QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 27

Rikors numru 66/15/1 BS

Carmel Curmi

v.

Saviour *sive* Sammy u Maryanne konjugi Spiteri

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-konvenuti Saviour *sive* Sammy u Maryanne miżżewġin Spiteri (minn hawn 'il quddiem imsejħa bħala 'l-appellanti'), minn sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, mogħtija fl-24 ta' Ġunju, 2022, u li fiha l-attur qiegħed ifittex l-iżgumbrament tal-konvenuti minn tlett għelieqi li jinsabu fit-territorju magħruf bħala 'Ta' Wied il-Għarb' jew 'Ta' Wied il-Għarab', fil-

limiti Ta' Sannat, Għawdex, u dan taħt il-premessa li dawn qed jokkupaw din l-art mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Il-fatti ewlenin li wasslu għal din it-tilwima huma dawn li ġejjin;

2. B'rikors maħluf tat-28 ta' Settembru, 2015, Carmel Curmi jgħid li huwa jikri mingħand l-Uffiċċju Konġunt diversi biċċiet ta' art fl-inħawi magħrufa bħala "Ta' Wied il-Għarb", fil-limiti ta' Sannat, Għawdex. Jilmenta li l-konvenuti qabdu okkupaw u bnew bini llegali fuq il-biċċiet ta' art immarkati bl-ittri "A", "B" u "Ċ", fuq il-pjanta mehmuża mal-istess rikors maħluf. Jgħid li wara li osserva dan l-egħmil abbużiv min-naħa tal-konvenuti, huwa talabhom biex jitilqu 'l barra minn dawn l-artijiet, u dan anke permezz ta' ittra uffiċjali li ġiet mibgħuta f'Marzu tas-sena 2015. Peress li l-konvenuti baqgħu m'għamlu xejn minn dak mitlub minnu, l-attur talab lill-Qorti sabiex:

> *"I. Tordna lill-konvenuti biex jizgumbraw mid-diversi appezzamenti ta' art okkupati minnhom konsistenti f'parti mir-raba' magħrufa bħala 'Ta' Wied il-Għarb' fil-limit ta' Sannat, Għawdex, liema artijiet għandhom kejl komplessiv ta' disgħat elef u ħames mitt metru kwadru (9,500m.k.), huma ndikati bl-ittri 'A', 'B' u 'C' fuq il-pjanta hawn annessa bħala A, u l-konfini ta' dawn l-appezzamenti huma: l-art immarkata bħala 'A' tikkonfina mill-punent u nofsinhar ma' proprjeta' oħra okkupata minn Carmel Curmi, u mill-lvant ma' proprjeta' okkupata mill-aħwa Debrincat; l-art immarkata bħala 'B' tikkonfina mit-tramuntana ma' art okkupata minn Carmel Curmi, u mill-irjieħ l-oħra ma' proprjetajiet okkupati mill-aħwa Debrincat; filwaqt li l-art immarkata bħala 'C' tikkonfina mill-punent ma' proprjeta' okkupata minn Joseph Sciberras, lvant ma' proprjeta' okkupata minn Carmel Curmi, u minn nofsinhar ma' proprjeta' okkupata minn ċertu Bezzina; u dana previa kwalunkwe dikjarazzjoni, jekk opportuna, fis-sens li dawn l-appezzamenti ta' art huma hija mikrija lill-esponenti u li l-konvenuti ma għandhom l-ebda titolu validu fuqhom skond il-liġi;*

II. Tordna u tikkundanna lill-istess konvenuti biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, jagħmlu dawk ix-xogħolijiet neċessarji sabiex ineħħu l-bini li huma għamlu fuq partijiet minn din ir-raba' u dana taħt superviżjoni ta' perit nominat għal dan il-fini;

III. Tawtorizza lill-attur biex fl-eventwalita' li l-konvenuti jonqsu li jagħmlu tali xogħolijiet fi żmien hekk prefiss lilhom, huwa jagħmel dawk ix-xogħolijiet neċessarji a spejjeż ta' l-istess konvenuti.

Bl-ispejjeż kollha inkluż ta' l-ittri uffiċjali ppreżentata f' Marzu 2015".

3. B'risposta maħlufa tas-16 ta' Ottubru, 2015, il-miżżewġin Spiteri laqgħu għal din il-kawża billi ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

"1.1 Illi preliminarjament ma huwiex mogħti d-dritt lil attur qua inkwilin illi jipproċedi direttament hu kontra l-konvenut. Bħala inkwilin u fejn il-molestja ma hijiex waħda ta' sempliċi molestja di fatto, iżda hija waħda ta' molestja di diritto (u dan għaliex l-konvenuti qed jippretendu titolu); huma ma setax jipproċedi direttament kontra l-konvenuti, iżda kellu ta' bilfors imur fuq is-sid u jitlob il-protezzjoni tiegħu b'dan tal-aħħar ikun il-persuna li jekk hemm każ tipproċedi kontra l-konvenut. Din hi l-posizzjoni adottata mill-ġurisprudenza u mil-liġi.

1.2 Illi fil-fatt l-konvenut għandu titolu fuq l-art li qed jokkupa, li hu titolu li jemani mis-sid u li l-attur ġie nfurmat bih fil-korrispondenza li preċediet din il-kawża.

1.3 Illi għalhekk l-attur ma għandux l-interess ġuridiku rikjest mil-liġi sabiex jintavola u jmexxi din il-kawża f'ismu.

Eċċezzjonijiet fil-mertu:-

2. Illi l-konvenuti għandhom titolu validu fil-liġi fuq l-art de quo u ċioe titolu ta' inkwilinat.

2.1 Illi t-titolu tal-konvenuti ġie akkwistat skond il-liġi.

3. Illi l-konvenuti ilhom jokkupaw din l-art għal żmien twil u qabilhom l-art kienet okkupata minn missier il-konvenut u minn familjari tagħhom; iżda qatt mill-attur.

4. Illi għal kuntrarju huwa l-attur li ma għandu l-ebda titolu fuq l-art de quo; u kwalsijasi titolu li jallega li għandu huwa ikkontestat; u jekk jeżisti, huwa titolu ħażin li bl-ebda mod ma għandu jaffettwa t-titolu ta' l-eċċipjenti.

5. Illi kwalsijsi xogħolijiet li saru fl-art de quo saru fil-mansjonijiet tad-drittijiet tal-konvenuti.

6. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt, u qed jiġu kkontestati in toto u kwindi għandhon jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Konferma:-

7. Illi din ir-risposta qed issir u qed tiġi kkonfermata bil-ġurament mill-konvenuta Maryanne Spiteri li għandha konoxxenza vera u propja tal-fatti in kawża.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri".

4. Fl-udjenza miżmuma fis-7 ta' April, 2017, il-partijiet talbu li l-kawża bin-numru 93/2016BS, fl-ismijiet ta' ***Carmel Curmi v. Saviour sive Sammy u Maryanne konjugi Spiteri, u Kummissarju tal-Artijiet****,* tinstema' flimkien ma' din il-kawża. B'digriet mogħti fil-miftuħ u reġistrat fil-verbal tal-istess seduta, il-Qorti laqgħet dik it-talba u wara dik is-seduta din il-kawża bdiet miexja *pari passu* mal-kawża bin-numru 93/2016BS;

5. Fl-udjenza tat-18 ta' Mejju, 2018, l-avukati tal-partijiet qablu li l-provi li ġew nġabru sa dakinhar fil-kawża bin-numru 93/2016BS, jiffurmaw ukoll parti mill-atti ta' din il-kawża;

6. B'sentenza tal-24 ta' Ġunju, 2022, l-Ewwel Qorti qatgħet din it-tilwima billi għar-raġunijiet hemmhekk mogħtija, ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet kollha tal-attur, bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti;

7. Is-sentenza f'din il-kawża ngħatat fl-istess ġurnata li fiha ngħatat is-sentenza fil-proċeduri bin-numru 93/2016/1BS. F'dik is-sentenza, il-Qorti, kif l-istess preseduta mill-Ewwel Qorti, laqgħet ukoll it-talbiet kollha tal-attur f'dik il-kawża u ddikjarat illi l-kuntratti tal-kera tat-23 ta' Lulju 2010 li saru bejn l-Awtorità tal-Artijiet u l-konvenuti bħala nulli u mingħajr effett, kif ukoll ħatret lin-Nutar Pubbliku Dr. Enzo Dimech sabiex jippublika l-att ta' rexissjoni ta' dawn il-kuntratti, u dan bl-ispejjeż kollha għall-konvenuti;

8. Il-konvenuti Spiteri ħassewhom aggravati biż-żewġ sentenzi u ppreżentaw appell kemm fl-atti ta' din il-kawża, kif ukoll ressqu appell ieħor mis-sentenza li ngħatat fil-proċeduri bin-numru 93/2016BS;

9. Ta' min jgħid li r-rikors tal-appell li tressaq fil-kawża bin-numru 93/2016BS huwa kważi kelma b'kelma għal dak li tressaq fl-atti ta' din il-kawża, bid-differenza li fir-rikors li tressaq f'din il-kawża, l-appellanti ressqu eċċezzjoni ulterjuri fis-sens li l-Ewwel Qorti ma kinitx mogħnija bil-kompetenza *ratione materiae* sabiex tiddeċiedi l-kawża;

10. L-attur appellat laqa' għal dan l-appell billi b'risposta li tressqet fis-6 ta' Settembru, 2022, talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell u dan bl-ispejjeż kontra l-konvenuti. Bħar-rikorsi tal-appell, ir-risposta tal-attur appellat hija wkoll kważi identika kelma b'kelma għal dik li tressqet għall-appell li tressaq fil-proċeduri bin-numru 93/2016BS, għajr dik il-parti li fiha

l-attur appellat irribatta l-eċċezzjoni ulterjuri tal-inkompetenza *ratione materiae* tal-Ewwel Qorti;

11. Wara li rat dan kollu flimkien mal-atti proċesswali kollha, kif ukoll qieset li l-fażi tal-proċedura bil-miktub ingħalqet, il-Qorti ma tqisx li hemm il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk ser tkun qed tgħaddi minnufih għas-sentenza u dan fuq is-saħħa tal-Artikolu 152(5) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ikkonsidrat:

12. Kif intqal aktar kmieni, fir-rikors tal-appell tressqet eċċezzjoni ulterjuri fis-sens illi l-Ewwel Qorti ma setgħet qatt tiddeċiedi din il-kawża għaliex mhijiex mogħnija bil-kompetenza *ratione materiae*;

13. L-appellanti jargumentaw li skont l-Artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' li għandu kompetenza esklussiva biex jiddetermina kwistjonijiet bħalma tqajmu f'din il-kawża, u l-Ewwel Qorti ma setgħetx għalhekk tiddeċiedi din il-kawża;

14. Din l-eċċezzjoni hija però manifestament ħażina u dan għaliex skont l-Artikolu 774(b) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-eċċezzjoni ta'

inkompetenza *ratione materiae* ma tistax titqajjem għall-ewwel darba quddiem Qorti fi grad ta' appell. Ġaladarba din l-eċċezzjoni ma tqajmitx mill-konvenuti quddiem il-Qorti tal-Ewwel Grad, il-konvenuti ma jistgħux issa jressqu din l-eċċezzjoni. (Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ta' ***Mario Gafà v. Noel Gafà,*** deċiża minn din il-Qorti fit-22 ta' Ġunju, 2022);[1]

15. Anke però li kieku stess il-konvenuti ressqu din l-eċċezzjoni fil-ħin xieraq, din l-eċċezzjoni lanqas mhija siewja. Minn qari tar-rikors maħluf jidher ċar biżżejjed li dak li qed ifittex l-attur b'din il-kawża huwa l-iżgumbrament tal-konvenuti u dan taħt il-premessa li l-konvenuti qed jokkupaw l-artijiet li dwarhom hija din il-kawża mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi. Huwa magħruf sewwa fil-ġurisprudenza li azzjonijiet ta' din ix-xorta jaqgħu fil-kompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, u f'Għawdex mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, u dan irrispettivament mill-fatt jekk il-konvenut ikunx qiegħed iqajjem xi eċċezzjoni li għandu titolu ta' kera jew qbiela. (Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ta' ***Domenic Cassar et. v. Mario Meli et.*** ikkonfermata minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar, 2022);[2]

16. Tħares minn kull fejn tħares, l-eċċezzjoni ulterjuri tal-inkompetenza *ratione materiae* ma tistax tintlaqa' u b'hekk qiegħda tiġi miċħuda;

---

[1] App. Ċiv Nru. 542/2011/2.
[2] App. Ċiv. Nru. 179/2007/1.

17. F’dan l-appell, il-konvenuti appellanti qegħdin jgħidu wkoll li l-azzjoni tal-attur *“hija preskritta mhux biss ai termini tal-Artikolu 2143 u Artikolu 2144(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta imma ukoll ai termini tal-Artikolu 1209 et seq u Artikolu 1222(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Artikolu 469A(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta”.* L-argumenti in sostenn ta’ dan huma prattikament l-istess argumenti li tressqu mill-istess appellanti fir-rikors tal-appell bin-numru 93/2016/1BS;

18. Fis-sentenza li qed tingħata llum minn din il-Qorti fir-rigward tal-appell tal-konvenuti Spiteri fil-kawża bin-numru 93/2016/1BS, din il-Qorti diġà qieset dawn l-istess argumenti u sabet li l-appellanti m’għandhomx raġun sa fejn għandu x’jaqsam mal-argument li l-azzjoni tal-attur appellat hija milquta bil-preskrizzjoni;

19. Peress li f’dan l-appell, l-appellanti ma ressqu l-ebda argumenti differenti minn dawk li ġew imressqa fl-appell fil-proċeduri bin-numru 94/2016/1, il-Qorti ma tarax għalfejn għandha toqgħod tirrepeti u għalhekk qed tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fuq is-saħħa tal-istess konsiderazzjonijiet li ngħataw illum minn din il-Qorti fis-sentenza bin-numru 93/2016/1BS;

20. Sa fejn imbagħad għandu x’jaqsam mal-mertu ta’ dan l-appell, u t-talba tal-konvenuti appellanti sabiex din il-Qorti tħassar is-sentenza tal-

Ewwel Qorti u tiċħad it-talbiet kollha tal-attur appellat, il-Qorti tosserva li fis-sentenza bin-numru 93/2016/1BS li qed tingħata llum stess, din il-Qorti ċaħdet it-talbiet kollha tal-attur f'dawk il-proċeduri, u b'hekk l-effetti tal-kuntratti tal-kera li ġew iffirmati bejn il-konvenuti u l-Awtorità tal-Artijiet ser jibqgħu mhux mittiefsa. Barra minn hekk din il-Qorti dawret ukoll dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-attur li fiha ntalbet sabiex tiddikjara li l-attur huwa l-kerrej tal-istess porzjonijiet ta' art mertu ta' din il-kawża;

21. Ġaladarba li f'dik is-sentenza din il-Qorti ma qisitx li l-attur jista' jitqies li huwa l-kerrej tal-porzjonijiet ta' art mertu ta' din il-kawża, allura dan ifisser li l-eċċezzjoni bin-numru 1.3 tal-konvenuti hija siewja u l-attur appellat ma jgawdix mill-interess ġuridiku sabiex iressaq din il-kawża;

22. Għaldaqstant, filwaqt li l-Qorti tirreferi għall-konsiderazzjonijiet li ngħataw minnha llum fis-sentenza bin-numru 93/2016/1BS, il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' parzjalment l-appell tal-konvenuti appellanti u tħassar għalkollox is-sentenza tal-Ewwel Qorti;

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' parzjalment l-appell tal-konvenuti Spiteri u filwaqt li qed tħassar is-

sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, tal-24 ta' Ġunju, 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi, tiċħad it-talbiet kollha tal-attur.

L-ispejjeż marbuta mal-proċeduri ta' quddiem l-Ewwel Qorti għandhom jitħallsu kollha mill-attur, filwaqt li l-ispejjeż kollha marbuta mal-appell għandhom jitħallsu f'sehem ta' kwart (25%) mill-konvenuti Spiteri u tliet kwarti (75%) mill-attur Carmel Curmi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm