Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 61/2012

Francis Cachia Caruana ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta en nom collectif Bravo, Josepine mart Antoine Cachia Caruana, Yvonne Sant Cassia, Antoine Cachia Caruana, Anne Louise Ellul Cachia Caruana mart l-avukat Dr Tonio Ellul, Richard Cachia Caruana, Dr Mario Felice bhala ezekutur testamentarju ta' Anthony Victor Sant Cassia, Alfred Manduca, Joseph Manduca u l-istess Francis Cachia Caruana qed jidher ghan-nom tal-assenti Susan mart Calum Meadows u ta' Anne mart James Hynds u ta' Stephen Sant Cassia, Edward Cachia Caruana u martu Silvana, Beaumont Estates Limited, Anthony Cardona, Christef Company Limited u Cardona Holdings Limited, l-avukat Dr Peter Caruana Galizia ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Alfred Zawadzki, SOC & K Company Limited, Ruggier Investments Limited, Tumas Group Limited gia Fenech Group Limited (appellanti)

Vs

Ludgardo sive Riccardo Fiteni (appellat)

30 ta' Jannar,2017.

1. Permezz ta' rikors prezentat fil-31 ta' Lulju, 2012 ir-rikorrenti ppremettew li l-intimat, *"…. Ippretenda illi huwa ghandu dritt ghall-inkwilinat liema pretenzjoni qieghda tigi kontestata mill-esponenti"*. Ghalhekk talbu lill-Bord biex jiddikjara li l-intimat mhuwiex kerrej wara l-mewt ta' Carmelo Fiteni u ghaldaqstant m'ghandu l-ebda jedd li jibqa' jokkupa l-fond 2,3 u 4 Misrah ir-Repubblika, Tarxien u sabiex jigi kkundannat jizgombra mill-fond.

2. L-intimat ta diversi eccezzjonijiet fosthom li l-Bord m'ghandux il-kompetenza biex jisma' u jiddeciedi l-kawza.

3. B'sentenza tal-14 ta' Jannar, 2016 il-Bord Li Jirregola laqa' l-eccezzjoni tal-intimat li ma kellux il-kompetenza sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza. Il-Bord qal:

"Illi l-kompetenza o meno tal-Qorti hija determinate mit-tip ta' kawza li jipproponi l-attur u mill-premessi u talbiet li jiffurmaw il-parametri ta' tali kawza;

Illi fil-kaz odjern it-talbiet attrici huma li 'dan il-Bord jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat ma ssucediex fil-kirja li kien hemm favur id-defunt Carmelo Fiteni u konsegwentement m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi li jibqa' in okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni u tordna li jigi hekk zgumbrat fi zmien qasir u perentorju li hekk jigi lilu prefiss';

Illi l-kwistjoni dwar jekk l-intimat ghandu titolu validu jew le ma taqax taht il-kompetenza ta' dan il-Bord izda taqa' taht il-kompetenza tal-Qrati Civili u dan kif gie deciz f'okkazzjonijiet diversi mill-Qrati taghna".

4. Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza, ghaliex isostnu li bl-emendi li kienu saru fil-Kodici Civili u fil-Kap. 69, il-Bord ghandu kompetenza.

5. L-intimat wiegeb fejn ta r-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

6. Fit-twegiba li l-intimatipprezenta fil-Bord, fil-meritu qal:

"Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-azzjoni tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa' ghaliex huma accettaw il-kera minghand l-esponenti u b'hekk irrikonoxxieh bhala inkwilin u aktar u aktar meta wiehed iqies li wara l-mewt ta' missier l-esponenti l-kera giet awmentata u l-awment gie accettat".

7. Fl-ewwel lok il-qorti tosserva li ghal finijiet ta' eccezzjoni ta' kompetenza, din ma tigix deciza biss a bazi tat-talba izda titqies ukoll id-difiza li jkun ippropona l-intimat.

8. M'hemmx kontestazzjoni li Carmelo Fiteni, missier l-intimat, kien inkwilin tal-fond oggett tal-kawza. Kirja li bdiet ferm qabel l-1 ta' Gunju, 1995 (ara deposizzjoni ta' Emeriziana Agius a fol. 30). L-appellat xehed (fol. 48):

   i. Missieru kien l-inkwilin u kien jakkumpanjah meta jmur ihallas il-kera.
   ii. Missieru miet fis-17 ta' Settembru 1999 u minn dak iz-zmien kien imur ihallas il-kera personalment u dejjem giet accettata mill-prokuraturi.
   iii. Anthony Cardona, wiehed minn sidien il-kera, kien gar tieghu u kien jaf li qieghed ighix fil-fond oggett tal-kawza.
   iv. L-ahhar kera li thallset kienet ghall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Dicembru 2010 lill-avukat Borg Costanzi.
   v. L-ircevuti tal-kera dejjem inhargu f'isem missier l-appellat (Carmelo Fiteni).

   Pero' l-appellata tat verzjoni kemxejn differenti, in kwantu qalet li (fol. 66-67):

   i. Carmelo Fiteni kien mar ighix ma' ibnu Oreste Fiteni u ma rritornax fid-dar oggett tal-kawza.
   ii. Hi u zewgha kienu jmorru jhallsu l-kera, *"….. f'isem missier ir-ragel tieghi ghaliex il-fond kien mikri lilu".*

   Min-naha taghhom sidien il-kera qeghdin isostnu li ma kinux jafu li l-inkwilin kien miet u li qatt ma rrikonoxxew lill-intimat bhala inkwilin, tant li l-ircevuti tal-kera dejjem baqghu jinhargu f'isem Carmelo Fiteni.

9. L-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) jipprovdi:

*"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-**__materji kollha__** **li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani** li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja".*

Skont l-Artikolu 1572 tal-Kodici Civili:

"Il-kuntratt ta' kiri ma jinhalx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, bla hsara ghad-disposizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa 1531M".

Fid-data tal-mewt ta' Carmelo Fiteni, din id-disposizzjoni kienet taqra:

"Il-kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej……"

Hu maghruf li:

"….. mal-mewt tas-sid jew tal-kerrej, il-jeddijiet u l-obbligazzjonijiet tal-wiehed jew tal-iehor, imwieldin mill-kuntratt tal-kiri, jghaddu fl-eredi li huma ntitolati jgawduhom u obbligati li josservawhom sakemm iz-zmien li jkun baqa' jaghlaq" (Vol XLV.i.p396).

Ovvjament dan il-fatt wahdu ma jfissirx li l-werrieta ghandhom jitqiesu bhala kerrejja ghal finijiet ta' rilokazzjoni taht il-ligi specjali.

Fil-31 ta' Lulju 2012 sidien il-kera pprezentaw il-kawza, cjoe wara li kienu dahlu fis-sehh l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009. Permezz tal-artikolu 16 tal-Kap. 69, il-Bord Li Jirregola l-Kera nghata l-gurisdizzjoni **__esklussiva__** sabiex jiddeciedi:-

i. **__Kull materja__** li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani;
ii. Kawzi dwar **__okkupazzjoni__** ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja. F'dan il-kaz ma jirrizultax li l-gurisdizzjoni ma gietx limitata biss ghal dawk il-kazijiet fejn l-okkupazzjoni tkun tal-persuna li kienet l-inkwilin.

10. L-eccezzjoni tal-appellat li laqa' l-Bord, taqra: *"… in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dan il-Bord state li l-azzjoni tar-rikorrenti hi msejsa **fuq il-karenza ta' titolu tal-esponenti**".* L-appellanti jirrikonoxxu li kien hemm kirja favur Carmelo Fiteni, izda jsostnu li mal-mewt tieghu l-kirja ma komplitx favur l-intimat. Min-naha l-ohra l-appellat isostni li l-kirja ghaddiet f'ismu bis-sahha tal-ligi, in kwantu ghandu jitqies bhala 'kerrej' skont id-definizzjoni li hemm fl-artikolu 2 tal-Kap. 69.

11. F'dan il-kaz kienet tezisti kirja favur Carmelo Fiteni. Issa jrid jigi determinat:

i. X'gara mill-kirja li kellu Carmelo Fiteni, u jekk tezistix kirja favur l-intimat bis-sahha tal-ligi.[1]

ii. Jekk sidien il-kera kinux rrikonoxxew lill-appellat bhala inkwilin,[2] u fl-affermattiv x'sar minnha.

Meta tqies li kienet tezisti kirja favur Carmelo Fiteni u l-gurisdizzjoni wiesgha li nghata l-Bord bis-sahha tal-artikolu 16(4) tal-Kap. 69, il-qorti hi tal-fehma li f'dan il-kaz l-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu l-gurisdizzjoni biex jisma' u jiddeciedi l-kawza.

Ghal dawn il-motivi thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-14 ta' Jannar, 2016 u tichad it-tielet eccezzjoni tal-appellat.

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-appellat.

Tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord sabiex jissokta bis-smigh tal-kawza.

Anthony Ellul.

---

[1] L-appellat hekk jippretendi, tant li fin-nota ta' sottomissjonijiet qal: *"Illi ghalhekk l-esponenti ghex hajtu kollha ma' missieru fil-fond meritu ta' din il-kawza u missier l-esponent mar ighix ma' wiehed minn uliedu temporanjament bl-intenzjoni li jirritorna lura wara x-xoghlijiet ikunu lesti, l-esponenti ghandu jitqies bhala kerrej taht l-artikolu 2 tal-Kap. 69 u ghalhekk bhala detentur ta' titolu validu ta' lokazzjoni tal-fond meritu tal-kawza"*.

[2] L-appellant isostni wkoll li sidien il-kera kienu rrikonoxxewh bhala inkwilin (hames eccezzjoni).