MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 2/1993/1

Carmelo Cauchi

vs

Michael Camilleri,
U b'degriet tat-18 ta' Ottubru, 1993,
Il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Joseph Camilleri
Iben Michael Camilleri li miet fil-mori tal-kawża;
U
Carmel Mercieca.

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremetta illi huwa sid ir-raba msejjaħ "Ta' Semper" ta' ċirka mija u tlieta u tmenin (183) metri kwadri limiti tal-Qala, Għawdex, konfinanti mix-Xlokk ma' beni ta' Marinto n u Kelinu Camilleri, u ma' beni tar-rikorrenti, tramuntana ma' beni ta' Carmelo Mercieca l-intimat, u punent ma' beni tal-imsemmi Carmelo Mercieca, liema raba kienet

imqabbla għand l-intimat Michael Camilleri bil-qbiela ta' għaxar ċenteżmi (LM-.10,0) li jitħallsu bis-sena bil-quddiem fil-15 ta' Awissu ta' kull sena, u dana mingħajr il-kunsens tas-sid qabad issulloka ossija ċeda l-qbiela tagħha lill-intimat l-ieħor, Carmel Mercieca.

Illi oltre dan l-esponenti għandu bżonn din ir-raba sabiex jaħdimha hu personalment.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob umilment li dana l-Bord jgħoġbu jawtoriżżah jirriprendi l-pussess tal-imsemmija raba wara l-iskadenza li jmiss u ċioe' fil-15 ta' Awissu, 1993 taħt dawk il-provvedimenti li jidhirlu xierqa.

Talab li dan il-Bord jgħoġbu jawtoriżżah li jirriprendi lura …..

Ra r-Risposta ta' l-intimati fis-sens illi:

1. In-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' dan il-Bord li jeżamina din il-kwistjoni, u dan stante li l-art imsemmija fir-rikors tinsab okkupata mill-intimat Michael Camilleri b'titolu ta' enfitewsi perpetwa.

2. Illi fil-fatt, din l-art kienet lokata lill-intimat Carmel Mercieca l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti ilhom żmien twil li ġew mgħarrfa u għalhekk ma hu mogħti lilu l-jedd li issa jitlob ir-ripreża tal-pussess minħabba allokazzjoni jew assenjazzjoni.

3. Illi mingħajr preġudizzju għal premess ma hux minnu li r-rikorrenti jinħtieġ din l-art għal użu personali.

Ra d-digriet tiegħu tas-17 ta' Novembru 1993 fejn dan ir-Rikors tpoġġa *sine die* wara li l-intimati ngħataw xahrejn żmien sabiex jippreżentaw iċ-ċitazzjoni opportuna biex jattakkaw t-titolu pretiż mir-rikorrenti.

Ra d-digriet tiegħu tas-27 ta' Ottubru 1995 fejn dan ir-Rikors reġa' ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra d-deċiżjoni tiegħu tal-21 ta' April 1999.

Ra s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-3 ta' Diċembru 1999 fejn id-deċiżjoni tiegħu tal-21 ta' April 1999 ġiet revokata u l-atti ġew rimessi lil dan il-Bord, "*biex wara li jikkonstata li l-intimati jridu jsostnu l-eċċezzjoni tagħhom fuq imsemmija, jagħtihom żmien biex jeddeduċu l-istess fi stanza ad hoc quddiem it-Tribunal kompetenti u jissoprassjedi nel frattemp*."

Ra d-digriet tiegħu ta' l-1 ta' Marzu 2000 fejn reġa' ffissa terminu ta' erba' xhur lill-intimati biex jippreżentaw il-kawża relattiva quddiem il-Qorti Ċivili.

Ra s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet:"Maria Camilleri et. vs Carmelo Cauchi et". (ċitaz. Nru. 207/2000) deċiża fl-4 ta' Lulju 2008, li kkonfermat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali fl-istess ismijiet tat-8 ta' Marzu 2006, fejn ġie deċiż illi l-art *de quo agitur* kienet tassew tappartjeni lir-rikorrenti preżenti.

Ra d-digriet tiegħu ta' l-10 ta' Marzu 2011 fejn ħalla r-Rikors għad-deċiżjoni.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-każ, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrent qed jitlob t-terminazzjoni tal-kirja tar-raba indikata fl-istess Rikors u r-ripreża tagħha għal żewġ raġunijiet u ċioe' illi:

(i) *l-intimat Camilleri mingħajr il-kunsens tas-sid qabad u issullokah ossia ċeda l-qbiela tagħha lill-intimat l-ieħor Mercieca: u*

(ii) *huwa għandu bżonn dan ir-raba sabiex jaħdimha personalment.*

Preliminarjament l-intimati kienu qajmu l-kwistjoni tat-titolu pretiż mir-rikorrent. Din il-kwistjoni ġiet superata bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell imsemmija li ddeċidiet li l-art *de quo* kienet tassew tar-rikorrenti.
Dwar it-tieni raġuni għaliex ir-rikorrent qed jitlob ir-ripreża, jista' jingħad mill-ewwel illi, apparti l-fatt li baqgħu qatt ma tressqu ebda provi f'dan ir-rigward, iċ-Chairman jaqbel illi t-talba għar-ripreża, sa fejn hija bbażata fuq din ir-raġuni, mhix valida għax ma ġietx akkumpanjata mat-talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jħallas is-sid, skond id-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 4(1) tal-Kap. 199. Għaldaqstant sa fejn it-talba qed tiġi bbażata fuq din ir-raġuni, din qed tiġi minnufih miċħuda.

Jibqa' għalhekk sabiex jiġi kkonsidrat jekk kienx hemm xi sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja, kif qed jiġi allegat. F'dan il-kuntest ikun hawnhekk opportun illi tiġi imfissra sew id-differenza bejn sullokazzjoni u ċessjoni ta' kirja, għax fuq din id-distinzjoni jista' jiddependi l-eżitu ta' din il-kawża. "*La sublocazione e' una nuova locazione intervenuta fra conduttore e subconduttore, e i suoi effetti sono regolati, salvo convenzione contraria, dalle regole dettate in tema di locazione, mentre la cessione contiene una trasmissione dei diritti e delle obbligazioni del conduttore a un terzo. La sublocazione lascia intatta la locazione, e, creando nuovi vincoli, puo' contenere patti nuovi, e sopratutto un prezzo diverso. La cessione dell'affitto e' l'abbandono che fa il conduttore a un terzo del suo contratto,per un prezzo convenuto che tien conto del complesso degli elementi utili del contratto e' puo' anche farsi a causa di donazione. Questo secondo contratto e' una vera vendita. I rapporti che nascono sono di venditore e compratore. Il conduttore, il presso quale* ***reliquiae conductionis*** *non rimangono, spogliatosi di ogni sua attinenza colla cosa locata, non ha altre azioni contro il cessionario se non quelle personali che gli derivano dalla vendita, mentre il cessionario entra nel luogo del primo conduttore."* [1]

---

[1] Digesto Italiano vol. XIV voce Locazione para. 158 pag. 1100 .

Mill-provi miġbura rriżulta illi r-raba in kwistjoni kien ilha żmien twil f'idejn missier l-intimat Michael Camilleri, u tagħha kien iħallas żewġ xelini fis-sena lil Coronato Muscat, li kien jiġi missier Maria Spiteri u John Muscat, il-vendituri ta' din ir-raba akkwistata mbagħad mir-rikorrent permezz tal-kuntratt in atti Nutar Dr. Enzo Dimech tas-7 ta' Jannar 1993.[2] Ta' Camilleri kienu joqgħodu f'post li jiġi eżatt biswit din l-għalqa. Fil-gwerra kienu ħaffru *shelter* taħt din l-għalqa u kienu anke nifduh mad-dar tagħhom. Xi żmien wara, meta ma baqgħux jagħmlu użu mill-għalqa, qabbluha għal erba' xelini fis-sena lill-missier l-intimat Carmel Mercieca, li wkoll kellu post ma' ġemb din l-għalqa, u sussegwentement waqgħet f'idejn l-istess intimat. Sadanittant pero' ta' Camilleri baqgħu jħallsu ż-żewġ xelini, jew aħjar issa l-għaxar ċenteżmi fis-sena, lil ulied Coronato Muscat, u dan sakemm dawn ġew biex ibiegħu l-istess raba lir-rikorrent preżenti.[3]

M'hemmx dubbju għalhekk illi f'xi żmien wara l-gwerra kienet saret sullokazzjoni mill-familja Camilleri lil ta' Mericeca. L-intimati dan lanqas m'huma jiċħduh, u jiddefendu ruħhom biss billi jsostnu illi s-sidien kien ilhom jafu b'dan għal żmien twil u qatt ma pprotestaw dwarha jew għamlu xi ħaġa biex jitterminaw il-kirja. Kien biss wara li din ir-raba' ġiet akkwistata mir-rikorrrenti li tqanqlet din il-kwistjoni.

L-artikolu 4(2) © tal-Kap. 199 jistipola li l-Bord għandu jilqa' t-talba ta' sid il-kera għar-ripreża ta' l-art mikrija, f'każ li dan jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun ġie sullokat jew il-kirja tkun ġiet trasferita lil xi persuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor ta' l-istess raba' jew membru tal-familja, minghajr il-kunsens tieghu. Gie stabilit mill-gurisprudenza li "*fil-kaz ta' kirja agrikola l-ligi ma tirrikjedix li l-kunsens ikun espress. Li jfisser allura li f'dan il-każ dan il-kunsens jista' jkun taċitu jew deżunt miċ-ċirkostanzi*." [4] Fil-każ in eżami l-intimati jgħidu illi Coronato Muscat kien iħobb imur

---

[2] ara kopja ta' l-att relattiv esebit a fol. 21 - 23 tal-process .
[3] ara kopji ta' uħud mir-riċevuti relattivi esebiti a fol. 120 - 121 tal-proċess .
[4] Appell : Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe. vs Paola Deguara : 1.12.2004 .

fejn missier l-intimat Carmel Mercieca, li kellu ħanut tal-mastrudaxxa, u dan kemm-il darba talbu jbiegħlu din ir-raba, imma Muscat kien jgħidlu li ma setax għax dik kienet b'ċens għand ħaddieħor. Jidher għalhekk li b'dan id-diskors l-intimati jridu jimplikaw li s-sid kien jaf li r-raba kien f'idejn ta' Mercieca. Imma apparti l-fatt li l-intimati ma pproduċew ebda xhieda biex jikkorroboraw din it-teżi tagħhom, ma jfissirx li għax xi ħadd kien talab lis-sid biex ibiegħu xi raba' partikolari, dan bilfors ikun jaf li dan ir-raba qed jinħadem minnu stess. Terġa' Muscat, kif jistqarru l-istess intimati, kien taħt l-impressjoni li dan ir-raba' kien mogħti b'ċens f'idejn ta' Camilleri, u għalhekk żgur li Muscat ma seta' ta ebda kunsens li l-istess raba jinħadem minn Mercieca, għax allura ma kienx jispetta lilu li jagħti tali kunsens.

Billi għalhekk ma ġiex ippruvat li s-sid kien ta l-kunsens tiegħu għal din is-sullokazzjoni, it-talba għar-ripreża bbażata fuq is-sullokazzjoni mhux awtoriżżata, għandha tintlaqa'.

Għal dawn il-motivi, jiddeċidi r-Rikors billi jilqa' din it-talba u jittermina l-kirja tar-raba' msejjaħ "ta' Semper" ta' ċirka mija tlieta u tmenin metru kwadru (183 m.k.) limiti tal-Qala, Għawdex, konfinanti mix-Xlokk ma' beni ta' Marinton u Kelinu Camilleri u ma' beni tar-rikorrent, tramuntana u punent ma' beni ta' l-intimat Carmelo Mercieca, u jawtoriżża r-ripreża tagħha mir-rikorrent, b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-15 ta' Awwissu elfejn u ħdax (2011).

Bl-ispejjeż, apparti dawk ġia deċiżi mill-Qorti ta' l-Appell, ikunu a karigu ta' l-intimati.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------