BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 7 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 312/2017/1
Nru fuq il-Lista: 5

Maria Mifsud Bonnici; Anna Buttigieg; Juliette Attard bhala prokuratrici tal-assenti Dottor Giovanni Cremona; Il-Prim Imhallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici bhala prokuratur tal-assenti Marilyn Tucker; Av. Anna Mifsud Bonnici bhala prokuratrici tal-assenti Jan Piotr Janusz Pelcynski, Claudine Lazar, Wanda Kristina Vernon u Antonia Pelcynski

vs

Il-Kummissarju tal-Artijiet ghal Gvern ta' Malta, u fil-verbal tat-12 ta' Mejju 2017, l-Awtorità tal-Artijiet assumiet l-atti minflok il-Kummissarju tal-Artijiet u Maltapost plc (C22796)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 7 ta' April 2017[1] flimkien mad-dokument hemm anness fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, liema fond kien moghti b'titolu ta' kera lil Gvern ta' Malta fil-1936, li mbaghad ssulloka lil konvenuta Maltapost plc, minghajr l-permess tas-sidien, b'titolu ta' kera;*

2. *Illi fil-1980, il-Gvern kien harrek lil Professur Dr. Felice Cremona ghan-nom tal-proprjetarji tal-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, billi rrizulta hsara fil-fond, u kien ppretenda li din tissewwa mill-proprjetarji. Il-kawza fil-Qorti tal-Magistrati ta' Ghawdex, li ttenta l-Gvern ma rnexxietx. Minn dakinar s-sidien irrifjutaw l-kera ghaliex ippretendew li l-Gvern isewwi l-hsarat, u minhabba l-entita tal-istess;*

3. *Intant l-istess Gvern minghajr il-kunsens tas-sidien issulloka parti mill-fond lil Maltapost plc u dan gara permezz tal-Avviz Legali 211 tal-1998 – Dok A. B'hekk inbidlet in-natura tal-lokazzjoni li min wahda civili saret wahda kummercjali billi s-sullokazzjoni saret lil socjeta Maltapost plc;*

4. *Illi sussegwentement permezz ta' sentenza numru 965/2008 fl-ismijiet* ***Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet ghal Gvern ta' Malta et*** *deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Marzu 2015, il-konvenut Maltapost gie ordnat illi jizgombra mill-imsemmi fond u sabiex ihallas l-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess. Tajjeb li jingħad li oriġinarjament, din il-kawża infetħet quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili.

hsarat li kien hemm fil-fond li kienu jammontaw ghal sitta u ghoxrin elf euro (€ 26,000) – Dok B;

5. *Illi ghalhekk, il-Gvern sa mill-1980 wahdu u flimkien mal-MaltaPost plc mill-1998 sal-25 ta' Marzu 2015, kif jirrizulta mill-imsemmija sentenza tal-Onorabbili Qorti tal-Appell – ma hallsu xejn ghall-okkupazzjoni tal-fond tar-rikorrenti;*

Ghaldaqstant, jghidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

i) *Tiddikjara lil konvenuti responsabbli ghal kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni, ghal perijodu mis-sena 1980 sas-sena 2015;*

ii) *Tillikwida l-ammont hekk dovut, jekk hemm bzonn bl-opera ta' perit nominandi;*

iii) *Tikkundanna lill-istess konvenuti ihallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata, bl'imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl'ispejjez u l-konvenuti huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra d-digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tat-18 ta' April 2017[2].

[2] A fol 20 tal-proċess quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili.

Ra r-risposta ġuramentata tal-intimata Awtorità tal-Artijiet datata 9 ta' Mejju 2017[3], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Preliminarjament l-inkompetenza ratione materiae ta' din l-Onorabbli Qorti stante illi talbiet ta' hlas ta' arretrati ta' kera kif ukoll kull kwistjoni relatata mal-kera hija l-kompetenza esklussiva tal-Bord tal-Kera;*

2. *Preliminarjament ukoll tigi eccepita ir-res judicata in kwantu s-sentenza fl-ismijiet Maria mifsud Bonnici et vs Kummissarju tal-Artijiet et ghaddiet in gudikat mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Marzu 2015. Fl-istess sentenza il-Qorti ta' l-Appell hallet il-kirja minhabba hsarat u cahdet talba ghall-hall tal-kirja minhabba sullokazzjoni. Effettivament kien hemm sullokazzjoni favur l-intimata Maltapost plc li wkoll kienet thallas l-kera.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-fatt biss illi l-Qorti ta' l-Appell irrikonoxxiet il-fatt illi kien hemm sullokazzjoni favur l-intimata Maltapost plc bhala inkwilini paganti l-kera tipprekludi talba ohra ghall-hlas ta' kumpens ta' kera addizzjonali. Fil-fatt f'dik il-kawza l-atturi qatt ma talbu wkoll l-izgumbrament minhabba xi morozita' fil-hlas tal-kera.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-seuspost, effettivament trid issir prova li kera qatt ma thallset kif qed jigi asserit mill-atturi.*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma preskritti ai termini ta' l-artikolu 2156(c).*

[3] A fol 24 tal-proċess quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili.

Ra r-risposta ġuramentata tal-intimata MaltaPost datata 9 ta' Mejju 2017[4], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-ewwel u qabel kollox jigi eccepit illi dina l-Onorabbli Qorti jonqosha l-kompetenza li tiddeciedi fuq il-materji li huma mertu tal-kawza odjerna, u dana in vista tal-Artikolu 16 (4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jekk se mai kellu jirrizulta li dina l-Onorabbli Qorti hija kompetenti biex tisma' u taqta' l-kawza odjerna allura, l-atturi ghandhom jaghmlu l-prova tad-dritt ta' propjeta' li kull wiehed u wahda minnhom jippretendi li ghandu u ghandha fuq il-prorjeta' immobbli in kwistjoni, cjoe' l-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex u li jintitolahhom biex jressqu t-talbiet promoturi mertu ta' din il-kawza.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-atturi ghandhom jippruvaw minn fejn jirrizulta li huma intitolati ghal kumpens minghand is-socjeta' esponeneti ghall-okkupazzjoni da parti taghha tal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, skond kif ser jigi ppruvat ahjar fil-mori ta' din il-kawza, is-socjeta' esponenti hallset kull ma kellha thallas in konnessjoni mal-kirja tal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Gozo, u dato ma non koncesso, jekk fadal xi pendenzi konnessi ma hlas ta' kera ghall-perjodu antiki dawn huma preskritti a tenur tal-artikolu 2156 (c) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

[4] A fol 26 tal-proċess quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili.

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, kull mertu bejn il-proprjetarji tal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Gozo u s-socjeta esponeneti gie ezawrit mas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2015 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet "Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet ghall-Gvern ta' Malta et" (App. Civ 965/2008/1) u li ormai, mal-accettazzjoni da parti tal-atturi f'dik il-kawza tal-hlas effettwata mis-socjeta' esponenti a saldu ta' kull ammont dovut effettwat permezz tal-ittra datata t-22 ta' Mejju 2015 spedita mill-avukat tas-socjeta' esponenti lill-avukat tal-atturi (Dok. "A" anness), illum tikkostitwixxi stat bejn il-propjetarji tal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Gozo u s-socjeta' esponenti u anke mal-accettazzjoni tac-cwievet relattivi tal-istess fond u li tirrizulta mill-anness Dok. "B".*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talba ghall-hlas ta' kumpens ukoll ghandha tigi michuda fil-konfront tal-esponenti stante li s-socjeta' esponenti ddetjeniet l-proprjeta' immobbiljari merta ta' din il-vertenza skond il-kundizzjonijiet stabbiliti fis-sullokazzjoni li hija anke imsemmija fis-sentenza tas-sentenza moghtija mil-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2015 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet "Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet ghall-Gvern ta' Malta et" (App. Civ 965/2008/1) u entro l-parametri tal-ligi li permezz taghha s-socjeta' esponenti kienet tiddetjeni l-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jekk fadal xi pretensjoni tal-atturi ghal kumpens li jissupera dak li jirrizulta mill-patti lokatizzji allura zgur huwa l-kaz li s-socjeta' esponenti mhijiex il-legittima kuntradittur tal-atturi f'dan ir-rigward stante li l-pussess taghha tal-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex kien regolat b'titolu validu fil-ligi, u dana*

hekk kif anke gie kanonnizzat permess tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2015 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet "Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet ghall-Gvern ta' Malta et" (App. Civ 965/2008/1).

8. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tar-rikorrent huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettat bl-ispejjez.*

9. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra s-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Ottubru 2017[5], fejn ġiet milqugħa l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Awtorità u l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà intimata u bi tħaddim tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kawża ġiet trasferita lill-Bord.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut tat-30 ta' Ottubru 2017[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2017[7] fejn il-kawża ġiet stradata fuq l-eċċezzjoni tal-ġudikat.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2018[8] fejn ġie dikjarat li t-talbiet tar-rikorrenti f'din il-kawża huma ibbażati fuq il-ħames premessa tar-rikors ġuramentat tagħha, fis-sens illi dak li qed jitolbu r-rikorrenti huwa kumpens u dan il-kumpens għandu jkun ibbażat skont il-valur tas-suq, għall-okkupazzjoni tal-fond minn 1980 sat-2015, li mhux neċessarjament marbut mal-ħlas tal-kera. In

[5] A fol 37 tal-proċess quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili.
[6] A fol 1 tal-proċess.
[7] Verbal jinsab a fol 4 tal-proċess.
[8] A fol 5 tal-proċess.

vista ta' din id-dikjarazzjoni l-intimati ingħataw jedd li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta ġuramentata ulterjuri tal-Awtorità intimata datata 26 ta' Jannar 2018[9] fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Minghajr pregudizzju, l-irritwalita' u nullita tal-kawza peress illi nbidlet in-natura tal-kawza u t-talbiet relattivi. It-talbiet originali ma kienux sufficjentament cari. Wara l-kjarifika li saret effettivament inbiddlu t-talbiet tal-kawza fis-sens li issa l-atturi jridu dikjarazzjoni u ordni ta' kumpens "skont il-valur tas-suq" minghajr ebda riferenza ghal xi kirja. Dan imur 'il hinn minn dak indikat fir-rikors guramentat promotur meta l-attur talab ghal kumpens ghall-okkupazzjoni wara li skont l-istess attur kien hemm kirja vigenti b'sullokazzjoni (sullokazzjoni skont l-atturi mhux awtorizzata – fatt ikkontestat mill-eccipjenti).*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost f'kull kaz tibqa' soffermata l-eccezzjoni tar-res judicata ghal diversi ragunijiet :*

   a. *Minghajr pregudizzju, fit-tielet (3) paragrafu tal-premessi l-atturi jiddikjaraw illi l-intimati Awtorita' ta' l-Artijiet issollukkaw il-fond minghajr il-kunses tas-sid lill-Maltapost plc u li ghalhekk il-lokazzjoni saret wahda kummercjali. Kemm-il darba t-talba ghall-"kumpens ghall-okkupazzjoni skont il-valur tas-suq" huwa ppernjat ukoll fuq dan il-fatt, jigi dikjarat illi s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell moghtija nhar is-17 ta' Marzu 2015 fl-ismijiet* ***Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissjaru tal-Qrtijiet et*** *li llum ghaddiet f'gudikat*

[9] A fol 6 tal-proċess.

cahdet dan il-punt u l-Qorti ta' l-Appell iddikjarat illi s-sullokazzjoni kienet wahda valida bil-kunsens tas-sid.

b. *Illi minghajr pregudizzju ghas-surreferit, gialadarba l-Qorti ta' l-Appell iddecidiet illi kien hemm kirja vigenti bejn il-partijiet u li kien hemm sullokazzjoni valida allura l-attur issa ma jistax ixejjen ir-rabta ta' kirja bejn il-partijiet skont il-ligi. Dan il-punt huwa issa ormai deciz b'sentenza li ghaddiet in gudikat;*

c. *Illi minghajr pregudizzju, fuq il-fatt dwar jekk sehhitx sullokazzjoni bil-kunsens tas-sid, dan il-punt wkoll huwa deciz b'mod finali fis-sentenza surreferita;*

d. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, finalment dwar il-punt tat-tip ta' kumpens li jista' jintalab gialadarba l-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza surreferita ikkonfermat titolu validu ta' kera u sullokazzjoni valida, il-kumpens wkoll huwa dettat mill-fatt li bejn l-atturi u l-intimati kien hemm rabta ta' kera b'sullokazzjoni valida bil-kunsens ta' l-atturi. Isegwi li ma jistax jintalab kumpens differenti mir-rabta kuntrattwali u legali stabilita b'mod definittiv mill-Qorti ta' l-Appell;*

3. *Illi minghajr pregudizzju, it-talba ghall-kumpens ghall-arretrati ta' kera f'kull kaz huwa preskritt b'hames snin ai termini ta' artikolu 2156 ta' Kodici Civili;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jridu jitnaqqsu kull ammonti mhallsu sal-lum lill-atturi inkluz b'cedola ta' depozitu l-Qorti;*

5. *Illi minghajr pregudizzju, f'kull kaz is-sullokazzjoni kienet wahda legali li a dirittura giet espressament awtorizzata u ordnata ope legis bis-sahha tal-Att dwar is-Servizzi Postali (Kap. 254 tal-Ligijiet ta' Malta);*

6. *Illi minghajr pregudizzju, dato ma non concesso illi l-atturi ghandhom jedd ta' xi forma ta' 'kumpens' li jmur oltre r-rabta ta' kiri u sullokazzjoni bejn il-partijiet isegwi illi minghajr pregudizzju:*

   a. *Din it-Tribunal ma hux kompetenti illi jisma' u jiddeciedi l-mertu ta' dan il-kaz;*

   b. *It-talba hija wahda purament ta' danni konsistenti f'lucrum cessans u kwindi prekritt b'terminu ta' sentejn ai termini ta' artikolu 2153 tal-Kodici Civili*

   c. *Tibqa torbot l-eccezzjoni tar-res judicata: L-ammont tal-kumpens ghandu jibqa dak ekwivalenti ghall-kera pattwita peress illi bl-eccezzjoni tar-res judicata qieghda tigi sollevata illi l-atturi qatt ma jistghu jbiddlu l-fatt illi kien hemm kera u sullokazzjoni valida ghaddeja bil-kunsens tas-sid;*

   d. *F'kull kaz irid jitnaqqas il-valur ta' flejjes imhallsu lill-atturi inkluz b'cedoli ta' depozitu.*

Ra r-risposta ulterjuri tas-soċjetà intimata datata 15 ta' Frar 2018[10] fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

[10] A fol 10 tal-proċess.

1. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta' esponenti, in vista tal-fatt li jidher li issa l-atturi mhux qed jitolbu biss il-hlas ta' kera bhala kumpens tal-lokazzjoni u sullokazzjoni in konnessjoni mal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Gozo, jigi eccepit ulterjorment b'mod preliminari illi r-Rikors Guramentat ma kienx u m'huwiex sufficjentement car biex jippermetti lis-socjeta' eccipjenti tiddefendi lilha nnifsiha u ghalhekk huwa null u minghajr effett fil-ligi u ghalhekk jikkonkorru ragunijiet sufficjentement gravi biex ir-Rikors Guramentat promotur ta' din il-kawza jigi imwaqqa' u annulat u dina l-kawza tieqaf.*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta' esponenti, in vista tal-fatt li jidher li issa l-atturi mhux qed jitolbu biss il-hlas ta' kera bhala kumpens tal-lokazzjoni u sullokazzjoni in konnessjoni mal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Gozo u tenut kont ta' dak mitlub u deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2015 fl-atti tal-kawza fl-ismijiet "Maria Mifsud Bonnici et vs Il-Kummissarja tal-Artijiet ghall-Gvern ta' Malta et" (App. Civ 965/2008/1), jigi eccepit ulterjorment illi dan il-Bord mhux kompetenti biex jisma' u jaqta' l-kawza odjerna u inoltre li dan il-Bord ma jistax japplika l-provvedimenti tal-Artikolu 741(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta biex jittrasferixxi l-atti ta' dawn il-proceduri x'imkien iehor.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, kull talba tal-atturi fil-konfront tas-socjeta' esponenti hija preskritta anke a tenur tal-Artikoli 2153 u 2156 (f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra s-sentenza preliminari ta' dan il-Bord kif qabel presedut datata 21 ta' Marzu 2019[11] fejn ġew miċħuda l-eċċezzjonijiet rigwardanti il-kwistjoni tar-*res judicata*.

Ra dak li seħħ fis-seduta datata 23 ta' Mejju 2019[12], fejn hemm indikat li ġie ppreżentat l-affidavit Maria Mifsud Bonnici.

Ra n-nota tar-rikorrenti tat-2 ta' Lulju 2019[13].

Ra n-noti tal-Awtorità intimata datati 7 ta' Ottubru 2019[14] u 18 ta' Frar 2020[15]

Ra l-affidavit ta' Peter Mamo, uffiċjal fi ħdan l-Awtorità tal-Artijiet[16].

Ra x-xhieda in kontro-eżami tar-rikorrenti Maria Mifsud Bonniċi[17].

Ra x-xhieda ta' Carmen Scerri Lautier in rappreżentanza tas-soċjetà Maltapost[18].

Ra n-nota tas-soċjetà' Maltapost p.l.c datata 25 ta' Awwissu 2021[19] fejn ġie mressaq l-affidavit ta' Joseph Gafa'.

---

[11] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 31 tal-proċess.
[13] Nota relattiva tinsab a fol 33 tal-proċess.
[14] Nota relattiva tinsab a fol 38 tal-proċess.
[15] Nota relattiva A fol 58 tal-proċess.
[16] Nota relattiva tinsab erronjament immarkata a fol 19 tal-proċess. **Dan l-iżball fl-inumerar tal-proċess sejjer jibqa' jipperdura sal-aħħar.**
[17] Imwettaq waqt is-seduta tat-8 ta' Jannar 2021 u jibda a fol 24 tal-proċess.
[18] Magħmula fis seduta tat-3 ta' Ġunju 2021 u tibda a fol 38 tal-proċess.
[19] Nota relattiva tinsab a fol 51 tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut datat 5 ta' April 2022[20] fejn ġiet milqugħa talba sabiex jinħatru Periti u jirreletaw dwar il-valur lokatizju tal-fond għas-snin 1980 sas-sena 2015.

Ra r-rapport tal-Periti datat 6 ta' Lulju 2022[21].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata 15 ta' Diċembru 2022[22].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tas-soċjetà' intimata datata 27 ta' Frar 2023[23].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-Awtorità' tal-Artijiet datata 24 ta' Frar 2023[24].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[25].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Dr Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[26].

[20] Dan jibda a fol 115 tal-proċess.
[21] A fol 120 *et seq* tal-proċess.
[22] Din tibda a fol 134 tal-proċess.
[23] Din tibda a fol 139 tal-proċess.
[24] Din tibda a fol 146 tal-proċess.
[25] A fol 167 tal-proċess.
[26] A fol 168 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet tat-12 ta' Jannar 2024 fejn ġie mgħarraf li l-affidavit tar-rikorrenti Maria Mifsud Bonnici ma kienx jinsab in atti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024 fejn l-istess affidavit reġa' ġie ppreżentat flimkien mad-dokumenti mehmuża. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza li qiegħda tingħata llum.

Ra l-atti proċesswali kollha, inkluż dawk tal-proċeduri fl-ismijiet **Maria Mifsud Bonnici *et* vs il-Kummissarju tal-Artijiet għall-Gvern ta' Malta *et,*** (Rik Maħluf numru 865/2008) finalment deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' Marzu 2015.

Ikkunsidra

It-Tieni Eċċezzjoni tar-Risposta ulterjuri tas-soċjetà intimata MaltaPost p.l.c.

Illi huwa bil-wisq loġiku li l-ewwel eċċezzjoni li għandha tiġi trattata hija i-tieni eċċezzjoni mressqa fir-risposta ulterjuri tas-soċjetà intimata Maltapost li tikkwerela n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord, liema kwistjoni trid tiġi

deċiża l-ewwel u b'kap separat[27] (u mhux b'digriet[28]), għaliex jekk il-Bord isib li huwa m'huwiex hekk kompetenti allura ma jistax isir eżami tal-mertu minnu[29].

Illi bħala daħla qasira, huwa ben magħruf li awtorità ġudikanti b'kompetenza limitata ma tista' qatt tasserixxi kompetenza li l-leġislatur ħalla f'idejn ħaddieħor. Sfiq ma' dan allura, l-liġi timponi obbligu fuq min huwa tenut jiġġudika li jqajjem tali dubju, anke jekk l-parti mħarrka ma tqajjimx din id-difiża jew saħansitra tkun

[27] Artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[28] Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Edwin Cilia vs Melina Cilia**, (Rik Nru 106/20/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar it-30 ta' Ġunju 2021 permezz ta' liema dik il-Qorti annullat digriet fejn ġiet miċħuda eċċezzjoni tal-kompetenza permezz ta' digriet f'verbal. Fil-fatt, dik il-Qorti qalet hekk*: "Dan ifisser li l-ewwel Qorti kellha tiddisponi mill-eċċezzjoni tal-inkompetenza permezz ta' sentenza preliminari appożita jew permezz ta' kap separat fis-sentenza finali (u mhux permezz ta' digriet, kif jikklassifika d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti l-konvenut appellat)".*

[29] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Formosa vs l-Avukat Joseph Ellis *et*,** (Rik App Nru: (472/2013/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2013 fejn intqal hekk*: "Tassew illi kien ikun aktar loġiku għall-ewwel qorti li kieku, flok l-ewwel tqis l-meritu u mbagħad tiddeċiedi li ma kellhiex kompetenza biex tiddeċiedi l-meritu, bdiet billi tqis qabel xejn il-kwistjoni ta' kompetenza u, jekk issib li ma kellhiex kompetenza, tieqaf hemm."* Fuq l-istess tematika, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **George Vassallo vs Kummissarju tal-Pulizija,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 1998 fejn ġie deċiż hekk: *"Fil-fehma ta' din il-qorti meta s-sentenza appellata laqgħet l-eċċezzjoni u għalhekk iddikjarat li m'għandhiex ġurisdizzjoni kellha tieqaf hemm u tillibera lil-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju u mhux tippronunzja ruħha fuq il-meritu billi tiċħad it-talba, għaliex meta l-Qorti m'għandhiex ġurisdizzjoni la tista' tilqa' u lanqas tiċħad it-talba trid ikollha ġurisdizzjoni biex tieħu konjizzjoni tat-talba."*

kontumaċi f'dak il-proċediment[30]. Wara kollox, il-kompetenza ta' xi awtorità ġudikanti ma tistax tiġi maqbula bejn il-kontendenti[31].

Illi huwa wkoll aċċettat li l-kompetenza hija prinċipalment radikata bit-termini tal-att promotur[32] għalkemm f'xi ċirkostanzi wieħed għandu jdur lejn l-eċċezzjonijiet mqanqla[33].

---

[30] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonio Debono *et* vs Paolo Borg,** mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-2 t'April 1955 per Onor. Imħallef Dr. J. Caruana Colombo, fejn, b'self minn sentenza preċedenti ġie mfakkar u deċiż hekk: *"Illi, kif ġie deċiż minn dina l-Qorti fil-31 ta' Jannar, 1935, fil-kawża "Scicluna vs Banavage", din l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza hija sollevabbli mill-Qorti, għalkemm il-konvenut huwa kontumaċi; tant għaliex il-kontumaċja tal-konvenut ma tagħtix lok għall-preżunzjoni ta' abbandun tal-kawża, u għalhekk il-ġudikant għandu jeżamina l-ġustizzja tad-domandi ta' l-attur mingħajr ma jieħu kont tal-kontumaċja tal-konvenut, kemm għaliex l-eċċezjoni hi sollevabbli "ex officio" meta, għar-raġuni ta' materja, il-kawża ma tkunx ta' kompetenza jew ġurisdizzjoni tal-Qorti (Vol. XXIX-11-293)".* Fuq l-istess vena mbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Gerada vs Salvu Attard,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-6 ta' Novembru 1959 fejn intqal hekk: *"Għalkemm il-konvenut jibqa kontumaċi, dan ma jagħtix lok għall-preżunzjoni ta' abbandun tal-liti, għad-difett ta' eċċezzjonijiet leġittimi, jew għal adeżjoni għad-domanda; imma, inveċi, għas-suppożizzjoni ta' rimessjoni għall-ġustizzja tat-tribunal".* Aktar qrib żminijietna mbagħad, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Epifanio Azzopardi vs Alberto Decelis,** (Rik Ġur Nru: 57/17) mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera kif hemm presedut nhar l-4 ta' Ottubru 2018 u dak deċiż fil-proċeduri fl-ismijiet **Signrite Limited vs Richmoore and Anderson Limited (C-50459),** (Avv Nru: 80/2019) mogħti mill-Bord li Jirregola l-Kera kif hemm presedut nhar is-7 ta' Ottubru 2019.

[31] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Azzopardi vs Doris Behag**, (App Ċiv Nru: 133/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' April 2013, fejn waqt deċiżjoni dwar aggravju li kien ikkritika l-ewwel sentenza għaliex l-eċċezzjoni tal-kompetenza ġiet sollevata *ex officio* qalet hekk *"Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju. Il-qsim tal-kompetenza tal-qrati u t-tribunali hija materja ta' ordni pubbliku, u l-partijiet ma jistghux "jaqblu" dwar quddiem liema Qorti jressqu d-disputa taghhom. L-eċċezzjoni ghall-gurisdizzjoni tal-Qrati Maltin tista', skont xi awturi u sentenzi, tigi rinunzjata jekk il-konvenut f'kawza jissottometti ruhu ghal dik il-gurisdizzjoni. Min-naha lohra, il-kompetenza tad-diversi tribunali tal-istat Malti hija regolata b'ligi, u mhux kompitu ta' xi qorti li tasserixxi kompetenza li mhux taghha. Ir-regoli ta' procedura huma ta' ordni pubblika u jehtieg li jigu segwiti skont id-dettami espressi taghhom, u ma jistghux jigu interpretati skont ix-xewqa tal-partijiet."*

[32] Fost diversi, u sa fejn hekk applikabbli, l-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Spiteri vs Mediterranean Insurance Brokers (Malta) Ltd *et*,** (Rik Maħluf Nru: 562/09) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' April 2010.

[33] Wieħed huwa mistieden, sa fejn huwa hekk applikabbli dak deċiż minn dan il-Bord kif presedut fis-sentenza preliminari fl-ismijiet **Natalia Menshova vs Camelot Properties Ltd *et*,** (Rik Nru: 244/2019) mogħtija nhar il-24 ta' Jannar 2024.

Illi mill-ewwel jingħad li din l-eċċezzjoni hija ħażina u għandha tiġi mwarrba. Fil-veritá dan il-Bord qajla jista' jifhem il-għala ingħatat din l-eċċezzjoni meta l-eċċezzjoni tal-inkompetenza filwaqt li l-proċeduri kienu għaddejjin quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili kienet ġiet milqugħa u b'hekk il-proċeduri tkomplew proprju quddiem il-Bord kif riedu l-konvenuti.

Illi għal dan il-Bord, huwa ċar li l-azzjoni tar-rikorrenti hija biss u sempliċiment kawża għall-okkupazzjoni bla titolu ta' fond li kien oriġinarjament inkera u sussegwentement ġie sullokat. Dan għandu l-elementi kollha sabiex l-azzjoni titmexxa quddiem il-Bord, irrelevanti minn jekk ir-rikorrenti iridux li l-ammont ta' okkupazzjoni għandux jinħadem fuq il-kera miftehma jew fuq il-valur tas-suq, kif donnu tagħti x'tifhem il-kitba tal-eċċezzjoni[34]. Naturalment, il-fatt ta' jekk effetivament kienx hemm okkupazzjoni bla titolu hija ħaġa li għad trid tiġi determinata.

Illi l-unika kwistjoni li ġiet eliminata għal kollox mill-kompetenza tal-Bord huma dawk relattivi għall-validità ta' xi skrittura ta' kiri[35]. Dan m'huwiex il-każ tal-lum.

---

[34] Ara f'dan is-sens dak deċiż fis-sentenza parzjali fl-ismijiet **Anthony Manicolo *et* vs Godfrey Zammit *et*,** (Rik Ġur Nru: 818/2016) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' Marzu 2017. Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Cecil Fiorini vs Keith Caruana,** (App Nru: 126/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-27 ta' Ottubru 2015 fejn ġie mfakkar hekk: "Kwistjoni li tolqot l-okkupazzjoni ta' fond wara t-terminazzjoni tal-kirja, hi tal-Bord Li Jirregola l- Kera."

[35] Dwar dan, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr. Alfred Grech *noe* vs Raymond Grech,** (App Nru: 57/2020/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023 fejn fuq din il-kwistjoni ntqal hekk: *"Dak li l-liġi però speċifikatament teskludi mill-kompetenza tal-Bord huma l-kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kiri. Ifisser dan, li jekk xi ħadd irid jattakka s-siwi ta' kuntratt ta' kiri, bħal ngħidu aħna minħabba vizzju fil-kunsens, dan irid jagħmlu quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u mhux quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera."* Issir ukoll referenza għad-digriet mogħti a tenur tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-proċeduri fl-ismijiet **Ronnie Camilleri vs Abdalhady Hamood,** (Rik Nru: 35/2020) mogħti mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta'

Illi jiġi b'hekk li din l-eċċezzjoni hija ħażina u qiegħda tiġi miċħuda.

<u>L-Ewwel Eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri tal-intimata Awtorità tal-Artijiet u l-Ewwel Eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri tas-soċjetà intimata Maltapost p.l.c</u>

Illi b'dawn l-eċċezzjonijiet, iż-żewġ intimati jisħqu li l-azzjoni ma kienetx waħda ċara, u dan jiddikjarawħ wara li saret forma ta' kjarifika mir-rikorrenti dwar dak mitlub f'din il-kawża. Dan il-Bord ma jaqbilx. Għal dan il-Bord dak mitlub mir-rikorrenti kien ċar mill-bidu nett u lanqas kien hemm ħtieġa li ssir dikjarazzjoni ulterjuri. L-azzjoni tar-rikorrenti, kif diġà rajna waqt l-eżami tal-eċċezzjoni rigwardanti l-kompetenza ta' dan il-Bord, kienet u baqgħet waħda għal danni naxxenti minn okkupazzjoni illegali tal-fond, għar-raġunijiet imfissra fl-att promotur. Jekk għandhomx raġun ir-rikorrenti jew le hija kwistjoni li sejra tiġi issa mistħarrġa iżda dan ma jfissirx li l-intimati ma kienux f'qagħda jiddefendu din l-azzjoni sew.

Illi b'hekk anke dawn l-eċċezzjonijiet huwa ħżiena u m'humiex qegħdin jintlaqgħu.

<u>It-Tieni Eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri tal-intimata Awtorità tal-Artijiet u s-sitt Eċċezzjoni tas-soċjetà intimata Maltapost p.l.c.</u>

Novembru 2020 fejn propju fuq diverġenza t'opinjonijiet bejn il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, stabbiliet hekk: "*Billi l-emenda fl-Att XXVIII tal-2019 kienet tinkludi l-emenda ghall-Artikolu 1525 fejn kwistjonijiet dwar validita` ta' kirja ghandhom jigu determinati mill-qrati ordinarji u billi l-kawza inbdiet wara d-dhul fis-sehh ta' din l-emenda, hi l-Prim Awla li ghandha tisma' din il-kawza rigward il-validita` o meno tal-iskrittura tal-kera. Hi irrelevanti ghalhekk meta saret il-kirja izda hu rilevanti meta saret il-kawza.*" Per kompletezza magħad, li din l-aħħar linja ta' ħsieb ġiet ukoll abbraċċjata fis-sentenza preliminari fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Roberto Debono *et* vs Frank Dimech,</u>** (Rik Ġur Nru: 1146/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Lulju 2023 (propju fuq kawża konċernanti l-validità ta' skrittura ta' lokazzjoni.

Illi l-Bord iqis li dawn l-eċċezzjoni, li huma fil-mertu, għandhom jiġu deċiżi fost l-ewwel għaliex jolqtu l-vera fundament tal-azzjoni tar-rikorrenti. Bil-mod tagħhom, iż-żewġ eċċezzjonijiet essenzjalment qegħdin jikkwerelaw il-fondatezza o meno tal-pretensjoni tar-rikorrenti mfassla kif inhi fuq okkupazzjoni bla jedd ta' xi wieħed minnhom.

Illi huwa ben risaput li l-għażla ta' x'tip u għamla ta' kawża ssir hija deċiżjoni totalment imħollija f'idejn min irid jipproponiha[36]. Dwar dan, ħadd m'għandu jindaħal u hija għażla libera[37] ta' min irid li jqiegħed jew jiżgura xi dritt li għandu[38] għall-iskrutinju ta' awtorità ġudizzjarja. Huwa bil-wisq naturali allura,

[36] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mark Cassar v. Direttur tad-Dipartiment tal-Iżvilupp Rurali *et,*** (App Ċiv Nru: 10/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ġie mfakkar hekk: *"L-appellant ma jistax issa jwikki n-nuqqasijiet tiegħu fuq l-Ewwel Qorti u jippretendi li dik il-Qorti kellha tmur 'lil hinn minn dak li oriġinarjament talab' billi tħassar il proċess tal-evalwazzjoni kollu kemm hu. Daqskemm li l-appellant kien ħieles li jfassal ir-rikors maħluf bil-mod ta' kif għoġbu jfasslu, daqstant ieħor għandu issa jerfa' r-responsabbiltà u l-konsegwenzi ta' dik l għażla."* Fuq l-istess vena, ssir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Euro Finance Corporation Limited vs Fal-Con Limited,** (App Ċiv Nru: 132/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Ġunju 2023 fejn intqal hekk: *"Huwa minnu li l-Qorti hija fid-dmir li żżomm dejjem quddiem għajnejha dak li jkun qiegħed jintalab mill-parti attriċi. Madankollu, fl-għarbiel tagħha tat talbiet attriċi l-Qorti m'għandhiex tħares biss lejn it-talbiet iżda wkoll lejn ir-rikors maħluf kollu kemm hu, inkluż dak li jingħad fil-premessi tiegħu. Tassew, minn qari ta' dak kollu li jingħad fir-rikors maħluf qabel ma jsiru t-talbiet, wieħed ikun jista' jislet stampa ċara ta' x'inhuwa l-ħsieb u l-iskop wara l-kawża".*

[37] Issir referenza għas-sentenza parzjali fl-ismijiet **Oreste Gatt vs Domenic Cutajar,** (Ċit Nru: 670/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Settembru 2009 fejn, b'awtorità, ngħad hekk: "*Illi l-Qorti ma tapprovax l-atteġġament tal-attur – kif sottomess f'ismu - li ladarba l-għażla tal-azzjoni hija f'idejh, l-imħarrek m'għandux jiddetta x'azzjoni messu beda l-attur. Huwa minnu li hu l-attur li jagħżel l-għamla ta' azzjoni li jixtieq iressaq kontra l-imħarrek, imma ma' dan għandu jiżdied li l-attur irid jerfa' l-konsegwenza ta' kif jogħġbu jfassal dik l-azzjoni magħżula minnu. Jekk dik l-għażla tissarraf f'att li jkun nieqes minn partikolarità essenzjali jew ksur fil-forma, hu jrid iseffaq wiċċu mal-effetti li dan in-nuqqas iġib;"*

[38] F'dan is-sens il-ġurista **Lodovico Mortara** jgħallem hekk: "*La sentenza non crea dal nulla un diritto subbiettivo, ma conferisce forza ed effetto di diritto subbiettivo ad una pretesa presentata al magistrato sotto forma di domanda o di eccezione; e fa presumere che questo diritto abbia preesistito all'iniziamento del rapporto processuale, per il tempo che conviene alla sua natura e alle circostanze particolari del fatto.[38]* - Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civile, II Volum, Casa Editrice Dottor Francesco Vallardi, III edizzjoni, a fol 547. Bl-istess mod jgħid il-ġurist **Piero Calamandrei**, meta bil-mod filosofiku tiegħu dwar

li ġaladarba l-indoli tal-azzjoni huma (jew għandhom jiġu) definiti fir-rikors promotur, min hu tenut jiġġudika għandu mbagħad joqgħod rigorożament ma' dak hemm mitlub, u għar-raġuni hemm indikata. B'hekk jekk xi rikorrent jagħżel li jillimita l-pretensjoni tiegħu fuq kawżali unika, awtorità ġudikanti trid toqgħod fuq dik il-pretensjoni biss[39]. Dan ma huwa xejn għajr kliem ieħor għal-fatt li l-għażla tal-bażi tal-azzjoni tmiss biss lill-attur[40]. Dawn ir-regoli jgħoddu b'mod komplet ukoll fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li għandu wkoll[41] joqgħod strettament mal-kawżali dedotti fir-rikors promotur[42].

---

il-kunċett tal-karattru ta' sentenza jgħid hekk: "*La sentenza ha carattere dichiarativo; in quanto essa non mira a creare il diritto, non tende a formare nuovi rapport giuridici, ma si limita a riconoscere le concrete volontà di legge, nelle quali giá, prima del processo e senza l'intervento del giudice, la norma astratta si é specializzata, indirizzandosi ai soggetti del rapporto giuridico controverso.*" – Opere Giurdiche, Vol I, Problemi Generali del Diritto e del Processo, Roma TrE-PRESS, stampat wara awtorizzazzjoni mill-eredi tiegħu fis-sena 2019, a fol 67.

[39] Kif kellha okkażjoni tfakkar riċentement il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Johnnie Azzopardi *noe* vs Dentist David Muscat *et*,** (App 262/2016/1) mogħtija nhar id-9 ta' Jannar 2024: *"Fis-sistema legali tagħna, il-proċess ċivili jiskatta biss fuq l-impuls ta' min jidhirlu li nkisirlu xi dritt u għalhekk ifittex il-ħarsien tal-Qorti (ne procedat iudex ex officio). Barra minn hekk, sta għal min jiftaħ il-kawża li jiddetermina l-kontenut tal-proċess; li jiddelinea l-kontroversja li fuqha trid tiddeċiedi l-Qorti (ne eat iudex ultra petita partium). Permezz tad-domanda tiegħu, l-attur jorbot, u fl-istess ħin jillimita, lill-Qorti dwar l-oġġett tal-ġudizzju. Il-Qorti hija marbuta li tiddeċiedi preċiżament fuq id-dritt affermat fid-domanda, u mhux fuq xi dritt ieħor; fuq id-dritt jew drittijiet kollha affermati, imma mhux lil hinn minnhom. Bl-att li bih tinfetaħ il-kawża, l-attur huwa marbut li jidentifika l-fatti kostituttivi li huwa jpoġġi bħala r-raġuni tad-domanda tiegħu."*

[40] Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Nutar Dottor Charles Vella Zarb et vs Anna Vella,** (Rik Maħluf Nru: 291/1999/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Frar 2006 (mhux appellata) u ċioé li "*Jibqa' dejjem il-fatt li x-xejra tal-azzjoni tiddependi mill-għażla tal-parti attriċi li tressaqha u hija determinata mill-għamla tal-azzjoni hekk magħżula u mit-talbiet magħmula.*"

[41] Il-Bord jissenjala hawn l-artikolu 20(1) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

[42] Issir referenza għal dak li ġie raġunat u finalment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet fl-ismijiet **Bartolo & Kyle Limited vs Thomas Micallef,** (App Ċiv Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Adriana Testaferrata Abela vs Joseph Azzopardi,** (App Ċiv Nru: 1/2002/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2007. F'dik is-sentenza intqal hekk: *"Daqstant iehor, pero`, hi ghal kollox korretta l-affermazzjoni ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, illi jekk ir-rikorrenti ma jkunux hadu hsieb jestendu l-kawzali minnhom dedotta billi jinkludu ragunijiet ohra fit-talba taghhom, il-Bord ma setax jargina ruhu 'l hinn mill-kawzali kif dedotta u, anzi, kellu joqghod strettament fil-parametri taghha. Ara "Mario Mizzi et -vs- Victor Stellini", 23 ta' Gunju 2000; …………Jigi premess qabel xejn*

Illi minn qari tar-rikors promotur, u anke mill-"kjarifika" magħmula mill-avukat difensur tar-rikorrenti matul is-smiegħ tal-proċeduri, huwa ċar li r-rikorrenti m'humiex qegħdin jikkwerelaw xi morożita da parti tal-intimati iżda qegħdin speċifikament jitolbu biss li jiġi likwidat ammont għall-okkupazzjoni tagħhom tal-fond bejn is-sena 1980 u s-sena 2015, meta l-fond ġie ritornat lilhom. Għal dan il-Bord dan joħroġ ċar kemm mill-premessi tar-rikors promotur, kif ukoll mill-verbal tal-11 ta' Jannar 2018 fejn ingħad hekk:

> "........illi talbiet tagħha f'din il-kawża huma ibbażati fuq il-ħames premessa tar-rikors ġuramentat tagħha, fis-sens illi dak li qed jitolbu r-rikorrenti huwa **kumpens u dan il-kumpens għandu jkun ibbażat skont il-valur tas-suq, għal okkupazzjoni tal-fond minn 1980 sal-2015, li mhux neċessarjament marbut mal-ħlas tal-kera**...[43]

---

illi l-"kawza" ta' domanda hija rraguni guridika taghha, ossija l-fundamentum agendi taghha. Ara "William Leonard -vs- Dr. Francesco Sammut", Qorti ta' l-Appell, 1 ta' Ottubru 1887. Din, bhala origini tad-domanda, tiddistingwi ruhha mill-oggett ta' l-att promotur, li huwa "cio che è attualmente domandato". Ara "Negte. Emanuele Scicluna nomine -vs- Giovanni Xuereb, Registratore", Appell Kummercjali, 10 ta' Ottubru 1885. Isegwi minn dan illi r-raguni guridika, ossija l-causa petendi, hi dik li tigi mill-parti azzjonanti adottata bhala bazi tal-pretiza avvanzata. Din s' intendi ghandha liskop li sservi biex ticcirkoskrivi l-gharfien mill-gudikant talmizura preciza intiza mill-parti. Din biss, u mhux xi kwestjonijiet jew konsegwenzi ohra; Similment ġie wkoll deċiż hekk f'kawżi quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba fejn fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Mark Said LL.D. *noe* vs Vincenzo Grixti,** (App Ċiv Nru: 18/1987/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Jannar 2008 fejn intqal hekk: *"Ir-rikors promotur, kif formulat, ma jawtorizzax lil sid ir-raba' jirriprendi l-pussess lura tieghu ghal dik ir-raguni tal-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja billi tali kawzali mhix dedotta. Jikkonsegwi illi l-Bord ma kellux jikkonfondi haga m' ohra u jiddeciedi fuq kawzali li l-parti ma tkunx ressqet ghal konsiderazzjoni u decizjoni tieghu dwarha".*

[43] Huwa b'hekk ċar li din il-kawża titratta u ssegwi ġurisprudenza tagħna propju fuq l-elementi tal-okkupazzjoni illegali ta' xi fond. Il-kliem utilizzat f'dan il-verbal jixxebbah propju dak li jgħidu l-Qrati tagħna fir-rigward ta' x'valur għandu jintuża f'każijiet t'okkupazzjoni mingħajr jedd. Hekk per eżempju fost diversi issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi *pro et noe* vs Carmelo Borg et,** (Rik Nru: 182/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023 fejn intqal hekk: *"Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-*

Illi għal dan il-Bord, din il-kjarifika serviet aktar sabiex aktar ssaħħaħ t-teżi tal-Bord li l-azzjoni proposta hija għal-okkupazzjonali tal-fond mill-intimati bla jedd u xejn aktar[44]. Huwa ċar li r-rikorrenti lanqas ma huma qegħdin jitolbu għal xi ammont ta' ħlas **wara** li l-kirja kienet ġiet terminata bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Illi trid issir distinzjoni bejn kawża li titlob arretrati ta' kera u kawża fejn jiġu mitluba danni naxxenti minn kuntratt lokatizju, minħabba okkupazzjoni mhux leċita ta' xi persuna. Fl-ewwel tip ta' kawża, teżisti l-ipoteżi (u rikonoxximent da parti tal-attur) ta' kirja li hija (jew kienet, f'każ li tkun waħda mitmuma) valida. Fit-tieni każ, dik it-tip ta' kawża tipprospetta sitwazzjoni fejn ir-rikorrent ma jkunx qiegħed jirrikonoxxi titolu validu tal-intimat, b'mod li jkun qiegħed jitlob li jitħallas tal-okkupazzjoni tal-fond miżmum illegalment[45]. Huwa ċar li dawn ix-

kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja". Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Helen *sive* Nellie Miceli *et* vs Carmelo *sive* Charles Pisani,** (Ċit Nru: 1761/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-14 ta' Diċembru 2004 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żgur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq".*

[44] Għalkemm tajjeb jibqa' jiġi mfakkar li l-indoli tal-azzjoni huwa deżunti mill-att promotur u mhux minn xi kjarifika li seħħ fil-mori. F'dan is-sens, fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Vincent Ciappara *et* vs Nazzareno Bartolo *et*,** (App Ċiv Nru: 802/2009/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023 fejn ingħad hekk: *"Din il-Qorti tibda billi tgħid illi qabel ma Qorti tgħaddi sabiex tisma' u tiddeċiedi l-każ li jkollha quddiemha, trid tara n-natura vera u l-indoli tal-azzjoni ppreżentata (ara Fairbet Ltd et. v. Malta Gaming Authority, deċiża mill-Qorti ta-Appell fl-4 ta' Mejju, 2022). It-tifsira ċara u sewwa tal-oġġett tal-kawża għandha titnissel sewwa mill-att li permezz tiegħu jkunu nbdew il-proċeduri u mhux minn xi kjarifika li ssir mill-parti fil-mori tal-kawża (ara Raymond Bezzina v. Anthony Galea, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 1998).*

[45] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Camilla Scerri vs Angela Spagnol,** (Rik Maħluf Nru:98/2013) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Frar 2016 fejn ġie mfisser hekk: *"Illi għal dak li jirrigwarda t-titolu tal-imħarrek fuq il-fond mertu tal-każ, tajjeb li wieħed jifhem x'ikun qiegħed jitfisser meta attur jixli lill-imħarrek li qiegħed iżomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frażi tfisser waħda minn żewġ ħwejjeġ: jew li l-parti mħarrka, sa mill-bidu, ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum; jew ukoll li,*

xenarji huma magħmula minn elementi totalment estranji u distinti[46], u ma jistgħux jiġu mħawwda flimkien.

Illi l-illegalita o meno taż-żamma tal-fond **għal-perjodu mitlub** mir-rikorrenti ġiet diġà deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fil-proċeduri preċedenti għal dawn, liema proċeduri huma wkoll imsemmija mir-rikorrenti u allegati ma dawn l-atti.

Illi fil-fatt dik il-Qorti sabet li ma kellha xejn x'tiċċensura la fuq il-kirja oriġinali u wisq anqas fuq is-sullokazzjoni li kienet ukoll waħda legali bis-saħħa tar-regolament 4(2) tal-Liġi Sussidjarja 254.09. Għalhekk il-Qorti tal-Appell (li terġa u tgħid dawret id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti propju fuq dan il-punt) sabet li ma kien hemm xejn illegali fl-okkupazzjoni tal-fond miż-żewġ intimati. Dan l-aspett

---

f'każ li seta' kellha xi titolu, dan intemm qabel ma tkun infetħet il-kawża li fiha l-ġid jintalab ilħruġ minnu ta' min ikun jokkupah . Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu fuqhiex iserraħ il-każ tiegħu. Kif ingħad, l-istess ħaġa tgħodd fejn jintwera li xi titolu li seta' kien hemm favur l-okkupant ikun intemm qabel ma jinbdew il-proċeduri għat-tneħħija tiegħu;".

[46] L-awturi **Crisanto Mandrioli u Antonio Carratta** jiddeskrivu dawn il-kunċetti hekk *"L'oggetto, o petitum e`, come dice la parola, cio` che si chiede con la domanda. E poiche` la domanda e` rivolta non a un soggetto solo, ma a due soggetti (al giudice ed all'altra parte) ai quali si richiedono cose diverse, il petitum assumera` in concreto, due aspetti diversi. Anzitutto, ossia in via immediata, la domanda si rivolge al giudice al quale si chiede non la cosa o la prestazione oggetto del diritto sostanziale, ma un provvedimento… ....In secondo luogo, ossia in via mediante, la domanda si rivolge alla cosidetta controparte, che per lo piu` e` il convenuto: e a questo soggetto non si chiede un provvedimento, ma si chiede un bene della vita: una cosa (il fondo Serviano, o quella certa macchina ecc), o una prestazione (pagare 100, costruire un muro ecc.) oppure si chiede di non contestare una determinata situazione giuridica che ha un certo oggetto; oppure, ancora, di subire una certa modificazione giuridica.............. 'Causa petendi' significa ragione del domandare; e naturalmente ragione giuridica o titolo giuridico… la ragione obiettiva su cui la domanda si fonda: in altri termini il diritto sostanziale affermato in forza del quale viene chiesto il petitum......... Petitum (mediato) e causa petendi sono, dunque, le due angolazione del diritto sostanziale affermato, che e l'oggetto del processo.* – Diritto Processuale Civilie, Giappichelli, Volum1, XXVII edizzjoni, 2019, para 29 a fol 157, 158 u 159

allura huwa kapitolu magħluq u juri l-veritá litiġjuża ta' bejn il-kontendenti[47]. Dik il-Qorti qalet ċar u tond li kemm il-kera u kemm is-sullokazzjoni kienu legali u b'hekk dak il-punt huwa deċiż u jitqies bħala korrett[48]. Fi kliem sempliċi, dik il-Qorti ma ħasritx il-kuntratti relattivi[49], għalkemm kienet ġiet impliċitament mitluba tagħmel dan.

Illi l-unika kwistjoni li dik il-Qorti rriteniet li kellha tilqa' u għalhekk l-unika raġuni l-għala wasslet sabiex **ixxolji** l-kirja kienet minħabba ħsara fil-fond in kwistjoni u b'hekk sabet li kien hemm ksur tal-obbligazzjonijiet relattivi. Dan

---

[47] Fost diversi, ssir referenza għal dak enunċjat fis-sentenza fl-ismijiet **Helen *sive* Eileen Borg vs Bank of Valletta plc,** (Ċit Nru: 1753/00) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Mejju 2001 (mhux appellata) u ċioé: *"Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa mwiezen b'dak daqstant ghaqli li, fejn kwestjoni tkun giet definita u trattata, ssentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew jekk ma tigix appellata jew ritrattata fizzmien li tippreskrivi l-ligi [ara sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Marzu, 1949, fil-kawza fl-ismijiet Cassar Parnis vs Soler nomine (Kollez. Vol: XXXIII.ii.344)]. Dan il-principju jissahhah meta l-kwestjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jesisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza [ara sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Gunju, 1995 fil-kawza fl-ismijiet Alfred Paul Farrugia nomine vs Tancred Borg Reveille et;"* Kif reġgħet ukoll fakkret riċentement il-Qorti tal-Appell (Superjuri) b'self minn sentenza preċedenti, fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Michael Chetcuti vs Miller Distributions Ltd,** (App 993/19/1) mogħtija fl-1 ta' Awwissu 2023: *"Sentenza li għaddiet 'in giudicato' jiġifieri li ma tistax tappella minnha iżjed, hija miżmuma bħala tajba u sewwa u tal-ħaqq - res judicata pro veritate habetur ... minn naħa l-oħra fejn kwistjoni tkun ġiet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tiġi appellata jew ritrattata, tiġi ikkonfermata, jew jekk ma tiġix appellata jew ritrattata fi żmien li trid il-liġi ma ssir l-ebda proċedura oħra li tattakka s-sentenza".*

[48] Definizzjoni sempliċi dwar it-tifsira tal-kunċett tal-ġudikat hija dik tal-awtur **Francesco Foramiti** li jiddeskrivieh hekk: *"L'awtorita della cosa giudicata fa presumere vero ed equo tutto cio che e contenuto nella sentenza; e questa prezunzione essendo juris et de jure, esclude ogni prova in contrartio" – Enciclopedia Legale, Volume I, II edizz, sena 1846, a fol 596*

[49] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Borg vs Victor Gauci,** (App Ċiv Nru: 712/1987/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Lulju 2003 fejn ingħad hekk: *"Finalment il-konvenut appellant jsostni li huwa kellu u ghandu titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond de quo u dana billi huwa okkupa in buona fede l-imsemmi fond ghal perjodu twil matul liema wkoll hallas "il-kera dovuta minnu skond il-ftehim." Jigi rilevat pero` li l-okkupazzjoni tal-konvenut appellant tal-fond de quo ma kienetx b'titolu ta' kera izda bhala konsegwenza ta' skrittura ta' assocjazzjoni ghallestjoni tal-fond mertu tal-kawza. Dik l-assocjazzjoni, kif gja inghad fuq, giet dikjarata nulla u bla effett in forza tas-sentenzi citati tat-8 ta' Gunju, 1987 minn fejn johrog ukoll li l-konvenut appellant kien qed jokkupa l-fond illegalment ab initio u ghalhekk tali okkupazzjoni tal-fond mill-konvenut appellant qatt ma setghet ikkonferietlu xi titolu fuq il-fond de quo."*

però ma jfissirx li l-okkupazzjoni kienet waħda bla jedd, iżda li dak il-jedd spiċċa, **fid-data ta' dik is-sentenza,** m'hux għaliex l-intimati jew min minnhom qatt ma kellhom titolu, jew kellhom titolu u skada u baqgħu fil-fond illegalment, iżda minħabba ksur rigwardanti l-ħsarat. Minn dak l-aspett huwa paċifiku li l-intimati ħallsu lir-rikorrenti kif hekk ordnat lilhom.

Illi m'humiex siewja allura r-rikorrenti li jsejsu azzjoni sħiħa fuq okkupazzjoni bla jedd, meta dak il-jedd ġie kkonfermat b'timbru ġudizzjarju. Ġaladarba instab li l-intimati m'okkupawx il-fond mingħajr jedd, ma jistax ikun hemm likwidazzjoni ta' danni għal dik l-okkupazzjoni.

Illi b'hekk, l-azzjoni kif magħmula ma setgħet u ma tista' qatt tirnexxi.

Illi stabbilit dan, peress li dawn l-eċċezzjonijiet qegħdin jintlaqgħu, ma jifdalx aktar skop li jiġu eżaminati l-eċċezzjonijiet rimanenti għaliex, b'dak hawn deċiż, l-azzjoni tfalli[50].

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi:

1) Jiċħad it-tieni eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri tas-soċjetà intimata Maltapost plc.

[50] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuela Bartolo *et* vs Marthese Caruana *et***, (App Ċiv Nru: 383/16/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il31 ta' Awwissu 2021, fejn ingħad hekk: *"Għalkemm qorti tkun ħalliet kawża biex taqta' dwar numru ta' eċċezzjonijiet, ma jkollhiex għalfejn tqishom kollha jekk kemm-il darba tilqa' xi eċċezzjoni li tkun tolqot il-mixi 'l quddiem tal-kawża. L-għoti ta' sentenza huwa maħsub għad-deċiżjoni ta' punt mistħarreġ u mhux biex qorti toqgħod turi kemm taf. U jekk, wara li tingħata deċiżjoni dwar eċċezzjoni partikolari, ma jkunx għad hemm il-ħtieġa li qorti tgħaddi biex tistħarreġ eċċezzjonijiet oħrajn, dan ma jnaqqas xejn mis-siwi tal-mod kif dik il-qorti tkun għażlet li tqishom."*

2) Jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri tal-intimata Awtorità tal-Artijiet u l-ewwel eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri tas-soċjetà intimata Maltapost p.l.c.
3) Jilqa' t-tieni eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri tal-intimata Awtorità tal-Artijiet u s-sitt eċċezzjoni tar-risposta oriġinali tas-soċjetà intimata Maltapost p.l.c. u b'hekk jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.
4) Jastjeni milli jqis l-eċċezzjonijiet rimanenti[51] tal-intimata Awtorità tal-Artijiet u tas-soċjetà intimata Maltapost p.l.c.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu tlett kwarti mir-rikorrenti u l-kwart rimanenti mill-intimati[52].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

[51] Dan għaliex l-eċċezzjoni rigwardanti l-inkompetenza (meta l-kawża kienet ġiet mibdija quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili) u l-eċċezzjoni tal-ġudikat ġew diġà deċiżi permezz ta' sentenzi preliminari preċedenti.

[52] Dan għaliex kien hemm numru t'eċċezzjonijiet li ġew miċħuda. Kif ġustament ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Zammit *et* vs Direttur Ġenerali (Dwana),** (App Ċiv Nru: 356/12) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-20 ta' Lulju 2020 *"meta parti mħarrka tressaq eċċezzjoni u tħalliha fis-seħħ – aktar u aktar jekk tkun waħda minn dawk l-eċċezzjonijiet li l-liġi tgħid li għandha tkun maqtugħa b'kap għaliha – ma jkun sar xejn ħażin li, meta l-Qorti tiddelibera u tipprovdi dwar eċċezzjoni bħal dik, torbot ukoll il-ħlas tal-ispejjeż marbuta ma' dik l-eċċezzjoni skont jekk tkunx laqgħetha jew ċaħditha".*