QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 8 ta' Mejju, 2025.

Numru:11

Rikors Numru: 1266/2007/3 JVC

Charles u Maria Dolores konjuġi Grech

v

John Agius u permezz ta' digriet datat 3 ta' Frar, 2022 ġie kjamat fil-kawża John Bezzina

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-konvenut u tal-imsejjaħ fil-kawża minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru, 2023, li biha laqgħet it-talba tal-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut u tal-imsejjaħ fil-kawża minn għalqa magħrufa bħala "*Tal-Ponta ta' Ħ'Attard*", fi Triq il-Pitkali, kantuniera ma'

Triq il-Ġibjun, Ħ'Attard, li l-atturi jgħidu li għandhom titlu ta' kera fuqha u li l-konvenut u l-imsejjaħ fil-kawża qegħdin iżommu mingħajr titlu validu fil-liġi.

Daħla

2. Permezz ta' rikors maħluf imressaq fit-3 ta' Diċembru, 2007, l-atturi miżżewġin Grech fissru li huma inkwilini ta' raba' magħruf bħala "*Tal- Ponta ta' Ħ'Attard*", fi Triq il-Pitkali, kantuniera ma' Triq il-Ġibjun, Ħ'Attard u li jikru l-istess mingħand l-Uffiċċju Konġunt.

3. L-atturi jgħidu li kienu kkonċedew b'tolleranza lill-konvenut li jagħmel użu mill-imsemmi raba' għal perjodu qasir.

4. Jissoktaw jgħidu li l-attur avża lill-konvenut b'ittra interpellatorja li ma jixtieqx illi l-konvenut ikompli jżomm l-imsemmi raba' u talbu jiżgombra mill-istess.

5. L-atturi jisħqu li l-konvenut qiegħed jokkupa l-art inkwistjoni b'mod abbużiv, illegali u mingħajr ebda titlu validu fil-liġi u dan peress li ma jeżistux iċ-ċirkostanzi maħsuba fil-liġi biex il-kirja tintiret. Huma għalhekk fetħu dawn il-proċeduri fejn oriġinarjament nedewhom abbażi tal-**Artikoli 167** sa **170 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

6. Għaldaqstant l-atturi talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

*«i) Tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-**artikoli 167-170 tal-Kap. 12**.*

ii) Tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju, li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tipprefiġġi, jiżgombra mir-raba' magħrufa bħala "Tal-Ponta ta' Ħ'Attard, fi Triq il-Pitkali, c/w Triq il-Ġibjun, Ħ'Attard, u dan prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuna, inkluż dikjarazzjoni li l-konvenut qiegħed jokkupa l-imsemmi raba' mingħajr ebda titlu validu fil-liġi.

Bl-ispejjeż u l-konvenut inġunt in subizzjoni.»

7. Il-konvenut John Agius ressaq it-tweġiba maħlufa fit-28 ta' Jannar, 2008, wara li ngħata l-jedd li jagħmel dan, u li permezz tagħha ġie eċċepit:

«1. Illi t-talbiet tal-atturi kif indikati fir-rikors ġuramentat, għandhom jiġu miċħuda kemm fil-fatt u kemm fid-dritt;

2. Illi kuntrarjament għal dak indikat kemm fil-premessi tal-atturi, li huma l-inkwilini tar-raba' magħrufa bħala, "Tal-Ponta ta' Ħ'Attard", fi Triq it-Pitkali, c/w Triq il-Ġibjun, Ħ'Attard kif ukoll li huma kkonċedew b'mera tolleranza lill-konvenut biex jagħmel użu mill-imsemmija raba' għall-perjodu qasir, u aktar fejn l-istess attur Charles Grech ippremetta li huwa informa lill-konvenut esponent b'ittra interpellatorja illi ma jixtieqx illi l-konvenut ikompli jiddetjeni l-imsemmija raba' u li konsegwentement qed jgħid li interpellah biex jiżgombra mill-istess, dan kollu huwa inveritjer kif ser jirriżulta fis-smigħ tal-provi tal-konvenut;

3. Illi anke il-fatt li l-atturi qegħdin jgħidu li huma l-inkwilini ta' din ir-raba' anke dan ma hux minnu meta l-istess ministeru għall-affarijiet rurali rrikonoxxa lil ċertu Maria Violetta Bezzina mill-Mosta bħala li hija għandha t-titlu fuq din l-art inkwistjoni u dan wara l-applikazzjoni tagħha dwar skema biex tingħata qbiela fuq art agrikola tal-Gvern u dan kif jirriżulta wkoll minn Dok AJ1 konsistenti f'ħames paġni ta' dokumenti;

4. Illi l-atturi kontrarjament għat-titlu donnu ċert li huma qegħdin jgħidu li għandhom bħala inkwilini, li l-esponenti qegħdin jirrispinġu bil-qawwa u dan peress li l-esponenti qiegħed fil-pussess ta' din l-art bi ftehim mal-vera inkwilini tal-art, il-koppja Bezzina u ċjoè John u Mary Violet Bezzina msemmija fit-tielet (3) eċċezzjoni hawn fuq indikata, meta l-atturi fid-9 ta' Jannar 2008 permezz ta' ittra legali kienu kitbu lill-koppja Bezzina u mhux lill-konvenut kif jidher li qed jindikaw fit-tielet (3) premessa tar-rikors ġuramentat;

5. Salv eċċezzjonijiet oħra;

Bl-ispejjeż.»

8. Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Ġunju, 2021, li biha laqgħet l-appell tal-attur mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-21 ta' April, 2016, ħassret is-sentenza appellata u bagħtet l-atti lura lill-Ewwel Qorti sabiex tisma' u taqta' l-każ mill-ġdid.

9. Minkejja li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat digriet li bih ordnat is-sejħa fil-kawża ta' John Bezzina, dan l-imsejjaħ fil-kawża ġie notifikat nhar l-4 ta' Jannar, 2023, iżda baqa' ma ressaq l-ebda tweġiba u baqa' ma deherx, u allura tqies mill-Ewwel Qorti bħala kontumaci f'dawn il-proċeduri.

10. B'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-31 ta' Ottubru, 2023, il-kawża ġiet deċiża fis-sens illi filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut Agius u ddikjarat l-ewwel talba attriċi bħala sorvolata, laqgħet it-tieni talba attriċi u ordnat lill-konvenut u lill-imsejjaħ fil-kawża sabiex fi żmien xahrejn jiżgombraw mir-raba' magħruf bħala '*Tal-Ponta ta' Ħ'Attard'* fi Triq il-Pitkali, kantuniera ma' Triq il-Ġibjun, Ħ'Attard, peress li huma kienu qegħdin jokkupaw l-istess raba' mingħajr l-ebda titlu validu fil-liġi. Bl-ispejjeż jitħallsu kollha mill-konvenut John Agius.

11. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

> *«Illi r-rikorrenti Charles u Maria Dolores konjuġi Grech jippremettu illi huma l-inkwilini ta' porzjon raba' magħrufa bħala 'Tal-Ponta ta' Ħ'Attard', fi Triq il-Pitkali c/w Triq il-Ġibjun, Ħ'Attard liema raba' jsostnu li jikru mingħand l-Uffiċċju Konġunt. Ir-rikorrenti jgħidu li huma kienu kkonċedew lill-intimat li jagħmel użu minn din ir-raba' b'mera tolleranza però malgrad li kienu infurmawh b'ittra interpellatorja li ma jixtiquhx li jkompli jiddetjeni l-imsemmija*

raba' u jiżgombra mill-istess, huwa baqa' jokkupa il-fond b'mod abbużiv u llegali u mingħajr ebda titlu validu fil-liġi stante li ma jeżistux iċ-ċirkostanzi kontemplati fil-liġi biex il-kirja tintiret. Għalhekk ir-rikorrenti pproċedew bil-kawża odjerna fejn talbu sabiex il-Qorti tordna lill-intimat jiżgombra mir-raba' magħrufa bħala 'Tal-Ponta ta' Ħ'Attard', fi Triq il-Pitkali, c/w Triq il-Ġibjun, Ħ'Attard u dan prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xieraq u opportun, inkluż dikjarazzjoni li l-intimat qiegħed jokkupa l-imsemmi raba' mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Illi l-intimat John Agius eċċepixxa illi t-talbiet tar-rikorrenti kif indikati fir-rikors ġuramentat għandhom jiġu miċħuda kemm fil-fatt u kemm fid-dritt. Bħala t-tieni eċċezzjoni eċċepixxa illi kuntrarjament għal dak indikat fil-premessi tar-rikorrenti li huma l-inkwilini tar-raba' mertu tal-kawża odjerna, kif ukoll li huma kkonċedew b'mera tolleranza lill-intimat biex jagħmel użu mill-imsemmija raba' għall-perijodu qasir, u aktar fejn l-istess rikorrenti Charles Grech ippremetta li huwa informa lill-intimat b'ittra interpellatorja li ma jixtieqx li jkompli jiddetjeni l-imsemmija raba' u sabiex jiżgombra mill-istess raba' dan huwa kollu inveritier kif ser jirriżulta fis-smigħ tal-provi tal-konvenut. Bħala t-tielet eċċezzjoni l-intimat Agius eċċepixxa illi anke l-fatt li r-rikorrenti jgħidu li huma l-inkwilini tar-raba' mertu tal-kawża, dan mhuwiex minnu billi l-istess Ministeru għall-Affarijiet Rurali rrikonoxxa lil ċertu Maria Violetta Bezzina mill-Mosta bħala li hija għandha t-titlu fuq din l-art inkwistjoni u dan wara l- applikazzjoni tagħha fl-iskema biex tingħata qbiela fuq art agrikola tal-Gvern. Eċċepixxa wkoll illi r-rikorrenti kuntrarjament għat-titlu donnu ċert li huma qegħdin jgħidu li għandhom bħala inkwilini jafu sew li t-titlu huwa ta' John u Mary Violet konjuġi Bezzina tant li interpellaw lilhom b'ittra legali datata 9 ta' Jannar, 2008 u mhux lill-intimat odjern.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

Illi bħala t-tielet eċċezzjoni tiegħu l-intimat Agius jeccepixxi illi mhux minnu dak li jallegaw ir-rikorrenti u ċjoè li huma l-inkwilini tar-raba' mertu tal-kawża odjerna billi l-Ministru għall-Affarijiet Rurali rrikonoxxa lil ċertu Maria Violetta Bezzina mill-Mosta bħala li hija għandha t-titlu fuq din l-art inkwistjoni. Fir-raba' eċċezzjoni l-intimat Agius jeċċepixxi wkoll illi r-rikorrenti kuntrarjament ghat-titlu donnu ċert li jgħidu li għandhom bħala inkwilini li huwa jirrespinġi, jafu li t-titlu huwa tal-koppja Bezzina u mhux tiegħu tant li permezz ta' ittra uffiċjali interpellaw lilhom u mhux lilu.

Illi fl-affidavit tiegħu a fol. 20 et seq tal-proċess, ir-rikorrent Charles Grech jagħti spjegazzjoni dettaljata ta' kif l-art mertu tal-kawża odjerna magħrufa bħala 'Tal-Ponta ta' Ħ'Attard' ġiet f'idejh b'titlu ta' inkwilinat kif isegwi:

> *«Jien kont ngħix maz-ziju tiegħi, illum mejjet Monsinjur Ignazio Sciberras Psaila li kien il-Prepositu tal-Bażilika ta' Santa Liena ta' Birkirkara. Iz-ziju kien ta' b'ċens l-art li qed nitkellem fuqha f'din il-kawża lil ċertu Victor Muscat. Qed nesibixxi kopja tal-kuntratt Dok CG1. Jien kemm-il darba kont immur għand Victor Muscat niġbor iċ-ċens. Wara xi żmien niftakar illi din ir-raba' flimkien ma'*

raba' oħra kienu spiċċaw minn taħt idejn il-Bażilika ta' B'Kara u ġew f'idejn l-uffiċċju konġunt. Fil-frattemp ukoll għalaq ic-ċens ta' din ir-raba' ġie konvertit f'kera.

Sadanittant Victor Muscat kien saqsieni kontx interessat li nieħu din l-art mingħandu u jien aċċettajt. Victor Muscat kien qalli li kien hemm ċertu John Bezzina illi kien qiegħed jaħdem ir-raba' għax Muscat kien korra u ma setax jaħdimha. Muscat però kien aċċertani illi Bezzina ma kienx qiegħed jużaha b'xi titlu jew dritt però bi ftehim illi meta Muscat jkollu bżonn l-għalqa Bezzina joħroġ. Konna morna flimkien għand Bezzina. Muscat kien qallu quddiemi illi konna se mmorru għand in-Nutar biex nieħu r-raba' jien u kien fakkar lil Bezzina illi Bezzina ma kienx qed juża r-raba' bi dritt u illi kif jien bħala l-inkwilin il-ġdid navża lil Bezzina li ridt nieħu l-għalqa lura Bezzina kellu joħroġ. Bezzina kien qalli "Għal issa għandi l-affarijiet miżrugħin fiha. Ħallihieli ftit u mbagħad meta jkollok bżonnha għidli u noħroġlok." Jien hekk għamilt.

Fil-frattemp morna għand in-Nutar Carmel Gafà l-Mosta u għamilna konvenju. Ma' Muscat jien partatt xi xogħol, karozza u xi flus talli kien ser idawwar fuqi l-kirja ta' din ir-raba'. Fil-frattemp jien bdejt inħallas il-kera lill-uffiċċju konġunt f'isem Victor Muscat.

Xi sentejn wara u preċiżament fid-29 ta' Awwissu 1996 għamilna l-kuntratt għand in-Nutar Carmelo Gafà fejn Muscat u l-mara tiegħu ttrasferixxew fuqi l-kirja tal-għalqa. (Dok CG2).

Minn dakinhar 'l hawn jien bqajt inħallas il-kera lill-'joint office' u bqajt nikteb lil John Bezzina bl-accountant u bl-avukat biex infakkru illi qiegħed juża l-għalqa biss għax qed inħallih jien u ċjoè bla titolu.»

Illi r-rikorrenti bħala prova tat-titlu ta' inkwilinat tagħhom, ippreżentaw għadd ta' kuntratti li juru kif il-kirja waslet f'idejhom:

1. *Kuntratt ta' konċessjoni ta' lokazzjoni datat 27 ta' Marzu, 1969 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius (fol. 22) fejn min-naħa l-waħda deher ir-Rev. Monsignur Ignazio Sciberras Psaila bħala attwali pussessur tal-Prebenda Prepositali tal-Bażilika ta' Birkirkara u min-naħa l-oħra Joseph Grech u s-Sur Bartolomeo Cauchi għan-nom tad-ditta Lucky Limited fejn kienu ħadu l-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Ponta ta' Ħ'Attard' b'titolu ta' lokazzjoni għal perjodu ta' sittax (16) il-sena. Fil-kuntratt ġie stipulat is-segwenti:*

   «…jagħti u jikkonċedi b'lokazzjoni lill-komparenti l-ieħor Joseph Grech u lil Bartolomeo Cauchi għan-nom tal-imsemmija Ditta, aċċettanti, l-għalqa imsejħa "tal-Ponta" li qiegħda fil-kontrada "tal-Qali" limiti ta' Ħ'Attard, fiha kejl ta tlett itmien u sieh (T:3, S:1) tmiss u tikkonfina mit-tramuntana Nofsinhar u Lvant ma' toroq pubbliċi u mill-Punent ma' art oħra tal-istess Prebenda Prepositali rappreżentata minn Monsinjur Sciberras Psaila.

   Din il-lokazzjoni qiegħda issir għal terminu ta' sittax-il sena dekorribbli mid-data tal-lum sebgħa u għoxrin ta' Marzu, bil-ħlas ta għaxar liri (£10) fis-sena, li l-lokatarji jobbligaw ruħhom li jħallsuhom lil Monsinjur Sciberras Psaila nomine aċċettanti, kull sena b'lura.»

Illi jiġi nutat illi fil-kuntratt imsemmi ġie wkoll stipulat illi l-komparenti Grech u Cauchi rriżervaw il-jedd illi jistgħu jissullokaw l-imsemmija għalqa lil kull persuna li jridu.

> *«Il-lokatarji Joseph Grech u Bartolomeo Cauchi jirriżervaw id-dritt li jistgħu jissullokaw l-imsemmija għalqa lil kull persuna oħra li jridu.»*

2. *Kuntratt ta' tpartit datat 6 ta' Ġunju, 1980 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt (fol. 46) bejn min-naħa l-waħda Joseph Grech u min-naħa l-oħra Victor Muscat. F'dan il-kuntratt Joseph Grech assenja u ttrasferixxa b'titolu ta' tpartit lill-Victor Muscat id-drittijiet ta' inkwilinat li huwa kellu ta' nofs indiviż fuq l-għalqa imsejħa "Tal-Ponta" li qiegħda fil-kuntrada 'Ta' Qali' limiti ta' Ħ'Attard tal-kejl ta' tlett itmiem u siegħ (T3 1S) ekwivalenti għal tlett elef ħames mija u disgħa u ħamsin punt ħamsa u sittin metri kwadri (3559.65m.k.) kif soġġetta l-istess lokazzjoni għal kera ta' għaxar liri (Lm10) fis-sena u għal pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' lokazzjoni pubblikat minn Nutar Emanuele Agius fis-27 ta' Marzu, 1969. Da parti tiegħu Victor Muscat kien assenja u trasferixxa lill Joseph Grech motor van mini minor tad-ditta Morris. Il-kuntratt kien jiddisponi kif isegwi:*

> *«…li jaċċetta u jakkwista bl-istess titlu ta' tpartit kull dritt ta inkwilinat u kull sehem indiviż li l-istess Joseph Grech għandu ċjoè ta nofs indiviż mill-kuntratt ta' lokazzioni li għandu mill-għalqa msejħa "tal-Ponta" li qiegħda fil-kontrada "tal-Qali" limiti ta' Ħ'Attard fiha kejl ta' tlett itmiem u siegħ (T3 1S) ekwivalenti għal tlett elef ħames mija u disgħa u ħamsin punt ħamsa u sittin metri kwadri (3559.65m.k.) tmiss u tikkonfina mit-tramuntana, nofsinhar u lvant ma' toroq pubbliċi u mill punent ma' art oħra tal-Prebenda Prepositali ta' Birkirkara kif soġġetta l-istess lokazzioni għal kera ta' għaxar liri (Lm10) fis-sena u għal pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' lokazzjoni pubblikat min-Nutar Emanuele Agius fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu elf disgħa mija disgħa u sittin (1969) li saret bejn il-Monsinjur Ignazju Sciberras Psaila bħala attwali pussessur tal--Prebenda Prepositarjali tal-Bażilika ta' Birkirkara u l-komparenti Joseph Grech u Lucky Limited liema pattijiet il-komparenti Victor Muscat jiddikjara li jaf bihom, jaċċettahom u jobbliga ruħu li josservahom u dana bil-valur ta' erba' mitt lira (Lm400).»*

3. *Kuntratt ta' ċessjoni ta' inkwilinat datat 23 ta' Settembru, 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt (fol. 53) bejn min-naħa l-waħda Bartolomeo Cauchi li deher fuq il-kuntratt ghan-nom u fl-interess tal-Kumpanija Lucky Limited u min-naħa l-oħra Victor Muscat fejn il-kumpanija ċediet u ttrasferiet id-dritt ta' inkwilinat u kull sehem indiviż li l-istess Lucky Limited għandha ċjoè n-nofs indiviż mill-kuntratt ta' lokazzjoni mill-għalqa imsejħa "Tal-Ponta" li qiegħda fil-kontrada ta' Qali limiti ta' Ħ'Attard li fiha kejl ta' tlett elef ħames mija u disgħa u ħamsin punt ħamsa u sittin metri kwadri (3559.65 m.k.) kif soġġetta l-istess għal kera ta' għaxar liri (Lm10) fis-sena u għall-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' lokazzjoni pubblikat min-Nutar Emanuele Agius fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu elf disa' mija u disgħa u sittin (1969) li saret bejn il-Monsinjur Ignazzju Sciberras*

Psaila bħala attwali pussessur tal-Prebenda Prepositarjali tal-Bażilika ta' Birkirkara u Joseph Grech u Lucky Limited.

4. *Kuntratt ta' tpartit datat 29 ta' Awwissu, 1996 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà (fol. 25) bejn min-naħa l-waħda Carmel sive Charles Grech f'ismu proprju u għan-nom ta' martu Maria Dolores Grech u min-naħa l-oħra Victor Muscat u martu Josephine Muscat fejn dawn tal-aħħar b'titolu ta' permuta trasferew kull dritt ta' inkwilinat u kull sehem li l-istess konjuġi Muscat għandhom mill-kuntratt ta' lokazzjoni tal-għalqa msejħa 'Tal-Ponta' fil-kontrada ta' Ta' Qali limiti ta' Ħ'Attard tal-kejl ta' ċirka tlett itmiem u siegħ ekwivalenti għal tlett elef ħames mija u disgħa u ħamsin punt ħamsa u sittin metru kwadri (3559.65 m.k.). Il-kuntratt jiddisponi kif isegwi:*

> *«Bis-saħħa ta' dan l-att il-komparenti Victor u Josephine konjuġi Muscat qed jitrasferixxu b'titolu ta' permuta lill-komparenti konjuġi Grech li jaċċettaw u bl-istess titolu jakkwistaw kull dritt ta' inkwilinat u kull sehem li l-istess konjuġi Muscat ghandhom mill-kuntratt ta' lokazzjoni li għandhom tal-għalqa msejħa "Tal-Ponta" fil-kontrada ta' Ta' Qali, limiti ta' Ħ'Attard, tal-kejl ta' ċirka tlett itmiem u siegħ ekwivalenti għal tlett elef ħames mija u disgħa u ħamsin punt ħamsa u sittin metri kwadri (3559.65m.k.) u tikkonfina mit-Tramuntana, min-Nofsinhar u mil-Lvant ma' toroq pubbliċi u mill-Punent ma' art oħra tal-Prebanda Prepostarjali tal-Bażilika ta' Birkirkara, kif soġġetta l-istess lokazzjoni għall-kera ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) fis-sena u għall-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' lokazzjoni publikat min-Nutar Emanuele Agius fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu, elf disa' mija u sittin (1960), li saret bejn il-Monsinjur Ignazio Sciberras Psaila bħala attwali pussessur tal-Prebanda Prepostarjali tal-Bażilika ta' Birkirkara u Joseph Grech u Lucky Limited, liema pattijiet il-komparenti Charles Grech proprio et nomine jiddikjara li jaf bihom jaċċettahom u jobbliga ruħu li josservahom.»*

Illi minn analiżi tal-kuntratti appena kwotati tirriżulta s-sekwenza ta' trasferiment tal-lokazzjoni tal-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Ponta', Ħ'Attard biex fl-aħħar din ġiet f'idejn ir-rikorrenti Charles u martu Maria Dolores Grech.

Illi r-rikorrenti fl-affidavit tiegħu a fol. 20 et seq tal-proċess jgħid illi f'xi żmien din il-proprjetà ma baqgħetx tal-Bażilika ta' Birkirkara però għaddiet f'idejn l-Uffiċċju Konġunt u infatti llum huwa jħallas il-kera lill-Uffiċċju Konġunt. Il-Qorti temmen li l-minimu li r-rikorrenti setgħu għamlu huwa li jippreżentaw prova ta' ħlas ta' kera lill-Uffiċċju Konġunt li kienet tissorreġġi t-teżi tagħhom – ħaġa li m'għamlux. Madanakollu b'daqshekk ma jfissirx li l-inkwilinat m'għaddiex f'idejn ir-rikorrenti Charles Grech et billi mill-kuntratti li ġew esibiti hemm prova ċara u konkreta li Charles Grech et akwista l-inkwilinat fuq l-art magħrufa bħala 'Tal-Ponta', Ħ'Attard fi Triq il-Pitkali, c/w Triq il-Ġibjun, Ħ'Attard.

Illi min-naħa l-oħra l-intimat John Agius, kif eċċepixxa fit-tielet u r-raba' eċċezzjoni tiegħu jsostni li t-titlu ta' inkwilinat huwa f'idejn Maria Violetta Bezzina mill-Mosta u dan bis-saħħa ta' dokument maħruġ mid-Dipartiment

*għat-Tmexxija tal-Proprjetà fi ħdan it-Taqsima Proprjetà tal-Gvern datat 16 ta' Mejju, 2016 li kopja tiegħu ġie esibit a fol. 12 et seq tal-proċess. Minn ħarsa lejn dan id-dokument jirriżulta illi jitratta l-iskema biex tingħata qbiela fuq art agrikola tal-Gvern Applikazzjoni nru. 1985 – Raba', Triq il-Pitkali, Ħ'Attard, u hija maħruġa fuq isem Mary Voilet Bezzina ta' 161, 'Elaine' fi Triq C. Sciberras, Taz-Zokrija, Mosta. Mid-dokument jirriżulta li effettivament din l-imsemmija Mary Violet Bezzina ma ġietx rikonoxxuta bħala kerrejja fuq l-art però d-dokument huwa sempliċement ċertifikat li bih hija qed tiġi rikonoxxuta b'titolu prekarju fuq l-art li applikat għaliha ai termini tal-***Artikolu 1839 tal-Kodiċi Ċivili Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Infatti fl-imsemmi dokument bħala waħda mill-kundizzjonijiet hija li fuq din l-għalqa m'hemm l-ebda persuna li għandha dritt skont il-liġi fuq l-art li applikat għaliha. Il-punt bin-numru 3 li jaqra kif isegwi:*

> *«3. Sabiex inti jkollok xi forma ta' titlu fuq l-art inkwistjoni, il-Gvern iddeċieda illi, sakemm inti tiġi rikonoxxut bħala kerrej fuq l-art inkwistjoni, jinħariġlek dan iċ-ċertifikat, li bih inti, flimkien ma' sħabek fl-istess applikazzjoni, qed tiġi rikonoxxut b'titlu prekarju fuq l-art li applikajt għaliha skont l-***artikolu 1839 tal-Kodiċi Ċivili***, u dana taħt is-segwenti kundizzjonijiet:-*
>
> *a) Li inti ċittadin ta' Malta;*
> *b) Li inti qed taħdem ir-raba' inkwistjoni u ħdimtu għal sentejn qabel l-applikazzjoni tiegħek;*
> *c) Li ma hemm ebda persuna oħra li għandha dritt skont il-liġi fuq l-art li applikajt għaliha.»*

Illi l-Qorti tinnota illi dan id-dokument li jikkwota l-intimat John Agius ma jagħtix titlu ta' inkwilin lil Mary Violet Bezzina però unikament titlu ta' prekarju. Di più l-intimat fl-atti ma ressaqx prova tal-art li l-imsemmija Bezzina applikat bl-iskema fuqha billi l-unika pjanta li hemm hija maħruġa mill-Malta Environment & Planning Authority (fol. 13) fejn l-art hija ndikata b'sempliċi lapes u żewġ marki ta' salib.

Illi l-Qorti tkompli ssaħħaħ il-fehma tagħha li l-intimat John Agius u l-kjamat in kawża John Bezzina kontumaci qegħdin jokkupaw l-għalqa mertu tal-kawża mingħajr titlu validu fil-liġi meta tara x-xhieda tagħhom, dik ta' John Bezzina mogħtija fis-seduta tat-18 ta' Ġunju, 2008 (fol. 56A) u dik ta' John Agius moghtija fis-seduta tal- 20 ta' Novembru, 2008 (fol. 64).

Il-Qorti rat li John Bezzina, dwar il-ftehim tiegħu ma' Victor Muscat – l-persuna li mingħandu r-rikorrenti xtraw l-inkwilinat bil-kuntratt tad-29 ta' Awwissu, 1996 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà (fol. 25), sempliċement jgħid illi Muscat ma riedx flus għajr għal xi ftit bajtar tax-xewk u patata. Jirrikonoxxi l-fatt illi huwa ma kellu l-ebda titlu fuq l-art in kwistjoni meta jixhed li huwa ma jżommlux flus lil Victor Muscat għaliex itih l-għalqa biex jaħdimha. Jixhed:

> ***«Dr David Camilleri**: Ġieli jiġi jitolbok meta jkollu aptit.*

> ***Xhud:*** *Jiġi fejn inkun inbiegħ jiena Ħal Balzan fejn inkun inbiegħ fis-sajf, qed tifhem fejn dak tal-għaġin u nagħtih, ma nżommlux hux, ghax la jagħtini l-għalqa naħdimha jiena ma nżommlux.»*

Illi mbagħad l-intimat John Agius jixhed illi l-konnessjoni li huwa għandu ma' din l-għalqa huwa tramite John Bezzina u jgħid illi huwa qiegħed hemm għaliex iħallih John ġo fiha. Jixhed:

> *«**Dr David Camilleri**: Jiġifieri inti qiegħed hemm bla dritt? Qiegħed hemm ghax qiegħed iħallik, skont inti, skont kif qed tixhed int, lil John Bezzina m'inti qiegħed taghtih xejn però inti qiegħed hemm għax qiegħed iħallik hu.*
>
> ***Xhud**: Jiena lil John Bezzina naf, iva, John Bezzina jħallini ġo fiha.»*

Isegwi li ladarba l-kjamat in kawża John Bezzina nnifsu jirrikonoxxi li m'għandux titlu fuq l-art billi t-titlu huwa ta' Victor Muscat, l-intimat John Agius lanqas m'għandu titlu billi huwa kien qiegħed jokkupa l-art bil-bona grazzja tal-kjamat in kawża.

Għaldaqstant in vista ta' dak kollu suespost il-Qorti m'għandhiex l-iċken dubju li l-intimat u l-kjamat in kawża qegħdin jokkupaw l-art mingħajr titlu validu fil-liġi b'dana li t-talbiet tar-rikorrenti jistħoqq li jiġu milqugha.»

12. Il-konvenut u l-imsejjaħ fil-kawża ressqu appell minn din is-sentenza b'rikors tat-28 ta' Novembru, 2023, b'aggravju waħdieni li l-atturi m'għandhomx it-titlu meħtieġ sabiex iressqu b'suċċess il-kawża li saret minnhom.

13. L-atturi miżżewġin Grech wieġbu permezz ta' risposta tat-12 ta' April, 2024 li fiha fissru għala s-sentenza appellata hija tajba, peress li l-Ewwel Qorti kienet sodisfatta bil-provi mressqa minnhom meta għaddiet sabiex tiddeċiedi l-kawża u għalhekk talbu lil din il-Qorti tiċħad l-appell tal-appellanti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

14. Wara li din il-Qorti rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

15. Qabelxejn din il-Qorti tosserva li l-atturi qabdu u hemżu dokument ġdid mar-risposta tal-appell tagħhom bla ma talbu li jkunu awtorizzati illi jippreżentawh. Skont l-**Artikolu 145 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, ma jistgħu jinġiebu l-ebda dokumenti ġodda flimkien mar-rikors jew mar-risposta tal-appell ħlief bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti. Għalhekk ladarba l-atturi ma talbux il-permess minn din il-Qorti sabiex jitħallew jippreżentaw dan id-dokument ġdid kif titlob il-liġi, din il-Qorti m'għandhiex triq oħra ħlief li tordna t-tneħħija tiegħu mill-atti tal-appell (ara f'dan is-sens ukoll ***Rural Properties Limited v. Jessica Carabott*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Ottubru, 2023).

16. Ngħaddu għall-mertu tal-appell. L-appellanti jsejsu l-aggravju tagħhom fuq il-punt li l-atturi m'għandhomx it-titlu meħtieġ sabiex iressqu kawża bħal dik taħt eżami b'suċċess. Jilmentaw mill-fatt li għalkemm l-Ewwel Qorti kellha quddiemha eċċezzjoni f'dan is-sens, kien messha serrħet rasha li ġuridikament l-atturi kellhom titlu tajjeb u b'saħħtu biżżejjed li jikkonvinċi lill-

Qorti li setgħu jitolbu li ħaddieħor qiegħed jokkupa l-art mingħajr titlu, qabel ma eżaminat it-titlu tagħhom.

17. Jisħqu li l-istħarriġ li għamlet l-Ewwel Qorti dwar jekk l-attur kellux titlu validu kien wieħed parzjali. Jingħad li minkejja li l-Ewwel Qorti qieset il-kuntratti esibiti mill-atturi, minkejja li minnhom irriżulta li s-sid tal-art inkwistjoni kienet il-Bażilika ta' B'Kara u sussegwentement l-Uffiċċju Konġunt, dan qatt ma deher fuq l-ebda waħda mill-iskritturi esibiti. Jilmentaw mill-fatt li minkejja li fl-ewwel skrittura ngħad li l-inkwilin ikollu d-dritt li jagħmel twellija, ma tressqet l-ebda prova li l-atturi ġew rikonoxxuti bħala l-inkwilini fuq l-imsemmija art, anzi fl-affidavit tal-attur stess jingħad li huwa baqa' jħallas il-qbiela lill-Uffiċċju Konġunt fuq Victor Muscat.

18. Barra minn hekk, l-appellanti jsostnu li l-kirja oriġinali li saret fis-sena 1969, kienet għal sittax-il sena, li jfisser li din skadiet fis-sena 1985, jiġifieri meta kienet għadha tgħajjat lil Victor Muscat. Dan fil-fehma tal-appellanti, jfisser li meta l-atturi ħadu l-kirja f'idejhom fis-sena 1996, din kienet laħqet ġiet eżawrita. Jingħad mill-appellanti li għalhekk l-Ewwel Qorti messha għarfet li l-atturi stess ma kellhom l-ebda titlu fuq ir-raba' – sitwazzjoni ġuridika li kellha twassal għall-konklużjoni li l-atturi lanqas kellhom jedd li jagħmlu dawn il-proċeduri. Għalhekk jinsistu li l-eċċezzjonijiet tagħhom kellhom jintlaqgħu u t-talbiet tal-atturi appellati għandhom jiġu miċħuda.

19. Din il-Qorti tibda billi tosserva li l-appellanti jiddeskrivu bħala stramb kif din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju, 2021, laqgħet l-appell tal-atturi (illum appellati) u bagħtet l-atti quddiem l-Ewwel Qorti. Lil hemm iżda mill-fatt li dik is-sentenza llum tikkostitwixxi ġudikat, jitqies li dan il-kumment kien barra minn postu, ladarba ma jiffurmax parti mill-mertu tal-appell taħt eżami. Għalhekk ma hemmx x'jingħad aktar fir-rigward.

20. Tajjeb li jingħad ukoll li t-talba attriċi sabiex il-konvenut jiġi żgumbrat mir-raba' magħruf bħala "*Tal-Ponta ta' Ħ'Attard*" hija bbażata fuq il-premessa li l-istess atturi huma l-inkwilini, filwaqt li l-okkupazzjoni tal-appellanti hija waħda mingħajr titlu validu. Okkupazzjoni li l-atturi jikkonċedu li bdiet b'tolleranza, iżda li saret abbużiva hekk kif l-atturi wrew li riedu jwaqqfu l-kontinwazzjoni ta' din l-okkupazzjoni peress li mhix waħda sostnuta jew imħarsa ġuridikament.

21. Kif ingħad drabi oħra, il-prova li jeħtieġ li titressaq f'kawżi bħal dik taħt eżami, mhijiex waħda daqslikieku din il-Qorti qiegħda tistħarreġ azzjoni rivendikatorja. Wara kollox, il-leġittimazzjoni attiva ta' kerrej li jista' jitlob l-iżgumbrament ta' min qiegħed jokkupa bla titlu l-ħaġa mikrija lilu toħroġ mill-**Artikolu 1550 tal-Kodiċi Ċivili** mhux mill-azzjoni rivendikatorja skont l-**Artikolu 322 tal-Kodiċi Ċivili** (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Lulju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Margaret Psaila v. Manuel Psaila***, fejn fiha ssir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet ***Nazzareno Zahra v. Emanuel Zahra*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017). Huwa tabilħaqq miżmum

fil-ġurisprudenza tagħna illi «*min jakkwista l-inkwilinat ta' fond għandu azzjoni diretta biex jiżgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu*» (ara ***Perit Paul Mercieca v. Rose armla Debono et*** deċiza mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-10 ta' April, 2003, ***Antonio Catania v. Rinaldo Zahra*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Frar, 1953 u ***Giuseppe Camilleri v. Giuseppe Attard Portughese et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju 1925). Dan il-kerrej jista' jagħmlu saħanistra mingħajr ħtieġa li fil-kawża jkun hemm preżenti s-sid (ara ***Doris Attard v. Anthony McKay*** deċiza mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-12 ta' Marzu, 2010, ***Joseph Micallef v. Peter Mifsud et*** deċiza mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-11 ta' Jannar, 2006 u ***John Bugeja v. Stella Saliba*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Marzu, 1946).

22. Dan ifisser li l-atturi għandhom l-oneru li jipprovaw, sal-livell meħtieġ mil-liġi u mill-ġurisprudenza dak minnhom allegat skont il-massimu legali *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, jiġifieri li l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah (**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**).

23. Għalhekk sabiex l-atturi jistgħu jmexxu kontra l-konvenut u l-imsejjaħ fil-kawża, jeħtieġ illi huma jipprovaw li huma tassew l-inkwilini, kif allegat fir-rikors maħluf. Aċċertat li din il-kawża mhix waħda rivendikatorja, mhux meħtieġ il-grad ta' prova djabolika meħtieġa f'każijiet simili għall-prova ta' titolu.

24. Kif ukoll, fis-sentenza ***Joseph Attard et v. Mario Attard et*** tas-16 ta' Diċembru 2019, din il-Qorti qalet:

> *«Huwa ġurisprudenzjalment magħruf li l-azzjoni taħt l-Artikolu 1550 tal-Kap. 16 hija ekwiparata m'azzjoni ta' spoll, li tmiss lil kull pussessur, jew detentur bħal ma hu l-kerrej, sabiex jieħu proċeduri ġudizzjarji kontra terzi għall-molestji li jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-fond. Ara per eżempju sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Ottubru, 2017, fil-kawża fl-ismijiet* **Emanuel Portelli v. Frank Portelli***; kif ukoll sentenza oħra hija dik fl-ismijiet* **Emanuel Farrugia et v. Nicola Farrugia et** *deċiża fid-9 ta' Jannar, 2009, fejn ingħad:*
>
>> *«Il-kuntratt ta' kera jagħti lill-kerrej biss ius in personam kontra sid il-kera u ma jagħtih ebda drittijiet in re li huma drittijiet erga omnes. B'hekk fil-konfront ta' terzi l-kerrej ma għandux drittijiet għajr dawk li tikkonċedilu l-liġi bħala detentur u ċjoè, kif korrettement osservat l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, dawk riżultanti mill-***Artikoli 1550** *jew* **1551 tal-Kodiċi Ċivili***.»*

25. Tant hu hekk, li kif ġie mtenni minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Frar, 2024 fl-ismijiet ***L & D Attard Company Ltd v. Filippa Agius***, sabiex jiġi ppruvat kif imiss titlu ta' qbiela, huwa meħtieġ li jintwera għas-sodisfazzjon tal-Qorti li kien hemm ftehim bejn sid l-art u min jgħid li huwa gabillott. Il-piż tal-prova tal-eżistenza tal-qbiela, jaqa' fuq min qiegħed jallega li għandu dak it-titlu u dan fil-grad li huwa mistenni f'proċeduri ta' natura ċivili (ara ***Constantino Parnis v. Stephen Parnis*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Settembru, 2002). Għalhekk f'kawża ta' din ix-xorta, jibqa' dejjem l-obbligu tal-attur li jressaq provi tajba biżżejjed sabiex isostni l-każ tiegħu, li fil-qafas tal-proċess ċivili jingħad li huwa wieħed fuq bilanċ ta' probabbiltà.

26. Meta din il-Qorti tqis dawn il-prinċipji u tadottahom għall-fatti li rriżultaw mill-każ taħt eżami, ma tarax li l-appellanti jistgħu jingħataw raġun fl-ewwel

ilment tagħhom. Lil hemm mill-fatt li l-Ewwel Qorti eżaminat il-kuntratti kollha esibiti fl-atti b'reqqa tali, li qajla jista' jingħad li l-eżami tal-Ewwel Qorti kien wieħed parzjali, l-appellanti donnu jaqbżilhom fatt importanti. Dan huwa li fil-kuntratt ta' konċessjoni ta' lokazzjoni li sar fis-27 ta' Marzu, 1969, bejn ir-Rev. Monsignur Ignazio Sciberras Psaila, bħala l-pussessur ta' dak iż-żmien tal-Prebenda Prepositali tal-Bażilika ta' Birkirkara u Joseph Grech u Bartolomeo Cauchi għan-nom tad-ditta Lucky Limited[1], bħala l-lokatarji, fejn irriżervaw id-dritt li jissullokaw l-imsemmija għalqa. Dan ifisser li l-predeċessur fit-titlu tal-Uffiċċju Konġunt kien għaraf bħala inkwilini lil dawk li eventwalment għaddew il-kirja lil Victor Muscat, li eventwalment għadda d-dritt ta' inkwilinat lill-atturi[2]. Dan ifisser li l-Uffiċċju Konġunt daħal fiż-żarbun tal-Bażilika ta' Birkirkara.

27. Għalhekk, kif sewwa ngħad mill-Ewwel Qorti, minn analizi tal-kuntratti esibiti[3] tirriżulta s-sekwenza ta' trasferiment tal-lokazzjoni tal-għalqa magħrufa bħala '*Tal-Ponta', ta' Ħ'Attard*', sabiex fl-aħħar din ġiet f'idejn l-atturi, provi li qajla jistgħu jiġu mwarrba bħal donnu ma jippretendu l-appellanti. Għalkemm kien ikun ferm aktar xieraq li l-atturi jressqu prova aktar ċara milli ngħad biss minnhom li llum iħallsu l-kera fl-Uffiċċju Konġunt, bħal ngħidu aħna rċevuti, dan ma jfissirx li l-inkwilinat m'għaddiex f'idejn l-atturi, kif donnhom iridu jgħidu l-appellanti.

---

[1] Ara Dok. CG 1 f'paġna 22 tal-proċess.
[2] Ara Dok. CG 2 f'paġna 25 tal-proċess.
[3] Ara wkoll il-kuntratti esibiti bħala Dok. VMA1 u VMA 2 f'paġni 46 sa 55 tal-proċess.

28. Wara kollox, din ix-xhieda u l-provi li ressqu l-atturi ma kienu kontestati minn ħadd. Kif sewwa ngħad mill-atturi appellati fit-tweġiba tal-appell tagħhom, jekk il-konvenuti f'kawża jibqgħu passivi u ma jagħmlu xejn sabiex jikkontestaw il-provi mressqa, m'għandux ikun hemm dubju dwar is-siwi tagħhom. Kunsidrat il-grad tal-prova meħtieġa f'każijiet simili, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fl-għarbiel tal-provi mwettaq mill-Ewwel Qorti dwar it-titolu ta' inkwilinat li fuqu jsejsu l-pretensjonijiet tagħhom l-atturi.

29. Tajjeb li jingħad ukoll li l-istess konvenut u msejjaħ fil-kawża għarfu li huma m'għandhom l-ebda titlu fuq l-art suġġett tal-kawża taħt eżami. Tant li mix-xhieda ta' John Bezzina (qabel ma ssejjaħ fil-kawża) rriżulta li l-art kienet ilha f'idejh madwar għoxrin sena u li kien tahielu Victor imlaqqam "*il-Fajsu*", jiġifieri Victor Muscat, biex jaħdimha bil-patt li jagħtih ftit bajtar jew patata, filwaqt li l-konvenut kien jgħinu jaħdem l-għalqa. Filwaqt li l-uniku dokumenti li ġew esbiti mill-konvenut kienu: (i) ittra maħruġa mit-Taqsima tal-Proprjetà tal-Gvern[4] lil Mary Violet Bezzina li biha ġiet rikonoxxuta b'titlu prekarju skont l-**Artiklu 1839 tal-Kodiċi Ċivili**, bil-kundizzjoni li m'hemm l-ebda persuna oħra li għandha d-dritt fuq l-istess art; u (ii) ittra maħruġa mill-Aġenzija tal-Pagamenti fi ħdan il-Ministeru għall-Affarijiet Rurali u l-Ambjent[5] rigward kumpens fuq art maħduma reġistrata l-Għammieri, skont skemi għal għajnuna lill-bdiewa.

[4] Ara dok. AJ1 datat is-16 ta' Mejju 2006, esebit f'paġna 12 tal-proċess.
[5] Ara paġna 14 tal-proċess.

30. Dan ifisser li fl-aħjar xenarju, jista' jingħad li l-appellant Bezzina għandu titlu prekarju. Barra minn hekk, fuq l-aħħar dokument jirriżulta ċar li kien hemm ukoll persuni oħra reġistrati fuq parti mill-artijiet li fuqhom Bezzina kien qiegħed jippretendi kumpens għalihom, li jpoġġi f'dubju l-pretensjonijiet tiegħu. Tajjeb li jiġi mfakkar ukoll li l-fatt waħdu li Bezzina kien ilu jaħdem ir-raba' għal bosta snin u li mir-reġistri miżmuma mid-dipartiment tal-agrikoltura kien qiegħed jingħata kumpens għar-raba', dawn ma jistgħux jitqiesu bħala xi dokumenti deċiżivi li jippruvaw xi titlu ta' qbiela, għaliex dawn ir-reġistri dipartimentali tar-raba' jkun fihom biss sempliċement indikazzjoni, x'aktarx unilaterali, ta' min kien jgħid li qed jaħdem ir-raba', jiġifieri l-gabillott (ara ***Lorraine Pace Bonello pro et noe et v. Carmelo sive Charles Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023).

31. Jonqos biss li jiġi mistħarreġ l-aħħar argument tal-appellanti, dak fejn jingħad minnhom li l-kirja oriġinali li saret fis-sena 1969 kienet għal sittax-il sena, laħqet skadiet sa meta l-atturi ħadu l-kirja f'idejhom fis-sena 1996.

32. Għalkemm huwa prinċipju aċċettat li l-kiri jispiċċa mal-għeluq tat-terminu miftiehem bejn il-partijiet, b'danakollu jekk is-sid ma jieħu l-ebda azzjoni, jitqies li l-kirja tiġġedded awtomatikament. Dan jgħodd aktar u aktar fil-kuntest ta' kiri ta' raba' għaliex skont l-**Artikolu 4 tal-Att Dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'** sabiex sid il-kera jkun jista' jieħu lura l-pussess ta' xi raba' huwa jrid japplika lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' sabiex il-kirja ma

tiġġeddidx. Kien ikun utili għall-appellanti għalhekk li jekk riedu jattakkaw it-titlu tal-atturi, huma messhom sejħu lil sid il-kera sabiex jixhed jekk ittieħdux passi bħal dawn. L-istess japplika anke wara li r-raba' għadda għand l-Uffiċċju Konġunt. Ma jidhirx li nġabet prova li l-kirja ġiet mitmuma mill-Uffiċċju Konġunt skont l-**Artikolu 20 tal-Att Dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'** (qabel ma ġie abrogat) jew skont l-**Artikolu 24 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**.

33. Imma anke jekk kieku stess ma japplikawx id-dispożizzjonijiet tal-**Att Dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'** jew **tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern**, hemm ukoll l-**Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili** li jgħid hekk:

> *«Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbliġi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, minbarra għal dak li hu raba', illi l-kiri tiegħu jingħadd imġedded għaż-żmien li hu meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta' sena…»*

34. Fil-każ taħt eżami, m'hemmx prova li s-sid tar-raba' qatt ikkonċeda lill-atturi, u għalhekk il-kirja baqgħet tiġġedded skont il-liġi. Għalhekk m'għandhomx raġun l-appellanti jsostnu li wara li skadew is-sittax-il sena oriġinali, kien spiċċa d-dritt tal-inkwilinat tal-atturi. Dan ifisser li jekk il-kirja, fil-każ taħt eżami, ġiet fi tmiem fis-sena 1985, din ġiet imġedda taħt l-istess «*jeddijiet u obbliġi*», però għaż-żmien meqjus mil-liġi, li fil-każ tal-lum kemm jekk l-art hi meqjusa bħala waħda li kienet tagħti l-frott jew li ma tistax tagħti l-frottijiet, it-tiġdid kien minn sena għal sena (kemm jekk tapplika dak li jgħid **l-**

Artikolu 1532 jew l-**Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili**[6]). Fin-nuqqas ta' prova li turi mod ieħor, jingħad li kien hemm tiġdid taċitu tal-kirja u li l-atturi kienu qegħdin iżommu r-raba' b'kera bis-saħħa tal-**Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili**.

35. Għalhekk, dan l-argument tal-appellanti wkoll ma jistax jitqies ta' fejda għall-appell tagħhom.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-appellanti konvenut u msejjaħ fil-kawża u tikkonferma s-sentenza appellata fis-sħiħ.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jinġarru mill-istess appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da

[6] Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati t'Għawdex (Ġurisdizzjoni Inferjuri) tas-26 ta' Settembru, 2007, fil-kawża fl-ismijiet ***Therese Debono et v. Salvu Camilleri***.