QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 30 ta' Jannar, 2025

Kawża Numru: 10

Rikors Guramentat Numru:- 765/2022 JVC

Ganado Trustees & Fiduciaries Limited (C7880) bhala Trustees ta' St.Julian's Trust u b'digriet datat 21 ta' Awwissu 2024 l-atti gew trasfuzi f'isem MDM Investments Limited (C51186)

vs.

Sydney Ellul Sullivan (KI 196946M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu s-socjeta' rikorrenti Ganado Trustees & Fiduciaries Ltd (C7880) bhala Trustees ta' St.Julian's Trust talbet kif isegwi:

1. 'Illi b'kuntratt tat-8 ta' Novembru 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel, li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***Dok. A***, Maria Josephine armla minn John Bugeja kienet ikkoncediet il-fond 6, St.John Bosco Street, Sliema lil Anthony Ellul Sullivan ghall-perjodu ta' 45 sena mit-8 ta' Novembru 1967 versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm63 fis-sena u ta' Lm55 fis-sena ghall-ahhar ghaxar snin.

2. Illi Maria Josephine Bugeja mietet fil-15 ta' Awissu 1969 u l-wirt taghha ddevolva b'zewg testmenti tat-12 ta' Gunju 1950 u tat-2 ta' Lulju 1951 fl-atti tan-Nutar Robert Girard fejn innominat bhala eredi universali taghha lill-Professur Dottor Joseph Maximilian Ganado.

3. Illi l-Professur Dottor Joseph Maximilian Ganado miet fit-2 ta' Mejju 2016 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment sigriet tal-10 ta' Ottubru 2012 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, li gie ppublikat fis-26 ta' Lulju 2016, skond ***Dok. B*** hawn anness.

4. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-18 ta' April 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, hawn anness u mmarkat bhala ***Dok. C***, il-fond in kwistjoni ddevolva fuq l-atturi ai termini tal-istess testment.

5. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja tterminat fis-**7 ta' Novembru 2012**, imma l-intimat ippretenda li jista' jikkonverti l-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa, u ddepozita fir-Registru ta' din il-Qorti xi cedoli fosthom skond ***Dok. D*** hawn anness, stante illi r-rikorrenti u/jew l-antekawza minnhom qatt ma accettaw illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja giet konvertita f'wahda perpetwa.

6. Illi skond l-Artikolu 1521 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fit-terminazzjoni ta' koncessjoni enfitewtika temporanja l-fond in kwistjoni fl-eghluq taz-zmien miftiehem espressament, il-fond bil-miljoramenti jintradd lura lill-padrun dirett *ipso iure.*

7. Illi dan ifisser li l-intimat, wild Anthony Ellul Sullivan, li baqa' jokkupa l-istess fond wara l-mewt t'ommu, armla ta' missieru, m'ghandux dritt jkompli jokkupa l-istess fond 6, St. John Bosco Street, Sliema, wara s-7 ta' Novembru 2012, li kien jifforma s-suggett tal-koncessjoni enfitewtika temporanja tat-8 ta' Novembru 1967 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel, *Dok. A,* kif l-intimat qed jippretendi illi jaghmel u dan stante illi tali proprjeta' ghandha tirriverti lura *ipso iure* lill-atturi bil-benefikati kollha skond l-Artikolu tal-Ligi hawn fuq citat.

8. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 6, St. John Bosco Street, Sliema u l-intimat Ellul Sullivan m'ghandux dritt li jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni u konsegwentement ghandu jigi zgumbrat mill-istess fond.

9. Illi din il-posizzjoni legali hija assodata fil-gurisprudenza u b'sentenza fl-atti tar-**Rikors Guramentat Nru. 316/2009, deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' April 2015, fil-kawza fl-ismijiet Michael Angelo Briffa vs Nadia Merten**, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta' Mejju 2011, u ordnat l-izgumbrament tal-istess intimati f'dik il-kawza, simili ghall-kawza odjerna.

10. Illi m'hemm l-ebda raguni ghalhiex l-intimat Ellul Sullivan m'ghandux jigi zgumbrat mill-fond in kwistjoni stante li huwa m'ghandux dritt jkompli fl-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni gialadarba l-okkupazzjoni tieghu tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

11. Illi l-pretensjoni tal-intimat li huwa sar enfitewta perpetwu ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, giet skartata mhux biss mill-Qorti Kostituzzjonali, imma wkoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, u skond is-sentenza tal-**11 ta' Novembru 2011, Rikors Nru. 1508/2000/2 fl-ismijiet John Bugeja vs Reverend Alfred Calleja**, kull pretensjoni tal-intimat ta' titolu ta' proprjeta' fuq il-fond in kwistjoni hija mxejna, stante illi kull tehid ta' kull interess fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li jkun ta' ius in re, huwa vjolazzjoni tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, u ghalhekk l-intimat Ellul Sullivan ma jista' qatt jippretendi li huwa proprjetarju tal-fond in kwistjoni u ghandu minnufih jigi zgumbrat.

12. Illi kull gurnata dewmien ghall-izgumbrament *de quo* hija lezjoni tad-drittijiet proprjetarji u fundamentali tar-rikorrenti.

13. Illi b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede taghha Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet *Mario Galea Testaferrata et vs. Il-Prim Ministru et* deciza fit-3 ta' Ottubru, 2000, il-Qorti iddikjarat li l-Artikoli 12(4),12(5),12(6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, permezz ta' liema cens temporanju ta' terminu li jeccedi t-tletin sena ta' dar ta' abitazzjoni li tkun uzata minn cittadin ta' Malta, li jkun jista' jigi ikkonvertit f'wiehed perpetwu, gew iddikjarati nulli u bla effett stante li jilledu d-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, u cioe' l-Artikolu 37(1)(b) u (c) tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Artikoli 6 u 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan oltre' dak li hemm stipulat fil-Kap. 305 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja ossia l-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Illi s-sentenza fl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et vs. Prim Ministru – deciza fit-3 ta' Ottubru, 2000, giet dikjarata dezerta mill-Qorti ta' l-Appell – Sede Kosituzzjonali fis-16 ta' Ottubru, 2006, biex b'hekk din it-tali sentenza illum tifforma stat .

15. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

16. Illi l-intimati sa fejn jafu r-rikorrenti m'ghandux difiza x'jaghti kontra t-talbiet tar-rikorrenti.

17. Illi r-rikorrenti jafu lilhom nfushom bil-fatti kif fuq esposti u Kurt Drago jikkonferma dan bil-ġurament tieghu u bl-affidavit tieghu ***Dok. E*** hawn anness.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensat mis-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 167 u 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghalhiex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

1. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tal-atturi bid-dispensa tas-smiegh tar-rikors ai termini tal-Artikoli 167 u 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond 6, St. John Bosco Street, Sliema, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu iffissat minn din l-Onorabbli Qorti, wara li tiddikjara u tiddeciedi illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja tat-8 ta' Novembru 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel, *Dok. A*, Maria Josephine Bugeja ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 45 sena l-fond 6, St John Bosco Street, Sliema, lil Anthony Ellul Sullivan, missier l-intimat u taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, liema koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-7 ta' Novembru 2012, u li ghalhekk l-fond imsemmi irriverta *ipso iure* lill-atturi u l-konvenut m'ghandux jedd jkompli jokkupah.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 27 ta' Lulju 2022, ***Dok. F*** hawn anness, u bl-ingunzjoni tal-konvenuta ghas-subizzjoni.'

Rat illi ghalkemm din il-kawza bdiet bil-procedura sommarja tal-giljottina, din il-Qorti rat li l-intimat kellu *prima facie* eccezzjonijiet xi jressaq u ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kodici ta 'Organizzazzji uProcedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta awtorizzat lill-intimat sabiex jipprezenta r-risposta tieghu.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Sydney Ellul Sullivan li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, dina l-Onorabbli Qorti ma hix il-Qorti kompetenti sabiex tiddeċiedi fuq il-ksur o meno ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, liema kompetenza hi fdata f'idejn il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), u dan billi l-fiduċjarju attur jibbaża t-talbiet tiegħu fuq l-allegat ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti naxxenti mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss jipprevalixxi ruħu minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privat u b'hekk ma jistax jkun misjub li kiser xi drittijiet ta' terzi u *di piu* jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti

3. Illi in linea preliminari u bla ħsara għas surreferit l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandhiex 'locus standi

judicii' stante li ma tistax tiġi meqjusa bħala leġittimarja kontradittrici, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti

Illi preliminarjament ukoll, in-nullita' tar-rikors mahluf, u dana peress illi ma jirrizultax mill-atti tal-istess rikors illi Kurt Drago huwa vestit bir-rapprezentanza guridika tas-socjeta' l-kumpanija attrici.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi għandhom jagħmlu l-prova ta' l-interess ġuridiku u t-titolu taghhom.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi eċċepit illi l-pussess tal-esponenti huwa wieħed leġittimu u għalhekk, l-ebda rimedju ieħor fosthom l-iżgumbrament, ma għandu jiġi ordnat meta huwa jipposjedi titolu validu naxxenti mil-Liġi, b'mod partikolari billi l-fond in kwistjoni jintuża mill-eċċipjenti bħala l-unika residenza tiegħu u billi huwa ċittadin Malti.

6. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu immċaħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li huma dejjem jistaw jirċievu l-kera tal-fond de quo agitur.

7. Illi sussegwentement, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi eċċepit li, dina l-Qorti, għalkemm l-kompetenza tagħha tibqa' bir-rispett ikkontestata, m'għandhiex tapplika s-sentenzi ċċitati mill-attur fiduċjarju għall-kawża odjerna għaliex, apparti l-fatt illi d-dottrina tal-preċedent ma hix segwita fis-sistema ġuridika tagħna, u l-fatt li kull kawża għandha tiġi eżaminata fil-fatti uniċi tagħha, huwa prinċipju

assodat fl-**artikolu 237** tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi sentenza ma tista' qatt tkun ta' ħsara għal min ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza.

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad ukoll illi l-attur naqas milli jipprevalixxi ruħu u jeżawsta ir-rimedji provduti kemm taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll taħt il-proċeduri normalment istitwiti quddiem il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) b'mod partikolari sabiex jigi dikjarat jekk inzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-eccipjent.

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi eċċepit illi l-invokar tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tar-rikorrenti huwa inammissibli f'dan il-każ billi d-drittjiet reali tar-rikorrenti *qua* padrun dirett baqgħu mhux mittiefsa, inkluż id-dritt tiegħu li jitlob l-eżekuzzjoni ta' xi drittijiet imqegħda favur tiegħu fuq il-kuntratt u r-riżoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika u r-radd lura f'idejh tal-proprjeta' f'każ li l-eċċipjenti jikser xi kondizzjonijet kuntrattwali jew impost fuqu bil-liġi

10. Illi mingħajr preġudizzju, l-eċċipjenti jsostni wkoll li m'ghandux x'jaħti talli jkun ipprevalixxa ruħu minn dispożizzjonijiet li għadhom *in vigore* – ċertament, l-ebda sentenza ma tista' tħassar liġi u allura, jekk għandu jeżisti l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għalkemm dana interament kkontestat da parti tal-esponenti, dan l-allegat ksur irid jiġi rimedjat *da parti* tal-Istat.

11. Illi għalhekk, ġjaladarba l-Istat għadda l-liġi u ħallih fis-seħħ hija r-rieda tal-Istat li dik il-liġi tingħata effet. Dan il-prinċipju

infatti joħroġ ċar mis-sentenzi prodotti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sede Kostituzzjonali tagħha fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dana *stante* l-fatt ċarissimu li sakemm tibqa' din ir-relazzjoni kontenzjuza bejn il-liġi Statali da parti waħda, u s-sidien u l-lokaturi min-naħa 'l oħra, l-uniku rimedju verament ekwu li jista' jinkiseb huwa mill-Istat innifsu.

12. Illi bla preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li tali Artikolu 37 jinsab applikabbli f'dan il-każ, l-eċċipjenti jirritjeni nonostantament illi ma hemm l-ebda ksur kemm fir-rigward tiegħu kif ukoll b'rispett lejn l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan billi l-kontroll ta' użu da parti tal-Istat tal-fond in mertu ma jistax jikkostitwixxi teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' tar-rikorrenti.

13. Illi fi kwalunkwe kaz, it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'

Rat illi fid-digriet tal-21 t'Awissu 2024, permezz ta' liema l-Qorti laqghet it-talba tas-socjeta' rikorrenti u ordnat li l-atti jigu trasfuzi mis-socjeta' Ganado Trustees & Fiduciaries Limited (C7880) lis-socjeta' MDM Investments Limited (C51186);

Rat illi fil-verbal datat 13 ta 'Frar, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta ' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat l-affidavits, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat in-noti ta 'sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti MDM Investments Limited (C51186) li assumiet l-atti tal-kawza tal-antekawza taghha s-socjeta' Ganado Trustees & Fiduciaries Limited (C7880) tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 6, St John Bosco Street, Sliema. Is-socjeta'rikorrenti tghid li l-fond huwa okkupat mill-intimat b'mod abbuziv, illegali u minghajr titolu validu fil-ligi u li malgrad li giet interpellat sabiex jizgombra mill-imsemmija proprjeta', huwa baqa' inadempjenti.

Is-socjeta 'rikorrenti ghalhekk titlob sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimat qed jokkupa u jiddetjeni l-fond 6, St John Bosco Street, Sliema llegalment, abbuzivament u minghajr titolu fil-ligi. Talbet ukoll li jigi ordnat l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi proprjeta' u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat.

Illi l-intimat laqa' ghal din il-kawza billi preliminarjament eccepixxa l-inkompetenza tal-Qorti *ratione materiae, stante* li skontu r-rikorrenti qed tivvanta ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, liema kompetenza hi fdata f'idejn il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), eccepixxa wkoll in-nullita' tat-talba. Fil-mertu eccepixxa illi t-talba migjuba mis-socjeta 'rikorrenti ghandha tigi michuda fuq il-bazi li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. L-intimat eccepiexxa ukoll illi huwa ghandu titolu validu sabiex

jirrisjedi fl-imsemmija proprjeta' a termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi trattandosi ta' kuntratt ta' enfitewsi li sar fl-1967 ghal zmien 45 sena huwa ċar li l-intimat qed jibbaza l-eccezzjonijiet tieghu abbazi tal-Kapitolu 158 li jaghti protezzjoni lill-enfitewta li jkun cittadin Malti u jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, naturalment bil-kundizzjonijiet indikati aktar il-quddiem fl-istess ligi.

<u>In-nullita' tar-rikors mahluf</u>

Illi preliminarjament l-intimat eccepixxa n-nullita' tar-mahluf peress illi jsostni li ma jirrizultax mill-atti tal-istess rikors illi Kurt Drago huwa vestit bir-rapprezentanza guridika tas-socjeta' rikorrenti.

Il-Qorti rat li l-artikolu 181A (2) tal-Kapitolu 12 Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedur Civili tal-Ligijiet ta' Malta jghid illi:

> (2) Kull dikjarazzjoni, jew skrittura li għandha tinħalef skont il-liġi għandha, fil-każ ta' Korp li jkollu personalità ġuridika distinta, tinħalef mill-persuna jew persuni li jkollhom ir-rappreżentanza ġuridika ta' dak il-korp jew minn kull segretarju tal-kumpannija jew minn kull persuna oħra li tkun awtorizzata bil-miktub minn dak il-korp sabiex tippreżenta atti ġudizzjarji f'ismu jew li jagħmel dikjarazzjoni, risposta ġuramentata jew skrittura bħal dawk imsemmija.

Is-socjeta` rikorrenti min-naha taghha prezentat a fol. 48 tal-process rizoluzzjoni tal-bord tad-Diretturi tas-socjeta' Ganado Trustees & Fiduciaries Limited datata 5 ta' Awwissu 2022, u cioe' antecedenti ghall-intavolar tar-rikors promotur fit-23 t'Awwissu 2022 fejn hija kienet awtorizzat lil Kurt Drago sabiex jirapprezenta lill-istess socjeta` rikorrenti fil-proceduri odjerni.

In oltre', ai termini tal-artikolu 1857 (2) tal-Kap. 16, il-mandat m'ghandux ghalfejn ikun bil-miktub, izda jista' jkun verbali u sahansitra tacitu.

Illi kif sostniet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Vella Camilleri et v. Micro Technology Consultancy Ltd et**, deciza fid-29 ta' Ottubru 2012: "

Kif il-Qrati taghna kellhom gia` okkazjoni jippronunzjaw, dawn huma kwistjonijiet interni tal-kumpanija u allura t-terz ma jistax jinvokahom biex ihassar ftehim li jkun ghamel huwa stess mal-kumpanija sia pure r-regoli ta' dik il-kumpanija setghu ma kienux jippermettu lil min jidher fuq il-kuntratt biex jaghmel dan. Ghalhekk it-talba rigward din il-kawzali hija michuda."

L-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Grech & Co Limited (C2473) v. Karl Vella Petroni u Joseph John Azzopardi t-tnejn f'isimhom proprio u ghan-nom u in rapprezentanza ta' PBA Limited (C38972)** sostniet illi:

"Dan ifisser li terz ma ghandux jintrometti ruhu fl-affarijiet interni ta' kumpanija, u jekk din tirratifika u taghmel taghha dak kollu li apparentament sar f'isimha – ghalkemm mhux strettament skont ir-regoli tal-kumpanija – dak l-agir jitqies validament maghmul f'isem

l-istess kumpanija (ara wkoll Borg noe v. Fenech et noe, deciza mill-Prim 'Awla talQorti Civili fl-14 ta 'Novembru 2002)."

Illi ghalhekk, il-Qorti sejra tichad din l-eccezzjoni wara li kkunsidrat li, fil-fatt, Kurt Drago kien awtorizzat sabiex jidher ghas-socjeta` attrici ghal fini ta' din il-kawza, u, f'kull kaz, id-drittijiet litigjuzi gew akkwistati mis-socjeta' MDM Investments Limited (C51186) permezz tal-kuntratt tad-29 ta' Settembru 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler.

Eccezzjoni tal-**<u>inkompetenza tal-Qorti *ratione materiae:*</u>**

Il-Qorti tqis illi l-premessi kif kontenuti fir-rikors guramentat li jallegaw lezjoni ta' disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni dwar id-drittijiet fundamentali tal-bniedem huma kwistjonijiet purament kostituzzjonali w'ghalhekk huwa minnu li mhux f'lokhom fir-rikors guramentat odjern li finalment qed jitlob biss rimedju civili. Fil-fatt il-Qorti rat illi t-talbiet tar-rikorrenti finalment ma jaghmlu l-ebda talba relattiva ghal allegat ksur ta' drittijiet fundamentali izda semplicement jitolbu rimedju civili cioe' li l-intimat jigi dikjarat li qed jokkupa l-fond bla titolu w'ghalhekk jigi ordnat jizgombra mill-fond. Fil-fatt kif gia accennat, il-kaz odjern originarjament kien gie ntavolat permezz tal-procedura ta' giljottina, procedura li certament ma tistax tintuza ghal lanjanzi ta' indoli kostituzzjonali.

Illi l-Onorabbli Qorti tal-Apell fid-decizjoni fl-ismijiet **<u>Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et</u>** (Appell 7 ta 'Ottubru 1997) sostniet kif isegwi:

"*Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha*".

In tema legali ghalhekk jirrizulta li din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni stante li qed tigi mitluba tiddeciedi jekk l-intimat ghandux titolu sabiex jibqa' jokkkupa l-fond in kwistjoni jew jigi ordnat sabiex jizgombra l-istess.

Illi fil-mertu ghalhekk il-kwistjoni hija jekk il-konvenut ghandux titolu fit-termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif qieghed jeccepixxi hu stess. Dan jista' jigi determinat minn kif huwa okkupat il-fond.

Illi fil-kawza **<u>Carmelina Camilleri et vs Paul Mifsud et pro et noe</u>** (Appell Inferjuri 12.08.1994) gie ritenut:

"*Saru komunissimi l-kawzi li jimpustaw fuq il-kawzali 'bla titolu 'talbiet ghar-ripreza ta' pussess ta' fond jew zgumbrament. Pero', kif intqal f'diversi okkazzjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – guridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinetx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbuzivament bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament, - liema llegalita" pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. 'Bla titolu ma' tfissirx– bhala kawzali – xi kwalita' ta' titolu li seta" kien hemm, imma issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissussisti, u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spicca, jew b'xi mod iehor m'ghadux validu, minhabba ragunijiet ta' zmien, morozita, non-osservanza tal-kondizzjonijiet tat-titolu u simili. Anke l-prekarju huwa titolu – artikoli 1839 – 1841 Kap.16 proprju ghaliex l-okkuppazzjoni inizjali tkun leggittima ghaliex bil-kunsens tas-sid. U meta dan jittermina t-titolu billi jirtira l-kunsens, xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tistax tigi*

deskritta bhala bla titolu – dejjem fil-perspettiva guridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li wara l-1919 inholqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni, komodat u ohrajn – li jolqtu l-uzu tal-fondi mmobiljari;

Dik il-Qorti kompliet tghid li:- Ghalhekk, meta quddiem xi Qorti – kemm inferjuri kif ukoll superjuri ma 'l-ewwel provi jirrizulta 'prima facie' fis-sens hawn fuq imsemmi, il-kawzali ta' bla titolu ma' jkollhiex ir-rekwiziti hawn qabel imsemmija, dik il-Qorti, fuq dik il-kawzali, ma jkollhiex aktar kompetenza biex tkompli bil-kawza li t-talba taghha tkun ghar-ripreza tal-pussess tal-fond u ghas-setgha ta' zgumbrament. U dan minhabba l-ligijiet specjali li jezistu, kif ukoll ghaliex dik il-kawzali wahedha hija limitattiva ghall-azzjoni. Iz-zewg triqat kienu possibli ghall-Qorti tal-ewwel grad kif anki gie ritenut minn din il-Qorti, f'sentenza ricenti – 2 ta 'Awissu, 1994, fl-ismijiet Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo. Dan l-insenjament tat-2 ta' Awwissu 1994 rega' gie segwit mill-istess Qorti fis-sentenza taghha tal-5 ta' Otttubru 1998 fil-kawza fl-ismijiet: "Mario Galea Testaferrata vs Joseph N. Tabone noe" u recentement ikkonfermat bis-sentenza tat-28 ta ' April 2004 fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Pace et – v-Salvatore Attard et". Inoltre dan gie anke ribadit mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-20 ta Mejju 2004 fil-kawza flismijiet "Emmanuel A. Bonello noe –v- Francis Fenech" li bbazat id-decizjoni taghha fuq l-imsemmi insenjament u rriteniet hekk:- Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll x'ikun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum. Il-frazi 'bla titolu' ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett taghha, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza. F'kaz bhal dan, is-setgha tal-Qorti biex tisma' kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu".

Applikat dan l-insenjament ghall-kawza odjerna r-rikorrent tallega fil-premessi taghha illi jekk kien hemm titolu dan gie terminat u/jew li qatt ma ezista titolu. Ovvjament huma l-provi li jistghu jitfghu dawl fuq jekk fil-fatt kienx hemm titolu u dan jimporta di rigore dikjarazzjoni ghax-xoljiment jew terminazzjoni tieghu u kwindi decizjoni dwar jekk din il-Qorti ghandhiex jew le gurisdizzjoni fuq il-mertu.

Ikkunsirat ulterjorment:

Illi ghal dak li huma provi fl-atti l-Qorti rat l-affidavit ta' **Kurt Drago**[1] li filwaqt li jikkonferma l-kontenut tar-rikors promotur jispjega li b'kuntratt tat-8 ta 'Novembru 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel, Maria Josephine armla minn John Bugeja kienet ikkoncediet il-fond 6 St.John Bosco Street, Sliema lil Anthony Ellul Sullivan ghall-perjodu ta' cens temporanju ta' hamsa u erbghin (45) sena mit-8 ta' Novembru 1967 versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm63 fis-sena u ta' Lm 55 fis-sena ghall-ahhar ghaxar snin. Izid li Maria Josephine Bugeja mietet fil-15 ta 'Awissu 1969 u l-wirt taghha ddevolva b'zewg testmenti tat-12 ta' Gunju 1950 u tat-2 ta' Lulju 1951 fl-atti tan-Nutar Robert Girard fejn innominat bhala eredi universali taghha lill-Professur Dottor Joseph Maximilian Ganado. Dan tal-ahhar miet fit-2 ta' Mejju 2016 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment sigriet tal-10 ta 'Ottubru 2012 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, fejn b'dikjarazzjoni causa mortis tat-18 ta 'April 2017 il-fond in kwistjoni ddevolva fuq Ganado Trustees & Fiduciaries Limited (C7880). Jispjega ulterjorment li l-koncessjoni enfitewtika temporanja tterminat fis-7 ta' Novembru 2012, imma l-

1

intimat ippretenda li jista' jikkonverti l-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa b'dana li ddepozita fir-Registru ta' din il-Qorti c-cedoli appoziti. Isostni ghalhekk li l-intimat, wild Anthony Ellul Sullivan, m'ghandux dritt jkompli jokkupa wara s-7 ta 'Novembru 2012. Jaghmel ukoll referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-24 ta' April 2015, fil-kawza fl-ismijiet Michael Angelo Briffa vs Nadya Merten, li kkonfermat sentenza tal-Prim ' Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta' Mejju 2011 u li ordnat l-izgumbrament tal-istess intimati f'dik il-kawza, simili ghall-kawza odjerna. Jirreferi ukoll ghall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta 'Malta, u 1-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u ghas-sentenza fl-ismijiet John Bugeja vs Reverend Alfred Calleja moghtija fil-11 ta 'Novembru 2011. Jghid li ghalhekk il-pretensjoni tal-intimat li huwa sar enfitewta perpetwu ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, giet skartata mhux biss mill-Qorti Kostituzzjonali, izda ukoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. Jirreferi wkoll ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede taghha Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et vs. Il-Prim Ministru et deciza fit-3 ta 'Ottubru, 2000, fejn il-Qorti iddikjarat li l-Artikoli 12(4),12(5),12(6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta 'Malta, permezz ta 'liema cens temporanju ta' terminu li jeccedi t-tletin sena ta' dar ta ' abitazzjoni li tkun uzata minn cittadin ta' Malta, li jkun jista 'jigi ikkonvertit f'wiehed perpetwu, gew iddikjarati nulli u bla effett stante li jilledu ddisposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni dwar id-Drittijiet Fundamentali tal- Bniedem u cioe' l-Artikolu 37(1) (b) u (c) tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Artikoli 6 u 46 tal-Kostituzzjoni ta ' Malta. Dan oltre' dak li hemm stipulat fil-Kap. 305 tal-Ligijiet ta ' Malta u 1-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja ossia l-Kap. 319 tal-Ligijiet ta 'Malta.

Rat ix-xhieda[2], u x-xhieda ulterjuri[3] tal-intimat **Sydney Ellul Sullivan** li jispjega li huwa twieled fil-fond 6, St John Bosco Street, Tas-Sliema u li wara l-mewt ta' missieru, ommu baqghet tghix fih. Izid li meta zzewweg, huwa ghamel perjodu ta' hmistax-il sena jirrisjedi post iehor, izda meta ssepara fl-1985 mar joqghod lura ma' ommu fil-fond *de quo*. Mistoqsi jaghrafx il-kuntratt immarkat Dok A esebit mar-rikors promotur huwa jirrispondi fin-negattiv.[4] Rat ukoll l-affidavit tieghu u d-dokumenti mieghu prezentati[5] fejn jghid li ilu jghix fil-fond in kwistjoni ghal diversi snin u sa mill-2003, wara l-mewt ta' ommu, baqa' jghix fih wahdu. Jghid li llum ghandu 77 sena, li huwa pensjonant, ibati b'kundizzjoni ta' artrite f'dahru u kellu jaghmel ukoll karta ta' dizabilita' ghaliex isibha diffici jaghmel il-facendi regolari bl-ugigh li jkolli. Jispjega li din hija l-unika residenza tieghu. Izid ukoll li ommu kienet tgawdi minn cens temporanju, li dejjem hallsu l-kera dovuta u li meta s-sidien waqfu jaccettaw il-kera din bdiet tigi depozitata fil-Qorti. Jinnota li maz-zmien sar xi tibdil fil-fond, li jinkludi ukoll manutenzjoni. Izid li qatt ma kellu problemi mas-sidien ghajr ghal meta talab ghall-awtorizazzjoni sabiex ikun jista' jaghmel gallarija gdida u infethet din il-kawza f'salt.

Illi l-Qorti tirrileva li mkien fit-talbiet tar-rikorrenti ma din il-Qorti intalbet sabiex tiddeciedi dwar jekk l-intimat validament *o meno* ikkonvertiex il-koncessjoni temporanja f'wahda perpetwa. *In oltre'*, l-intimat jistrieh fuq il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fir-risposta tieghu.

Il-konvenut xehed li huwa minn dejjem ghex fil-fond in kwistjoni, ghajr ghal perjodu qasir meta kien mizzewweg u li sa' mill-1985

[2] a fol. 85 tal-process
[3] a fol. 94 tal-process
[4] a fol. 5 tal-process
[5] a fol. 91 tal-process

qatt ma telaq minn hemm, liema verzjoni tidher li hija veritjiera tant li ma gietx ikkontestata bi provi ohra, ghajr ghal kontestazzjoni li din mhux l-ahjar prova li setgha provda l-intimat fis-sottomissjonijiet taghhom.

Illi jirrizulta li missier l-intimat, Anthony Ellul Sullivan, akkwista l-*utile dominium temporanju* minghand Josephine Bugeja fis-sena 1967 u allura biex l-intimat ikollu l-protezzjoni tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jrid jissodisfa l-provvedimenti tal-artikolu 12 jew 12A ta 'dik il-ligi. Stabbilit li l-emfitewsi ma hix wahda li l-effetti tat-tmiem taghha huma regolati bl-artikolu12 (2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5) tal-Kap. 158 u li din hija dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bhala r-residenza ordinarja tieghu, jidhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12A tal-Kap. 158. Huwa allura evidenti li peress illi l-intimat, kif gja 'ssemma, kien jghix ma ' ommu skond il-provi prodotti minnu fiz-zmien illi din giet nieqsa u li kien qed jokkupa l-fond in kwistjoni fl-eghluq tal-enfitewsi fis-sena 201 allura jirrizulta li huwa ghandu titolu validu ta' kera' taht dawk il-provvedimenti.

Illi, ghaldaqstant, fir-rigward tat-tieni eccezzjoni, fid-dawl ta 'dak ritenut hawn fuq, il-Qorti isib li l-intimat verament ghandu titolu validu fil-ligi. Ghalhekk, una volta din il-kawza titratta relazzjoni lokatizzja, huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu l-kompetenza sabiex jezamina ulterjorment kwalunkwe talba ghall-izgumbrament tal-intimat jekk din hija permissibbli fit-termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Stante li fil-kawza odjerna t-talba ghall-izgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni hija bbazata fuq il-pretensjoni li huwa ma ghandux titolu validu fil-ligi sabiex jirrisjedi fl-istess fond u stante li effettivament jirrizulta titolu validu fil-ligi kif suespost, din il-

Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti. B'riserva ghal kwalunkwe azzjoni fil-ligi li jista' jkollha s-socjeta rikorrenti fit-termini tal-Kap. 158 (Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar)tal-Ligijiet ta' Malta.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat stante li din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza fuq lanjanzi kostituzzjonali ghalkemm it-talbiet tar-rikorrenti ma jinkludu l-ebda talba kostituzzjonali jew ta' lezjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem stante li dawn issemmew biss fil-premessi tar-rikors guramentat. Per konsegwenza tilqa' wkoll it-tieni eccezzjoni, it-tielet eccezzjoni limitament ghal dik il-parti relattiva ghal-drittijiet fundamentali, is-seba', id-disa', l-ghaxar, il-hdax u t-tnax-il-eccezzjoni tal-intimat, sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tichad dik il-parti tat-tielet eccezzjoni tal-intimat li tallega n-nullita' tar-rikors guramentat;

3. Tichad ir-raba' eccezzjoni stante li l-interess guridiku u t-titolu tar-rikorrenti gew sufficjentement ippruvati;

4. Tilqa' l-hames, is-sitt, it-tmien u t-tlettax-il eccezzjoni tal-intimat, sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz, dan stante li jirrizulta titolu validu favur l-intimat u bhala konsegwenza tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

B'riserva ghal drittijiet jew rimedji ohra spettanti lill-partijiet skont il-ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Jannar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Jannar, 2025