PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-7 TA' DIĊEMBRU, 2023

Kawża Numru: 1

Rik. Ġur. 179/2007 RGM

Domenic Cassar, Charles Cassar, Salvinu Cassar, Michael Cassar, Emanuel Cassar, Josephine Cassar u b'digriet tad-19 ta' Diċembru 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

Il-Qorti:

1. Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-19 ta' Frar, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra l-atturi talbu li l-Qorti (1) ssib illi l-imħarrkin, jew min minnhom, qed jokkupaw il-fond ossia appartament li qiegħed fl-ewwel pjan fil-korp ta' bini bin-numru 29, Victoria, Carmelo Sciberras Street, Mosta minghajr ebda titolu validu skond il-ligi u (2) tikkundannahom jirritornaw l-imsemmi fond lir-rikorrenti u jiżgumbraw minnu fi zmien qasir u perentorju.

2. Rat it-Tweġiba Maħlufa tal-imħarrek Mario Meli tas-26 ta' Marzu, 2007 , li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, eċċepixxa n-nuqqas ta' setgħa ta' din il-Qorti li tisma' l-każ ratione materiae billi ilu jħallas il-kera lill-atturi għal tnejn u għoxrin sena, u għalhekk ladarba l-kirja qiegħda tiġġedded, huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera li jista' jirregola għandhiex tiġġedded il-kirja jew isirux kundizzjonijiet ġodda. Żied jgħid li l-fond hu dekontrollat u għalhekk jgħodd għalih l-Att XXIII tal-1979. Fil-mertu, jiċħad illi l-fond qed jiġi okkupat minnu bla titolu. Jgħid li qed jokkupa l-fond b'titolu ta' kera "peress illi huwa ilu jhallas kera ta' Lm220 fis-sena lil Domenic Cassar għall-fond imsemmi tul dawn l-ahhar tnejnu għoxrin sena u ghalhekk qieghed fiz-zmien ta' rilokazzjoni…."

3. Rat it-Twegiba Maħlufa tal-imħarrek Godwin Galea imressqa fis-6 ta' Lulju 2007 , li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qal li huwa mhux il-kontradittur leġittimu billi mhux il-pussessur attwali tal-fond mertu tal-kawża u ma għandu l-ebda interess fil-kwestjoni tal-kawża; u li, ladarba hemm kirja fin-nofs, din il-Qorti ma għandhiex setgħa li tisma' l-kawża ratione materiae billi l-kirja hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-mertu, jgħid illi huwa kien kera l-fond in kwistjoni lill-konvenut Mario Meli bil-kera ta' Lm220 fis-sena liema kera jgħid li kienet titħallas direttament lill-atturi bħala kredituri tiegħu. Jgħid li għalhekk l-atturi kienu konxji ta' dik il-kirja u li mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja l-atturi spiċċaw sidien il-kera minn floku.

4. Rat li b'sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tal-5 ta' Diċembru 2019 ġew miċħuda l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut Mario Meli u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenut Godwin Galea, li minnha ġie intavolat appell.

5. Rat li b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Jannar, 2022 l-appell ġie michud u s-sentenza tal-5 ta' Diċembru, 2019 ġiet konfermata u l-atti ġew rinvjati għat-tkomplija tas-smiegħ tal-kawża fil-mertu.

6. Rat l-atti kollha.

7. Rat li fis-seduta tat-12 ta' Jannar 2023 tat lill-partijiet il-fakolta li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet.

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut Mario Meli tat-23 ta' Frar 2023; in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi tad-9 ta' Ġunju, 2023. Semgħat it-trattazzjoni finali fis-seduta tad-19 ta' Settembru, 2023.

9. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti

10. B'kuntratt tas-26 ta' Lulju, 1972 in atti Nutar Frank Xavier Dingli, Domenico Cassar, missier l-atturi ta 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, lill-konvenut Mario Meli, għal żmien sbatax-il (17) sena.

11. Permezz ta' kuntratt pubbliku tas-6 ta' Ġunju, 1985 , fl-ewwel parti tiegħu missier l-atturi u l-imħarrek Meli qablu u ftiehmu li jtemmu dik il-konċessjoni, filwaqt li fit-tieni parti tal-imsemmi kuntratt, missier l-atturi, daħal fuq wegħda ta' konċessjoni enfitewtika dwar l-istess post ma' bint l-imħarrek Meli, Suzanne 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. Il-kuntratt bejn missier l-atturi u bint l-imħarrek Meli baqa' ma ġiex ippubblikat.

12. Dak iż-żmien Suzanne Meli kienet għarusa lill-imħarrek Godwin Galea. Fit-28 ta' Ottubru, 1985 in atti Nutar Francis Micallef, missier l-atturi ikkonċeda l-fond lill-imħarrek Galea minflok lil Suzanne Meli u dan b'titolu ta' sub-enfitewsi għal wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-kuntratt.

13. Billi l-imħarrek Galea kien jaħdem barra minn Malta, fil-fond baqgħu jgħixu l-imħarrek Meli u martu, Marcelle, flimkien ma binthom Suzanne. F'xi żmien mhux identifikat Suzanne u żewġha Godwin Galea marru joqgħodu band' oħra.

14. Il-konvenut Mario Meli jgħid li huwa baqa' jgħix fil-post u qatt ma ħareġ minn hemm. Jgħid li l-ħlas tal-kera lis-sid Cassar dejjem tħallas minnu, u li kienet tinħariġlu riċevuta, l-ewwel minn Dominic Cassar imbagħad, meta Cassar ġie nieqes, minn uliedu, l-atturi f'din il-kawża. Mid-dokumenti eżebiti, jirriżulta li bejn it-28 ta' Ottubru, 1985, u l-31 ta' Marzu, 1995, l-irċevuta taċ-ċens inħarġet fuq isem Godwin Galea. 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 . Wara nħarġu rievevuti f'isem Godwin Galea u oħrajn f'isem Suzanne Meli bint il-konvenut Mario Meli.

15. Illi meta l-aħwa Cassar ma aċċettawx aktar il-ħlas peress li l-konċessjoni enfitewtika spiċċat l-imħarrek Meli beda jiddepożita taħt l-awtorita' tal-Qorti l-ammont li kien jibgħat lil Cassar. Sussegwentement l-atturi fetħu l-kawża odjerna jitolbu (i) dikjarazzjoni li l-intimati jew min minnhom qed jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu u (ii) sabiex tikkundannhom lir-rikorrenti jew min minnhom jiżgumbraw mill-fond fi żmien qasir u perentorju.

L-Azzjoni Attriċi.

16. Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qed jitolbu li l-Qorti tiddikjara li l-konvenuti ma għandhom l-ebda titolu fuq il-fond u sabiex jiġu ordnati jiżgumbraw. Fil-premessi jingħad fost l-oħrajn illi "f'eghluq il-koncessjoni subenfitewtika l-

intimat Godwin Galea, minghajr ebda raguni valida skond il-ligi, ma rritornax il-fond lir-rikorrenti u baqa' jokkupah l-intimat l-iehor Mario Meli minghajr ebda titolu skond il-ligi.....". Pero' imbagħad l-atturi jillimitaw it-talbiet tagħhom lejn min qed jokkupa l-fond u mhux ukoll lejn min kellu l-obbligu li jirritorna l-fond irrispettivament jekk kienx għadu jokkupa l-fond jew le.

17. Għalhekk fil-konfront tal-konvenut Galea jista' jingħad li hija azzjoni ta' direttarju kontra utilista msejsa fuq l-obbligazzjoni kuntrattwali tal-utilista li jrodd il-fond meta tintemm is-sub-enfitewsi jekk kemm-il darba jirriżulta li Galea għadu bil-pussess tal-fond, jekk le allura t-talbiet attriċi kif impustati ma jreġġux fil-konfront tiegħu. Dwar il-konvenut Meli l-azzjoni hija dik ta' sid kontra terz pussessur fuq il-pretest li qed jiddetjeni l-fond mingħajr titolu.

18. Il-konvenut Galea jgħid li wara li skadiet il-konċessjoni temporanja li kien hemm favur tiegħu huwa ma baqalu l-ebda pretensjoni fuq il-post u li ma jgħix ġo fih. Jgħid li huwa kera l-fond lil Meli.

19. Il-konvenut Meli mill-banda l-oħra jgħid illi huwa qed iżomm il-fond b'titolu ta' kera li jmur lura għas-sena 1985 meta bdiet il-konċessjoni sub enfitewtika temporanja favur il-konvenut Galea u li għalhekk isostni li l-kirja baqgħet viġenti wara l-iskadenza taċ-ċens temporanju. Iqis għalhekk Meli li huwa għandu titolu ta' kera fuq dan il-fond.

Ikkunsidrat;

Rekwiżiti għall-Kuntratt ta' Kera.

20. Il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha (**Artikolu 1526 (1) tal-Kap. 16**).

21. Minn dan joħroġ illi sabiex jissussisti l-kuntratt ta' kera huwa meħtieġ min-naħa l-waħda lokatur li għandu l-jedd jikri l-ħaġa lill-ħaddieħor u min-naħa l-oħra inkwilin li għandu l-fakolta' li jikri. Jeħtieġ ukoll li l-lokatur u l-inkwilin jiftehmu mhux biss fuq il-fond li ser jinkera iżda wkoll dwar għal kemm żmien ser tipperdura l-kirja kif ukoll l-ammont ta' kera li ser jitħallas. Dawn it-tlett rekwiżiti huma kumulativi. Nieqes wieħed minn dawn ir-rekwiżiti tqum il-kwistjoni jekk hemmx kuntratt ta' kera validu. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Emmanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et mogħtija** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-24 ta' Frar, 2012 fejn ġie sottolineat il-ħtieġa li l-ftehim ta' kirja jkun jinkludi iż-żmien ta' dik il-kirja:

> Din il-Qorti tara li skont il-liġi, kull kirja jrid ikollha terminu; il-liġi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 talKodiċi Ċivili, tiddefinixxi kirja bħala l-għoti ta' tgawdija ta' xi ħaġa "għal żmien miftiehem". F'dan il-każ il-kirja ngħatat "għal sena di fermo, u wara tiġġedded awtomatikament għaż-żmien kollu li tagħti l-liġi". In kwantu din il-klawsola tista' tiftiehem li l-kirja tista' tiġi mġedda mill-inkwilin għal żmien indefinit, l-istess klawsola għandha titqies nulla, peress li l-kirja biż-żmien indefinit mhux permess.
>
> Fil-fatt, fil-kawża **Magro et v. Saliba** deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Mejju, 1984, intqal ċar u tond li meta ż-żmien fuq il-kuntratt ikun indefinit, il-klawsola relattiva għandha titqies nulla, u ż-żmien tal-kirja deżunt mill-kriterji stabbiliti fil-Kodiċi Ċivili. Hekk ukoll din l-istess Qorti, fil-kawża **Galea v. Falzon**, deċiża fid-19 ta' Novembru, 1945, intqal li kull patt li bih iż-żmien tal-lokazzjoni jkun jew jista' jkun perpetwu huwa radikalment null.
>
> Fil-kawża **Busuttil v. Meadows**, deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Lulju, 2008, intqal illi "Il-fatt illi fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm stipulata kondizzjoni li timplika li din il-kirja tista' tiġġedded *ad infinitum*, ma jirrendix, kif pretiż mill-appellant nomine, il-kuntratt fl-intier tiegħu null

iżda hija dik il-klawsola biss li ma tiġix ikkunsidrata u minflok il-lokazzjoni tiġġedded bil-mod previst fil-Kodiċi Ċivili.

22. Fil-kawża odjerna Mario Meli jikkontendi li huwa qed jiddetjeni l-fond in forza ta’ kuntratt ta’ kera. Meħtieġ għalhekk li naraw jekk jirriżultawx ir-rekwiżiti kollha meħtieġa għas-sussistenza ta’ kirja fit-termini tal-liġi.

23. Il-konvenut Galea jgħid li huwa kera l-fond lill-konvenut Meli filwaqt li Meli jgħid li huwa kera l-fond direttament mingħand Cassar u dan mill-1985 ‘il quddiem. Appena huwa neċessarju jingħad illi kirja ma tistax tiġi preżunta imma jrid ikollha l-oriġini tagħha fi ftehim jew bejn il-partijiet jew inkella bejn l-ante causa tagħhom. L-oneru tal-prova dwar it-titolu allegat jaqa’ fuq minn jallegah, f’dan il-każ il-konvenut Mario Meli.

24. Fir-risposta ġuramentata tiegħu il-konvenut Mario Meli jgħid f’paragrafu 5 illi “..... mhux minnu illi l-intimat Mario Meli qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu fil-ligi stante illi ghandu titolu ta’ lokazzjoni gialadarba huwa jhallas korrispettiv ta’ Lm fis-sena lis-sid u ilu jaghmel hekk mis-sena 1985”.

25. Il-konvenut Mario Meli jorbot id-difiża tiegħu li għandu kirja favur tiegħu billi jsostni illi ilu jħallas “korrispettiv” lil sid il-fond sa mis-sena 1985. Waqt is-smiegħ ma jirriżultax li Mario Meli ta spjegazzjoni ċara għaliex juża l-kelma “korrispettiv” u u mhux il-kelma “kera” ladarba qed jikkontendi li qed jiddetjeni l-fond taħt titolu ta’ kera.

26. Mario Meli u martu kienu joqgħodu f’dan il-fond in forza ta’ kuntratt ta’ enfitewsi temporanja liema kuntratt ġie terminat sabiex sar kuntratt ta’ enfitewsi temporanju mal-għarus ta’ bint Mario Meli, il-konvenut Galea, għaliex il-ħsieb kien li Suzanne Meli, bint Mario Meli u l-konvenut Galea jiżżewġu u jmorru joqgħodu f’dan il-fond filwaqt li Mario Meli u martu jsibu post ieħor. Kien għalhekk li l-kuntratt ta’ enfitewsi temporanja ġdid sar ma’

Galea. Mario Meli jirrakkonta illi peress li l-konvenut Galea kien jaħdem barra minn Malta għal perijodi twal binthom baqgħet tirrisjedi magħhom.

27. Jidher illi l-konvenut Mario Meli kien ekonomiku mal-verita'. Sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fid-9 ta' Diċembru, 2002 fl-ismijiet "Suzanne Meli v. Godwin Galea" aċċessibbli minn fuq is-sit elettroniku pubbliku tispjega għaliex il-konvenut Godwin Galea u Suzanne Meli, bint Mario Meli, ma komplewx jirrisjedu fil-fond imsemmi u għaliex Suzanne Meli spiċċat tirrisjedi mal-ġenituri tagħha b'esklużżjoni tal-konvenut Godwin Galea. Għalkemm ir-raġuni għaliex bint il-konvenut Mario Meli u l-konvenut Godwin Galea ma hi ta' l-ebda rilevanza għall-mertu tal-kawża odjerna, il-fatt li ġie mistur fix-xhieda ta' Mario Meli li bintu u l-konvenut Galea ma baqgħux flimkien għandha rilevanza in kwantu tispjega għaliex il-konvenut Meli baqa' jirrisjedi fil-fond nonostante li l-kuntratt ta' ċens temporanju għal 21 sena kien isejjaħ lill-konvenut Galea.

28. Irid mill-ewwel jingħad illi d-difiża tal-konvenut Mario Meli illi ilu sa mis-sena 1985 iħallas il-kera lis-sid m'għandix mis-sewwa. Kif rajna fit-28 ta' Ottubru 1985[1] il-fond ingħata b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien 21 sena b'effett minn dakinhar lill-konvenut Godwin Galea.

29. Mit-28 ta' Ottubru 1985 'il quddiem għal żmien 21 sena mhux kera kien dovut lis-sid iżda "sub-ċens annwu ta' mitejn u ghoxrin liri Maltin (Lm220)" dovuti mis-sub enfitewta Godwin Galea u mhux mill-konvenut Mario Meli. Bejn it-28 ta' Ottubru 1985 u s-27 ta' Ottubru, 2006 l-ebda kera ma kien dovut iżda sub-ċens.

30. Il-pretensjoni tal-konvenut Mario Meli li għandu favur tiegħu kirja li tmur lura għas-sena 1985 hija kontradetta mill-provi dokumentarji illi ma jħallu l-ebda

[1] Kopja a fol. 4 - 8

dubju li sa Ottubru 2006 kien għad hemm in vigore kuntratt ta' sub enfitewsi temporanja a favur Godwin Galea u mhux a favur Meli.

31. Il-konvenut Meli imkien ma jgħid li ddiskuta mas-sid ta' dak iż-żmien il-kirja li jgħid li għandu favur tiegħu. Fis-sena 1985 missier l-atturi kien Domenico Cassar li kkonċeda l-fond b'subenfitewsi temporanja ghal 21 sena lill-konvenut Galea. Fil-verita' mit-28 ta' Ottubru 1985 'il quddiem is-sid lanqas kieku ried ma seta' jiftiehem kuntratt ta' kera mal-konvenut Meli mingħajr ma jiġi rexxiss il-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja li kellu mal-konvenut Galea.

32. Il-konvenut Meli bħal donnu jammetti illi huwa ma ftiehem dwar l-ebda kera mas-sidien imma jippretendi li għandu kuntratt ta' kera favur tiegħu għaliex waqt li kienet għaddejja l-konċessjoni enfitewtika temporanja huwa kien jieħu ħsieb li jibgħat bil-posta il-ħlas dovut u ġieli kien jikteb ismu minflok dak ta' Godwin Galea. Imkien fix-xhieda tiegħu Meli ma jgħid li huwa kera l-fond mingħand Galea. Għalhekk il-verzjoni li jagħti Galea strettament ma taqbilx mal-verzjoni li ta Meli. Kieku minnu li Galea kera l-fond lil Meli, kien ikun mistenni li xi prova titressaq ta' dik il-kirja. Pero' fl-atti l-ebda prova ma nsibu dwar xi kirja bejn Galea u Meli. Bil-fatt li Meli kien joħroġ minn butu l-ammont li Galea kien obbligat iħallas lil Cassar ma jagħmilx lil Meli la ċenswalist u wisq anqas inkwilin.

33. Il-konvenut Meli ma rrealiżżax li kuntratt ta' kera direttament mas-sidien fil-perijodu li għaddejja konċessjoni enfitewtika temporanja ma' Galea ma jinħoloqx b'manuvri ta' din ix-xorta mingħajr ma jkun hemm ftehim mas-sid. Kważi kważi aġir li aktar ixaqleb lejn tentativ ta' qerq milli lejn aġir ta' bonus pater familias. Il-konvenut Meli kien jaf illi sas-sena 2006 il-fond kien jgħajjat lil Godwin Galea bħala sub ċenswalist. Jekk il-konvenut Meli kien qed jeffetwa pagamenti lill-missier l-atturi, dan ta' l-aħħar kien qed jirċevihom fil-vesti tiegħu ta' direttarju u mhux kif qed jippretendi l-konvenut Meli bħala sid il-kera. U kien qed jirċevi dak iċ-ċens dovut minn Godwin Galea,

irrispettivament minn min kien qed iħallas u irrispettivament minn dak li kien qed jitniżżel fl-irċevuti ppreparati minn Meli stess.

34. Mill-atti jirriżulta illi l-irċevuti li ġew iffirmati mis-sid u hemm isem il-konvenut Meli indikat fuqhom huma dawk li jkopru il-perijodu mill-1 ta' April 1997 u t-30 ta' Ġunju 2003[2] L-oħrajn hemm imniżżel jew l-utilista Godwin Galea jew martu Suzanne Meli.[3] L-aħħar riċevuta eżebita tkopri l-perijodu mill-1 ta' Lulju 2006 sal-31 ta' Settembru, 2006 u fiha jingħad illi:

> Received of Suzanne Meli the sum of Lm55 being 3 month's rent in advance for flat 29, Victoria , Carmelo Schembri Street, Mosta from the 1/07/06 up to 31/09/06 cheque no 374 , signature

35. Il-provi jikkontradixxu l-verzjoni li ta l-konvenut Meli. Huwa qatt ma nnegozja kuntratt ta' kera mas-sid. Jekk verament ħareġ il-flus hu sabiex saru l-ħlasijiet lis-sid taċ-ċens dovut minn Galea, ma jbiddel xejn fir-relazzjonijet ġuridiċi bejn il-partijiet involuti, anke jekk fuq xi wħud mill-irċevuti Meli niżżel ismu minflok isem Galea u niżżel 'rent' minflok 'grounrent'. Galea kien u baqa' ċ-ċenswalist irrispettivament minn min kien qed iħallas iċ-ċens għan-nom tiegħu. Matul il-kuntratt ta' ċens temporanju bejn is-sid u s-sub ċenswalist Galea, l-ebda kuntratt ta' kera ma kien hemm bejn is-sid u Meli.

36. F'dan ir-rigward rilevanti s-sentenza **Bernardette Licari v. J. L. Tobacco Company Ltd.** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-10 ta' Ottubru, 2023:

"Is-soċjetà konvenuta tistrieħ ħafna fuq il-fatt li hi ħalset il-kera għall-erba' skadenzi u li nħarġet riċevuta fuq isimha, però, ma jirriżultax li dan sar mill-mandatarju tal-attriċi bi ħsieb li jaċċetta bidla fil-persuna tal-inkwilin. Hu jgħid li ma tax każ dwar l-isem fuq min kienet l-irċevuta għax ma kienx ilestiha hu,

[2] Kopji a fol. 142 - 147
[3] Kopji a fol. 23 - 28

u dan kien sempliċement jaqbad u jiffirma. Lil'hinn minn dan, huwa prinċipji li terz jista' jħallas għad-debitur, u l-irċevuta soltu tinħareġ fuq il-pagatur għax ikun dan li ħareġ jew għadda l-flus lill-kreditur. Biex irċevuta fuq terz tiġi interpretata bħala xi forma ta' rikonoxximent ta' dak it-terz, irid jirriżulta li min ħareġ dik lirċevuta kien konsapevoli taċ-ċirkustanzi ta' fatt u tad-dritt li għalihom ikun qed jiffirma. F'dan il-każ jirriżulta li la l-attriċi u lanqas il-mandatarju tagħha ma riedu jirrikonoxxu lis-soċjetà konvenuta bħala inkwilina ġdida. Din il-kwistjoni qatt ma ġiet diskussa bejn il-partijiet, u s-soċjetà konvenuta ma tistax tippretendi li saret inkwilina sempliċiment għax il-mandatarju ffirma riċevuta fuq isimha. Is-socjetà konvenuta ma tistax tislet minn dan il-fatt, ir-rieda tal-attriċi li terħi l-fond favur terzi. Is-soċjetà konvenuta qatt ma avviċinat lill-attriċi biex tieħu l-kirja fuq isimha, u ma tistax tissorprendiha b'titolu li qatt ma ġie diskuss jew pretiż. Firma fuq irċevuta mingħajr intenzjoni warajha, ma għandhiex tiġi interpretata kontra l-interessi ta' dak li ffirmaha."

37. L-istess fil-kawża odjerna. Fl-ebda mument Meli ma mar jinnegozja xi kirja dwar il-fond mas-sid. Jippretendi li għandu kirja favur tiegħu għaliex hemm xi ftit riċevuti fiż-żmien li kienet għaddejja l-konċessjoni sub enfitewtika favur Galea li minflok fuq Galea nħarġu fuq ismu, riċevuti li kien jippreparhom Meli stess. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza appena ċitata, strettament l-irċevuta tindika min ħallas irrispettivament jekk hux qed iħallas f'ismu jew f'isem ħaddieħor. Kif Meli qed jippretendi li kien qed iħallas kera f'ismu fuq fond dwar liema kera l-ebda diskussjoni ma saret mas-sid, hija pretensjoni manifestament infondata.

38. Il-Qorti għalhekk qed issib illi Mario Meli qed jiddetjeni l-fond mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi u ser tordna l-iżgumbrament tiegħu mill-fond.

39. Dwar il-konvenut Godwin Galea, għalkemm huwa minnu li d-difiża tiegħu hi illi ma għandu l-ebda interess fil-fond; bħala sub ċenswalist temporanju kien

fl-obbligu legali u kuntrattwali illi mat-terminazzjoni tas-sub enfitewsi temporanja huwa jirritorna l-fond lill-atturi.

40. L-enfitewsi hija kuntratt li bih waħda mill-partijiet li jikkuntrattaw tagħti lill-parti l-oħra, għal dejjem jew għal żmien, fond, bi ħlas ta' kull sena determinat jew b'ċens determinat, illi din tal-aħħar tintrabat li tħallas lilha, fi flus jew f'oġġetti, bħala rikonoxximent tad-dominju (Artikolu 1494 (1) Kap. 16). Iċ-ċenswalist għandu jżomm u, fiż-żmien li jmiss, irodd il-fond, fi stat tajjeb (Artikolu 1505 Kap. 16). L-enfitewsi għal żmien tispiċċa bl-egħluq taż-żmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett *ipso jure* (Artikolu 1521 Kap. 16).

41. Pero' t-talbiet attriċi huma diretti biss lejn min qed "jokkupa" l-fond u mhux ukoll kontra min mal-għeluq taċ-ċens temporanju kellu l-obbligu statutorju li jirritorna l-fond lid-direttarju. Għalhekk hija fondata l-eċċezzjoni tal-konvenut Galea li ma hux leġittimu kontradittur peress li ma għandux il-pusess attwali tal-fond. Mill-atti irriżulta mingħajr ombra ta' dubju illi l-pussess tal-fond jinsab f'idejn Meli u mhux ukoll f'idejn Galea. Għalhekk issib illi t-talbiet attriċi fil-konfront tal-konvenut Galea ma humiex fondati u ser tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-imħarrek Meli;

2. **Tilqa'** l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek Galea u tiddikjara li ma hux leġittimu kontradittur u konsegwentement tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

3. **Tilqa'** l-ewwel talba attriċi limitatament fil-konfront tal-konvenut Mario Meli, tiddikjara illi l-konvenut Mario Meli qed jokkupa l-appartament li qiegħed fl-ewwel sular fil-korp ta' bini bin-numru 29, Victoria, Carmelo Schembri Street, Mosta, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

4. **Tilqa'** t-tieni talba attriċi, tikkundanna lill-konvenut Mario Meli sabiex fi żmien tlett xhur millum jiżgombra mill-appartament imsemmi u jgħaddi l-pussess vakant lill-atturi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut Mario Meli.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
7 ta' Diċembru, 2023

Deputat Reġistratur