MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2012

Avviz Numru. 504/2010

Dr. Bernard Grech LL.D. li qed jidher ghan-nom u in rapprezentanza ta' Anna Maria Fernandez

vs

Mnamdi Iwouoha Ahunana

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrent ipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar is-26 ta' Novembru, 2010 fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut li qieghed jokkupa l-fond numru 127, Triq Manwel Dimech, Sliema minghajr ebda dritt jew titolu validu fil-Ligi u jigi zgumbrat mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju kif jidhrilha l-Qorti u jhalli l-fond battal.

Bl-ispejjez kollha kontrih. Il-konvenut huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenut Mnamdi Iwouoha Ahunana pprezentata minnu fl-10 ta' Jannar 2011 fejn eccepixxa:

1. "It-talbiet tal-attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez, billi l-esponent jokkupa l-fond b'titolu validu ta' kiri skond il-ligi taht l-art. 12(3) tal-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158);
2. Ghal din ir-raguni, din il-Qorti ma ghandhiex kompetenza ratione materiae *biex tisma' din il-kawza, skond l-art. 1525 (1) tal-Kodici Civili."*

Rat ix-xhieda tal-konvenut **Mnamdi Iwouoha Ahunana** tat-22 ta' Frar, 2011 fejn iddikjara li huwa cittadin Malti u esebixxa kopji tal-Passaporti tieghu u ta' martu li gew immarkati bhala Dok Z u Z1. Huwa esebixxa wkoll kopja tal-ID cards tieghu u ta' martu li gew immarkati bhala Dok Z2 u Z3 rispettivament. Esebixxa wkoll kopja ta' *certificates of Maltese Citizenship* tieghu u ta' martu li gew immarkati bhala Dok Z4 u Dok Z5. Huwa qal li ghamel *lease contract* ma' Mr Charles Vella in konnessjoni mal-fond 137, Triq Manwel Dimech, Sliema u esebixxa dan il-kuntratt li gie mmarkat bhala Dok Z6. Ix-xhud esebixxa wkoll kopja tal-kuntratt tal-20 ta' Novembru 1986 redatt fl-atti ta' Dr. Anthony Attard li gie mmarkat bhala Dok Z7. Ix-xhud ikkonferma li ilu jghix f'din ir-residenza ghal dawn l-ahhar tmintax-il sena u li hija d-dar residenzjali tieghu. Huwa jghix hemm flimkien ma' martu u t-tliet uliedu.

In kontro-ezami, il-konvenut ikkonferma li l-mara u t-tliet uliedu kienu jghixu mieghu f'dan il-perjodu ta' zmien kollu u li ma ghandu l-ebda *partner* ohra.

Semghet ix-xhieda tal-konvenut **Mnamdi Iwouoha Ahunana** li in kontro-ezami nhar is-16 ta' Gunju 2011 ddikjara li jaf lis-sur Genovese u li ltaqa' mieghu xi darbtejn jew tlieta. Mistoqsi jekk ghandux ktieb tal-ircevuti huwa wiegeb li ghandu u jipprometti li jesebih fis-seduta li jmiss.

Rat illi l-konvenut **Mnamdi Iwouoha Ahunana rega** xehed in kontro-ezami nhar il-15 ta' Novembru 2011 fejn iddikjara li kien jaf li ghandu ftehim ta' kera ma' Charles

Vella dwar il-proprjeta' in kwistjoni u kkonferma li kien ihallas il-kera lil Charles Vella ghan-nom tas-sur Genovese, sa fejn jaf hu. Huwa sostna li meta kien staqsa ghaliex is-sur Vella kien jaccetta l-kera ghan-nom tas-sur Geneovese, kien jghidlu li kellu l-prokura tieghu. Qal ukoll li ma kienx jaf li kien hemm xi okkazzjoni meta s-sur Genovese iffirma hu stess. Anke l-ftehim li dahal ghalih Carmelo Vella ghamlu ghan-nom tas-sur Genovese. Il-ftehim huwa esebit a fol. 69 et seq. Il-konvenut spjega illi l-ewwel miet is-sur Vella, imbaghad miet is-sur Genovese u wara kienet marret bint is-sur Genovese ma martu u qalulu li huma l-werrieta tal-post u ghalhekk il-kera kienet dovuta lilhom. Huwa innega dak li gie ssugerit lilu li hu dahal ghal *agreement* ma' Mr Vella u li sussegwentement hu kien qed jigbor il-kera f'ismu. Il-konvenut ikkonferma li Mr Vella kien fl-*agreement* f'isem Mr Genovese. Ikkonferma wkoll li kien dejjem hu jew il-mara tieghu li hallsu l-kera.

Rat ix-xhieda ta' **Ignatius Ciantar** tas-6 ta' April, 2011 fejn iddikjara li hu jahdem fl-ufficcju tal-passaporti. Hu gie mitlub biex jaghti informazzjoni dwar il-passaport tal-konvenut u sostna li effettivament il-passaport huwa passaport Malti li kien mahrug fis-sittax (16) ta' Dicembru elfejn u tnejn (2002) u bin-numru sitta tmienja erbgha sebgha tmienja erbgha (684784). Dan peress li l-konvenut ghandu cittadinanza Maltija bin-numru tmienja sitta wiehed erbgha (8614).

Ix-xhud ikkonferma wkoll li l-passaport ta' Comfort Nmadninhchi huwa Malti bin-numru sitta sitta tmienja tnejn zero sebgha (668207) li nhareg fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Gunju elfejn u tnejn (2002). Huwa qal li din hija mart il-konvenut u qal li dan it-tieni passaport inhareg abbazi tal-fatt illi hi ghandha c-cittadinanza Maltija bic-certifikat numru wiehed sebgha sitta sebgha (1767). Ix-xhud esebixxa kopja taz-zewg passaporti bic-cittadinanzi maghhom li l-Qorti mmarkat bhala dokument "X" u "Z".

Rat ix-xhieda ta' **Louis Xuereb** moghtija fis-6 ta' April, 2011 fejn qal li qed jixhed ghan-nom tal-Ufficcju tac-Cittadinanza. Huwa gie mitlub jaghti informazzjoni dwar

cittadinanza tal-konvenut Dottor Mnamdi Iwouoha Ahunana bil-karta tal-identita' numru 0440502M. Ix-xhud ikkonferma li l-konvenut effettivament ghandu cittadinanza Maltija li nharget fis-sitta (6) ta' Novembru elfejn u tnejn (2002). Huwa esebixxa fotokopja tac-certifikat tac-cittadinanza tieghu li l-Qorti mmarkat bhala dokument "S". Gie mitlub jaghti l-istess informazzjoni fil-konfront ta' mart il-konvenut Comfort bl-istess kunjom. Huwa kkonferma li din ukoll ghandha cittadinanza Maltija li harget fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn (2002). Huwa esebixxa wkoll kopja tac-certifikat ta' *Maltese citizenship* li l-Qorti mmarkat bhala dokument "T".

In kontro-ezami Louis Xuereb qal li d-dokumenti li esebixxa huma kopji veri tal-kopja originali mizmuma fil-files tieghu. Huwa qal li l-informazzjoni li ta fix-xhieda tieghu hija rizultat ta' dawn id-dokumenti.

Rat ix-xhieda ta' **Dr Cora Vella** ta' nhar is-16 ta' Gunju 2011 li xehdet in rappresentanza tad-Direttur tan-Nutara tal-Gvern u esebiet il-kuntratt li sar min-nutar Dr. Anthony Attard fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru, elf disgha mija u sitta u tmenin (1986) bejn Maria Carmelina sive Carmelina Fernandez u Carmelo Vella. Dana l-kuntratt gie mmarkat bhala Dok. Z.

Semghet ix-xhieda ta' **Emeriziana Agius** nhar is-16 ta' Gunju 2011 ghan-nom u in rapprezentanza tad-Direttur tar-Registru Elettorali. Hija qalet li kienet giet mitluba sabiex taghti informazzjoni fejn kienu registrati r-residenti bil-karta ta' l-Identita numru 200802(L) u 440502(L) u dana ghal perjodu mis-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) sa' llum. Hija kkonfermat illi Ahunanya huma registrati li joqoghdu fil-fond 127, Manuel Dimech Street, Sliema u ilhom registrati li ghandhom cittadinanza Maltija sa mis-sena 2002. Qabel kienu registrati bhala alien. L-applikazzjoni kienet giet prezentata fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju ta' l-elf disa' mija u sebgha u disghin (1997) u kienet registrata fuq l-istess fond ta' 127, Manuel Dimech Street, Sliema. Ghalhekk ix-xhud ikkonfermat li mill-elf disa' mija u sebgha u disghin (1997) sa llum

dejjem kienet registrata fuq il-font 127 Manuel Dimech Street, Sliema.

Fil-konfront tas-Sinjur Mnamdi Iwouoha Ahunana bil-karta ta' l-identita' numru 440502(L) dan ukoll huwa registrat li jghix fil-istess fond 127 Manuel Dimech Street, Sliema u dan skond ir-registru elettorali ta' April elfejn u tlieta (2003) u ghadu hekk sa llum. Huwa registrat bhala Malti u qabel meta kien ghadu alien kien registrat fuq l-istess indirizz 127, Manuel Dimech Street, Sliema.

Hija esebiet kopja tar-Registru Elettorali ghal dan il-ghan li gie mmarkat bhala Dok. Z. Hija spjegat li dawn huma l-kopja mis-sena 2002 sa llum. Esebiet zewg dokumenti ohra markati bhala Dok. X u Y li jindikaw meta dawn l-istess nies kienu registrati bhala alien.

Rat li fis-sedutatas-7 ta' Lulju, 2011 l-konvenut pprezenta lill-Qorti kopja tal-kuntratt u ricevuti tal-ktieb tal-kera.

Rat ix-xhieda ta' **Mariella Grech** ta' nhar il-15 ta' Novembru, 2011 li xehdet ghan-nom tal-ufficcju tac-Cittadinanza. Hija giet murija dokument a fol 36 u 41 tal-atti u fissret li c-cittadinanza tinghata b'registrazzjoni meta bniedem jaghmel applikazzjoni u dan jigi registrat bhala cittadin ta' Malta skond il-ligi. B'*naturalisation* tfisser ukoll li jkun hemm applikazzjoni izda c-cittadinanza ma tkunx bi dritt imma jkun hemm diskrezzjoni f'idejn il-Ministru responsabbli ghac-cittadinanza. Ix-xhud tenniet li skond dokument a fol 36, il-persuna hemm indikata giet *naturalised* bhala cittadina ta' Malta fl-erbgha u ghoxrin (24) tal-elfejn u tlieta (2003). Hija ziedet li meta jkun hemm cittadin ta' Malta mizzewweg cittadin ta' pajjiz iehor u din il-koppja tkun ilha mizzewga ghal perjodu ta' mhux inqas minn hames snin u f'dan il-perjodu jkunu ghixu flimkien dejjem bhala koppja, tista' ssir applikazzjoni sabiex il-parti li ma tkunx cittadina ta' Malta tottjeni l-istess cittadinanza u f'dan il-kaz ikun hemm miktub *registration*. Hija spiccat billi qalet li ma taf bl-ebda kundizzjoni ohra.

Semghet ix-xhieda ta' **Joseph Calleja** nhar il-15 ta' Novembru 2011 ghan-nom tal-ufficcju tal-Passaporti.

Huwa esebixxa l-applikazzjoni li kienet giet prezentata mill-konvenut nhar it-tnax (12) ta’ Dicembru 2002. Dan id-dokument gie mmarkat bhala dokument Z.

Fl-istess gurnata, semghet ukoll ix-xhieda ta’ **Anna Maria Fernandez** mizzewga Felli fejn qalet li hija wirtet il-proprjeta’ in kwistjoni minghand iz-ziju taghha. Fil-fatt kienu hija u ohtha l-werrieta ta’ zijuha, pero’ kienu hallew prokura lill-ommhom Carmelina Fernandez biex tiehu hsieb il-postijiet u tigbor il-kera. Meta ghamlu d-divizjoni, hija kien messha dan il-post, cioe’ 127, Triq Manuel Dimech, Sliema. Hija sostniet li meta kienet effettivament wirtet il-post, kien hemm l-inkwilin Carmelo Vella go fih, u li mhux kirja kien hemm imma *enfitewsi* ghal perjodu ta’ wiehed u ghoxrin sena. Mill-karti li hija kienet rat, saret taf li kien sar ftehim bejn Mr Vella u l-konvenut pero’ ma sarx kuntratt, fis-sens li ma kienx gie registrat ufficcjalment. In segwitu, Vella kien ghamel kuntratt ma’ Genovese u l-kera kienu jircevuha minghand Genovese u li ghalhekk naturalment qabel Genovese kien hemm Vella. Hija ziedet li ommha qatt ma rcevit l-lawdemju fuq il-kuntratti li saru u skond il-kuntratt originali, ommha kellha tkun imgharrfa meta kienu jsiru trasferimenti sussugwenti biex tiehu l-awdemju.

Qabel ma’ sar il-kuntratt bejn Vella u Genovese kien sar kuntratt bejn Vella u l-konvenut. L-ewwel kuntratt li sar kien bejn ommha u Vella, li hu datat 28 ta’ Dicembru 1986 li jinsab inserit fl-atti at fol. 19. In segwitu kien sar kuntratt iehor bejn Carmelo Vella u l-konvenut u dan jinsab a fol. 16 datat hmistax (15) t’Ottubru elf disa’ mija u tlieta u disghin (1993), imbaghad kien hemm it-tielet kuntratt li semmiet li jinsab inserit ukoll fl-atti a fol. 69 datat erbatax (14) ta’ Dicembru elf disa’ mija u tlieta u disghin (1993). Ix-xhud qalet li ma kinitx taf bl-ahhar kuntratt li kien sar u li kollox kien f’idejn ommha. Hija saret taf b’dan il-kuntratt wara li kienet mietet ommha. Hija ziedet li ommha qatt ma ltaqat mal-konvenut. Il-kera kien ihallasha Dr. Delia li kien jiehu hsieb hu. Fil-fatt meta marret tkellem lil Dr Delia, hi qaltlu li kien hemm Mr Mnamdi jghix fil-post. Hu kien sorpriz ghax ghalih kien hemm Mr Genovese. Meta miet Genovese hi kienet iltaqat ma’ ohtu u qaltlu li una volta

jaghlaq il-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena kienet lesta li taghtiha c-cavetta lura. Ohtu kienet qalet lix-xhud li ma kellha xejn x'taqsam dwar dak li kien sehh fil-post.

Meta wirtet il-post, hi kienet marret fil-post, cemplet il-bieb u fethilha l-konvenut, fejn hi saqsietu jekk tistax tarah u effettivament il-post kien f'kundizzjoni hazina hafna, u baghtet il-perit biex jaghmlilha *perizia*. Hi esebiet kopja tar-rapport imhejji minn dan il-perit li gie mmarkat mill-Qorti bhala dokument X. Hija qalet li hi tghix barra minn Malta u kull darba li tigi Malta trid toqghod ghand xi hbieb jew go xi lukanda. Hi m'ghandiex post iehor fejn toqghod. Hija tixtieq ikollha dan il-post ghaliex anke r-ragel taghha kien marid u l-arja ta' Malta qalet li taghmillu tajjeb hafna. Hija esebiet kopja tar-ricevuti meta kien isir il-hlas ghand Dr. Delia. Ix-xhud tenniet li l-ittri li kienet tibghat lil Carmelo Vella u lill-konvenut kienu jigu kollha lura. Hija qalet li toqghod f'Como, l-Italja.

Rat ix-xhieda tal-**Perit Mark Montebello** tat-28 ta' Marzu 2012 fejn gharaf ir-relazzjoni tieghu esebita fl-atti mmarkata bhala dokument X a fol 95 u 96 datat 9 ta' Marzu 2007. Huwa kkonferma l-kontenut ta' dan ir-rapport u kkonferma wkoll r- ritratti esebiti mieghu gew mehuda mix-xhud stess. Huwa spjega li meta kien ghamel spezzjoni fil-fond dan kien mahmug hafna, u l-manutenzjoni fil-post ma kienitx saret ghal zmien twil, il-finishes kienu kollha spiccuti u s-soqfa specjalment tal-livell ta' fuq kellhom bzonn manutenzjoni. Is-soqfa tat-tromba tat-tarag kienu fil-fehma tieghu wkoll perikoluzi. Tenna li fejn kien hemm travu tal-hadid dan issa mfaqqa bis-sadid minhabba nuqqas ta' manutenzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi in sintezi l-attur nomine qieghed jittanta jizgombra lill-konvenut mill-fond 127, Manwel Dimech Street, Sliema u dan ghaliex fil-fehma tieghu qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Minn naha l-ohra il-konvenut qed isostni li qed jokkupa ll-fond b'titolu validu ta' kiri skond il-Ligi taht l-Artikolu 12(3) tal-Kapitolu 158 u ghalhekk din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza *ratione materiae* sabiex

tisma’ din il-kawza skond l-**Atikolu 1525 (1) tal-Kodici Civili**.

Illi fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-sebgha u ghoxrin ta’ Gunju 1953 fl-ismijiet “**<u>Joseph Zammit vs Joseph Hili</u>**”, inghad illi:

*“In forza tal-principju li l-piz tal-prova huwa mixhut fuq min jafferma fatt, u mhux fuq min jinnegah, is-sid li jallega li d-detentur ta’ fond qieghed jokkupah minghajr titolu huwa obbligat jaghmel il-prova tal-prekarjeta` ta’ dik id-detenzjoni”.* Fiha ssokta jinghad, pero`, illi *“Spiss jigri li waqt li l-kawza tkun miexja l-piz tal-prova jghaddi fuq il-parti l-ohra ghax jista’ jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta’ l-attur hija sostenuta”.*

Il-Qorti thoss li huwa mportanti li ssir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-20 ta’ Mejju 2004 fil-kawza fl-ismijiet ‘**<u>Emmanuel A. Bonello noe vs Francis Fenech’</u>** li tipprovdi s-segwenti dwar it-tifsira *“titolu validu fil-ligi”* reklamat mill-attur fir-rikors promotur tieghu:

“Illi tajjeb jifhem ukoll x’ikun qieghed ifisser 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 kenitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta’ sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b’mod abbusiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema llegalita’ tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza. F’kaz bhal dan, is-setgha tal-Qorti biex tisma’ kawza bhal dan tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu.”

Fis-sentenza moghtija nhar it-12 t’Awwissu 1994 mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet *‘**<u>Carmelina sive Lina armla ta’ Victor Camilleri, Violet armla ta’ Victor Pace, Godfrey Cassar Trigona u Thomas Dimech vs Paul Mifsud u Joseph Filletti f’ismu proprju u ghan-nom tad-ditta “Firm Joseph Filletti” u l-Avukat Marco Grixti</u>***

<u>Kuratur Deputat sabiex jirrapprezenta lill-mejjet Joseph Filletti u b'digriet tat-3 ta' Novembru 1992, u Alfred Filletti Kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-mejjet Joseph Filletti skont digriet tal-31 ta' Mejju 1993 in sostituzzjoni ta' l-istess Avukat Marco Grixti'</u> inghad li:

"Saru komunissimi l-kawzi li jimpustaw fuq il-kawzali "bla titolu" talbiet ghar-ripreza ta' pussess ta' fond jew ta' zgumbrament. Pero', guridikament bla titolu timporta okkupazzjoni ta' fond li mill-bidu nett ma kinitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbuzivament, bi vjolenza, b'arbitrarju jew klandestinament, liema illegalita', 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'ghadhiex 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-kundizzjonijiet tat-titolu u simili."

Ma hemmx dubju anke għaliex dan il-punt hu pacifiku, illi min jakkwista l-inkwilinat ta' fond għandu azzjoni diretta biex jiżgombra lil min ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu" (**Kollezzjoni Vol. XXXVII- P 1 paāna 447**) (Qorti tal-Appell – Sede Inferjuri – **"<u>Philip Magri vs Cilia Products Limited et</u>"** deeiża fit-28 ta' April 2004 u **"<u>Catania vs Zahra</u>"** – Appell 20 ta' Frar 1953).

Illi l-kaz in kwistjoni bla dubbju ta' xejn jirreferi ghal fond residenjzali li jinsab gewwa Manwel Dimech street, Sliema liema fond kien inghata b'titolu ta' enfitewsi temporanju wara il-21 ta' Gunju 1979 permezz ta' kuntratt redatt nhar it-28 ta' Novembru 1986 esebit fl-atti mill-konvenut fis-seduta tat-22 ta' Frar 2011 (fol. 19 immarkat bhala dok Z7). Minn ezami ta' dan id-dokument jirrizulta li l-fond inghata ghal enfitewsi ghall-perjodu ta' 21 sena minn dakinhar. In segwitu jirrizulta li l-istess fond inghata lill-konvenut minghand Carmelo Vella b'titolu ta' kera permezz ta' skrittura redatta minn Nutar Alex Sciberras Trigona nhar il-1 ta' Ottubru 1993 (vide dok Z a fol 16).

Jirrizulta minn ezami ta’ dan id-dokument ahhari li Carmelo Vella kien akkwista dan il-fond b’titolu ta’ sub-enfitewsi permezz ta’ kuntratt redatt min-Nutar Anthony Attard fit-28 ta’ Novembru 1986 minghand Maria Carmela Fernandez. Il-kirja li kellu l-attur skond din l-iskrittura kienet ghal zmien li kien ghad fadal mill-perjodu originali ta’ wiehed u ghoxrin sena li kien inghata originarjament fil-kuntratt ta’ sub enfitewsi nhar it-28 ta’ Novembru 1986. Ghalhekk l-enfitewsi li bdiet fit-28 ta’ Novembru 1986 intemmet fit-28 ta’ Novembru 2007 u dan meta l-fond kien suggett ghal kirja (dik li kellu l-konvenut), li kien okkupat minn cittadin Malti u li kien juzha bhala residenza ordinarja tieghu.

Illi dwar dan il-konvenut ressaq provi li huwa ghandu cittadinanza Maltija b’effett minn Mejju 2002 tramite naturalisation (vide Dok Z4 fol. 14) u ilu jirrisjedi fil-fond in desamina sa mis-sena 2002 kif del resto jirrizulta minn kopja tar-Registru Elettorali li jinsab esebit fl-atti (a fol. 60 Dok Z) u ghalhekk ma hemmx dubbju li japplikaw il-kriterji kollha tal-proviso 12(3) tal-Kapitolu 158 citat mill-konvenut fl-eccezzjoni tieghu.

L-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158 jiddisponi is-segwenti:

“*Meta l-kerrej taht l-imsemmija kirja ikun cittadin ta’ Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza oridinarja tieghu dan ghandu fit-tmiem l-imsemmija kirja ikollu il-jedd li jkompli jokkupa d-dar taht kirja gdida minghand il-padrun dirett bl-istess kera u taht l-istess kundizzjonijiet kif imsemmija fis-sub artikolu 2 (i) u (ii) dwar l-enfitewta”*

Illi ghalhekk bil-ligi kif emendata bl-Att XXVIII tas-sena 2007, il-konvenut ghandu dritt jibqa’ jirrisjedi fil-fond mikri lilu.

L-attur nomine minn naha tieghu qed jghid li mhux veru li l-konvenut jghix f’dan il-fond jew ahjar jikkontendi li m’hix r-residenza ordinarja tieghu u jallega li fil-fatt jghix aktar barra minn Malta pero’ dwar din l-allegazzjoni ma ressaq l-ebda prova u jghid ukoll li l-kuntratt ta’ kiri li sar minn Carmelo Vella lilu nhar il-15 ta Ottubru 1993 kien zbaljat

ghaliex fil-fatt l-istess Vella ma kellux it-titolu ta' sub enfitewta izda kien is-sur Genevose.

Dwar din l-affermazzjoni il-Qorti ezaminat bir-reqqa il-provi dokumentarji il gew esbiti fl-atti. Jirrizulta li bil-kuntratt tat-28 ta' Novembru 1986 (li kopja datilografata tieghu jinsab esebit a fol. 3 u mmarkat bhala dok Z) l-enfitewsi inghatat minn Maria Carmela sive Carmelina Fernandez lil Carmelo Vella u ghalhekk Vella sar l-enfitewta permezz ta' dan l-Att u fil-kapacita' tieghu ta' enfitewta ta' l-istess fond b'titolu ta kera lill-konvenut (skond l-iskrittura datata 15 ta' Ottubru 1993). Illi b'kuntratt tal-14 ta' Dicembru 1993 naturalment wara li l-konvenut kien gja qed jokkupa il-fond b'titolu ta' kera, is-sidien tal-fond ghamlu kuntratt iehor (imsejjah att korrettorju) ma' Carmelo Vella u Joseph Vella (Dok NIA 9 a fol. 69) fejn gie dikjarat li Vella kien deher fuq il-kuntratt ta' enfitewsi tat-28 ta' Novembru 1986 f'isem Joseph Genovese u mhux f'ismu proprju. Dan il-kuntratt ahhari (Dok NIA 9) huwa res inter alios acta u jaffettwa biss ir-relazzjoni tal-firmatarji tieghu biss. Ma jistax jinghad li ghandu b'xi mod jaffettwa l-pozizzjoni tal-konvenut *multo magis* meta wara li sar dan il-kuntratt xorta Vella u Genovese baqghu jaccettaw il-kirja minghand il-konvenut u ghalhekk zgur li l-posizjoni tal-konvenut jekk xi darba setghet kienet dubitata giet sanata appena Genovese beda jircievi l-kera u johrog l-ircevuti.

Ghalhekk sabiex il-Qorti tirikapitola dak li irrizultalha l-konvenut ghandu titolu validu fil-ligi ta' kera.

Il-Qorti ezaminat it-tieni eccezzjoni tal-konvenut u cioe' li m'ghandhiex kompetenza *ratione materiae* skond **l-Artikolu 1525 (1) tal-Kodici Civili** .

L-Artikolu 1525 (1) tal-kodici Civili jiddisponi s-sewenti:

"*Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan ittitolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu* ***<u>kompetenza esklussiva</u>*** *li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall - abitazzjoni u ta ' fond kummerċjali .*

Kirjiet oħra jaqgħu taħt il -kompetenza tal -qrati ta ' ġurisdizzjoni ċivili .....”

Illi ghalhekk una volta din il-Qorti stabbiliet li verament il-konvenut ghandu titolu validu fil-Ligi huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu l-kompetenza sabiex jezamina ulterjorment il-lanjanzi tal-attur nomine. Jinghad li anke il-kwistjoni li l-fond jinsab fi stat hazin ta’ manutenzjoni, tali ilment ghandu jigi indirizzat mill-Bord li Jirregola l-Kera skond il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ghalhekk din il-Qorti qeghda tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenut u tiddikjara li m’ghandhiex kompetenza ratione materiae sabiex tkompli tisma’ il-kawza ai fini ta’ l-Artikolu 1525 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

L-ispejjez tal-kawza a karigu ta’ l-attur.

< Sentenza Finali >

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