-*KOMPETENZA RATIONAE MATERIAE*-

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Ottubru 2016

Kawza Numru : 22
Rikors Guramentat Numru : 1036/2015/LSO

Carlo Apap Bologna (ID 42664M), Roberto Apap Bologna (ID 447365 M) f' ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Maria Luigia Savina Apap Bologna Guerra, detentrici tal-passport Svizzeru numru P0944446, u Maria Gabriella Apap Bologna (ID 73576M)

vs

Mannie Galea, Gordon Sacco u b'digriet tat-12 ta' Ottubru 2016 gie sostitwit b'John Vella, u Deborah Mifsud, fil-kapacita` rispettiva taghhom ta' President, Segretarju u Kaxxiera tas-Socjeta` Filarmonika Lourdes Qrendi *sive* Lourdes Band Club ghan-nom u in rapprezentata tal-istess.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Carlo Apap Bologna (ID 42664M) Roberto Apap Bologna (ID 447365 M) f' ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Maria Luigia Savina Apap Bologna Guerra, detentrici tal-passport Svizzeru numru P0944446, u Maria Gabriella Apap Bologna (ID 73576) datat 3 ta' Novembru 2015 fejn Roberto Apap Bologna (ID 447365M) bil-gurament tieghu espona: -

DIKJARAZZJONI TAL-OGGETT TAL-KAWZA

1. L-atturi huma Ikoll flimkien proprjetarji tal-fond li jinstab f' 12, Tower Street, Qrendi;

2. L-imsemmi fond kien jinkera lis-Socjeta` Filarmonika Lourdes *Qrendi sive* Lourdes Band Club sa mid-29 ta' Novembru 1967 u dan versu l-kera ta' hmistax-il lira (Lm15.00) fis-sena, pagabbli b'sena bil-quddiem. Illi din il-kera giet aggustata ghal hamsa u tletin ewro (€35.00) fis-sena mill-2008 'il quddiem. Dan kollu jirrizulta kkonfermat mill-kopja tal-ktieb tal-kera relattiv annessa u mmarkata bhala Dok. 'A';

3. Permezz ta' ittra datata 17 ta' Settembru 2014, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata bhala Dok. 'B', ir-rikorrenti taw avviz lill-Socjeta` Filarmonika Lourdes Qrendi *sive* Lourdes Band Club ta' terminazzjoni tal-kirja.

4. Minkejja dan, l-intimati fil-kwalita' taghhom premessa naqsu milli jivvakaw il-fond imsemmi u jirritornawh lill-atturi, b'mod li llum l-istess socjeta' qed tokkupah bla titolu.

5. L-atturi ghalhekk jridu li l-imsemmija socjeta' tigi kkundannata tizgombra mill-imsemmi fond sabiex dan l-istess fond jigi lura fil-pussess taghhom bhala liberu u vojt.

6. L-esponenti jaf personalment il-fatti hawn fuq esposti.

TALBIET

Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi, l-atturi jitlobu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja li taghti dawk id-dikjarazzjonijiet li jidhrulha opportuni:

1. Tikkundanna lill-intimati fil-kwalita' taghhom premessa, sabiex, f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jizgombraw u jhallu liberu u vojt favur l-atturi il-fond 12, Tower Street, Qrendi, liema fond l-istess intimati qed jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati fil-kwalita' taghhom premessa, li huma minn issa ingunti personalment ghas-subizzjoni taghhom; u b'riserva ta' kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi kontra s-Socjeta` Filarmonika Lourdes Qrendi *sive* Lourdes Band Club.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-10 ta' Dicembru 2015.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Mannie Galea et (KI Nru 69461 (M)) datata 27 ta' Novembru 2015 (fol 40) fejn Mannie Galea (KI Nru 69461(M)) u John Vella (KI Nru. 159677(M)) fil-kwalitajiet taghhom ta' President u ta' Segretarju rispettivament tas-Socjeta' Filarmonika Lourdes, Qrendi bil-gurament ikkonfermaw:

1. Illi qabel xejn jigi rilevat illi l-imharrek Gordon Sacco *nomine* ilu circa sentejn li spicca mill-kariga ta' Segretarju tas-Socjeta' Filarmonika Lourdes, Qrendi. Ilum din il-kariga hija okkupata minn John Vella, li qed jidher fuq u jahlef din ir-risposta ghal din ir-raguni, u ghalhekk jenhtieg id-debita korrezzjoni tal-atti;

2. Illi *in linea* preliminari l-esponenti rispettosament jeceppixxu illi dina l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti li

tiehu konjizzjoni tat-talba tal-atturi peress illi huma ghandhom titolu valida ta' kera fuq il-fond, oggett tal-mertu tal-kawza;

3. Illi *in linea* preliminari r-rapprezentanza legali u gudizzjarja tas-Socjeta' Filarmonika Lourdes, Qrendi hija vestita esklussivament fis-Segretarju u ghaldaqstant l-eccipjenti Mannie Galea fil-kwalita' tieghu ta' President u l-eccipjenti Deborah Mifsud fil-kwalita' taghha ta' Kaxxiera ghandhom jinhelsu mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi fil-mertu, u bla pregudizzju ghas-suespost, il-fond adibit bhala mahzen ghall-magazzinagg tal-attrezzi u hwejjeg ohra konnessi mal-festa tal-Madonna ta' Lourdes minn dejjem gie meqjus bhala estensjoni tal-istess Kazin, u konsegwentement jikostittwixxi kirja protetta *a tenur* **tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili;**

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-Tlieta, 31 ta’ Mejju 2016 meta ssejhet il-kawza dehru l-atturi assistiti minn Dr Aldo Vella. Dehru wkoll il-konvenuti assistiti minn Dr Andrew Sciberras. Id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li jaqblu li l-kazin tas-socjeta` Filarmonika Lourdes, tal-Qrendi mhux proprjeta` tal-atturi, u li l-mahzen mertu tal-kontestazzjoni li jintuza mill-kazin bhala mahzen ghall-armar tal-festa, jinsab cirka 230 / 240 metru 'l boghod mill-istess kazin. Il-partijiet qablu wkoll illi l-kazin intimat ircieva l-ittra (fol 33 tal-process) mentri l-atturi rcevew ir-risposta

(fol 42 tal-process). Dr Vella ddikjara li m'ghandux provi fuq it-tieni eccezzjoni billi l-kwistjoni hija ta' natura prettament legali, u ddikjara li l-bazi tal-kontestazzjoni tal-intimati hi dik eccepita fir-raba' eccezzjoni. Id-difensuri tal-partijiet qablu li tinghata sentenza fuq it-tieni u r-raba' eccezzjoni. Fuq talba tad-difensuri l-Qorti awtorizzat li jigu prezentati noti ta' sottomissjonijiet, b'dan li l-atturi jipprezentaw in-nota taghhom sal-15 ta' Lulju 2016, filwaqt li l-konvenuti kellhom zmien sat-30 ta' Settembru 2016 biex jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet responsiva. Il-kawza giet differita ghas-27 ta' Ottubru fid-9:30am ghas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi datata 8 ta' Lulju 2016 a fol 75 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomossjonijiet tal-konvenuti datata 22 ta' Settembru 2016 a fol 83 tal-process.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tas-socjeta` intimata mill-fond bin-numru 12, Tower Street, Qrendi.

Fir-risposta guramentata, gie eccepit in linea preliminari, permezz tat-tieni eccezzjoni, n-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti.

Ikkonsidrat li t-talba tal-atturi hija ghall-izgumbrament tal-intimati sabiex il-fondi in kwistjoni jigi ripristinat lill-atturi bhala sidien tal-imsemmi fond.

L-intimati da parti taghhom, qed jikkontendu wkoll permezz tar-raba' eccezzjoni taghhom, li din tikkostitwixxi kirja protetta *ai termini* tal-artikolu 1531J tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, *stante* li l-fond adibit bhala mahzen ghall-hwejjeg konnessi mal-festa tal-Madonna ta' Lourdes minn dejjem kien meqjus bhala estensjoni tal-istess kazin.

Xhieda relevanti:

John Vella xehed permezz ta' affidavit (fo 68l) fejn qal li hu Segretarju tas-socjeta` Filarmonika Lourdes Qrendi, u ilu f'din il-kariga minn Settembru 2014. Fir-rigward tal-fond in kwistjoni, qal li l-kirja bdiet fl-1967, u tithallas mis-segretarju f'isem il-kazin. Semma li l-uzu li jsir minn dan il-fond hu ta' tqeghid ta' oggetti, u armar u affarijiet konnessi mal-festa. Qal li dan il-fond jinsab circa 240 metri 'l boghod mill-kazin. Qal ukoll li l-kera baqghet tigi accettata sa Dicembru 2014.

Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:

Ghaldaqstant, din is-sentenza ser tinghata fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari, u cjoe` fuq it-tieni u r-raba' eccezzjoni tal-intimati.

<u>**Eccezzjoni dwar il-kompetenza *rationae materiae*:**</u>

Illi in linea preliminari l-esponenti rispettosement jeccepixxu illi din l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti li tiehu konjizzjoni tat-talba tal-atturi peress li huma ghandhom titolu validu ta' kera fuq il-fond, oggett tal-mertu tal-kawza.

Huwa pacifikament accertat illi l-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolati t-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).

Illi gie sottolineat mill-intimati li peress li huma ghandhom titolu lokatizju, hekk kif jirrizulta mir-ricevuti tal-kera esebiti mar-rikors promotur stess, il-kompetenza mhijiex vestita f'din il-Qorti.

Il-posizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani kienet ormai pacifika fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna. Bl-introduzzjoni tal-**Att X tal-2009**, izda dahlu fis-sehh xi tibdiliet li wessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

B'dan l-att gew emmendati *inter alia* l-**artikolu 1525 tal-Kap 16** u l-**artikolu 16 tal-Kap 69**, tal-Ligijiet ta' Malta. (Ara ad ez. l-interpretazzjoni fil-kawzi "**Massih Masshnia**

Ltd. vs Stivala Properties Ltd. et"[1] u "**Enriketta Bonnici et vs Gordon Borg**",[2] fejn gie affermat li l-Bord tal-Kera xorta jibqa' "*tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw l-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji*."

Aktar recentement, il-Qorti tal-Appell fis-Sede Inferjuri taghha fil-kazi fl-ismijiet: "**Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et**", u "**Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**", it-tnejn decizi fis-16 ta' Dicembru 2015, ittrattat b'mod approfondit l-**artikolu 1525 tal-Kodici Civili**, kif ukoll l-intenzjoni tal-legislatur meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009. Gew iccittati siltiet mill-*White Paper* u mid-dibattiti parlamentari ta' dak iz-zmien li juru li l-emmendi kienu kollha ntizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera. Fil-kaz **Bartolo vs Deguara**, inghad specifikatament li:

*"L-**artikolu 1525** jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu."*

Skont l-**artikolu 1525(1) tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta, "*il-Bord li jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi <u>kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri</u> ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-Qrati ta'*

[1] P.A. MC – deciza fit-2 ta' Lulju 2013
[2] App Inf. – deciz fl-4 ta' Dicembru 2013.

Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

Madankollu din is-sentenza xorta thalli f'idejn il-Qrati ordinarji l-kompetenza li jiddeterminaw qabel kollox jekk il-kwistjoni, kif ifformulata, hija imposta fuq l-ezistenza ta' relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti.

Il-Qorti tal-Appell f'sentenza ricenti fl-ismijiet **George Falzon et vs Raymond Buttigieg et** (28 ta' Marzu 2014) qalet li:

"……….*u filwaqt li kif gja` ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet*. *Ghalhekk, ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-talba tal-attur* (kif iddikjarat is-sentenza Refalo vs Azzopardi fuq imsemmija) *li kienet tilob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha tisma' l-kawza u tiddecediha."*

Illi fi kliem iehor allura l-Qorti tal-Appell iddecidiet li fejn l-attur jallega li l-konvenut ma ghandux titolu, hija l-Prim' Awla li ghandha kompetenza tisma' l-kaz. Dan jaghmel

sens anke logiku ghaliex il-kompetenza ma tistax tigi michuda semplicement ghaliex il-konvenut jeccepixxi illi ghandu titolu ta' lokazzjoni; naturalment dejjem salv li l-attur imbaghad irnexxielu jipprova li l-konvenut qed jokkupa minghajr titolu.

Illi fil-kaz in ezami, it-talbiet tal-atturi huma msejsa fuq it-titlu ta' lokazzjoni; illi l-fond *de quo* kien ilu jinkera sa mid-29 ta' Novembru 1967 lis-socjeta` Filarmonika Lourdes Qrendi, fejn kienu nvoluti l-predecessuri tal-intimati li kellhom karigi ta' President, Segretarju u kaxxier fl-istess Socjeta` Filarmonika.

Illi mill-premessi, jirrizulta b'mod car li l-vertenza odjerna hija dwar relazzjoni lokatizja. L-intimati jsostnu li ghad hemm rapport lokatizju, filwaqt li l-atturi jsostnu li l-intimati mghadx ghandhom titolu *stante* li l-kirja giet terminata permezz ta' ittra datata 17 ta' Settembru 2014 **Dok B** (fol 33) li ntbaghtet lill-intimati li nfurmathom li l-kirja ma kinitx ser tiggedded u ser tigi terminata. L-atturi qed isostnu fir-rikors promotur taghhom li l-intimati qed jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr titolu peress li kien inghata l-*congedo* permezz tal-ittra a fol 33 li gharrfithom li l-kirja kellha tigi terminata b'effett mill-1 ta' Jannar 2015. Jirrizulta li l-intimati gew notifikati b'dan l-avviz, tant li sahansitra rrispondew permezz ta' ittra datata 17 ta' Ottubru 2014 (fol 42) in segwitu ghall-ittra li tat il-*congedo*. Ghaldaqstant, il-kirja ntemmet b'effett mill-1 ta' Jannar 2015.

Illi dwar din l-eccezzjoni l-intimati gustament jissottomettu li t-talba attrici tenhtieg dikjarazzjoni l-ewwel u qabel kollox li

l-kirja spiccat - materja li bl-aktar mod inekwivoku tidhol fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati u tiddikjara li mhix kompetenti biex tiehu aktar konjizzjoni tal-kaz.

Ir-raba' eccezzjoni – il-mertu tal-vertenza odjerna jikkostitwixxi kirja protetta *a tenur* tal-Artikolu 1531J tal-Kodici Civili.

Illi fil-mertu, u bla pregudizzju ghas-suespost, il-fond adibit bhala mahzen ghall-magazzinagg tal-attrezzi u hwejjeg ohra konnessi mal-festa tal-Madonna ta' Lourdes minn dejjem gie meqjus bhala estensjoni tal-istess kazin, u konsewgwentement jikkostitwixxi kirja protetta a tenur tal-Artikoli 1531J tal-Kodici Civili.

Illi gjaladarba din il-Qorti ser tilqa' t-tieni eccezzjoni, hi tal-fehma li r-raba' eccezzjoni ghandha tigi determinata mill-Qorti kompetenti, li hija l-Bord tal-Kera. Dan hu gustifikat minhabba li huwa l-Bord li ghandu jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirja li minghajr dubbju jinkludu d-definizzjoni ta' x'jikkostitwixxi kirja protetta skont il-Ligi.

Ghaldaqstant ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-raba' eccezzjoni.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tilqa' t-tieni eccezzjoni, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-raba' eccezzjoni tal-intimati u tal-kumplament tal-kaz u tordna li l-atti tal-proceduri odjerni jigu mibghuta lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiehu konjizzjoni ta' din il-kawza.

L-ispejjez jithallsu mas-sentenza finali.

Moqrija.

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

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta' Ottubru 2016