt dan li għandu jġib il-konsegwenza tal-iżgumbrament tal-appellant mill-fond

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 1134/2013/2 LM

81 & 82 Limited (C 55435)
("l-appellata")

vs.

Mario Borg (K.I. 368454M)
("l-appellant")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Mario Borg (K.I. 368454M)**, hawnhekk "l-appellant", minn deċiżjoni tal-**Bord li Jirregola l-Kera** (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), tal-4 ta' Novembru, 2020 (minn issa 'l quddiem "is-

sentenza appellata"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda l-vertenza li kellu quddiemu, billi ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat[1], laqa' t-tieni u t-tielet talbiet tas-soċjetà rikorrenti, hawnhekk "l-appellata", **81 & 82 Limited (C 55435)**, u ordna lill-intimat jiżgombra mill-fond 82A, The Strand, Sliema, (minn issa 'l quddiem "il-fond") u jirritorna l-pussess battal lis-soċjetà rikorrenti, sa mhux aktar tard minn tliet xhur mid-deċiżjoni tal-Bord. Il-Bord iddeċieda wkoll li kull parti fil-kawża għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tagħha.

<u>Fatti</u>

2. Is-soċjetà rikorrenti oriġinarjament istitwiet proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fejn spjegat li hija proprjetarja tal-fondi uffiċjalment magħrufa bin-numri 81, 82 u 82A, The Strand (Triq ix-Xatt), Sliema, kif ukoll tal-fondi li jmissu magħhom minn wara bin-numri 3 u 4, Triq Sant'Agata, Sliema (minn issa 'l quddiem "il-fondi"). Is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija kienet akkwistat l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali relattiva għal dawn il-fondi permezz ta' kuntratt pubbliku tal-15 ta' Marzu, 2012 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris, u li sussegwentement ġie korrett b'att pubbliku ieħor tal-1 ta' Frar, 2013 fl-atti tal-istess nutar. Ir-rikorrenti spjegat li permezz ta' kuntratt ieħor tat-8 ta' April, 2013 fl-atti tal-istess Nutar Castaldi Paris, hija akkwistat id-dirett dominju temporanju tal-istess fondi, sabiex b'hekk saret proprjetarja assoluta tagħhom. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond bin-numru 82A,

[1] L-ewwel eċċezzjoni kienet intlaqgħet mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili.

bl-isem 'Amy's', fi Triq ix-Xatt, Sliema mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u minkejja li hija interpellatu sabiex jiżgombra mill-fond u jirrilaxxa l-pussess battal tiegħu favur tagħha, dan baqa' inadempjenti, bir-riżultat li kellha ssir din il-kawża. Quddiem il-Prim'Awla, is-soċjetà rikorrenti sostniet li l-intimat m'għandu l-ebda eċċezzjonijiet x'jagħti għat-talbiet tagħha, u għalhekk talbet li l-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ u skont il-proċeduri sommarji speċjali.

Mertu

3. Is-soċjetà rikorrenti istitwiet il-proċeduri odjerni sabiex titlob lill-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond bin-numru 82A, Triq ix-Xatt, Sliema, proprjetà tas-soċjetà rikorrenti, għaliex fil-fehma tagħha l-intimat qiegħed jokkupa dan il-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

4. L-intimat min-naħa tiegħu eċċepixxa li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ma kellhiex il-kompetenza *ratione materiae* biex tieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti. Żied jgħid li huwa qiegħed jokkupa l-fond inkwistjoni b'titolu validu fil-liġi, u dan in vista ta' kuntratt ta' sullokazzjoni mogħtija lilu bid-data tal-5 ta' Mejju, 1987, u huwa ilu jagħmel użu minn dan il-fond sa minn ferm qabel ma s-soċjetà rikorrenti akkwistatu. L-intimat qal li s-soċjetà rikorrenti kienet taf li huwa qiegħed jokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, tant hu hekk li fil-kuntratt ta' komprovendita tal-15 ta' Marzu, 2012 tniżżlet klawsola li tgħid li l-vendituri ma kinux qegħdin jiggarantixxu l-paċifiku pussess, anzi kienu qegħdin jiddikjaraw li partijiet mill-proprjetà mibjugħa lis-soċjetà rikorrenti kienu

okkupati minn terzi, u għalhekk ma kienu qegħdin jagħtu ebda garanzija tal-pussess vakanti. L-intimat eċċepixxa wkoll li m'hemm l-ebda rabta ġuridika bejn is-soċjetà rikorrenti bħala s-sid tal-fond u huwa nnifsu bħala sub-inkwilin, u għalhekk is-soċjetà rikorrenti m'għandha l-ebda kapaċità proċesswali li tiftaħ proċeduri direttament kontra s-sub-inkwilin. L-intimat qal li s-soċjetà rikorrenti lanqas m'għandha l-interess ġuridiku meħtieġ biex tippromwovi din il-kawża kontra tiegħu.

5. Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat quddiem il-Prim'Awla kopja tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris tal-15 ta' Marzu, 2012, kopja tal-att korrettorju fl-atti tal-istess Nutar tal-1 ta' Frar, 2013, kif ukoll kopja tal-kuntratt tal-akkwist tad-dirett dominju tal-fondi mingħand il-Kapitolu tal-Kattidral, liema kuntratt ġie ppubblikat fit-8 ta' April, 2013 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris. Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-ittra uffiċjali tal-14 ta' Ottubru, 2013, li permezz tagħha hija talbet lill-intimat jiżgombra mill-fond inkwistjoni. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tar-rapport tal-Perit Christian Spiteri, li stabbilixxa li l-fond għandu valur lokatizju ta' €25,000 fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

6. L-intimat **Mario Borg** fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa kien issulloka l-fond mingħand Anthony Busuttil sive Roberts fil-5 ta' Mejju, 1987 permezz ta' skrittura privata li saret bejniethom. Qal li dan il-ftehim kien jirregola l-ħlas tal-kera għall-ewwel erba' snin, fejn għall-ewwel sentejn tal-kirja huwa kellu jħallas €1,700.44 kera fis-sena, u wara l-ewwel sentejn, il-kera kellha togħla għal €2,125.55 fis-sena. L-intimat qal li l-ftehim bejn il-partijiet kien li wara l-għeluq tal-ewwel erba' snin, il-kera kellha tibqa' tiżdied skont l-għoli tal-ħajja.

Qal li f'dan il-perijodu huwa kien iħallas il-kera lil Anthony Busuttil sive Roberts, u wara li għaddew l-ewwel erba' snin, il-partijiet ftiehmu li l-arranġament li kellhom bejniethom kellu jibqa' fis-seħħ. L-intimat qal li wara li miet Busuttil, huwa baqa' jħallas il-kera lill-mara tiegħu Carmen Roberts, u wara li din mietet, huwa baqa' jħallas il-kera lil bintha Pamela Roberts[2] li ma tgħix f'Malta. L-intimat qal li huwa għadu jagħmel użu mill-fond, li huwa l-uniku sors ta' introjtu għalih. Qal li madwar tliet snin qabel, kien avviċinah ċertu Michael Spiteri, li kien qallu li huwa s-sid tal-fond u offrielu l-ammont ta' €233,000 sabiex joħroġ mill-fond u jċedi l-kirja li kellu. Qal li dak iż-żmien huwa kien spjegalu li kien iħallas il-kera lil ċerta Pamela Roberts, u dan Spiteri kien qallu li kien ser ikellimha. L-intimat qal li wara xi żmien huwa reġa' tkellem ma' Spiteri u dan kien qallu li m'għadx għandu x'jaqsam aktar mal-fond.

7. Għad-domandi li sarulu in kontroeżami, l-intimat qal li huwa ilu midħla tal-fond għal aktar minn 33 sena, u spjega li fil-fondi adjaċenti, dawk bin-numri 81 u 82, joqogħdu fihom ommu u oħtu. L-intimat qal li però dawn il-fondi qatt ma kienu jikkostitwixxu r-residenza tiegħu. L-intimat qal li meta huwa kera l-fond mingħand Anthony Roberts, huma kienu ffirmaw ftehim bejniethom. Qal li Roberts kellu ħanut tal-ħwejjeġ fl-istess fond, li kienet tiġġestih bintu Pamela, u kien qal lill-intimat li dan il-ħanut kien tiegħu. L-intimat qal li huwa ma kienx jaf li Michael Spiteri kien is-sid attwali tal-fond, u qal ukoll li l-permessi tal-ħanut qegħdin kollha fuqu. L-intimat qal li huwa qatt ma talab permess lil Michael Spiteri jew lil xi wieħed mis-sidien attwali tal-fond sabiex ikun jista' jagħmel użu mill-fond bħala ħanut.

[2] Aktar tard waqt il-proċeduri ġie stabbilit li fil-fatt kunjomha huwa Carragher u mhux Roberts.

8. L-intimat ippreżenta nota b'għadd ta' dokumenti, fosthom kopja tal-liċenzja maħruġa lil Anthony Busuttil (Roberts) fir-rigward tal-fond, liema liċenzja kienet valida sas-16 ta' Lulju, 1984, u ħames kopji tal-liċenzji maħruġa f'isem l-intimat Mario Borg, bl-aktar waħda riċenti kienet tiskadi fid-9 ta' Marzu, 2000. L-intimat ippreżenta wkoll kopja ta' ftehim iffirmat fit-18 ta' Diċembru, 2007, bejn min-naħa l-waħda J.P.&A Properties Limited, u l-intimat innifsu, fejn il-partijiet qablu li Mario Borg għandu fil-pussess tiegħu l-fond residenzjali numru 82A, Triq ix-Xatt, Sliema, liema fond jintuża minnu biss, u li huwa qatt ma ppermetta lil ħaddieħor juża dan il-fond u qatt ma assenja lil terzi d-drittijiet tiegħu fuq il-fond. Permezz ta' dan il-ftehim l-intimat obbliga ruħu u ntrabat li jivvaka l-fond u jikkonsenja ċ-ċwievet tiegħu lill-kumpannija J.P.&A Properties Limited, bil-patt: li huwa jirċievi ħlas bħala kumpens fl-ammont ta' €232,937.34; li l-istess kumpannija tilħaq ftehim simili dwar l-ivvakar tal-fondi bin-numru 82, u 81 fl-istess triq, u bin-numru 3, Triq Sant'Agata, ilkoll fl-istess lokalità; li l-kumpannija tilħaq ftehim ma' kull persuna li għandha interess fil-proprjetà bin-numru 82A; li l-istess kumpannija takkwista l-utile dominju temporanju u d-dirett dominju temporanju fir-rigward tal-istess fondi; u li din il-kumpannija tikseb permess għall-iżvilupp ta' disa' livelli ta' bini fuq dan is-sit. L-intimat Mario Borg xehed dwar din l-iskrittura quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, u dan qal li l-ftehim inkwistjoni ġie ffirmat fil-preżenza ta' Michael Spiteri, li kien akkumpanja lill-partijiet għand Nutar sabiex ġie ffirmat dan il-ftehim.

9. Ix-xhud **Anna Borg** qalet li hija kienet tmur tiġbor il-kera tal-fond mingħand l-intimat. Ix-xhud qalet li l-fond kien jintuża bħala *bar,* u hija kienet

tmur tiġbor il-kera darba fix-xahar. Spjegat li l-flus hija tiddepożitahom f'isem it-tifla ta' Carmen Cini, ċerta Pamela, li hija qalet li tgħix l-Irlanda. Ix-xhud qalet li kemm hi, kif ukoll l-intimat, kienu jiffirmaw fuq ktieb tal-kera kull darba li hija kienet tmur tiġbor il-kera.

10. **Michael Spiteri** xehed li huwa kien wieħed mill-vendituri tal-fond li nbiegħ lis-soċjetà 81 & 82 Limited. Ix-xhud qal li huwa kien avviċina lill-intimat sabiex jipprova jilħaq arranġament miegħu, iżda ma seta' jintlaħaq l-ebda ftehim għaliex l-intimat kien qiegħed jippretendi ħafna flus. Ix-xhud qal li oriġinarjament dan il-fond kien jintuża għal skopijiet residenzjali, imma mbagħad kien beda jintuża mill-intimat bħala *bar*. Qal li oriġinarjament l-fond kien mikri lil omm l-intimat, għaliex kien ġie rekwiżizzjonat. Ix-xhud qal li l-intimat qatt ma talab permess lis-sidien biex ikun jista' jiftaħ *bar,* u persuni oħra li kienu qegħdin jokkupaw partijiet oħra tal-fond fil-parti ta' wara, kienu wkoll qegħdin jagħmlu dan mingħajr titolu.

11. Il-**Perit Jean Pierre Attard** xehed li huwa kien sar jaf li l-fond kien għall-bejgħ mingħand sensar. Qal li dak iż-żmien l-intenzjoni tas-soċjetà J.P.&A Limited kienet li tixtri l-proprjetà, u għalhekk huwa kien avviċina lill-intimat sabiex jara dan x'kien qiegħed jippretendi sabiex jivvaka l-fond. Spjega li huwa tkellem mal-intimat għaliex sar jaf li dan kien qiegħed jokkupa l-fond mingħand is-sensar. Ix-xhud spjega li l-kumpannija J.P.&A Limited kienet involuta fl-akkwist u l-iżvilupp ta' proprjetà, u dak iż-żmien din riedet tixtri din il-proprjetà sabiex twaqqagħha u tiżviluppaha f'appartamenti. Qal li huwa tkellem mal-intimat għaliex kien lest li joħroġ mill-fond sabiex il-kumpannija tkun tista' takkwista s-sit u tagħmel fih xogħol ta' żvilupp. Ix-xhud qal li

eventwalment in-negozju dwar din il-proprjetà ma kienx seħħ u għalhekk baqa' ma ntlaħaq l-ebda ftehim mal-intimat.

12. **Michael Bugeja** fl-*affidavit* tiegħu xehed li huwa wieħed mill-azzjonisti u diretturi tas-soċjetà rikorrenti, liema kumpannija kienet xtrat l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja relattiva għall-fondi 81, 82, 82A fi Triq ix-Xatt, Sliema u tal-fondi 3 u 4, Triq Sant'Agata, Sliema, kif ukoll id-dirett dominju temporanju relattiv tal-imsemmija fondi. Ix-xhud qal li s-soċjetà rikorrenti fetħet proċeduri kontra l-intimat għaliex dan kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu. Qal li s-soċjetà rikorrenti qatt ma rrikonoxxiet lill-intimat bħala inkwilin tal-fond, u lanqas qatt ma aċċettat ħlas ta' kera mingħandu. Ix-xhud qal li l-imsemmija fondi ġew akkwistati mis-soċjetà rikorrenti għal skopijiet ta' żvilupp u din qiegħda ssofri danni ma' kull ġurnata li l-intimat jibqa' jokkupa l-fond. Anki **Raymond Camilleri** u **Mario Bonnici**, iż-żewġ diretturi u azzjonisti l-oħra tas-soċjetà rikorrenti, ikkonfermaw dan fl-*affidavits* tagħhom.

13. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, permezz ta' deċiżjoni tal-4 ta' Lulju, 2017, laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat, u ddikjarat li l-azzjoni odjerna ma taqax fil-kompetenza tagħha. Għal din ir-raġuni, ordnat li l-atti ta' dawn il-proċeduri jintbagħtu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u l-Bord għadda biex ikompli jisma' l-provi tal-partijiet.

14. Quddiem il-Bord, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat kopja tal-ftehim tat-12 ta' Diċembru, 2017 bejn min-naħa l-waħda Michael Bugeja, in rappreżentanza tas-soċjetà rikorrenti u Dr Martin Fenech f'isem u għan-nom ta' Pamela

Carragher, fuq dan il-ftehim indikata wkoll bħala “l-inkwilina”, fejn il-partijiet qablu li s-soċjetà 81 & 82 Limited hija s-sid tal-fond uffiċjalment numerat 82A, Triq ix-Xatt, Sliema, li jintuża bħala *bar.* L-inkwilina kkonfermat li missierha Anthony Busuttil Roberts kien jokkupa l-fond b’titolu ta’ kera, u permezz ta’ ftehim ta’ sullokazzjoni tal-5 ta’ Mejju, 1987, il-ħanut kien ġie ssullokat minn missierha lil Mario Borg, li kien iħallas il-kera lil missierha. L-inkwilina qalet li hija qatt ma daħlet f’xi tip ta’ ftehim ieħor dwar il-kera ta’ dan il-fond, u l-uniku ftehim ma’ Mario Borg huwa dak li sar bil-miktub fil-5 ta’ Mejju, 1987 bejn missierha u Mario Borg. Permezz tal-ftehim tat-12 ta’ Diċembru, 2017, Pamela Carragher aċċettat is-somma ta’ €20,000 mingħand is-soċjetà rikorrenti, sabiex it-titolu ta’ kera li hija kellha fuq il-fond jiġi tterminat. Carragher obbligat ruħha wkoll li tinforma lill-intimat f’dawn il-proċeduri li t-titolu ta’ kera li hija kellha fuq il-fond, kien qiegħed jiġi tterminat permezz ta’ dan il-ftehim, u f’dan ir-rigward intrabtet li ma taċċetta l-ebda kera oħra mingħand l-intimat, u li tinforma lill-persuna li kienet tiġbor il-kera f’isimha mingħand l-intimat, li din kellha tieqaf milli tkompli tagħmel dan.

15. Fl-*affidavit* tagħha **Pamela Carragher** qalet li hija l-unika eredi tal-ġenituri tagħha Anthony Busuttil Roberts u Carmen Cini. Hija spjegat li missierha kien jokkupa l-fond b’titolu ta’ kera, u sussegwentement kien issulloka l-fond lill-intimat permezz ta’ ftehim datat 5 ta’ Mejju, 1987. Ix-xhud ikkonfermat li hija qatt ma daħlet f’xi forma ta’ ftehim ulterjuri ma’ terzi dwar il-kiri tal-fond, u għalhekk l-uniku ftehim bil-miktub li jeżisti dwar il-kiri tal-fond huwa dak li kien ġie ffirmat bejn missierha u l-intimat. Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-ittra datata 12 ta’ Diċembru, 2017, li permezz

tagħha l-intimat ġie mgħarraf li t-titolu ta' lokazzjoni li kienet tgawdi Carragher fuq il-fond, kien ġie tterminat. Għad-domandi li sarulha in kontroeżami, Carragher qalet li hija riedet toħroġ mill-arranġament li kien hemm mal-intimat għaliex hija tgħix l-Irlanda u ma riditx li jkollha x'taqsam aktar mal-fond.

16. **Dr Chris Cilia** xehed quddiem il-Bord, u kkonferma li huwa sar familjari mal-fondi minn meta dawn ġew akkwistati mis-soċjetà rikorrenti. Ix-xhud spjega li s-soċjetà rikorrenti kienet xtrat ħames fondi b'kollox, kollha adjaċenti u jmissu ma' xulxin, u spjega li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, dak numerat 82A, oriġinarjament kien kamra laterali mal-fond bin-numru 82.

17. **Mario Bonnici**, direttur u azzjonist tas-soċjetà rikorrenti, spjega li s-soċjetà rikorrenti kienet xtrat l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali relattiva għall-fondi, permezz ta' kuntratt ippubblikat fil-15 ta' Marzu, 2012 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris. Ix-xhud qal li sussegwentement inxtara wkoll id-dirett dominju temporanju relattiv għall-imsemmija fondi mill-Kapitlu tal-Kattidral permezz ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' April, 2013 fl-atti tan-Nutar Castaldi Paris ukoll. Qal li qabel infetħu l-proċeduri odjerni, is-soċjetà rikorrenti kienet talbet lill-intimat jiżgombra mill-fond u jirrilaxxa l-pussess battal tiegħu favur tagħha, imma l-intimat naqas milli jagħmel dan. Ix-xhud qal li s-soċjetà rikorrenti qatt ma rrikonoxxiet lill-intimat bħala inkwilin, u qatt ma aċċettat il-ħlas tal-kera mingħandu. Qal li l-intimat baqa' jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu billi saħaq li huwa kellu titolu ta' sullokazzjoni fuq il-fond, u dan minkejja li l-persuna li

kkonċediet din is-sullokazzjoni, Anthony Busuttil Roberts, ma kellu l-ebda kuntratt ta' kera mingħand is-sidien tal-fond. Ix-xhud qal li f'kull każ, kwalsiasi kirja li seta' kellu Busuttil Roberts, u li sussegwentement intqal li għaddiet għand bintu Pamela Carragher, ġiet itterminata wara li ntlaħaq ftehim bejn is-soċjetà rikorrenti u Carragher.

18. L-intimat ikkonferma quddiem il-Bord li l-fond inkwistjoni kien ilu f'idejh mis-sena 1979. Qal li huwa kien ħa l-ħanut mingħand ċertu Anthony Roberts, li kien jiġġestixxi l-fond bħala ħanut tal-ħwejjeġ. Qal huwa kien li bidel il-ġeneru ta' dan il-ħanut u għamlu *snack bar.* Qal li huwa dejjem ħallas il-kera lil Roberts, u wara l-mewt ta' Roberts baqa' jħallas il-kera lill-mara tiegħu, u sussegwentement lil bintu Pamela Carragher. L-intimat qal li huwa dejjem kien jagħraf lil Roberts bħala sid il-fond, sakemm jum fost l-oħrajn kien avviċinah Michael Spiteri li kien offrielu somma flus sabiex joħroġ mill-fond. Qal li esponenti tas-soċjetà rikorrenti lilu qatt ma kellmuh, u kien biss wara li nbdew dawn il-proċeduri li huwa sar jaf li kien hemm ftehim bejn is-soċjetà rikorrenti u Pamela Carragher. L-intimat qal li wara li Pamela Carragher infurmatu li ma kinitx ser taċċetta aktar il-ħlas tal-kera, huwa beda jiddepożita l-kera l-Qorti.

19. Mario Bonnici xehed ukoll quddiem il-Bord, fejn qal li meta l-fond inkwistjoni nxtara mis-soċjetà rikorrenti, id-diretturi u l-azzjonisti tal-kumpannija kienu jafu li l-fond kien okkupat minn xi ħadd. Qal li s-sidien li bigħulhom il-fond, kienu qalulhom li l-intimat kien qiegħed jokkupah mingħajr titolu. Ix-xhud qal li minkejja li esponenti tas-soċjetà rikorrenti daħlu f'negozjati ma' Pamela Carragher, huma dejjem ħasbu li l-intimat kien *squatter* f'dan il-fond, u għalhekk qatt ma tkellmu miegħu.

Is-Sentenza Appellata

20. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-4 ta' Novembru, 2020, il-Bord iddeċieda billi ċaħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat, u laqa' t-tieni u t-tielet talbiet tas-soċjetà rikorrenti, u għalhekk ordna lill-intimat jiżgombra mill-fond 82 A, Triq ix-Xatt, Sliema, fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Il-kwistjoni li trid tiġi determinata minn dan il-Bord f'din l-istanza hija jekk l-intimat Mario Borg baqalux jeddijiet kontra s-soċjetà rikorrenti li jiġġustifikaw l-okkupazzjoni u l-użu kummerċjali li għadu qed jagħmel mill-fond proprjetà tagħha 82 A, The Strand, Sliema, wara li s-sullokatriċi tiegħu Pamela Carragher ċediet u assenjat il-jeddijiet kollha tagħha, inkluż allura ta' lokatriċi, lill-istess soċjetà rikorrenti b'mod li dik ir-relazzjoni lokatizja, li minnha skaturiet ir-relazzjoni sullokatizja tal-intimat, m'għadhiex teżisti.*
>
> *Fir-rigward tas-sullokazzjoni, il-liġi tagħna fl-**art. 1613(1)** tal-Kodiċi Ċivili tipprovdi li*
>
> "Fin-nuqqas ta' dispożizzjonijiet oħra partikolari, il-kuntratt ta' sullokazzjoni li hu regolat mid-dispożizzjonijiet li jgħoddu għall-kuntratt ta' kiri ...". *L-**art. 1620** imbagħad jipprovdi li* "Is-sub-konduttur m'għandux kontra sid il-kera ebda wieħed mill-jeddijiet li jmissu lill-kerrej" *lanqas* "meta s-setgħa li l-kerrej jikri jew iċedi l-kiri lil ħaddieħor ma tkunx ġiet imneħħija jew tkun ġiet mogħtija espressament, iżda dan kemm-il darba sid il-kera ma ... jkunx espressament għaraf lis-sub-konduttur minflok il-kerrej." *(**art. 1621,** Kodiċi Ċivili).*
>
> *Jirriżulta pruvat f'dan il-każ, tal-anqas fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, li:*
>
> *(i) Il-jedd akkwistat mill-intimat fl-1987 biex juża, jgawdi u jmexxi negozju mill-fond 82 A, The Strand, Sliema, kien jedd ta' sullokazzjoni mingħand Anthony Busuttil sive Roberts;*
> *(ii) L-intimat dejjem ħallas il-kera lil dan Busuttil sive Roberts, u warajh lis-suċċessuri tiegħu, sakemm Pamela Carragher irrifjutat li tirċievi aktar kera mingħandu;*
> *(iii) Ma jirriżultax li s-sidien ta' dan il-fond, attwali jew passati, qatt irrikonoxxew lill-intimat bħala inkwilin dirett tagħhom dwar dan il-fond, u allura ma tirriżulta ebda relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-intimat;*

(iv) Għall-kompletezza lanqas ma tressqet prova tar-relazzjoni lokatizja li kienet teżisti bejn is-sidien ta' dan il-fond, passati jew attwali, u Anthony Busuttil sive Roberts jew is-suċċessuri tiegħu, però din il-kwistjoni llum hija magħluqa definittivament bil-ftehim li sar bejn ir-rikorrenti u Pamela Carragher li bih, jekk kienet teżisti, ġiet terminata b'mod definittiv u għal kollox, kwalunkwe relazzjoni lokatizja li kienet teżisti bejn l-awturi tar-rikorrenti u l-awtur ta' Carragher, jew Carragher stess;

(v) L-intimat ma tax il-kunsens tiegħu, u lanqas biss kien involut jew mgħarraf, bl-arranġament imsemmi għat-terminazzjoni tal-kirja milħuq bejn ir-rikorrenti u Carragher.

Il-kwistjoni li trid tiġi determinata allura hija jekk tiswiex fil-konfront tal-intimat it-terminazzjoni tar-relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u s-sullokatriċi tiegħu, jekk saret mingħajr il-kunsens u l-għarfien tiegħu, u jekk allura, ladarba qatt ma kien rikonoxxut bħala inkwilin direttament mis-sid, baqalux jeddijiet fuq il-fond mertu tal-kawża wara t-tmiem tal-kirja oriġinali.

Dawn il-mistoqsijiet wieġbet għalihom il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Wilfred Karl Gollcher et vs Royal Overseas League St. George's Club*** *(fn. 31 - 1.12.2006) f'każ fejn il-kirja oriġinali intemmet b'deċiżjoni ta' dan il-Bord, diversament presjedut, fuq talba tas-sid, u l-fond baqa' okkupat mis-sub-inkwilin. Minħabba r-rassenja ġurisprudenzjali rilevanti riportata, dan il-Bord ser jiċċita l-brani rilevanti minn din is-sentenza, għaliex jgħoddu* verbatim *għal dan il-każ:*

> "21. **Fil-kawża Cecil Pace vs Nutar Dottor Vincenzo Maria Pellegrini,** deċiża minn din il-Qorti fid-19 ta' Ottubru, 1962, ġiet segwita l-massima *'cessante jure dantis cessat jus adquirentis':*
>
> "Jekk is-sub-inkwilin ma jkunx ġie rikonoxxut direttament mil-lokatur oriġinarju, it-titolu tiegħu ta' sub-inkwilin jispiċċa jekk is-sullokatur jabbanduna jew iċedi favur il-lokatur oriġinali d-drittijiet tiegħu ta' lokazzjoni; b'mod li s-sub-inkwilin, li kien jikri mingħandu, ma jistax validament, meta l-lokatur oriġinarju jitlob kontra tiegħu r-ripreża ta' pussess tal-fond, jinvoka favur tiegħu nnifsu dawk ir-regolamenti u jippretendi li għandu lokazzjoni favur tiegħu valida li għandha tiġi rispettata mil-lokatur oriġinarjament, jew mis-sid. Il-Qorti kkonkludiet li: "ladarba spiċċa t-titolu ta' Ellul bħala inkwilin, spiċċa wkoll it-titolu derivattiv tal-appellant bħala subinkwilin mhux direttament rikonoxxut minn Calascione."
>
> *Imbagħad, din il-Qorti osservat hekk fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* ***G.T. Davidson v. J. Azzopardi noe:***

"Id-dritt tas-sub-inkwilin għad-detenzjoni tal-fond li jiġi sullokat jiddependi mit-titolu tal-lokatur jew sullokatur bħala inkwilin prinċipali, b'mod illi jekk jiġi biex jispiċċa t-titolu ta' sullokatur, jispiċċa wkoll, fil-konfront tas-sid, it-titolu tas-subinkwilin." (App. Kum. 2.3.1962, Koll-Vol. XLVI-I477).

22. Similment, fil-kawża **Francis Mamo et vs Avukat Peter Borg Costanzi noe**, deċiża fil-11 ta' Marzu, 1994, il-Qorti tal-Kummerċ irriteniet hekk:

"**Illi għalhekk legalment bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta, anke li kieku għadha sub-konduttur m'għandha ebda wieħed mid-drittijiet li kienu kompetenti lil "Neptune Hotel Company Limited" fil-konfront tas-sidien, jiġifieri l-atturi. Għalhekk bir-rinunzja li saret mill-konduttur is-soċjetà konvenuta lanqas għandha iktar titolu ta' sullokazzjoni.** Kif kellha okkażjoni tippronunzja ruħha in materja l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ara Koll. Vol. XXIX-II 625) ... "**meta jispiċċa d-dritt tal-konduttur, jispiċċa miegħu dak tas-sub-konduttur."** (fn. 32 Enfasi ta' dan il-Bord.)

*Fil-kawża **Giuseppe Tabone et vs Ursola Farrugia et**, mogħtija fil-11 ta' Diċembru, 1950, din il-Qorti kienet irribadiet hekk:*

"**Is-sullokazzjoni a differenza ta' ċessjoni ta' drittijiet, toħloq kuntratt ġdid ta' kiri li għalih sid il-kera prinċipali huwa totalment estraneju u li huwa nettament distint mill-kuntratt oriġinali tal-kirja prinċipali, u għalhekk, quddiem sid il-kera is-subinkwilin huwa terza persuna." "Għaldaqstant f'kawża ta' żgumbrament li ssir bejn sid il-kera u l-kondutturi, is-subkonduttur mhux rappreżentat mill-konduttur u ma kellux parti fil-ġudizzju. U għalhekk, is-subkonduttur li jsib ruħu żgumbrat bis-saħħa ta' sentenza li tiġi mogħtija f'dak il-ġudizzju, li fih huwa ma kienx ħa sehem, ma għandux dritt jitlob ir-ritrattazzjoni ta' dik il-kawża, avolja fiha ġie ordnat l-iżgumbrament."**

...

27. Din il-Qorti hija tal-istess fehma li la darba ġiet fi tmiemha l-kirja oriġinali, għalhekk għandu jiġi fi tmiemu wkoll kull dritt li kien marbut ma' tali kirja, inkluż kull dritt ta' sub-inkwilinat maħluq jew derivat mill-inkwilini oriġinali. In effetti persuna li tissulloka ma tistax tgħaddi lis-sub-inkwilin aktar drittijiet minn dak li kellha dritt għalihom hi. Għal dan, l-atturi appellati jikkwotaw lil-Laurent *"il conduttore non può trasmettere un godimento più esteso di quello che egli stesso ha".* (fn. 33 Enfasi ta' dan il-Bord).

...

Għalhekk, ġustament il-Qorti tal-ewwel grad elenkat numru ta' prinċipji legali li jirregolaw il-materja taħt diskussjoni u li din il-Qorti qiegħda hawn terġa' tipproponi peress li huma sunt komprensiv tal-fehmiet ta' din il-Qorti wkoll (fol. 199):

"**1. Illi s-sullokazzjoni hija kirja ġdida, awtonoma u estranea għall-kirja oriġinali.**
2. Illi malli tiġi terminata l-kirja oriġinali, jispiċċa t-titolu tal-inwilin oriġinali u per konsegwenza u awtomatikament jispiċċa t-titolu derivattiv mit-titolu oriġinali;
3. Illi huwa immaterjali l-mod kif tiġi terminata l-kirja oriġinali, jekk hux volontarjament da parti tal-inkwilin oriġinali u ċioé b'rinunzja jew inkella, bħal fil-każ preżenti, b'impożizzjoni mill-awtorità ġudizzjarja. Il-fattur prinċipali, anzi vitali, huwa l-fatt tat-terminazzjoni tat-titolu oriġinali tal-inkwilin. Ġialadarba sseħħ din it-terminazzjoni, it-titolu derivanti minnha jispiċċa.
4. Illi dawn il-prinċipji japplikaw kemm-il darba l-lokatur oriġinali jew sid il-kera prinċipali ma jkunx irrikonoxxa lis-sub-inkwilin." (fn. 34 Enfasi ta' dan il-Bord).

*Dan l-insenjament ġie konfermat fl-intier tiegħu sa riċentement mill-Qorti tal-Appell stess fis-sentenzi **John A. Cuschieri et vs Paul Ciantar et** (fn. 35 15.7.2019) u **Kisinchand Mohnani vs Claire Hobbs et** (fn. 36 18.7.2017). B'applikazzjoni tiegħu dan il-Bord jasal għall-konklużjoni li r-relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrent u Carragher illum hija terminata, u li minkejja li din it-terminazzjoni saret mingħajr l-għarfien u l-involviment tal-intimat bħala subinkiwilin, din xorta waħda għandha l-konsegwenza li tiżvestih minn kull jedd li jibqa' jokkupa l-fond 82 A, The Strand, Sliema.*

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq spjegati, dan il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-kawża billi jiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat, u jgħaddi biex jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tas-soċjetà rikorrenti, u konsegwentement tordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond 82 A, The Strand, Sliema, u jirrilaxxah battal favur is-soċjetà rikorrenti, sa mhux aktar tard minn tliet xhur mil-lum.

In vista tar-riżultanzi, u partikolarment li l-kirja li kellha s-sullokatriċi ġiet terminata bi qbil mas-soċjetà rikorrenti fil-mori ta' din il-kawża, kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha."

L-Appell

21. L-appellant ressaq l-appell tiegħu mis-sentenza appellata permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fid-19 ta' Novembru, 2020, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

"... jogħġobha tħassar, tannulla u tikkanċella s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera mill-Maġistrat Dr. Josette Demicoli, fl-ismijiet premessi, datata 4 ta' Novembru, 2020 u konsegwentement, bl-akkoljiment tal-aggravju hawn fuq sottomess tilqa' dan l-appell u tiċħad it-talbiet tas-soċjetà appellanti (sic) *u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.*

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà appellanti (sic)."

L-appellant spjega li huwa ħass ruħu aggravat bis-sentenza appellata għaliex isostni l-Bord ma setax jasal għall-konklużjoni li wasal għaliha skont il-premessi u t-talbiet kontenuti fir-rikors promutur. L-appellant qal li l-Qorti hija marbuta tiddeċiedi fuq il-kawżali kif promossi mir-rikorrent, u filwaqt li r-rikorrent għandu l-libertà jiddeċiedi x'tip ta' azzjoni li jrid jippromwovi, id-deċiżjoni tal-Qorti hija ċirkoskritta mill-għażla tar-rikorrent. Qal li mhijiex biss din l-għażla li għandha twassal għal-limitazzjoni li jkollha l-Qorti, għaliex il-kawżali jridu jiġu ppruvati b'konsegwenza naturali ta' dawn it-talbiet. Filwaqt li għamel riferiment għal xi deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna, l-appellant qal li s-soċjetà appellata kienet ċara li hija kienet qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-appellant mill-fond għaliex fil-fehma tagħha dan kien qiegħed jokkupa il-fond mingħajr

ebda titolu. L-appellant qal li l-Qrati tagħna spiss interpretaw il-frażi "bla titolu" bħala okkupazzjoni li mhix konsentita, abbużiva, vjolenti, arbitrarja u klandestina. L-appellant qal li b'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji, għandu jirriżulta li meta s-soċjetà appellata ppreżentat dawn il-proċeduri u bbażat il-pretensjoni tagħha fuq in-nuqqas ta' titolu tal-intimat, tul is-smigħ tal-kawża din kellha tipprova li huwa kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu. L-appellant qal li dak li kellha tipprova s-soċjetà appellata kien li huwa qatt ma kellu titolu, u mhux li huwa kellu titolu difettuż jew titolu li maż-żmien intilef. L-appellant qal li hemm differenza netta bejn talba għall-iżgumbrament fuq l-iskorta li xi ħadd m'għandu l-ebda titolu, u sitwazzjoni fejn il-pretensjoni tkun li xi ħadd qiegħed jokkupa fond b'titolu żbaljat. Qal li f'waħda n-nuqqas ta' titolu joħroġ mingħajr il-ħtieġa ta' pronunzjament, filwaqt li fl-oħra hemm ħtieġa ta' deċiżjoni anke jekk dikjaratorja, qabel pronunzjament dwar żgumbrament. L-appellant qal li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet iddeċidiet li l-atti għandhom jintbagħtu quddiem il-Bord għaliex lil dik il-Qorti rriżultalha li l-appellant kellu forma ta' titolu ta' kera, sullokazzjoni, fuq il-fond. L-appellant qal li għandu jirriżulta ċar li huwa kellu titolu validu ta' sullokazzjoni, liema titolu iżda intilef meta l-inkwilina ċediet d-drittijiet lokatizji tagħha lis-soċjetà appellata. L-appellant qal li mill-provi għandu jirriżulta li ċ-ċessjoni tad-drittijiet ta' Pamela Carragher seħħet fis-sena 2017, u għalhekk wara li ġew intavolati dawn il-proċeduri, imma l-parametri tal-azzjoni promossa mis-soċjetà rikorrenti baqgħu l-istess, u ma tirriżulta li saret l-ebda talba sabiex dawn jinbidlu. L-appellant qal li għalhekk għandu jirriżulta li dan mhux każ fejn huwa qatt ma kellu titolu, u għalhekk l-azzjoni kif promossa mis-soċjetà rikorrenti qatt ma setgħet tirnexxi.

Ir-risposta tal-appell

22. Is-soċjetà appellata wieġbet li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, u żiedet tgħid li l-aggravju li qiegħed jitqajjem f'dan l-istadju ta' appell, ma kienx tqajjem qabel mill-appellant fl-ebda waqt tas-smigħ tal-kawża, iżda qiegħed jitqajjem għall-ewwel darba quddiem din il-qorti tal-appell. L-appellata qalet li fil-fatt il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet ittrasferiet l-atti ta' din il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għaliex waqt is-smigħ quddiem il-Prim'Awla, l-appellant ivvanta titolu ta' sullokazzjoni. L-appellata qalet li l-appellant ma ressaq ebda appell minn din id-deċiżjoni tal-Prim'Awla u lanqas ma ppreżenta rikors li permezz tiegħu talab awtorizzazzjoni jappella minnha. Is-soċjetà appellata rrilevat ukoll li lanqas fir-rikors tal-appell, l-appellant mhux qiegħed jappella minn dik id-deċiżjoni. Qalet li dan l-aggravju li qiegħed jissolleva issa l-appellant ma jiffigura mkien fil-linja difensjonali tiegħu waqt is-smigħ tal-kawża quddiem il-Bord, u għalhekk tistaqsi kif jista' jkun li din il-Qorti issa tħassar u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Bord abbażi ta' aggravju li ma ġiex indirizzat f'dik is-sentenza. Is-soċjetà appellata qalet li minkejja li fir-risposta ġuramentata tal-appellant quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, dan qajjem l-eċċezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae* għaliex fil-fehma tiegħu t-titolu ta' sullokazzjoni li huwa kellu, kellu jservi biex il-kompetenza tiġi vestita fil-Bord, quddiem il-Bord l-appellant ma reġax semma' dan il-punt bħala impediment sabiex il-Bord jilqa' t-talba tal-appellata għar-ripreża tal-fond. Is-soċjetà appellata qalet li d-difiża tal-appellant fil-prim istanza kienet kollha bbażata fuq ir-'rikonoxximent' tiegħu bħala sub-inkwilin

tal-fond u għaliex is-sullokazzjoni ma tiġix itterminata kemm-il darba sid il-kera jkun irrikonoxxa lis-sub-inkwilin.

23. Is-soċjetà appellata qalet li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell interpost mill-appellant, għaliex fil-fehma tagħha dan huwa biss *a last ditch attempt* ta' min jaf li dak deċiż fil-konfront tiegħu huwa inevitabbli u l-intenzjoni tiegħu hija li jtawwal il-proċeduri kemm jista' jkun. Is-soċjetà appellata qalet ukoll illi, li kieku l-aggravju tal-appellant kellu jiġi milqugħ, l-emenda leġiżlattiva introdotta permezz tal-artikolu 741(b) tal-Kap. 12 bl-iskop li jiġi evitat delungar bla bżonn fil-proċeduri ġudizzjarji, tispiċċa ma tfisser xejn. Spjegat li f'dan il-każ l-appellant donnu qiegħed jippretendi li din il-Qorti tinjora għalkollox l-effetti ta' dan il-provvediment, tiċħad it-talba tas-soċjetà appellata għar-ripreża tal-fond, u b'hekk is-soċjetà appellata tkun kostretta tiftaħ proċeduri ġodda għal darb'oħra, bl-iskop li l-appellant sadanittant jitħalla jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond. Is-soċjetà appellata qalet l-punt kruċjali huwa li l-appellant qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu, stante li t-titolu ta' sub-inkwilinat li huwa kellu, spiċċa awtomatikament mal-estinzjoni tal-inkwilinat, u għalhekk huwa issa kostrett li jirritorna l-fond lura lis-soċjetà appellata bħala s-sid tiegħu.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

24. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju sollevat mill-appellant, li qiegħed jinsisti li l-Bord ma kellux jilqa' t-talbiet tas-soċjetà appellata, u dan għaliex il-Bord ma setax jasal għall-konklużjoni li huwa kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu, kif talbet is-soċjetà appellata. L-

appellant qal li l-bażi tal-kawża promossa mis-soċjetà appellata hija proprju li huwa kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu, u għalhekk ladarba ġie ppruvat li huwa kellu titolu ta' sullokazzjoni fuq il-fond, il-Bord ma setax jilqa' t-talba kif promossa mis-soċjetà rikorrenti. L-appellant qal li l-ġurisprudenza tal-qrati tagħna hija konsistenti, fis-sens li okkupazzjoni mingħajr titolu hija definita bħala okkupazzjoni mhux konsentita, abbużiva, vjolenti, arbitrarja u klandestina, u għalhekk is-soċjetà appellata kellha tipprova li f'dan il-każ huwa kien qiegħed jokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr titolu ta' xejn, u mhux li huwa kellu titolu difettuż jew titolu li maż-żmien intilef.

25. Il-Qorti tqis li meta s-soċjetà appellata istitwiet il-proċeduri kontra l-appellant, hija għamlet dan permezz ta' rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fejn wara li ppremettiet li l-appellant kien qiegħed jokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ebda titolu, talbet lill-Qorti tiddeċiedi l-kawża bil-proċedura sommarja u tordna l-iżgumbrament tal-appellant mill-fond. Is-soċjetà appellata għamlet dan wara li ħadet konjizzjoni tal-informazzjoni li kellha għad-dispożizzjoni tagħha fiż-żmien meta fetħet il-kawża. L-appellant wieġeb li fil-fatt huwa kellu eċċezzjonijiet x'jagħti għat-talbiet tas-soċjetà appellata, u wara li eċċepixxa li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ma kellhiex kompetenza *ratione materiae* sabiex tisma' l-kawża, ibbaża l-kumplament tad-difiża tiegħu fuq il-fatt li huwa għandu titolu ta' sullokazzjoni fuq il-fond. Mill-provi jirriżulta li l-appellant kien jikri l-fond mingħand ċertu Anthony Busuttil Roberts, li l-appellant kien jaħseb li kien is-sid attwali tal-fond, u għalhekk kien iħallas il-kera lil Busuttil Roberts b'mod regolari. Jirriżulta li anki wara l-mewt ta' Busuttil Roberts, l-appellant baqa' jħallas il-kera regolarment lil mart

Roberts u wara lil bintu Pamela Carragher, u kien biss wara li Carragher laħqet ftehim mas-soċjetà appellata li din ma baqgħetx taċċetta ħlasijiet ta' kera mingħand l-appellant. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-appellant qatt ma kien rikonoxxut fil-kirja mis-soċjetà appellata, u din qatt m'aċċettat ħlasijiet tal-kera mingħandu. Imma jirriżulta wkoll li meta s-soċjetà appellata akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand is-sidien tiegħu, fil-kuntratt ġie stipulat li l-bejgħ kien qiegħed isir mingħajr garanzija tal-paċifiku pussess, u għalhekk l-esponenti tas-soċjetà appellata kienu jafu li l-fond ma kienx qiegħed jiġi akkwistat bil-pussess battal. L-esponenti tas-soċjetà appellata li taw id-depożizzjoni tagħhom quddiem il-Bord, qalu li huma kienu jaħsbu li l-appellant kien *squatter* u huma ma kinux jafu li bejn l-appellant u Busuttil Roberts kien hemm ftehim ta' sullokazzjoni bil-miktub. L-istess esponenti kkonfermaw ukoll li huma laħqu ftehim ma' bint Busuttil Roberts, Pamela Carragher, u ħallsuha kumpens sabiex il-kirja li din kellha ġiet itterminata. Mario Bonnici, direttur tas-soċjetà appellata, qal ukoll li sa fejn jaf hu Anthony Busuttil Roberts ma kellu l-ebda kuntratt ta' kera fuq il-fond.

26. Wara li qieset il-provi u r-riżultanzi kollha tal-kawża, din il-Qorti hija tal-fehma li filwaqt li m'hemm l-ebda dubju li l-appellant kellu titolu ta' sullokazzjoni fuq il-fond, dan it-titolu ġie fi tmiemu meta l-kirja li kienet tgawdi Pamela Carragher, is-sullokatriċi, ġiet itterminata. Minkejja li l-appellant ma kienx involut fin-negozjati li saru bejn Carragher u s-soċjetà appellata bħala sid il-fond, l-effett tat-terminazzjoni tal-kirja oriġinali kien li kwalsiasi titolu derivat minnha ġie tterminat ukoll. Imma dak li qiegħed jgħid l-appellant hawnhekk huwa li l-Bord ma setax jilqa' t-talbiet tas-soċjetà appellata, li kienu bbażati fuq

il-premessa li huwa kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu, għaliex mill-provi rriżulta li fil-fatt huwa kellu titolu fuq il-fond. L-appellant jgħid li għalhekk lill-Bord ma kellhiex tirriżultalu l-bażi legali li fuqha nbniet din il-kawża, u għalhekk it-talbiet tas-soċjetà appellata ma setgħux jiġu milqugħa.

27. Is-soċjetà appellata qalet li din il-linja difensjonali qiegħda titqajjem mill-appellant għall-ewwel darba f'dan l-istadju ta' appell, għalkemm fil-fatt jirriżulta li d-difiża tal-appellant mill-ewwel kienet mibnija fuq l-eċċezzjoni li huwa kellu titolu ta' sullokazzjoni fuq il-fond. Din kienet l-eċċezzjoni li permezz tagħha l-appellant ipprova jilqa' għat-talbiet attriċi. Kienet ukoll din l-eċċezzjoni li fuqha straħet il-Prim'Awla meta qieset li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għar-ripreża tal-fond kellhom jinstemgħu mill-Bord u mhux minnha. Fil-fehma ta' din il-Qorti, is-soċjetà appellata m'għandhiex raġun tgħid li l-appellant stenna sa dan l-istadju tal-appell sabiex jgħid li l-kawżali tal-azzjoni mressqa mis-soċjetà appellata ma ġewx ippruvati minnha, għaliex sa mill-bidu ta' dawn il-proċeduri l-appellant insista fuq il-fatt li huwa għandu titolu validu ta' sullokazzjoni fuq il-fond.

28. Imma min-naħa l-oħra l-Qorti qieset ukoll li llum il-ġurnata, l-appellant għadu fl-okkupazzjoni tal-fond mingħajr m'għandu l-ebda titolu validu fuqu, stat ta' fatt dan li għandu jġib il-konsegwenza tal-iżgumbrament tal-appellant mill-fond. Kwalsiasi okkupazzjoni tal-fond mill-appellant wara li t-titolu lokatizju li kien hemm fuq il-fond ġie tterminat, hija illegali u abbużiva, u għalhekk f'każ li l-appell interpost mill-appellant jiġi milqugħ, is-soċjetà appellata tkun kostretta tiftaħ proċeduri ġudizzjarji mill-ġdid sabiex jiġi ordnat

l-iżgumbrament tal-appellant mill-fond, fuq il-premessa li dan qiegħed jokkupah mingħajr ebda titolu. Il-Qorti kkonsidrat li dan l-appell tal-appellant huwa maħsub biss biex huwa jkompli fit-tgawdija tal-fond minnu okkupat, meta l-appellant jaf li din l-okkupazzjoni tiegħu hija waħda mingħajr ebda titolu. Il-Qorti hija tal-fehma li dan m'għandux jitħalla jsir, għaliex huwa evidenti li f'dan il-każ l-appellant qiegħed jinqeda bis-sistema ġudizzjarja sabiex jikseb vantaġġ għalih inġustament, u għalhekk f'każ li dan l-appell jintlaqa' ser tinħoloq inġustizzja manifesta għas-soċjetà appellata, li ser tibqa' spussessata mill-fond proprjetà tagħha indefinittivament.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha. Spejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-appellant, filwaqt li l-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi mill-Bord.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur