29 ta' Marzu, 1996

Imħallef:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino, B.A.(Hons.), LL.D. - President

Thomas Cauchi *et*

versus

Lawrence Caruana

Kirja - Eredita` - Terminazzjoni ta' - Kompetenza

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti li la darba kien stabbilit li fid-data tal-mewt ta' l-awtur tal-konvenuti kienu jezistu kirjiet validi in corso *kienu allura kompetenti il-Bordijiet speċjalizzati u mhux it-Tribunali Ordinarji biex jieħdu konjizzjoni ta' talba biex jiġi stabbilit jekk kienu jokkorru u japplikaw l-elementi rekwiziti mil-liġijiet speċjali u jintitolaw l-attur ma jġeddidx il-kirja.*

Il-Qorti:-

Il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ddikjarat ruħha inkompetenti u astjeniet milli tieħu konjizzjoni tat-talba attriċi bl-ispejjeż kontra tagħhom. L-atturi talbu bl-avviż li dik il-Qorti tikkundanna lill-konvenut li jiżgombra fi żmien qasir u perentorju mir-razzett bla numru u magħruf bħala "Ir-Razzett ta' Wied Dalam" bl-art annessa ta' ċirka erbat itmiem f'Wied Dalam fil-Bajja ta' San Ġorġ, Birżebbuġa, proprjeta` li l-konvenut hu allegat li kien qed jokkupa mingħajr ebda titolu u li kienet mikrija anteċedentement mill-mejjet Fedele Caruana;

Il-konvenut eċċepixxa illi hu kien wiret il-qbiela ta' l-għalqa mingħand missieru flimkien ma' ħutu u kwindi għandu titolu validu fil-liġi;

L-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha hekk elenkat il-fatti kif jirriżultawlha:

Il-fond meritu tal-kawża huwa proprjeta` ta' l-atturi u kien mikri għand il-familja tal-konvenut, u ċjoe` lill-missieru u lill-ommu, it-tnejn illum mejtin;

Wara li mietet l-omm, il-kirja għaddiet fuq wieħed minn uliedha, il-konvenut Fedele Caruana, u wara li dan miet għażeb, il-konvenut jippretendi li hu kellu u għad għandu titolu li kien wiret flimkien ma' ħutu mingħand missieru. Peress li l-konvenut hu l-uniku superstiti minn fost ħutu li għadhom Malta, u li kien jaħdem l-għalqa, allura issa qed jippretendi li l-kera għandha ddur kollha fuqu;

Is-sentenza appellata li ddikjarat l-inkompetenza tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ġiet hekk motivata:

"Il-Qorti:-

Rat l-avviż ipprezentat mill-atturi fil-11 ta' Novembru, 1994 li bih talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jiżgombra fi *żmien qasir* u perentorju mir-razzett bla numru u magħruf bħala "Ir-Razzett ta' Wied Dalam" bl-art annessa ta' ċirka erbat itmiem f'Wied Dalam fil-Bajja ta' San Ġorġ, Birżebbuġa, li l-konvenut qed jokkupa mingħajr ebda titolu u li kienu mikrija anteċedentement lill-mejjet Fedele Caruana;

Bl-ispejjeż *komprizi* dawk *ta'* l-ittra legali tal-5 ta' Ottubru, 1994. Il-konvenut ġie inġunt għas-subizzjoni;

Il-valur lokatizzju tal-fondi mhux aktar *mit-Lm18 fis-sena*;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' Lawrence Caruana fejn eċċepixxa *illi kien wiret il-qbiela ta' l-għalqa de quo minn* missieru flimkien ma' ħutu u kwindi għandu titolu validu fil-liġi;

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi irriżulta mill-provi li l-fondi meritu ta' din il-kawża huma proprjeta` ta' l-attriċi Catherine Cauchi u li kien mikri għand il-familja tal-konvenut oriġinarjament il-missier, mbagħad l-omm, u fl-aħħar għand hu l-konvenut Fedele Caruana. Skond iċ-ċertifikat tal-mewt esebit mill-atturi dan ta' l-aħħar miet għażeb fid-9 ta' Frar, 1994 u l-konvenut jippretendi li hu kellu u għad għandu titolu li hu wiret flimkien ma' ħutu

mingħand missieru u peress li hu l-uniku superstitu minn fost ħutu li għadhom Malta u li kien jaħdem l-għalqa allura issa jippretendi li l-kera għandha ddur kollha fuqu;

Ikkunsidrat:

Illi mingħajr ma tidħol fil-kwistjoni dwar il-meritu u in vista tal-ġurisprudenza reċenti in materja, l-Qorti jidhrilha li għandha tqajjem kwistjoni ta' kompetenza *rationae materie*. Ma hemmx dubbju li, kif irriżulta mill-provi, kien hemm kirja legali fuq dawn il-fondi u l-aħħar wieħed rikonoxxut mill-attur kien hu l-konvenut Fedele Caruana li tiegħu l-konvenut hu l-aventi kawża u għalhekk ma jistax jingħad aktar li l-konvenut kien qed jiddetjeni l-fond *mingħajr titolu*;

Fil-kawża fl-ismijiet **Rev. Henry Abela** *vs* **Joseph Brown** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fl-20 ta' Jannar, 1993, il-Qorti qalet: "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 <u>jeżisti għalkemm jista' jiġi terminat</u>, dik it-*terminazzjoni tista' biss tiġi deċiża mill-"Bord li Jirregola l-*Kera";

"L-Ewwel Qorti ma kinitx kompetenti li tkompli tieħu konjizzjoni tal-kawża wara li rriżultalha li l-konvenut kellu titolu ta' suċċessjoni *de quo agitur*";

In vista tas-suespost, filwaqt li l-Qorti tiddikjara ruħha inkompetenti *rationae materie* tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talba attriċi bl-ispejjeż kontra tagħhom";

Il-kawża kif riportata tirriżulta rritwali taħt diversi aspetti:

Ġie ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża li l-konjuġi Cauchi kienu jikru lill-aventi kawża tal-konvenut zewġ fondi separati b'żewġ kirjiet differenti. Jirriżulta mill-ktieb *ta' l-*irċevuti esebit illi għal ħafna snin l-atturi kienu jiddikjaraw li l-inkwilin kien iħallas "tnax-il lira Maltija (Lm12) - erba' liri Maltin (Lm4) *in quantum* għall-kera tal-fuq imsemmi fond u tmien liri Maltin (Lm8) in kwantu għal sena qbiela fuq l-imsemmija raba'". L-ewwel riċevuta li hemm fil-ktieb ġiet rilaxxjata lil Gio Maria Caruana u r-raba' hu deskritt bħala "Tal-Wied", waqt li l-fond hu deskritt bħala mezzanin. L-avviż jitlob li l-konvenut jiġi kkundannat li jiżgombra minn fond wieħed u ċjoe` minn "Razzett ... bl-art annessa ..." Mill-provi jirriżulta mod ieħor;

Jirriżulta ukoll ippruvat illi fil-mument tal-mewt tiegħu, Fedele Caruana, l-awtur tal-konvenut fit-titolu, kellu r-residenza ordinarja tiegħu fil-mezzanin/razzett u kien joqgħod waħdu. Ċertament il-konvenut ma kienx f'dak il-mument joqgħod miegħu, u dan lanqas jippretendih. Minn dan il-fatt joħorġu ċerti konsegwenzi legali fosthom il-konsiderazzjoni jekk dan il-fond jistax jitqies li hu fond urban protett bil-liġi speċjali li tirregola l-kiri ta' fondi urbani taħt il-Kap. 69. Mill-banda l-oħra r-raba' li tiegħu l-istess Fedele Caruana kien iħallas il-qbiela lill-atturi sakemm miet, kien suġġett għall-kirja favur tiegħu li kienet protetta bil-provvedimenti ta' l-Att dwar it-Tiżin tal-Kiri tar-Raba' (Kap. 109). Il-konvenut jippretendi illi fil-mument tal-mewt ta' Fedele Caruana hu biss minn ħutu kien jaħdem din ir-raba';

Jidher għalhekk li l-kontestazzjoni fir-rigward taż-żewġ kirjiet tista' tkun differenti in kwantu fil-każ tal-fond "urban" il-kirja mal-mewt tal-missier u ta' l-omm, u wara tat-tifel Fedele kienet bil-liġi tgħaddi mhux biss fuq il-konvenut (una volta *ex admissis* dan ma kienx jgħix fil-fond fil-mument meta miet ħuh) imma ukoll fuq ħutu anke jekk assenti minn Malta, waqt li fir-

rigward tar-raba' l-konvenut jippretendi li din kienet tgħaddi għal fuqu biss, ad esklużjoni ta' ħutu billi hu kien waħdu jaħdmu fil-mument tal-mewt ta' ħuh Fedele. Japplikaw allura għaż-żewġ każijiet mhux biss konsiderazzjonijiet differenti, imma ukoll jistgħu jiġu avvanzati eċċezzjonijiet diverġenti għal kull waħda minnhom. Ma jistgħux allura jitqiesu bħala ħaġa waħda - *quid unum* - kif qed jitlob l-attur fl-avviż tiegħu għal żgumbrament;

Dana apparti, hi korretta l-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti illi fil-mument tal-mewt ta' l-awtur tal-konvenut, kienet teżisti lokazzjoni valida in korso - fil-verita` żewġ lokazzjonijiet li jirriżulta sodisfaċentement li kienu f'perijodu ta' rilokazzjoni billi t-terminu oriġinali tal-kirja kien ilu snin li skada. Ċertament kien allura jeżisti titolu ta' kera li ntiret skond il-liġi minn dawk li hekk kienu intitolati li jagħmlu. Anke hawn il-kirja tal-fond "urban" użat bħala residenza ordinarja ma tintiritx bl-istess mod u bl-istess modalitajiet bħall-kirja ta' fond agrikolu billi, kif fuq aċċennat, japplikaw liġijiet differenti li *jirregolaw l-materja b'mod divers;*

M'hemmx dubbju pero` illi f'kull ordinament ġuridiku u kif ukoll taħt liġi Ċivili, l-eredi ta' Fedele Caruana imsejħa biex jirtu kull waħda mill-kirjiet, huma ċertament intitolati li jkomplu jgawduha sakemm jiddekorri almenu l-perijodu tar-rilokazzjoni fil-kirja in korso. *U sa dak iż-żmien, allura, huma* ċertament għandhom ġustifikazzjoni legali għall-okkupazzjoni tagħhom u qed jokkupaw il-fondi b'titolu validu. Anke sa hawn allura ma jistax jingħad illi fil-mument tal-mewt, l-eredi ta' Fedele Caruana - f'dan il-każ il-konvenut - kienu qed jokkupaw kemm il-mezzanin, kif ukoll ir-raba', abbusivament;

Hu fil-mument meta jintemm il-perijodu tar-rilokazzjoni in korso illi s-sid għandu kull dritt li jikkontesta l-pretensjoni tal-

konvenut li jibbenefika mill-jedd għar-rilokazzjoni awtomatika in kwantu ma jkunux jokkorru u japplikaw għalih l-elementi rekwiżiti mil-liġijiet speċjali in materja, li jintitolawh li hekk jagħmel. F'dak l-istadju hu paċifiku li mhumiex il-Qrati ordinarji imma t-tribunali speċjali li jirregolaw il-kiri, kemm tal-fondi urbani, kif ukoll dawk rustiċi li għandhom il-kompetenza esklussiva li jiddeterminaw jekk il-konvenut kellux jew le d-dritt għar-rilokazzjoni li tintitolah li jibqa' jokkupa l-fond;

Dan huwa r-raġonament wara l-ġurisprudenza reċenti u kostanti in materja illi għaliha ġustament għamlet referenza l-Ewwel Qorti u għamlet sewwa li ddeklinat li teżamina l-meritu u tiddeċidi dwaru billi ddikjarat lilha nnifisha inkompetenti *rationae materie*. Dan indipendentement mill-aspetti l-oħra ta' l-irritwalita` ta' l-avviż konsidrati f'din is-sentenza;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.