QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 30 ta' Gunju 2016

Kawza Numru : 35
Rikors Guramentat Numru : 1186/2014/LSO

Francis Dalli (0396061M) u Rosario Dalli (209065M)

vs

Carmelo u Anna konjugi Dalli (538540M u 349340M rispettivament)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Francis u Rosario ahwa Dalli datat 29 ta' Dicembru 2014 fejn : -

Jesponu bir-rispett u jiddikjaraw il-fatti segwenti, liema fatti qeghdin jigu konfermati bil-gurament minn Francis Dalli li jiddikjara li hu jaf bihom personalment:

Illi l-esponenti huma l-inkwilini tal-ghalqa imsejha "Plot 5, Ta' Hamija tad-Duluri" sive "Ta' Rihana" li tinsab fil-limiti tal-Gudja u li hija registrata mal-Ufficcju Kongunt bhala "Plot 5" bir-riferenza A-1631/9733471; 1156-0101-0008 tal-kejl ta' circa elf tliet mija u ghaxar metri kwadri (1310m^2) u dan kif jirrizulta mill-ircevuta mmarkata "Dok. A";

Illi l-intimati qeghdin jokkupaw l-ghalqa *de quo* minghajr ebda titolu;

Illi l-intimati minghajr il-permess tal-awtoritajiet kompetenti wettqu zvilupp minghajr permess fuq l-ghalqa *de quo* li jikkonsisti minn bini ta' kmamar, garaxx, strutturi ohra, xatba u hitan inkluz li ghollew il-hajt tal-madwar li gie mgholli aktar minn dak li kien hemm originarjament;

Illi konsegwentement l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar harget avviz ta' infurzar u twettieq fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Marzu tas-sena elfejn u ghaxra (2010) sabiex jitnehha l-izvilupp li sar minghajr permess u s-sit jitregga lura ghall-istat originali tieghu. Kopja ta' dan l-avviz tinsab annessa u mmarkata "Dok. B";

Illi rinfaccjati minn din is-sitwazzjoni u konxji mir-responsabilitajiet li l-esponenti ghandhom bhala titolari tal-beni *de quo* partikolarment *in vista* tal-ksur sfaccat tal-ligi da parti tal-intimati, l-esponenti u missierhom (li kien l-inkwilin tal-beni *de quo)* kienu ghamlu tentattiv sabiex tali qbiela tinqaleb a favur tal-intimati. Ghal dan il-ghan kienet giet redatta skrittura quddiem in-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon nhar is-17 ta' Jannar 2001. Kopja ta' din l-iskrittura kif ukoll ta' dikjarazzjoni li kienet saret kontestwalment mill-intimati tinsab annessa u mmarkata "Dok C". Madankollu, tali trasferiment qatt ma sehh u l-esponenti baqghu ihallsu l-kera sal-gurnata tal-lum;

Illi llum il-gurnata l-esponenti huma rikonoxxuti bhala inkwilini tal-beni *de quo* - kuntrarjament ghall-intimati li mghandhom ebda titolu;

Illi l-esponenti ghandhom interess li jkollhom pussess tal-beni *de quo;*

Illi l-intimati gew debitament interpellati sabiex inehhu dan l-izvilupp illegali fuq is-sit in kwistjoni anke permezz ta' ittra ufficcjali numru 3279/2014 li kopja taghha qed tigi mmarkata "Dok. D" izda baqghu inadempjenti fil-waqt li baqghu jokkupaw l-art minghajr titolu validu fil-ligi;

Illi *di piu`*, l-intimati wiegbu ghall-millantazzjoni tal-esponenti billi qalu li huma ghandhom titolu validu fil-ligi naxxenti mill-iskrittura fuq imsemmija (Dok. C), liema skrittura certament ma tikkonferixxi ebda titolu kif jidher bl-

aktar mod car fiha nnifisha. Kopja tal-ittra ufficjali pprezentata mill-intimati tinsab annessa u qed tigi mmarkata "Dok. E";

Illi *in vista* tas-suespost isegwi li t-talbiet attrici huma ezegwibbli kontra l-konvenuti u ghalhekk jirrikorru l-elementi kollha mehtiega sabiex jigi dispensat s-smigh tal-kawza *a tenur* ta' l-Artikolu 167(l)(b) tal-Kap. 12 u dan peress illi sa fejn jafu l-esponenti, il-konvenuti m' ghandhom ebda eccezzjoni valida x'jissollevaw f’ dina l-kawza;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li l-intimati qeghdin jokkupaw l-ghalqa imsejha "Plot 5, Ta' Hamija tad-Duluri" sive "Ta' Rihana" li tinsab fil-limiti tal-Gudja u li hija registrata mal-Joint Office bhala "Plot 5" bir-referenza A-1631/9733471; 1156-010l-0008 tal-kejl ta' circa elf tliet mija u ghaxar metri kwadri (1,310m^2) ta' liema ghalqa l-esponenti huma inkwilini u dan minghajr ebda titolu validu fil-ligi u jezistu l-massimi mehtiega fil-ligi sabiex l-intimati jigu ordnati jizgombraw u peress li l-konvenuti mghandhomx eccezzjonijiet validi x'jissollevaw f’ din il-kawza, ghandha tinstema' bil-procedura sommarja specjali.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, joghgobha, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni:

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh *a tenur* ta' l-Artikoli 167 *etseq* tal-Kap. 12;

2. Tordna lill-intimati sabiex, *entro* terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jizgumbraw mill-ghalqa imsejha "Plot 5, Ta' Hamija tad-Duluri" sive “Ta’ Rihana” li tinsab fil-limiti tal-Gudja u li hija registrata mal-Joint Office bhala "Plot 5" bir-referenza A-1631/9733471; 1156-0101-0008 tal-kejl ta' circa elf tlett mija u ghaxar metri kwadri ($1310m^2$).

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali numru: 3279/2014 (Dok. D) kontra l-intimati minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-27 ta’ Jannar 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' Carmelo [K.I. nru. 538540(M)] u Anna [K.I. nru. 349340(M)] konjugi Dalli datata 27 ta’ Marzu 2015 (fol 20) fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu Carmelo Dalli [K.I. nru. 538540(M)], jikkonferma illi:

It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti fl-intier taghhom ghar-ragunijiet kif hawn aktar 'l isfel elenkati:

1. Fl-ewwel lok, *in linea* preliminari, din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex il-kompetenza *ratione materiae* illi tidderimi t-talba attrici.

2. Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati jokkupaw il-proprjeta' *de quo* taht titolu validu fil-Ligi, u dan kif se jirrizulta waqt is-smigh ta' dan ir-rikors guramentat.

3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jehtiegu jgibu l-ahjar prova skont il-Ligi sabiex isostnu l-premessi taghhom u kif ukoll tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta` *de quo.*

4. Fir-raba' lok, fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi, jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra ir-rikorrenti u b'rizerva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-intimati.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma inkluz dak tal-Hamis, 14 ta' April 2016 fejn meta ssejhet il-kawza deher l-attur assistit minn Dr John Bonello u Dr Keith Borg ghall-intimat rapprezentat minn Joseph Dalli iben l-intimat. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni taz-zewg eccezzjonijiet tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza fuq iz-zewg eccezzjonjiet jew provvediment fuq l-ewwel eccezzjoni skont il-kaz ghat-30 ta’ Gunju 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illii din hija kawza ghall-izgumbrament tal-intimat mill-ghalqa "Plot 5 Ta' Hamija tad-Duluri" sive "Ta' Rihana" fil-limiti tal-Gudja *stante* nuqqas ta' titlu tal-intimat. Ir-rikorrent sostna li jipposjedi l-ghalqa b'titolu ta' qbiela, filwaqt li l-intimat qed jippossjedih minghajr l-ebda titlu validu fil-ligi.

L-intimat oppona billi fl-ewwel lok issoleva n-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae*, u fit-tieni lok gie eccepit li l-intimati ghandhom titolu validu fil-ligi.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. L-ghalqa in kwistjoni kienet originarjament imqabbla ghand Carmelo Dalli, missier ir-rikorrenti. Permezz ta' skrittura ghand in-Nutar Joseph Henry Saydon kienet saret dikjarazzjoni sabiex il-qbiela ta' din l-ghalqa tinqaleb fuq l-intimat. Din l-iskrittura hi esebita bhala **Dok C** (fol 8-10). Ma rrizultax, in segwitu, li kienet saret il-qalba formali kif rikjesta mad-Dipartiment tal-Artijiet. Kienet thallsu biss l-ammont ta' Lm50 ghall-applikazzjoni tat-trasferiment mad-Dipartment tal-Artijiet fl-2001 (fol 38). Izda, l-qalba ufficjali u r-rikonoxximent tal-qbiela mid-Dipartiment tal-Artijiet saret sitt xhur wara l-prezentata ta' din il-kawza, u cjoe` fil-11 ta' Gunju 2015 (fol 41-49).

Provi:

In-Nutar Joseph Henry Saydon xehed (fol 29-31)[1] li kkonferma b'referenza ghall-iskrittura fol 8-10, l-animu jirrizulta mill-att stess. Qal li sussegwentement ghal din l-iskrittura ma giex inkarigat ikellem lill-Joint Office ghan-nom tal-partijiet.

Raymond Zammit xehed permezz ta' affidavit (fol33) u qal li hu mizzewwg lit-tifla ta' Carmelo u Anna Dalli, l-intimati, u dejjem sema' lil missier il-mara ighid li z-ziju tieghu Karmenu Dalli kien tah l-ghalqa tad-Duluri, biex jahdimha u jiehu hsiebha. Qal li kien akkompanjahom meta saret l-iskrittura ghand in-Nutar, izda kien jaf li dan ried jigi segwit b'kuntratt biex issir il-qalba. Semma li hu l-mara kien mar ihallas l-ammont ta' Lm50 ghall-applikazzjoni, izda ghalkemm kien icempel ta' spiss id-Dipartiment tal-Artijiet kienu ighidulu li ghandhom hafna applikazzjonijiet simili, u meta jasal il-waqt jibghatulhom biex jiffirmaw l-applikazzjoni. Qal li mbghad sussegwentement kienu pprezentaw kollox id-Dipartiment tal-Artijiet ghall-applikazzjoni.

In kontro-ezami (fol 56-57)[2] qal li kien hu li kien qal lill-intimati imorru ghand in-Nutar Saydon biex issir skrittura *stante* li l-intimat ried jaghmel l-affarijiet sew. Hu kkonferma li minn meta saret id-dikjarazzjoni sa meta gie pprezentat il-kaz odjern, il-qalba kienet ghadha ma saritx.

---

[1] Seduta tas-26 ta' Mejju 2015
[2] Seduta tal-14 ta' Lulju 2015

Joseph Dalli xehed permezz ta' affidavit (fol 34-35) li semma li missier ir-rikorrenti kien qal lil missieru biex jiehu hsieb l-ghalqa tad-Duluri hu. Semma li fis-sena elfejn kienet harget skema mill-Gvern biex min qed jahdem ir-raba' li l-qbiela ma kinitx f'ismu seta' japplika biex dan it-trasferiment isir. Semma wkoll li kienu marru aktar tard fl-2001, ghand in-Nutar Saydon fejn saret dikjarazzjoni ghat-trasferiment ta' din il-qbiela. Qal li hu kien mar id-Dipartiment tal-Artijiet, in segwitu, biex japplika u thallas l-ammont ta' Lm50 u min-naha tad-Dipartiment kienu qalulhom, li meta jasal il-waqt jibaghtulhom ghall-iffirmar tal-kuntratt.

In **kontro-ezami** qal (fol 63-64, u 75-76)[3] li missieru kien ihallas il-qbiela lil zijuh Carmelo Dalli. Semma li l-*enforcement* li kien hemm mill-MEPA dwar xi kmamar fl-ghalqa in kwistjoni m'ghadux fis-sehh permezz ta' sentenza. Hu esebixxa korrispondenza tal-MEPA, u esebixxa wkoll ricevuti ta' hlasijiet (fol 70-74).

Carmelo Dalli xehed permezz ta' affidavit (fol 36) u qal li ilu jahdem l-ghalqa tad-Duluri ghal sittin sena, u z-ziju tieghu Carmelo Dalli, missier ir-rikorrenti kien qallu biex jehodha fuqu u jibda jahdimha hu. Semma wkoll li kien ihallas il-qbiela lill-Kurja ghalkemm din kienet fuq isem iz-ziju tieghu. Wara li harget l-iskema tal-Gvern, biex issir qalba ghal min kien qed jahdem ghalqa u l-qbiela ma kinitx f'ismu, kienu marru flimkien maz-ziju tieghu Carmel Dalli, u

[3] Seduta tas-17 ta' Novembru 2015

z-zewg uliedu ghand in-Nutar Saydon sabiex saret id-dikjarazzjoni mehtiega. Qal li sussegwentement kienet saret l-applikazzjoni mad-Dipartiment tal-Artijiet.

In **kontro-ezami** (fol 60-62)[4] qal li hu matul l-ahhar sittin sena dejjem hadem l-ghalqa hu ghax min-naha tar-rikorrenti ma kellhomx cans jahdmuha. Mistoqsi jekk kienx ihallas lill-Kurja qal li iva kien ihallas lill-Kurja f'isem zijuh, izda m'ghandux ricevuti. Ma jafx l-ammont li kien ihallas. Hu kkonferma li meta beda l-kaz odjern, il-qbiela kienet tghajjat liz-ziju.

Francis Dalli xehed (fol 52-55)[5] u qal li huma r-rikorrenti li dejjem hallsu l-ammont ta' qbiela u qatt ma nghataw xejn lill-intimati rigwardanti qbiela. Hu kkonferma l-firma tieghu fuq l-iskrittura tan-Nutar Saydon.

In **kontro-ezami** qal b'riferenza ghaz-zewg kuntratti tal-istess data ghand in-Nutar Saydon, hu gharaf il-firma tieghu fuq dok a fol 10 tal-process. Qal li jista' jikkonferma li l-intimati qatt ma hallsu xejn lil missieru.

<u>Dritt:</u>

It-talba odjerna hi wahda ta' zgumbrament *stante* allegat okkupazzjoni bla titolu tal-intimat. Il-Qorti ser tghaddi biex tezamina l-kwistjoni tal-kompetenza ssollevata fl-ewwel eccezzjoni, kif ukoll ser tezamina l-kwistjoni tat-titolu

[4] Seduta tas-17 ta' Novembru 2015
[5] Seduta tal-14 ta' Lulju 2015

ssollevat fit-tieni eccezzjoni, li hemm kontestazzjoni dwaru mill-partijiet billi l-ewwel eccezzjoni hija pernjata fuq it-tieni.

Qabel kollox huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha; **Frankie Refalo nomine vs. Jason Azzopardi et.** (Appell – 7 ta' Ottubru 1997).

Ir-rikors promotur huwa bbazat fuq premessa ta' nuqqas ta' titolu u ghalhekk jissoddisfa l-ewwel test legali.

Illi izda intqal ukoll li *"l-kompetenza ma tiddependix bilfors u unikament mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi wkoll, fejn ikun il-kaz mill-eccezzjonijiet tal-konvenut.*" ("**Oscar Busuttil vs Giuseppe Camilleri noe"**, P.A. deciza fit-2 ta' Gunju 1952).

Inoltre`, gie ritenut ukoll li jista' jkun li l-azzjoni ghalkemm inizjalment tkun ta' kompetenza tat-Tribunal, din ma tibqax hekk meta vizwalizzata mill-perspettiva tal-eccezzjoni. Ara f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet "**Anthony Zammit vs Joseph Ellul nomine**" Appell Sede Inferjuri, 31 ta' Lulju 1996 u dik riportatata Vol L pii p364.

Isegwi li l-Qorti ghandha tindaga wkoll *ai fini* tal-eccezzjoni *rationae materiae* sollevata mill-intimati, jekk l-intimati

ghandhomx titolu ta’ qbiela fuq l-ghalqa mertu tal-vertenza odjerna, jew ghandhomx jitqiesu bhala “kerrej” ta’ l-ghalqa a tenur tal-**artikolu 2 tal-Kap 199**.

Fil-kawza **Francis Farrugia vs Roberta Farrugia et 613/99,** deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta’ Mejju 2004, inghad hekk:

“*il-pussess tar-raba’ huwa biss wiehed mill-elementi kostituttivi tat-titolu tal-qbiela, izda l-pussess wahdu ma jsarrafx dak it-titolu tal-qbiela…….Illi l-fatt li bniedem kien jahdem ir-raba’ ma jtihx jedd awtomatiku ta’ titolu ta’ qbiela u lanqas ma juri b’daqshekk biss li dak il-jedd jinsab maghruf mis-sid jew mill-inkwilin f’kaz ta’ sullokazzjoni]. Hija r-rieda tal-ligi wkoll li kiri ta’ raba’ ghal zmien itwal minn erba’ snin ghandu jsir b’kitba taht piena ta’ nullita`…………*
Il-qbiela ma tistax tkun minghajr konsiderazzjoni u jrid jintwera l-hlas ta’ korrispettiv lis-sid, jew lill-inkwilin f’kaz ta’ sullokazzjoni”.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Francesco Cilia et vs Emanuele Borg et,** Qorti tal-Appell Sede Inferjuri deciza fis-26 ta’ April 2002, gie mtenni l-principju li mhux bizzejjed li wiehed jixhed li ghal numru ta’ snin kien qabad jahdem ir-raba’ u kwindi kellu titlu fuq ir-raba’. "*Kien jispetta lill-konvenuti li jgibu l-prova tal-hlas. Kien fl-interess suprem taghhom li jesigu li tinghata lilhom ricevuta bhala rikonoxximent min-naha tas-sid u aktar meta allegatament kollox kien isir bil-fomm u bla kitba kwalsiasi.”*

Mill-atti tal-kaz taht ezami jirrizulta b'mod car li l-intimat ghandu l-pussess tal-ghalqa mertu tal-kontestazzjoni, izda dan il-pussess wahdu mhux bizzejjed sabiex jinhalaq favur tieghu titolu ta' qbiela fuq din ir-raba'. Fir-rigward tal-qbiela ghalhekk jirrizulta li hemm zewg elementi necessarji. Fil-kaz **Joseph Cutajar et noe vs Carmelo Galea** deciza fit-18 ta' Mejju 1995, Appell Inferjuri, **Vol LXXIXpii.sez.III pg 1117** intqal:

"…sabiex il-kuntratt ta' qbiela jsehh mhux necessarju xi skrittura formali, jew xi kuntratt. Dan il-kuntratt ta' qbiela jista' jsir bil-fomm u ghandu elementi semplicissimi u cjoe` 1) it-tgawdija ta' raba' u 2) hlas ghal din it-tgawdija li tista' ssir permezz ta' flus kif ukoll prodott tar-raba', anke bhejjem."

Jigi rilevat li dawn iz-zewg elementi mhumiex alternattivi ghal xulxin, u sabiex jirrizulta titolu ta' qbiela jridu jissussistu z-zewg elementi.

Illi qed jigi vantat mill-intimati li kien thallas il-korrispettiv tal-qbiela lil zijuh, izda prova assoluta ta' dan ma tirrizultax. Illi mhuwiex bizzejjed li wiehed jipprova l-pussess tal-ghalqa in kwistjoni u li kien ilu jadimha ghal numru ta' snin. Mill-atti processwali, fil-fatt, huwa inkontestat li l-intimati kellhom il-pussess tal-ghalqa ghal numru ta' snin. Izda huwa necessarju wkoll li l-intimat igib prova ta' hasijiet. Issa, mix-xhieda prodotti, jirrizulta li Carmelo Dalli l-intimat qal li kien ihallas lill-Kurja <u>f'isem zijuh,</u> izda sostna li ma kellu l-ebda ricevuti ta' dan. Min-naha l-ohra, Joseph Dalli, ibnu u

Raymond Zammit qalu fix-xhieda li kienu jhallsu lil Carmelo Dalli, missier ir-rikorrenti. Izda, in sostenn ghal dan, gew esebiti d-dokumenti a fol 70-74 li huma hlasijiet f'isem Carmelo Dalli, missier ir-rikorrent, u mhux Carmelo Dalli l-intimat. Illi da parti taghhom, l-intimati sostnew li din hija kopja mghoddija lilhom peress li l-intimat Carmelo Dalli kien ihallas lil missier ir-rikorrenti Carmelo Dalli. Dan ifisser li fl-1983 sal-1992, il-hlas kien isir lill-Katidral Metropolitan ta' Malta, qabel ma' l-artijiet ghaddew ghand l-Ufficju Kongunt. Illi din il-Qorti ma tistax tilqa' din il-prova bhala prova korroborattiva, ghaliex fix-xhieda tieghu Carmelo Dalli u ibnu qalu li ma kellhomx ricevuti. Illi sussegwentement, fl-istadju ahhari tal-provi dwar l-eccezzjonijiet legali gew esebiti dawn ir-rivevuti li qed jinghad huma kopji ta' rcevuti li nghataw lilhom. Fic-cirkostanzi, tqis li mhumiex prova sufficjenti kif rikjest mil-ligi sabiex isostnu t-tezi tal-intimati.

Illi l-qbiela ma tistax tkun minghajr korrispettiv. Illi ghalhekk biex jirrizulta li hemm titolu ta' qbiela fuq l-ghalqa in kontestazzjoni l-intimati kien jehtigilhom jippruvaw b'mod sodisfacenti li thallas dan il-korrispettiv ghall-pussess.

F'dan il-kuntest, hawnhekk, huwa ta' relevanza kbira dak stipulat fl-**artikolu 2 tal-Att dwar it-Tigdid tal-kiri tar-Raba' (Kap 199)** "*Kerrej tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja, u wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej,*

kien ighix mal-kerrej, jew kien qed jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej."

Inoltre`, "*cessjonarju tal-kirja" tinkludi sub-konduttur u meta ma hemm la sub-konduttur, jew persuna li lilha tkun ceduta l-kirja, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej."*

Ikkonsidrat li l-kwalifiki necessarji sabiex xi hadd jitqies li hu "kerrej" wara l-mewt tal-inkwilin originali huma: (a) li jkun cessjonarju tal-kirja jew (b) li jkun legatarju tal-kirja jew (c) li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej kien ighix mal-kerrej jew (d) kien jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej.

"Il-ligi pero` zzid taghmel importanti hafna ghas-success ta' wahda minn dawn ir-rekwiziti u cjoe` - dik il-persuna hekk intitolata tkun 'membru tal-familja' tal-kerrej." ("**Elsa armla ta' Victor Camilleri et vs Joseph Briffa** (gja Rizzo)" (A.C. Inf. – 24 ta' Novembru 2003). Skont il-ligi "*membru tal-familja" tfisser "axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej."*

Fid-dawl ta' dan, l-intimati ma jikkwalifikawx bhala "kerrej" a tenur tal-**artikolu 2 tal-Kap 199** tal-Ligijiet ta' Malta, u mghandhomx titolu ta' qbiela.

Fil-kaz fl-ismijiet **Mudesta Borg vs Joseph Muscat** Appell Inferjuri deciz fit-23 ta' Frar 1996, il-Qorti rriteniet li

"*kien ikun kompetenti l-Bord dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba` u mhux l-ewwel Qorti kieku rrizulta almenu prima facie li l-konvenut appellant kellu titlu ta' qbiela*."

Ikkonsidrat li l-istharrig dwar jekk l-intimat hux meqjus bhala cessjonarju *a tenur* tal-artikolu 2 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta wkoll taqa' fil-kompetenza ta' din il-Qorti *qua* Qorti ordinarja ghaliex kif gie ritenut fil-kaz **Peter Sammut Briffa et vs Maria Dolores Zammit et** Appell Civili deciz fis-17 ta' Ottubru 2002;

"It-tribunal specjali ghandu kompetenza limitata; ghandu biss is-setgha li jara ghandux jaghti permess lil sid il-kera tar-raba' li jrid jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew irid li ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm. Dan ma jfissirx li kull meta tissemma l-kelma l-Qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni ta' kwistjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali. Din il-Qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-ligi specjali tal-kera jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali mwaqqaf taht dik il-ligi: is-setgha tal-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur "kerrej" meta jintemm."

Fil-fatt, tribunal, bhal Bord li Jirregola l-Kera, ghandu kompetenza limitata fil-parametri tal-artikolu 3 tal-Kap 199

rigward tibdil tal-kondizzjonijiet tal-kirja f'gheluq it-termini taghha, jew kif jistipula l-artikolu 4, li jara jekk ghandux jaghti permess lis-sid li jiehu lura l-pussess tar-raba'. U l-gurisprudenza nostrana hija konkordi, fejn tirritjeni illi t-tribunal kompetenti biex jiehu konjizzjoni ta' kwistjonijiet li jirrigwardaw jekk persuna konvenuta ghandhiex jew le titolu biex tiddetjeni l-fond huma l-Qrati ordinarji (**Vol XXXVII.i.568 u 573**)."

Illi l-intimat Carmelo Dalli huwa n-neputi ta' Carmel Dalli, missier ir-rikorrenti kif jirrisulta mill-iskrittura tas-17 ta' Jannar 2001. Ir-rikorrenti huma ulied il-gabillott Carmelo Dalli u ghalhekk huma jissubentraw fil-kirja skont il-ligi. Hija cara li l-intimat mhuwiex "*membru tal-familja"* fit-termini tal-Ligi.

Rikonoxximent mis-Sid

Illi qed jigi proprju pretiz mill-intimat, hekk kif jirrizulta mit-trattazzjoni finali li l-intimati ghandhom it-titolu ghaliex ottjenew ir-rikonoxximent mid-Dipartiment tal-Artijiet proprju waqt il-procediment ta' dan il-kaz u gie ffirmat il-kuntratt ghat-trasferiment tal-qbiela. Illi huwa minnu li dan il-kuntratt gie ffirmat a bazi ta' l-iskrittura li saret ghand in-Nutar Saydon, liema dikjarazzjoni saret bil-kunsens tar-rikorrenti li kienu prezenti u ffirmaw dakinhar tal-iskrittura. Jirrizulta wkoll li din l-iskrittura baqghet ma' l-applikazzjoni tal-intimati mad-Dipartiment tal-Artijiet u ma gietx irtirata mir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti sostnew *tramite* l-avukat difensur taghhom, li l-kuntratt li sar mad-Dipartiment tal-Artijiet f’ Gunju 2015 huwa *res inter alios acta*, ghaliex dan il-kuntratt sar ma’ terz. Ghalhekk gie sottomess li ma jistax ikun mertu li jigi ezaminat mill-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba` *stante* li dak il-Bord jevalwa kwistjonijiet mal-gabillott u s-sid u mhux ma’ terz.

In vista ta’ dan, gie ritenut mill-avukat difensur tal-intimati fit-trattazzjoni, li biex jasal ghall-kuntratt li sar f’ Gunju 2015, mad-Dipartiment tal-Artijiet, il-kunsens kien inghata mir-rikorrenti li wkoll kienu firmatarji fuq l-iskrittura tan-Nutar Saydon, flimkien ma’ missierhom.

Ikkonsidrat li r-rikonoxximent mid-Dipartiment sar abbazi tal-firma moghtija fuq l-iskrittura tas-17 ta' Jannar 2001 tal-gabillott Carmelo Dalli (Snr), u taz-zewg uliedu, ir-rikorrenti. Madanakollu ma sar xejn mis-sena 2001 sakemm bdew dawn il-proceduri u kien car u inekwivoku li l-kunsens (jew iktar precizament id-dikjarazzjoni li ma jopponoux moghtija mir-rikorrenti ghat-trasferiment tal-kirja favur l-intimat) kien revokat meta pprezentaw din il-kawza.

F'tali sitwazzjoni l-agir tal-intmat mhuwiex attendibbli u *in bona fede* u galadarba l-oppozizzjoni tal-inkwilini kienet ghadha vigenti, ma setax jghaddi biex jottjeni it-trasferiment abbazi ta' kunsens li gie rtirat.

Ghalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma li ghandha l-kompetenza necessarja biex tiddetermina l-mertu tal-

proceduri odjerni, inkluz jekk l-intimati ghandhomx titolu validu *o meno* ghar-ragunijiet premessi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, u tichad ukoll it-tieni eccezzjoni tal-intimati tordna l-prosegwiment tal-kaz.

L-ispejjez jithallsu mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Gunju 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Gunju 2016