7 ta' Mejju, 1998

Imhallef:-

Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Carmelo Zammit *et*

versus

Josephine Farrugia

Kera - Lokazzjoni - Titolu - Legat - Kompetenza

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti fis-sens illi l-Qrati ordinarji ma kinux kompetenti biex jiehdu konjizzjoni ta' sitwazzjoni fejn bhal fil-kaz ta' prelegat fil-kazijiet kongruwi jista' jittrasferixxi titolu u allura la l-kirja kienet fil-perijodu ta' rilokazzjoni, kien kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti:-

L-atturi harrku lill-konvenuta Josephine Farrugia biex din tiżgombra mill-fond, hanut 25, Market Place, Hal Tarxien, stante illi hija kienet qed tokkupah minghajr l-ebda titolu validu fil-liġi. Bl-ispejjeż;

L-intimata eċċepiet:

Illi mhuwiex minnu illi l-eċċipjenti m'għandhiex titolu validu skond il-liġi u dan ai termini ta' testment fl-atti tan-Nutar Joe Cilia, tal-31 ta' Awissu, 1987 u li permezz tiegħu l-eċċipjenti ġiet assenjata permezz ta' pre-legat l-avvjament u d-dritt ta' l-inkwilinat tal-ħanut in kwistjoni;

Salv eċċezzjonijiet oħra;

B'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-6 ta' Ġunju, 1997, fil-kawża fl-ismijiet premessi, dik l-Ewwel Onorabbli Qorti ddeċidiet li hija ma kellhiex kompetenza *ratione materiae* li tisma' u tiddeċidi t-talbiet attriċi għall-iżgumbrament tal-konvenuta mill-ħanut, 25, Market Place, Ħal Tarxien;

Skond l-atturi kien hemm raġunijiet li jaggravawhom bl-imsemmija sentenza u interponew appell *minnha għal dak li* jirrigwarda t-totalità tagħha fuq l-aggravju li ġej:

"Huwa tajjeb li jiġu inkwadrati l-fatti fil-qosor. Illi l-atturi appellanti huma sidien tal-ħanut, 25, Market Place, Ħal Tarxien, liema ħanut mikri oriġinarjament lil Emanuele u Annetta Agius li b'testment ,unika karta, tas-6 ta' Settembru, 1957, ħallew l-avvjament u d-dritt ta' l-inkwilinat ta' l-imsemmi ħanut lil binthom Maria Muscat. L-istess Maria Muscat sussegwentement, permezz ta' testment, tal-31 ta' Awissu, 1987, fl-atti tan-Nutar Joe Cilia, ħalliet b'titolu ta' prelegat l-inkwilinat ta' l-imsemmi fond lill-konvenuta appellata Josephine Farrugia;

Minn dan għalhekk, konfrontat ma' l-istess sentenza appellata, jirriżultaw is-segwenti aggravji:

Illi l-Ewwel Qorti ddeċidiet illi l-konvenuta appellata kellha titolu ta' lokazzjoni għall-ħanut in kwistjoni in forza tat-

testment ta' Maria Muscat u għalhekk it-talba għall-iżgumbrament kellha tiġi deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera u mhux mill-Qrati ordinarji. In sostenn ta' l-argument tagħha, l-Ewwel Qorti tiċċita l-artikolu 1572 tal-Kodiċi Ċivili, li *jipprevedi li l-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt ta' dik il-kera jew tal-kerrej*". Inoltre, l-Ewwel Qorti tagħmel referenza għal żewġ sentenzi mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Henry Abela** *vs* **Joseph Brown** (deċiża 20/01/93), u **Carmelina Camilleri** *et vs* **Paul Mifsud** *et* (deċiża 12/08/94);

Illi r-raġunament ta' l-Ewwel Qorti huwa għal kollox żbaljat u dana għas-segwenti raġunijiet. Il-konvenuta appellata qiegħda tokkupa l-ħanut in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi għar-raġuni illi legalment hija ma setgħet qatt "tiret" il-kirja mingħand zijietha Maria Muscat. It-teżi attriċi hija fis-sens illi l-konvenuta appellata ma taqax taħt id-definizzjoni ta' kerrej, a tenur ta' l-artikolu 2 tal-Kap. 69, u konsegwentement, m'għandhiex titolu legali biex tokkupa l-imsemmi ħanut. L-Ewwel Qorti għalhekk hija żbaljata meta tgħid illi t-titolu ta' lokazzjoni ġie mgħoddi b'disposizzjoni testamentarja għaliex dan ma setax isir skond il-liġi. Il-Kap. 69 jiddefinixxi kerrej ta' ħanut bil-mod segwenti: "meta l-kerrej ma jħallix warajh armla jew armel, dawk il-persuni li jkunu jiġu minnu mid-demm jew *bi żwieġ sa grad ta' kuġin inklusivament, basta li f'dan l-aħħar* każ dawn il-persuni jkunu l-werrieta tal-kerrej". Il-Kodiċi Ċivili, fl-artikolu 591, jagħti definizzjoni tal-kelma werriet u *ċjoè dik il-persuna li favur tagħha t-testatur* ikun iddispona b'titolu universali a kuntrarju ta' legatarju li favur tiegħu t-testatur *ikun iddispona b'titolu partikolari bħal f'dan il-każ. Il*-konvenuta appellata għalhekk mhijiex werrieta fis-sens li trid il-liġi u għalhekk ma taqax taħt id-disposizzjoni 2 tal-Kap. 69;

Ġaladarba allura li l-Kap. 69 ma jkoprix din is-sitwazzjoni, allura wieħed ma jistax jgħid illi jeżisti titolu validu ta' kera. Ta' min wieħed jinnota illi l-atturi qatt ma aċċettaw kera

minghand il-konvenuta appellata u ghalhekk hija qatt ma ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina tal-ħanut. L-artikolu 1572 tal-Kodiċi Ċivili japplika biss fid-dawl tal-liġi speċjali u ghalhekk il-kirja tintiret biss ai termini ta' l-istess, kif hawn fuq ċitat;

Il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera għall-iżgumbrament ta' kerrej hija espressament regolata mil-liġi fl-artikolu 9 tal-Kap. 69. Huwa biss f'dawk iċ-ċirkostanzi hemmhekk iċċitati u taħt dawk il-kundizjonijiet illi sid ta' fond *jista' jagħmel kawża għall-iżgumbrament ta' kerrej. Dan jista'* jagħmlu biss meta tagħlaq iż-żmien tal-kiri. Fis-sitwazzjoni in diżamina wieħed ċertament ma jistx jgħid illi din taqa' taħt il-*kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, għaliex kirja ma kienx* hemm;

Finalment, is-sentenzi ċċitati mill-Ewwel Qorti jikkontemplaw sitwazzjonijiet għal kollox differenti minn dak in diżamina għaliex f'dawk is-sentenzi kien hemm rikonoxximent tas-subinkwilin oriġinali. Fil-fatt is-sentenza ċċitata, **Camilleri *vs* Mifsud**, il-Qorti ta' l-Appell stqarret illi l-Qrati ordinarji ma jkunux kompetenti meta jkun hemm talba għar-ripreża tal-pussess ta' fond, minħabba l-liġijiet speċjali li jeżistu, kif ukoll għaliex il-kawżali waħedha hija limitattiva għall-azzjoni. F'din iċ-ċirkostanza, is-sitwazzjoni mhijiex regolata bil-liġi speċjali għaliex appuntu l-konvenuta appellata *mhijiex kerrejja fis-sens li trid il-liġi u għalhekk hija qiegħda* tokkupa l-ħanut mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Is-sid u ċjoè l-atturi appellanti qatt ma rrikonoxxew lill-konvenuta bħala inkwilina għaliex ma kellhiex jedd għall-istess;

Fis-sentenza l-oħra, **Abela *vs* Brown**, il-Qorti sostniet: "Issa huwa minnu li huma l-Qrati ordinarji li huma kompetenti li jieħdu konjizzjoni ta' kwistjonijiet jekk l-inkwilin għandux titolu jew le biex jiddetjeni fond, imma la darba jiġi stabbilit li

titolu jeżisti għalkemm jista' jiġi tterminat, dik it-terminazzjoni *tista' biss tiġi deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera". Hawnhekk*, kif ingħad ripetutament iktar 'il fuq, titolu ma jeżistix u għalhekk il-Bord ma jistax ikun kompetenti fiċ-ċirkostanzi";

Għaldaqstant l-appellanti talbu li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata, mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-6 ta' Ġunju, 1997, fl-ismijiet premessi. *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-kontroparti appellata"*;

L-appellata wieġbet hekk:

"Illi s-sentenza mogħtija quddiem il-Qorti tal-Maġistrati, fis-6 ta' Ġunju, 1997, timmerita konferma stante illi hija ngħatat fuq bażi korretta tal-liġi għas-segwenti raġunijiet:

Illi, kuntrarju għal dak illi qegħdin jikkontendu l-atturi appellanti, *huma kienu aċċettaw illi t-titolu tal-kirja kien* eżistenti, ai termini tal-liġi, meta fix-xhieda tagħhom huma ddikjaraw illi kienu jafu bil-kirja tal-konvenuta appellata;

Illi s-sentenzi ċċitati mill-Ewwel Qorti huma korretti u dan a bażi ta' ġurisprudenza kostanti li juru li t-teżi ta' l-atturi appellanti hija kollha kemm hi żbaljata";

Għaldaqstant l-appellata talbet illi dina l-Qorti jogħġobha tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti;

Wara li rat l-atti kollha tal-kawża u semgħet it-trattazzjoni ta' dana l-appell, il-Qorti issa sejra tgħaddi għad-deliberazzjoni u *deċiżjoni tagħha*;

Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar il-fatt ta' kif l-intimata *appellata* ġie assenjata lilha l-*avvjament u d-dritt ta' l-inkwilinat* tal-ħanut, bin-numru 25, Market Place, Ħal Tarxien, u ċjoè in forza tat-testment iddatat il-31 ta' Awissu, 1987, fl-atti tan-Nutar Joe Cilia, magħmul mill-inkwilina *ta'* l-*istess* ħanut, jiġifieri Maria Muscat, illum mejta, li kienet tiġi ukoll iz-zija ta' *l-appellata*;

Jirriżulta ukoll li t-testatriċi Maria Muscat ma kinitx sid dan il-ħanut għax is-sidien huma l-appellanti. Lanqas jirriżulta li t-testatriċi ħalliet lill-appellata bħala waħda mill-werrieta tagħha. In vista ta' dawn il-fatti, l-appellanti jikkontendu illi, għalkemm l-appellata għandha pussess tal-ħanut, u minkejja *l-*prelegat surreferit, hija *m'*għandha l-ebda titolu validu fil-liġi, għar-raġuni li skond l-artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm hija qariba mid-demm (*neputija*) *ta' l-inkwilina* Muscat, hija ma kinitx ukoll il-werrieta tagħha. Fil-fatt, Maria Muscat kienet istitwiet bħala werrieta tagħha, skond *testment preċedenti, iddatat l-14 ta' Ġunju, 1984*, in *atti* tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion, fi kwoti ta' terz indiviż kull wieħed u waħda minnhom, lil Carmela Farrugia, *lil* Teresa Farrugia u lil Joseph Mangion u Odelon Mangion (ara testment fol. 14-15 tal-proċess);

Jirriżulta li fis-sentenza tagħha, li l-Ewwel Qorti ċċitat l-artikolu 1572 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li l-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt tal-kerrej. Dan mela jfisser li *nonostante l-fatt* li Maria Muscat mietet ma kienx ukoll ifisser li b'daqshekk il-kirja spiċċat. Din hija l-posizzjoni legali taħt il-liġi ordinarja għaliex, kif ingħad, hemm il-Kap. 69, il-liġi *speċjali li tirregola l-kirjiet ta'* fondi urbani, kompriżi dawk kummerċjali, li fl-artikolu 2 telenka min għandu jitqies bħala "kerrej". Issa l-punt, meritu ta' dan l-appell, hu dan: fil-każ li tkun tqanqlet bħala kawżali li l-okkupant tal-fond *de quo* mhuwiex "kerrej" fid-definizzjoni tal-Kap. 69, huma l-Qrati Ordinarji li għandhom *il-*

kompetenza li jissindikaw u jiġġudikaw il-każ jew it-tribunal speċjali maħluq mill-Kap. 69? L-Ewwel Qorti, wara li qalet li jirriżulta li t-titolu ta' lokazzjoni "ġie mgħoddi b'disposizzjoni testamentarja", iddeċidiet li fiċ-ċirkostanzi hija "m'għandhiex kompetenza tkompli tikkunsidra t-talba attriċi għall-iżgumbrament". L-appellanti jisottomettu li dawn ir-raġunamenti huma żbaljati għaliex il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera għall-fini ta' żgumbrament hija espressament regolata fl-artikolu 9 tal-Kap. 69. Hija f'dawk iċ-ċirkostanzi biss li s-sid jista' jaġixxi u dan jista' jagħmlu biss meta tagħlaq il-kera. F'dan il-każ, isostnu l-appellanti, lanqas kera ma kien hemm. Min-naħa tagħha, l-appellata wieġbet li l-appellanti "kienu aċċettaw illi titolu tal-kirja kien eżistenti *ai termini* tal-liġi" u aċċennaw mill-ġdid għall-ġurisprudenza ċċitata mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata;

Din il-Qorti, wara li għarblet il-fatti kollha u s-sottomissjonijiet li sarulha, hija tal-fehma illi, taħt il-liġi ordinarja, disposizzjoni testamentarja konsistenti f'legat jew pre-legat tista' tikkonferixxi titolu validu fil-liġi, li permezz tiegħu, fil-każijiet kongruwi, jista' jiġi ttrasferit l-inkwilinat ta' fond kummerċjali. Iżda hemm ukoll liġi speċjali, jiġifieri l-Att dwar Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), li jagħti tifsir aktar ampju u elaborat dwar *inter alia* x'tikkomprendi legalment il-kelma "kerrej" (ara l-artikolu 2 (ċ)) fil-każ ta' ħanut;

Illi, tibqa' l-kwistjoni dwar liema tribunal għandu kompetenza biex jinterpreta u jiddeċidi l-punt involut fil-vertenza in eżami. M'hemmx dubbju li, trattandosi ta' lokazzjoni, li evidentement għaddiet fiż-żmien ta' rilokazzjoni, għax baqgħet tiġġedded taħt il-liġi speċjali, il-kompetenza tispetta lit-tribunal speċjali, u ċjoè l-Bord li Jirregola l-Kera, u mhux il-Qrati ordinarji. Dan huma hekk għaliex darba li tkun issopraveniet ir-rilokazzjoni bis-saħħa tal-liġi speċjali - il-Kap. 69 - li l-vertenza taqa' esklussivament fil-kompetenza tal-Bord

li Jirregola l-Kera, u huwa proprju dan il-Bord li hu allura vestit biex jieħu konjizzjoni tal-każ - ara ukoll **Dr. P. Caruana Galizia *vs* Joseph Ellul Sullivan**, Qorti ta' l-Appell, 28 ta' Frar, 1987; **Vincent Chetcuti *vs* Joseph Farrugia**, Qorti ta' l-Appell, 29 ta' April, 1993. Fi kliem ieħor, mhuwiex eskluż li taħt il-liġi speċjali surreferita jista' jkun li l-appellata ma titqiesx li hija tabilħaqq l-inkwilina tal-ħanut meritu tal-kawża - imma dan il-punt għandu jiġi deċiż mit-tribunal speċjali u mhux mill-Qorti tal-Maġistrati u dan għar-raġunijiet suesposti;

Tiddeċiedi għalhekk, billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati, fis-6 ta' Ġunju, 1997, fil-kawża fl-ismijiet premessi, tiċħad l-appell ta' l-atturi appellanti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti - b'riserva però ta' kull azzjoni oħra lilhom spettanti quddiem it-tribunal kompetenti.