Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 107/2013

Dr Francis Lanfranco, John Vella Muscat, Clarissa Formosa, Michael Formosa, Ann Cole, Josef Formosa Gauci u Dr Philip Manduca ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsefrin Mark St. George, James St. George, David St. George, Christopher St George, Sarah St. George, Caroline St Goerge, Laura St. George, Henry St. George, Katherine St George (appellati)

Vs

Malta Tours Ltd (C1998), Match Music (Stores) Ltd u Victor Grech ghan-nom tal-imsiefer Philip Grech u l-istess Victor Grech jew min minnhom (appellanti)

30 ta' Jannar, 2017

1. B'decizjoni tal-11 ta' April 2016 il-Bord Li Jirregola cahad l-ewwel eccezzjoni tal-appellanti li taqra:

   "Illi preliminarjament qed jecepixxu l-inkompetenza ratione materiae ta' dana l-Bord u dana peress illi mir-rikors promotur taghhom jidher illi huma qed jippremettu illi qatt ma kien hemm kirja tal-proprjeta mertu tal-kawza odjerna bejn l-istess rikorrenti u l-intimati jew min minnhom".

2. L-intimati appellaw fejn baqghu jsostnu li l-Bord Li Jirregola l-Kera mhuwiex kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza. Skont l-appellanti ladarba s-sidien qeghdin isostnu li l-intimati m'ghandhomx titolu validu skont il-ligi, allura l-Bord m'ghandux kompetenza ratione materiae.

3. L-appellati wiegbu li l-iskrittura ta' lokazzjoni hi l-pern tal-kawza. L-appellanti stess accettaw il-kompetenza tal-Bord meta fir-raba' eccezzjoni qalu li ghandhom kirja. Komplew ighidu li: *"Fil-kaz odjern l-esponenti qeghdin iharrku lill-erba' intimate 'jew min minnhom' u permezz tal-prova li fi hsiebhom jaghmlu tas-sullokazzjoni/assenjazzjoni/cessjoni, il-Bord ghandu jasal ghal konkluzjoni li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fon de quo illegalment u abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi".*

4. **Fatti**.

   i. Bi skrittura ta' lokazzjoni tas-27 ta' Novembru, 1969, il-fond oggett tal-kawza nghata b'kera lil Joseph Louis u Philip ahwa Portanier ghall-perjodu ta' 16 il-sena minn dakinhar. Id-desitnazzjoni tal-kirja kienet *"….ufficcju*

jew hanut eskluz l-uzu ta' bar jew ta' hanut ta' grocer jew coffee-shop". Fl-iskrittura jinghad li l-inkwilini m'ghandhomx jedd jissullokaw.

ii. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti ddikjaraw li ilhom ma jaccettaw kera sa mis-sena 2001. Isostnu wkoll li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni abuzivament u bla titolu.

iii. L-intimata Malta Tours Limited issostni li ghandha relazzjoni guridika mar-rikorrenti. Fir-raba' eccezzjoni tezisti kirja.

iv. B'rikors prezentat fit-28 ta' Marzu 2014 l-appellanti jsostnu li l-fond qed jinzamm kwazi dejjem maghluq u ghaldaqstant hemm ksur tal-kundizzjonijiet originali tal-kirja. Ir-rikors sar sabiex jinghata permess biex jitressqu provi godda. B'digriet tat-2 ta' April, 2014 il-Bord cahad it-talba peress li, *"….. ir-rikorrenti qeghdin jittentaw izidu kawzali godda u mhux jiccaraw ir-rikors skont kif inhu permess fl-artikolu 27 tal-Kap. 69"*.

v. M'hemmx prova li l-kirja li nghatat lill-ahwa Portanier, spiccat.

5. Skont l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69:

"16. (4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.

Skont l-artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili, il-Bord:

"ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba".

Il-fatt li fir-raba' eccezzjoni l-intimati ddikjaraw li *"jezisti titolu validu ta' kera"*, ma jfissirx li b'daqshekk il-kompetenza hi tal-Bord Li Jirregola l-Kera (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawza **Edmund Mifsud vs Doris Micallef**, tat-12 ta' Frar 2016.

6. Il-Bord wara li ghamel riferenza ghall-gurisprudenza ta' din il-qorti, ikkonkluda li:

*"… huwa tal-fehma li l-kawza odjerna tikkoncerna **obbligazzjonijiet kuntrattwali tal-kerrej** anke jekk tali kerrej ma humiex necessarjament l-intimati izda jista' jkun it-terz indikat fil-kuntratt ta' kera ezebit."*

Fl-ewwel lok il-qorti trid taghmilha cara li kull kaz ghandu l-fatti partikolari tieghu. Ma jfissirx li dak li qalet din il-qorti fis-sentenza li rrefera ghalihom il-Bord, japplika ghall-kaz in ezami.

Fil-kaz in ezami l-appellati qeghdin jikkontestaw **biss** l-okkupazzjoni tal-fond mill-appellanti. Tant hu hekk li fih iddikjaraw li l-intimati qeghdin, "*… jokkupaw l-istess fond* ***illegalment u abbuzivament u minghajr ebda titolu fil-ligi****….*" Sahansitra r-rikorrenti lanqas ma harrku lill-inkwilini jew werrieta taghhom[1]. Mill-mod kif saret il-kawza hu evidenti li l-appellanti qeghdin isostnu li m'ghandhom l-ebda relazzjoni guridika mal-appellati. Mhumiex jirrikonoxxu li l-appellati jew xi hadd minnhom hu inkwilin. F'dan ix-xenarju t-talba kif maghmula ma tikkoncernax il-kirja li saret lil Portanier, li m'hemmx prova li giet terminata. Ghalhekk dak li l-Bord gie mitlub jiddeciedi dwaru hu estranju ghall-kirja tal-fond 53, Triq Santa Lucija, Valletta li saret fis-27 ta' Novembru 1969.

7. **Konkluzjoni** – il-Bord Li Jirregola l-Kera mhuwiex kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza.

Ghal dawn il-motivi thassar id-decizjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-11 ta' April 2016 u tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-appellanti. Spejjez a karigu tal-appellati.

Anthony Ellul.

[1] Jekk m'ghadhomx hajjin.