# QORTI TAL-APPELL

**IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**
**ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Jannar, 2022.**

**Numru 1**

**Rikors numru 179/07/1 RGM**

**Domenic Cassar, Charles Cassar, Salvinu Cassar, Michael Cassar, Emanuel Cassar, Josephine Cassar u b'digriet tad-19 ta' Dicembru 2008 l-atti ġew trasfużi f'isem ir-rikorrenti l-oħra stante l-mewt ta' Josephine Cassar; u Anthony Cassar**
**v.**

**Mario Meli u Godwin Galea**

<u>Preliminari:</u>

1. Permezz ta' din il-kawża li ġiet intavolata fid-19 ta' Frar 2007, l-atturi, proprjetarji tal-appartament li jinsab fl-ewwel pjan fil-korp tal-bini numru 29, *Victoria*, Carmelo Schembri Street, Mosta, talbu:

(i) li jiġi dikjarat li l-konvenuti jew min minnhom qed <u>jokkupaw l-</u>

imsemmi fond mingħajr titolu validu skont il-liġi;

(ii) li jiġu kkundannati jirritornawlhom il-fond u jiżgombraw minnu fi żmien qasir u perentorju ffissat mill-Qorti.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tal-1 ta' Diċembru 2006.

2. Il-konvenuti ppreżentaw ir-risposti relattivi tagħhom, u t-tnejn li huma ssollevaw l-inkompetenza tal-Qorti ***ratione materiae.***

- L-ewwel eċċezzjoni ta' **Mario Meli** taqra hekk[1]:

*"Illi preliminarjament d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi Mario Meli igawdi minn titolu ta' lokazzjoni peress illi huwa ilu jħallas kera ta' Lm220 fis-sena lil Domenic Cassar għall-fond imsemmi tul dawn l-aħħar tnejn u għoxrin sena u għalhekk, qiegħed fiż-żmien ta' rilokazzjoni u kull terminazzjoni ta' kera sia bi ftehim u jew legali u jew skont l-użu u jew imnissla mil-liġi ma tistax tiġi rifjutata it-tiġdid tal-istess kirja u jew li jiġu mposti kundizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord tal-Kera u għalhekk din l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti ratione materie a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta."*

- It-tieni eċċezzjoni ta' **Godwin Galea** taqra hekk[2]:

*"Illi mingħajr preġudizzju, in vista tar-relazzjoni lokatizja msemmija, regolata taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dina l-Onorabbli Qorti mhijiex kompetenti sabiex tieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi għar-raġunijiet li joħorġu mill-imsemmi Kap 69."*

[1] Risposta Ġuramentata ta' Mario Meli datata 26.03.2007.
[2] Risposta Ġuramentata ta' Godwin Galea datata 06.07.2007.

3. Fil-5 ta' Diċembru 2019 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat sentenza *in parte* li biha <u>ċaħdet</u> l-imsemmija eċċezzjonijiet ta' Mario Meli u ta' Godwin Galea rispettivament dwar in-nuqqas ta' kompetenza tagħha. Hija konsegwentement ordnat is-smigħ tal-kawża bil-ġbir tal-provi fil-mertu, bla ħsara għall-eċċezzjonijiet preliminari l-oħra.

**<u>Rikors tal-Appell tal-konvenut Mario Meli (04.05.2020)</u>:**

4. Il-konvenut Mario Meli ħassu aggravat b'tali deċiżjoni u fid-9 ta' Diċembru 2019 talab li jingħata permess sabiex jappella minn tali sentenza. It-talba tiegħu ntlaqgħet b'digriet datat 4 ta' Marzu 2020, u sussegwentement fl-<u>4 ta' Mejju 2020 ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu</u> fejn talab lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza tal-5 ta' Diċembru 2019,

> *"…u minflok tiċħad it-talbiet tal-atturi hekk kif dedotti fl-att promutur, u tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari tal-esponenti appellanti, bl-ispejjeż, kemm dawk ta' quddiem il-Qorti tal-ewwel grad u ta' dawk quddiem din l-Onorabbli Qorti, a karigu tal-atturi, issa appellati."*

5. **L-aggravju tiegħu fil-fatt huwa wieħed, fejn jilmenta li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili m'hix kompetenti *ratione materiae* biex tkompli tisma' l-kawża ladarba huwa jgawdi minn titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond in kwistjoni**.

6. Huwa jagħmel is-segwenti referenzi/argumenti:

(i) <u>L-Artikolu 1525 (Kodiċi Ċivili)</u> jipprovdi li l-Bord li Jirregola l-Kera

maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet intemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni.

(ii) L-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini jipprovdi li minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani, għat-termini tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili (*Fuq il-Kuntratti ta' Kiri)* inkluż kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja.

(iii) Is-sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2015 mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-kawża ***Salvatore Bartolo et v. Anthony Deguara et*** fejn ġie ritenut li:

- għall-finijiet ta' kompetenza l-liġi ma tagħmilx differenza jekk fiż-żmien li ssir il-kawża l-kirja tkunx għadha fis-seħħ jew le;

- mill-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili ma jirriżultax li l-kompetenza tal-Bord tiddependi mill-eżistenza ta' lokazzjoni fiż-żmien li tiġi proposta l-kawża;

- talba għall-ħlas ta' kera taqa' fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-lokazzjoni għadhiex *in vigore* jew le.

(iv) Jenfasizza li huwa jgawdi minn titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond in kwistjoni u li l-atturi ilhom ben 22 sena jaċċettaw il-kera. Isostni li l-fatt biss li l-atturi jidhrilhom li m'għandux titolu fuq il-fond in kwistjoni mhux biżżejjed biex jirradika l-kompetenza tal-Prim'Awla. Isostni li ladarba jokkupa l-fond b'titolu ta' kera, sabiex l-atturi jittentaw jiżgombrawh minnu tal-anqas kellhom jibdew l-azzjoni tagħhom fil-forum kompetenti, ċioe` fil-Bord li Jirregola l-Kera.

(v) B'referenza għall-<u>Art. 47(3) tal-Kap 12</u> li tagħmel referenza għalih l-ewwel Qorti meta tgħid li l-liġi stess trid li azzjonijiet dwar tneħħija jew żgumbrament ta' persuni minn ħwejjeġ immobbli jitressqu quddiem "*din il-Qorti*", ukoll li kieku kellhom ikunu mikrija jew okkupata minn persuni li joqgħodu fihom, jippreċiżaw li dan is-subinċiż fil-fatt jeskludi l-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) u mhux jirradika xi kompetenza esklussiva fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

**<u>Risposta tal-appell tal-atturi appellati (16.06.2020)</u>:**

7. L-atturi wieġbu biex jgħidu li l-appell ta' Mario Meli għandu jiġi

miċħud bl-ispejjeż. Ifakkru li r-rikors promotur ippreżentat minnhom huwa biex il-konvenuti jiġu dikjarati li qed jokkupaw mingħajr titolu validu fil-liġi fond oriġinarjament mogħti b'ċens temporanju li għalaq, u sabiex jiżgumbraw minnu. Isostnu li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili hija kompetenti sabiex tisma' u tiddeċiedi l-kawża mhux biss minħabba kif inhu msejjes ir-rikors, iżda wkoll minħabba li ma hemm l-ebda relazzjoni ta' kera bejnhom u bejn Mario Meli, u l-istess Mario Meli m'għandu l-ebda titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni. B'referenza għall-Artikolu 1525 (Kap 16) jargumentaw li dan mhux applikabbli peress li ġie ntrodott fit-test ċitat mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu snin wara li ġie ppreżentat ir-rikors promotur, u li *in oltre* mhux minnu li Mario Meli għandu titolu ta' kera fuq il-fond.

8. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti ser tirriproduċi l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti u l-parti deċiżorja:

> "***Ikkunsidrat:***
>
> *Illi din hija kawża sabiex l-imħarrkin, jew min minnhom, jiżgombraw minn fond li qed jingħad li jokkupaw mingħajr titolu. L-atturi huma sidien ta' fond li kien ingħata b'subċens minn missier l-atturi lill-imħarrek Godwin Galea. Fil-fond jgħixu l-imħarrek Mario Meli u martu. Meta skada s-subċens, l-imħarrkin Meli ma ridux joħorġu għaliex saħqu li huma qed jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera. L-atturi għaldaqstant iridu li l-imħarrkin jiżgombraw mill-fond billi qed jokkupawh bla titolu;*
>
> *Illi l-imħarrek Galea, min naħa l-oħra, jgħid li huwa mhux il-pussessur attwali tal-fond billi għadda l-fond b'titolu ta' kera lill-imħarrek Meli, filwaqt li l-imħarrek Meli jgħid li qed jikkupah b'titolu li jiswa. Minħabba f'hekk, din il-kawża messha tressqet quddiem it-ribunal xieraq u li din il-Qorti m'għandhiex is-setgħa li tiddeċiedi hi dwar il-kwestjoni;*
>
> *Illi din is-sentenza qegħda tingħata dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-*

*imħarrek Meli u t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek Galea, iż-żewġ eċċezzjonijiet jittrattaw dwar jekk il-Qorti għandiex il-kompetenza tisma' din il-kawża;*

*Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawza jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tas-6 ta' Ġunju, 1985*[3] *, missier l-atturi u l-imħarrek Meli qablu u ftiehmu li jtemmu l-konċessjoni sub-enfitewtika marbuta mal-fond bl-isem "Victoria" fil-blokk ta' żewġ appartamenti ġewwa Sqaq numru 6, Triq il-Kbira (li aktar tard sar jisimha Triq Carmelo Schembri), il-Mosta, li kienet saret favur l-istess imħarrek b'kuntratt tas-26 ta' Lulju, 1972, għal sbatax-il (17) sena. Fit-tieni parti tal-imsemmi kuntratt, missier l-atturi daħal fuq wegħda ta' konċessjoni enfitewtika dwar l-istess post ma' bint l-imħarrek Meli, fejn intrabat u wiegħed li jikkonċedilha b'titolu ta' subenfitewsi l-istess fond għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena minn meta jsir il-kuntratt;*

*Illi jirriżulta li dan il-konvenju ma ġiex eżwegwit*[4]*, u minflok fit-28 ta' Ottubru, 1985*[5]*, missier l-atturi ikkonċeda l-fond lill-imħarrek Galea b'titolu ta' sub-enfitewsi għal wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-kuntratt, u bil-patti u l-kundizzjonijiet l-oħrajn hemm maqbula. Fiż-żmien ta' dan l-aħħar kuntratt, l-imħarrek Galea kien għarus lil Suzanne Meli*[6]*, bint l-imħarrek Meli. Billi l-imħarrek Galea kien jaħdem barra minn Malta, fil-fond baqgħu jgħixu l-imħarrek Meli u martu, Marcelle, flimkien ma binthom Suzanne*[7] *;*

*Illi l-imħarrek Meli jgħid li l-ħlas tal-kera lis-sid Cassar dejjem tħallas minnu*[8]*, u li kienet tinħariġlu riċevuta, l-ewwel minn Dominic Cassar imbgħad, meta Cassar ġie nieqes, minn uliedu, l-atturi f'din il-kawża. Middokumenti eżebiti, jirriżulta li bejn it-28 ta' Ottubru, 1985, u l-31 ta' Marzu, 1995, l-irċevuta taċ-ċens inħarġet fuq isem Godwin Galea*[9]*. Matul is-sena 1996, l-irċevuta kienet turi biss li sar ħlas, filwaqt li bejn l-1 ta' April, 1997, u t-30 ta' Ġunju, 2003, l-irċevuta nħarġet fuq isem Mario Meli*[10]*. L-atturi jgħidu li l-kuntratt tas-subċens kien bejn missierhom u l-imħarrek Galea, u għaldaqstant irrifjutaw li joħorġu rċevuti fuq isem Suzanne Meli*[11]*;*

*Illi meta l-aħwa Cassar ma aċċettawx aktar il-ħlas mingħand Meli, l-imħarrek Meli poġġa l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti*[12]*;*

*Illi l-kawża nfetħet fi Frar tal-2007;*

---

[3] Dokti. "MM1" u "FMA" f'paġġ. 69 sa 72 u 148 sa 151 tal-proċess.
[4] Ara x-xhieda tan-Nutar Francis Micallef f'paġ. 152A tal-proċess.
[5] Dok. "A" f'paġġ. 4 sa 8 tal-proċess.
[6] Ara x-xhieda ta' Marcelle Meli f'paġġ. 93 – 4 tal-proċess.
[7] Ibid paġġ. 92 u 95 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda ta' Mario Meli f'paġġ. 77 sa 78 tal-proċess.
[8] Ara x-xhieda ta' Mario Meli f'paġ. 78 tal-proċess u dik ta' Marcelle Meli f'paġ. 90 tal-proċess.
[9] Dok. "MM4" f'paġ 100 tal-proċess.
[10] Dok. "MM2" f'paġ. 100 tal-proċess.
[11] Ara x-xhieda tal-attur Domenic Cassar f'paġ. 311 tal-proċess. Ara wkoll Dok. "B" f'paġġ. 22 sa 28 tal-proċess.
[12] Dok. "CG3" sa Dok. "CG13" f'paġġ. 105 sa 126 tal-proċess.

*Illi fid-dawl taż-żewġ eċċezzjonijiet mressqa mill-imħarrkin, il-konsiderazzjoni legali li l-Qorti trid tagħmel stħarriġ fuqhom jolqtu aspett proċedurali, dwar jekk din il-Qorti għandhiex is-setgħa li tisma' l-kawża;*

*Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-imħarrek Meli jgħid li huwa jgawdi minn titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond. Għaldaqstant, kwestjonijiet marbuta mat-terminazzjoni tal-kera għandhom jiġu meqjusa mill-Bord tal-Kera*[13]*. L-imħarrek Galea, jgħid li minħabba r-relazzjoni lokatizja ta' bejnu u bejn Meli, din il-Qorti mhix kompetenti biex tieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi*[14] *;*

*L-atturi, min naħa l-oħra, jgħidu li ma daħlux f'relazzjoni ta' kera mal-imħarrkin;*

*Illi l-Qorti tqis li huwa għal kollox siewi li tara x'inhi n-natura tal-azzjoni miġjuba quddiemha. Huwa magħruf li n-natura ta' azzjoni mressqa quddiem qorti tingħaraf minn dak li jitalab fiha*[15]*, fid-dawl tal-premessi li jwasslu għal dak mitlub. Meta wieħed jara x'intalab fil-kawża li tressqet quddiem din il-Qorti, wieħed jifhem li l-atturi qed jitolbu għarfien (jew konferma) ta' nuqqas ta' titlu fl-imħarrkin, flimkien ma' ordni ta' żgumbrament ta' min qiegħed iżomm il-fond bla ebda jedd. Ma jidhirx li l-atturi jimplikaw b'xi mod l-eżistenza ta' kirja fuq il-fond jew li maż-żmien inħolqot xi rabta kuntrattwali ta' lokazzjoni bejn l-imħarrkin u l-atturi. Għall-kuntrarju, il-Qorti tifhem illi l-atturi dan jiċħduh;*

*Illi huwa prinċipju elementari imma fondamentali li meta titqanqal kontestazzjoni dwar jekk Qorti li quddiemha titressaq kawża għandhiex il-kompetenza li tismagħha, hija dik il-Qorti li għandha tistħarreġ u tiddeċiedi dwar eċċezzjoni bħal dik fl-aspetti kollha tagħha. Daqstant ieħor huwa prinċipju aċċettat li din il-Qorti, bħala Qorti ta' kompetenza ordinarja, għandha s-setgħa li tisma' u taqta' dwar kull kwestjoni ta' għamla ċivili sakemm is-setgħa dwar kwestjoni bħal dik ma tkunx ġiet mogħtija lil tribunal speċjali b'liġi apposta*[16]*. Minkejja t-twessigħ tas-setgħat mogħtija lill-Bord li Jirregola l-Kera bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009*[17]*, jibqa' l-fatt li dak il-Bord huwa tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali u din il-Qorti tibqa' t-tribunal ta' ġurisdizzjoni ġenerali u s-setgħat mogħtija lill-Bord iridu jitfissru b'mod ristrett bla twessigħ jew analoġiji*[18]*;*

*Illi ingħad ukoll li l-kwestjoni ta' ġurisdizzjoni ta' tribunal speċjali, limitata kif inhi bil-kompetenza speċifika li liġi speċjali tagħtih, hija kwestjoni ta' ordni pubbliku*[19]*, u ma tistax tiġi deċiża fuq bażi ta' ekwità jew*

[13] L-ewwel eċċezzjoni fit-Tweġiba Maħlufa f'paġ, 12 tal-proċess.
[14] It-tieni eċċezzjoni fit-Tweġiba Maħlufa f'paġ. 16 tal-proċess.
[15] App. Inf. PS 23.6.2004 fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Cassar noe vs Victor Żammit.
[16] App. Inf. 28.10.1994 fil-kawża fl-ismijiet Attard vs Attard (Kollez. Vol: LXXVIII.iii.319).
[17] Art. 1525 tal-Kap 16.
[18] Ara App. Inf. MCH 4.12.2013 fil-kawża fl-ismijiet Enriketta Bonniċi et vs Gordon Borġ.
[19] App. Ċiv. 28.2.1969 fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Buġeja vs Giovanni Paċe (mhix pubblikata).

*konvenjenza[20]. Kemm hu hekk, il-liġi nfisha trid[21] li fejn ikun il-każ, Qorti li ma tkunx waħda ta' appell għandha minn jeddha ex ufficio tiddikjara li m'għandhiex kompetenza, ukoll jekk ma tkunx tqajmet eċċezzjoni quddiemha f'dan is-sens [22];*

*Illi huwa fatt aċċettat li din il-Qorti hija meqjusa bħala t-tribunal ta' ġurisdizzjoni ordinarja, filwaqt li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa meqjus bħala t-tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali (u limitata) fil-qasam tal-kirjiet ta' fondi urbani, sewwasew minħabba li twaqqaf u jinsab regolat b'liġi speċjali u sal-limiti mfissra f'dik il-liġi. Bħalma jingħad dejjem u mingħajr kontestazzjoni, it-tribunal speċjali għandu l-ġurisdizzjoni li tagħtih il-liġi li bis-saħħa tagħha huwa mwaqqaf u ma jistax iwessagħha iżjed minn dak li tagħtih dik l-istess liġi[23]. Tista' tkun ġurisdizzjoni esklussiva, imma hija dejjem waħda li trid titwettaq fil-parametri stretti ta' dik l-istess liġi[24];*

*Illi l-problemi mnissla minn diffikultà dwar liema tribunal għandu s-setgħa jisma' kwestjoni bejn kerrej u sid dwar il-kirja minn dejjem kienu ta' wġigħ ta' ras u taw lok għal għadd bla qies ta' deċiżjonijiet. Jingħad biss li l-Qrati tagħna stabilew, permezz ta' sentenzi, ċerti regoli li jiddeterminaw distinzjonijiet dwar is-setgħat ta' kompetenza wkoll fejn il-kwestjoni kienet tidher li taqa' taħt il-liġi speċjali[25];*

*Illi huwa fatt ukoll li n-natura ta' azzjoni tiddependi mill-għażla tal-parti li tibdiha, u hija determinabbli mis-sura ta' talbiet li dik il-parti tkun tathom[26]. B'mod partikolari, il-kompetenza ma tiddependix fuq iż-żmien meta ssir it-talba iżda fuq il-materja tat-talba[27];*

*Illi f'din il-kawża, dak li wieħed imissu jqis huwa jekk l-azzjoni attriċi, kif imfassla, u t-talbiet hemm magħmula, tistax qatt tinstama' u tinqata' mill-Bord. Din il-Qorti ssib li l-azzjoni attriċi tmur lil hinn minn dik li hija l-kompetenza speċifika tal-imsemmi Bord taħt id-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 69, u għalhekk, jidhrilha li l-atturi sewwa għamlu li ressqu l-azzjoni tagħhom quddiem din il-Qorti. Dan qiegħed jingħad bla ebda ħsara għal kull difiża li l-imħarrkin jistgħu jtellgħu kontra l-allegazzjoni tal-atturi, u fost dawn hemm id-difiża ta' titolu li jista' wkoll ikun ta' lokazzjoni;*

*Illi dan jingħad għaliex il-liġi nnifisha trid li azzjonijiet dwar tneħħija jew żgumbrament ta' persuni minn ħwejjeġ immobbli jitressqu quddiem din il-Qorti ukoll li kieku kellhom ikunu mikrija jew okkupati minn persuni li*

[20] App. Inf. 29.3.1996 fil-kawża fl-ismijiet Grima et vs Spagnol et (Kollez. Vol: LXXX.ii.1163).
[21] Art. 774 tal-Kap 12.
[22] P.A. JA 31.10.2011fil-kawża fl-ismijiet Joseph Camilleri et vs International Trading Co Ltd.
[23] P.A. MCH 2.7.2013 fil-kawża fl-ismijiet Massih Massihnia vs Stivala Properties Ltd et (mhix appellata).
[24] App. Inf. RCP 16.7.2012 fil-kawża fl-ismijiet P.L. John Privitera noe vs Josephine Camilleri.
[25] App. Kumm.:11.5.1992 fil-kawża fl-ismijiet Edward Borġ vs Edward Bartlett et, (mhix pubblikata) u s-sentenzi hemm imsemmija.
[26] App. Ċiv. 7.10.1997 fil-kawża fl-ismijiet Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et (mhix pubblikata).
[27] P.A. GCD 30.4.2009 fil-kawża fl-ismijiet Rev. David Morris noe vs Avukat Rachel Bonello et.

*joqogħdu fihom*[28]*. B'żieda ma' dan, xieraq jingħad li ilu minn żmien twil aċċettat illi talbiet għal żgumbrament minn ġid immobbli jaqgħu taħt is-setgħa ta' din il-Qorti u mhux tat-tribunali speċjalizżati*[29]*. Din ix-xejra ta' ħsieb inżammet ħajja u twettqet f'għadd kbir ta' sentenzi tal-qrati tagħna u fuq medda twila ta' żmien*[30] *u jidher li għadha hekk sallum*[31]*;*

*Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li l-azzjoni attriċi ma hija bl-ebda mod maħsuba li tnissel rabta kuntrattwali ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, imma biss waħda ta' żgumbrament minn fond minħabba nuqqas ta' titolu minn min qiegħed iżomm il-fond li dwaru nfetħet il-kawża;*

*Illi għalhekk l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek Meli u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek Galea mhumiex mistħoqqa u mhumiex sejrin jintlaqgħu;*

*Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:*

***Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari** tal-imħarrek Mario Meli bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;*

***Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari** tal-imħarrek Godwin Galea bħala wkoll mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;*

***Tordna** li s-smigħ tal-kawża jitkompla bil-ġbir tal-provi fil-mertu, bla ħsara għall-eċċezzjonijiet preliminari l-oħrajn;*

***Tordna** li l-ispejjeż ta' din is-sentenza jitħallsu mill-imħarrkin; u*

***Tordna** li l-atti ta' din il-kawża jintbagħtu lir-Reġistratur ta' din il-Qorti biex jassenja l-kawża quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u li quddiemha jkompli jinstema' l-każ".*

## Provi (dokumenti u xhieda):

9. Il-fatti li jirriżultaw mid-dokumenti b'referenza għall-fond in kwistjoni

[28] Art. 47(3) tal-Kap 12.

[29] Ara, fost l-oħrajn, App. Ċiv. 4.12.1957 fil-kawża fl-ismijiet Debattista et vs Farruġia (Kollez. Vol: XLI.i.559), App. Ċiv. 14.4.1997 fil-kawża fl-ismijiet Grima vs Vella (Kollez. Vol: LXXXI.i.476) u App. Inf. PS 8.6.2005 fil-kawża fl-ismijiet Victor Peralta et vs Maria Curmi et.

[30] Ara, fost l-oħrajn, App. Ċiv. 28.6.1957 fil-kawża fl-ismijiet Scalpello vs Falzon (Kollez. Vol: XLI.i.445), P.A. GV 27.3.1996 fil-kawża fl-ismijiet Brincat et vs Blackman et (mhix pubblikata); u App. Inf. PS 22.11.2006 fil-kawża fl-ismijiet Maria Azzopardi vs Joseph Calleja et.

[31] P.A. JA 25.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Avv. Noel Camilleri noe vs Walter Żammit pro et noe fost bosta oħrajn.

huma dawn:

26.07.1972 Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli, Domenico Cassar (missier l-atturi) ikkonċeda l-fond lil Mario Meli b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal 17-il sena. Is-subċens pagabbli kien ta' Lm110.

06.06.1985 Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, ġiet itterminata l-konċessjoni subenfitewtika tal-1972.

Fl-istess att Domenico Cassar obbliga ruħu li jikkonċedi l-istess fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal 21 sena lil Suzanne Meli (bint Mario Meli). Is-subċens kellu jkun ta' Lm220.

28.10.1985 Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, Domenico Cassar ikkonċeda l-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal 21 sena mhux lil Suzanne Meli, iżda lill-għarus tagħha Godwin Galea. Is-subċens pagabbli kien ta' Lm220 li kellu jitħallas kull 3 xhur (ċioe` erba' pagamenti ta' Lm55 fis-sena).

1985-1995 Ir-riċevuti ħarġu fuq isem Godwin Galea[32]:

> *"Received from Mr G Galea resident of place Victoria, Alley 6, Main Street, Mosta, the sum of…."*

[32] Il-kotba tar-riċevuti jinsabu fl-involokru a fol 100.

1996 Ir-riċevuti ma jindikawx l-isem ta' min ħallas:

> "*Received the sum of Lm55 being rent for period….*"

1997-2003 Ir-riċevuti ħarġu fuq isem Mario Meli:

> "*Received from Mr M Meli the sum of ….being rent for place Victoria, Alley 6, Main Street, Mosta…..*"

2003-2005 Ir-riċevuti ħarġu fuq isem Godwin Galea, u fejn jidher isem Suzanne Meli dan ġie maqtugħ u fuqu nkiteb isem Godwin Galea. Tali korrezzjoni tidher inizjalata. (L-attur Domenic Cassar spjega li kien hu li kien jaqta' l-isem ta' Suzanne Meli u jagħmel dak ta' Godwin Galea).

2005-2006 Għalkemm fuq ir-riċevuti jidher illi l-ħlas sar minn Suzanne Meli – ħdejn isimha jidher punt ta' interrogazzjoni (?) u tali punt ta' interrogazzjoni tidher inizjalata. (L-attur Domenic Cassar spjega li kien hu li kien jagħmel il-punt ta' interrogazzjoni).

Ottubru 2006 **Skont il-kuntratt tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja ta' 21 sena, tali konċessjoni skadiet f'Ottubru 2006.**

01.12.2006 Ittra uffiċjali da parti tal-atturi fejn interpellaw lill-konvenuti sabiex il-fond jiġi ritornat lilhom.

19.02.2007 Saret il-kawża odjerna.

2007-2010 Numru ta' ċedoli ta' depożitu li saru minn Mario Meli. Fuq tali ċedoli jingħad li kien qed jiddepożita l-"kera" pagabbli lill-atturi (Lm55 kull tliet xhur) peress li kienu qegħdin jirrifjutawha.

10. L-attur Domenic Cassar[33] xehed illi wara li għalqet il-konċessjoni sub-enfitewtika (ta' 21 sena) li missieru kien ta lil Godwin Galea fl-1985, il-fond ma ġiex ritornat iżda baqa' okkupat minn Mario Meli. Huwa enfasizza li qatt ma kellhom ftehim ta' lokazzjoni ma' Mario Meli. Qal li għalkemm f'xi żmien Mario Meli kien jibgħat ir-riċevuti taċ-ċens diġa` miktubin b'mod li kien jidher qisu ċ-ċens kien jgħajjat lil bintu Suzanne Meli huwa kien jaqta' isimha u jikteb dak ta' Godwin Galea, jew jagħmel *"question mark"* ħdejn isem Suzanne.

11. Fix-xhieda tiegħu quddiem il-Qorti[34] spjega li kienu marru għand in-nutar u dan spjegalhom li l-kuntratt fil-fatt kien bejn missierhom u Godwin Galea.

> *"Għax imbagħad sibt il-kuntratt ta' Godwin Galea u mort għand in-Nutar Micallef biex nara x'inhi l-biċċa xogħol u n-Nutar Micallef ikkonfermali li intkom il-kuntratt, meta rrinunzja Meli, sar ma' Godwin Galea. Imbagħad bdejt noħroġ l-irċevuti fuq Godwin Galea."*

[33] Affidavit a fol 20 et seq.
[34] Xhieda tal-1 ta' Frar 2011, fol 166 et seq.

12. F'xhieda sussegwenti[35] reġa' elabora fuq dan il-punt:

> *"Sur Imħallef, jien bqajt miexi kif kien jimxi missieri, s-sur Meli jagħmel irċevuta u jien niffirma. Għadda ċertu żmien …..fejn indunajna illi kuntratt il-papa` tiegħi mas-Sur Meli ma kellu qatt…..morna għand in-Nutar tagħna Frans Micallef….qalilna dan huwa konvenju, qalilna dak aktar 'il quddiem għandek issib kuntratt ma' Godwin Galea. …Meta sirt naf jiena il-kuntratt ma' Godwin Galea bdejt, għalkemm is-Sur Meli beda' jagħmilli irċevuta Mario Meli jien bdejt, l-ewwel waħda kont qatjthielu u għamilthielu jien, ktibthielu jien b'idejja imbagħad it-tieni waħda bdejt naqtagħlu l-isem u nagħmillu initials u niktiblu Godwin Galea fuq. Pero`jiena lil dak ma stajtx nagħmillu mill-bidu meta miet missieri[36]."*

13. Il-konvenut Mario Meli fix-xhieda tiegħu[37] spjega li fl-1972 kien għamel kuntratt ta' ċens ma' missier l-atturi u li mbagħad fl-1985 kien ġie terminat il-kuntratt u kien sar kuntratt ma' bintu Suzanne li kienet ser tiżżewweġ, fejn l-intiża kienet li l-post toqgħod fih hi u żewġha filwaqt li hu (Mario Meli) jmur joqgħod x'imkien ieħor. Qal pero` li hu dejjem baqa' fil-post.

14. Martu Marcelle Meli kkonfermat[38] li ilhom joqgħodu fil-post mill-1972. Qalet li r-raġel tagħha kien iħallas il-kera lil missier l-atturi mbagħad kien iħallasha lill-attur Domenic Cassar. Spjegat li binthom Suzanne kienet baqgħet toqgħod magħhom għaliex żewġha kien isiefer. Qalet li sussegwentment bintha u r-raġel tagħha (Godwin Galea) kellhom post

[35] Xhieda tat-23 ta' Frar 2012, fol 308 et seq.
[36] Huwa xehed li missieru miet fl-1994.
[37] Xhieda tal-21 ta' Jannar 2010, fol, 73 et seq.
[38] Xhieda tal-21 ta' Jannar 2010, fol 88 et seq.

ieħor.

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

15. L-atturi permezz tal-kawża odjerna qed jitolbu li jiġi dikjarat in-nuqqas ta' titolu tal-konvenuti u biex konsegwentement jiġi ordnat l-iżgumbrament ta' min qiegħed jokkupa l-fond bla titolu. L-ewwel Qorti osservat li :

> *"Ma jidhirx li l-atturi jimplikaw b'xi mod l-eżistenza ta' kirja fuq il-fond jew li maż-żmien inħolqot xi rabta kontrattwali ta' lokazzjoni bejnhom u l-konvenuti. Għall-kuntrarju il-Qorti tifhem illi l-atturi dan jiċħduh."*

16. Issa l-konvenut Mario Meli fir-rikors tal-appell tiegħu jargumenta li l-fatt biss li l-atturi jidhrilhom li m'għandux titolu fuq il-fond mhux biżżejjed biex jirradika l-kompetenza tal-Prim'Awla. <u>It-teżi tal-konvenut Mario Meli hi li huwa ħallas kera tal-fond in kwistjoni għal 22 sena</u>. Huwa dan isostnih kemm fir-risposta ġuramentata tiegħu, kemm fis-sottomissjonijiet tiegħu, u kif ukoll fir-rikors tal-appell tiegħu:

(a) <u>Fir-risposta ġuramentata</u>, u senjatament fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu fejn jissolleva n-nuqqas ta' kompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, jgħid li huwa:

> *"…igawdi minn titolu ta' lokazzjoni peress illi huwa ilu jħallas kera ta' Lm220 fis-sena lil Domenic Cassar għall-fond imsemmi tul dawn l-aħħar tnejn u għoxrin sena";*

(b) Fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu mbagħad jgħid hekk:

> *"…minkejja l-fatt illi hawn si tratta ta' konċessjoni subenfitewtika bejn Domenico Cassar u Godwin Galea, minn dejjem kien magħruf minn Domenico Cassar u wara minn ibnu Domenic, l-attur fil-kawża u minn ħuh Salvu illi kien jirrisjedi ftit bibien 'l isfel fl-istess triq, illi Mario Meli irrisjeda fil-fond imsemmi mill-1972 u għadu jokkupa l-istess fond b'titolu ta' kera."*

*(c)* Fir-risposta tal-appell tiegħu jgħid illi l-atturi ilhom "*ben 22 sena jaċċettaw il-kera fuq il-fond in kwistjoni*".

17. Huwa għalhekk jippretendi li għandu titolu ta' lokazzjoni u li allura l-kawża kellha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

18. Mir-riċevuti li nħarġu tul is-snin, din il-Qorti tosserva li l-ammont li kien jitħallas mill-1985 'il quddiem jirrifletti dak stipulat fil-konċessjoni subenfitewtika tal-1985 ċioe` ta' Lm220 fis-sena: *a volte* kien jitħallas kull tliet xhur (Lm55), *a volte* kull sitt xhur (Lm110) u *a volte* kull sena (Lm220). Għalhekk, anke jekk fuq ir-riċevuti li nħarġu tul il-21 sena tas-subenfitewsi temporanju tissemma l-kelma "*rent*" huwa evidenti li l-ħlas kien qed isir abbażi tal-kuntratt tal-konċessjoni subenfitewtika u allura kien jirrappreżenta ħlas ta' subenfitewsi (ċioe` ***ground-****rent*). Tant hu hekk li meta l-atturi, wara li miet missierhom, indunaw li l-kuntratt tas-subenfitewsi kien fil-fatt jgħajjat lil Godwin Galea nsistew li r-riċevuti jkunu fuq ismu. Dawk li laħqu ħarġu fuq isem Mario Meli (bejn l-1997 u l-2003) ovvjament baqgħu hekk iżda sussegwentment meta fuq ir-riċevuti diġa`

redatti minn Mario Meli kien tniżżel isem Suzanne Meli l-attur Domenic Cassar kien jaqta' isimha u jniżżel isem Godwin Galea jew jagħmel punt ta' interrogazzjoni ħdejn isimha, u f'kull kaz kien iniżżel l-inizjali tiegħu. Dan juri li l-pagamenti kienu qegħdin jiġu aċċettati abbażi tal-kuntratt tal-konċessjoni subenfitewtika li kien sar bejn missierhom u Godwin Galea.

19. Għalhekk assolutament m'għandux raġun il-konvenut appellant meta jsostni li għamel 22 sena jħallas il-"*kera".* Il-provi *invece* juru biċ-ċar li qatt ma kien hemm relazzjoni lokatizja bejnu u bejn l-atturi (jew l-awtur tagħhom). Ir-relazzjoni eżistenti mill-1985 sal-2006 *invece* kienet waħda ta' subenfitewsi, u *in oltre* kienet mal-konvenut Godwin Galea (li skont ma jiddikjara fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu stess mhux il-pussessur attwali tal-fond in kwistjoni, tant li talab li jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju) u mhux mal-konvenut appellant Mario Meli.

20. Din il-Qorti wara li qieset it-talbiet, l-eċċezzjonijiet, u l-provi rilevanti għall-eċċezzjonijiet in diżamina, taqbel mal-ewwel Qorti in kwantu rriżultalha li l-azzjoni kif imfassla, u t-talbiet hemm magħmula, ma tistax tinstema' u tinqata' mill-Bord li Jirregola l-Kera.

21. Fiċ-ċirkostanzi, l-argumenti l-oħra li għamel il-konvenut fir-rikors tal-appell tiegħu huma rrilevanti.

**Deċide**

22. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenut Meli u tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti.

23. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-istess konvenut Meli.

Tordna lir-Reġistratur sabiex jibgħat l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti biex tissokta bis-smigħ tal-kawża.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Tonio Mallia<br>Imħallef | Grazio Mercieca<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
rm