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 it-Tlieta, 4 ta' Lulju 2017

Kawza Numru : 7
Rikors Guramentat Numru : 1134/2013/LSO

81 *&* 82 Limited (C55435)

vs

Mario Borg

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta` kummercjali 81 *&* 82 Limited (C55435) datat 27 ta' Novembru 2013 fejn tesponi

bir-rispett u Joseph Abela (bil-Karta tal-Identita' Numru 253074M) kif debitament awtorizzat bir-rizoluzzjoni tal-Bord tad-Diretturi tas-socjeta` rikorrenti li qed tigi annessa bhala Dok. A', bil-gurament tieghu kkonferma:

Illi s-socjeta` esponenti hija l-proprjetarja tal-fondi bin-numri ufficjali wiehed u tmenin (81), tnejn u tmenin (82) u tnejn u tmenin ittra ‘A' (82A) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u l-fondi li jmissu maghhom min-naha ta' wara bin-numri ufficjali tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq Sant' Agata, Sliema.

Illi di fatti s-socjeta` esponenti kienet xtrat u akkwistat l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni enfitewtika originali relattiv ghal dawn il-fondi kollha permezz ta’ kuntratt pubbliku datat 15 ta' Marzu 2012 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris (kopja annessa bhala Dok. 'B'), kif sussegwentement korrett permezz ta’ kuntratt pubbliku datat 1 ta' Frar 2013 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris (kopja hawn annessa bhala dok. 'C'), filwaqt li xtrat u akkwistat ukoll id-dirett dominju temporanju relattiv ghall-imsemmija fondi minghand il-Kapitlu tal-Kattidral permezz ta’ kuntratt pubbliku datat 8 ta' April 2013 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris (kopja annessa bhala Dok. 'D') sabiex b'hekk saret il-proprjetarja assoluta ta' dawn il-fondi.

Illi l-intimat qieghed jokkupa l-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin ittra ‘A' (82A) bl-isem odjen 'Amy's' fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi s-socjeta` esponenti interpellat lill-intimat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond u jirrilaxxja l-pussess battal tieghu a favur tal-istess socjeta` esponenti u dan anke permezz ta' ittra ufficjali datata 14 t'Ottubru, 2013 (kopja annessa bhala Dok. 'E') izda l-intimat baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Illi fil-fehma tas-socjeta` esponenti l-intimat m'ghandu ebda eccezzjonijiet x'jaghti skont il-ligi biex jiddefendi ruhu mit-talbiet tas-socjeta` esponenti u ghalhekk din il-kawza ghandha tigi deciza bid-dispensa tas-smigh u skont proceduri specjali sommarji.

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddeciedi din il-kawza skont it-talba bid-dispensa bis-smigh *a tenur* tal-artikolu 169 *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat qieghed jokkupa l-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin ittra 'A' (82A) bl-isem odjern 'Amy's' fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk huwa obbligat li jizgombra minnu u li jghaddi l-pussess vakant tal-istess lis-socjeta` rikorrenti; u

3. Konsegwentement tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu stabbilit minn

din l-Onorabbli Qorti, jizgombra mill-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin ittra 'A' (82A) bl-isem odjern 'Amy's' fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u jghaddi l-pussess vakant tal-istess lis-socjeta` rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva ta' kull dritt t'azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` rikorrenti kontra l-istess intimat inkluz ghall-hlas tad-danni ghall-okkupazzjoni minghajr titolu tal-fond in kwistjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-16 ta' Jannar 2014 fid-9:30am, b' ordni lill-intimati biex jidhru f' dik il-gurnata u jwiegbu ghat-talba tar-rikorrenti, u fin-nuqqas, il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi minnufih ir-rikors billi tilqa' t-talba tar-rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 16 ta' Jannar 2014 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru r-rikorrenti Michael Bugeja u Raymond Camilleri, li ghal kull buon fini taw ruhhom b'notifikati bl-avviz tas-smigh tar-rikors, assistiti minn Dr Chris Cilia u l-intimat assistit minn Dr Leonard Caruana. Id-difensur tal-intimat ipprezenta nota, li ha konjizzjoni taghha d-difensur tar-rikorrenti. L-intimat eccepixxa li qed jokkupa l-fond bl-isem ta' "Amy's Bar" b'titolu ta' kera, kif ukoll eccepixxa n-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' din il-Qorti. Peress li rrizulta *prima facie* li l-intimat prezenti kellu eccezzjonijiet x'jaghti ghat-talbiet attrici, il-Qorti awtorizzatu jopponi ghall-azzjoni u jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu *ai termini* tal-

artikolu 170 *et seq* tal-Kap 12. Ir-rikors gie differit ghas-6 ta' Frar 2014 fid-9:30a.m. ghal dan l-iskop.

Rat ir-risposta guramentata ta' Mario Borg, tal-Karta tal-Identita' Nru. 368454M datata 4 ta' Frar 2014 (fol 22) fejn espona :-

1. Illi preliminarjament qed tigi eccepita l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti *ratione materiae stante* li l-intimat qieghed jokkupa l-fond 82A, "Amy's" The Strand, Sliema, b'titolu validu fil-ligi u dan *in vista* tal-kuntratt ta' sullokazzjoni moghtija a favur tal-intimat datat il-5 ta' Mejju 1987 u ilu jaghmel uzu ininterrot mill-imsemmi fond sa minn ferm qabel mas-socjeta` attrici saret is-sid il-gdid tal-imsemmi fond;

2. Illi s-socjeta` attrici hija ben konsapevoli tal-okkupazzjoni tal-intimat u dan kif jirrizulta ampjament mill-kuntratt ta' kompro-vendita datat il-15 ta' Marzu 2012 (Dok "B" anness mar-Rikors Promotur) illi jistipola s-segwenti:-

"Il-vendituri m'humiex qed jiggarantixxu l-pussess vakanti anzi jiddikjaraw, u l-kumparenti jaccettaw u jiddikkjaraw li huma jafu, illi partijiet mill-proprjeta' hawn in vendita' jinsabu okkupati minn terzi u l-Vendituri fuq dana l-att m'huma qed jaghtu ebda garanzija kwalsijasi ta' pussess vakant."

3. Illi bla pregudizzju u fid-dawl ta' dak fuq espress, m'hemm l-ebda rabta guridika bejn is-socjeta` attrici *qua* s-sid tal-fond mertu tal-kawza u l-initmat *qua* sub-inkwilin;

4. Illi *in vista* tas-sueccepit, is-socjeta` attrici m'ghandha l-ebda kapacita` processwali li tressaq istanza direttament kontra s-sub-inkwilin u ghalhekk jonqosha l-interess guridiku mehtieg fil-ligi. Konsegwentement, l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici;

5. Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Mario Borg datata 20 ta' Frar 2017 a fol 117 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' 81 & 82 Limited (C55435) datata 25 ta' April 2017 a fol 123 tal-process.

Rat il-verbal tas-seudta tal-Hamis, 11 ta' Mejju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u l-konvenut. Id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li jistriehu fuq in-noti diga` prezentati minnhom, u talbu li l-kawza tibqa' ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-4 ta' Lulju 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza *in parte* dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata dwar il-kompetenza.

Illi din il-Qorti ghandha tiddetermina jekk ghandhiex il-kompetenza *rationae materiae* sabiex tistabbilixxi jekk tistax tiehu konjizzjoni tat-talbiet odjerni.

Illi permezz ta' dan il-kaz, ir-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimat mill-fond numru ufficjali tnejn u tmenin 'A' (82A), Amy's Triq ix-Xatt, The Strand, Sliema.

Fir-risposta, l-intimata eccepiet in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti, *in vista* ta' kuntratt ta' sullokazzjoni moghtija a favur ta' l-intimat datat 5 ta' Mejju 1987, ghalhekk permezz ta' din is-sullokazzjoni l-intimat ilu jaghmel uzu interrott tal-imsemmi fond sa minn qabel ma s-socjeta` rikorrenti saret sid tal-imsemmija proprjeta`.

Provi:

Mario Borg xehed permezz ta' affidavit, (fol 32-33) fejn qal li kien issolluka l-fond *de quo* minghand Anthony Busuttil sive Roberts permezz ta' skrittura datat 5 ta' Mejju 1987. Qal li kien ihallas il-kera lil Anthony Busuttil sal-5 ta' Mejju 1991, u kif kien jistipula l-istess kuntratt ta' sullokazzjoni l-kera kellha tghola wara erba' snin. Semma li hu baqa' jhallas l-kera lil Anthony sa ma miet, u wara beda jhallas lil mara tieghu Carmen Roberts. Zied ighid li sena ilu, mietet

Carmen Roberts, u beda jhallas lil Pamela Roberts, binthom li ma tghix f'Malta, ghalhekk hu jhallas lil certu Anna Borg li tigbor il-kera ghan-nom ta' Pamela Roberts. Qal ukoll, li tliet snin ilu, kien avvicinah certu Michael Spiteri li qallu li hu sid tal-fond, u offrielu (€233,000) biex jivvaka l-fond in kwistjoni. Qal li hu jaf biss lil Pamela Roberts ghalhekk, ma jaf xejn dwar Michael Spiteri u s-socjeta` rikorrenti.

Hu xehed ulterjorment (fol 54 – 59)[1] fejn b'referenza ghad-dok. esebit Dok LC1, liema ftehim sar mas-socjeta` JP&A Properties Ltd. qal li jaghraf il-firma tieghu fuq dak id-dokument.

In **kontro-ezami**, mistoqsi, jekk Michael Spiteri kienx iffirma din l-iskrittura, qal li ma jafx dwar dan, izda kien mar maghhom u kien prezenti. Mistoqsi meta kien iffirma dan il-ftehim x'kien qallu Michael Spiteri, wiegeb li offrielu somma ta' €233,000 biex johrog mill-fond. Ma jafx ighid jekk dan il-ftehim giex registrat.

F'kontro-ezami ulterjuri (fol 101-105)[2] qal li ommu u huha ilhom aktar minn ghoxrin sena joqghodu fil-fond magenb l-imsemmi bar. Spjega li hu kien kera l-bar minghad Tony Roberts, u fiz-zmien li krieh, ma kienx 'bar' imma kien hanut tal-hwejjeg li kien gestit minn bint Tony Roberts. Qal ukoll, li hu kera l-bar qabel giet ommu tirrisjedi fil-fond ta' biswit il-hanut. Qal li l-permessi tal-bar jinsabu f'ismu u

[1] Seduta tal-20 ta'Jannar 2015.
[2] Seduta tal-10 ta' Dicembru 2015

jhallashom regolarment. Mistoqsi jekk Tony Roberts qattx urieh titolu fuq dan il-fond qal, li le.

Anna Borg xehdet (fol 76-79)[3] li kkonfermat li hi kienet tigbor il-kera minghand l-intimat fl-istess fond mertu tal-kaz, li kien bar. Semmiet li xi seba' snin ilu kienet tmur tigbor il-kera, u sa xahar qabel din ix-xhieda kienet gabret il-kera minghandu. Qalet li hi kienet tigbor il-kera gan-nom ta' Carmel Cini u meta mietet baqghet tigbor il-kera ghan-nom ta' Pamela li tirrisjedi fl-Irlanda. Hi esebiet il-ktieb tal-kera, u meta kienet tigbor il-kera qalet li kwazi dejjem kienet issib lil Mario li kien jiffirmalha, u xi darba jista' jkun li sabet l-ohtu. Semmiet li meta Carmen Cini kienet ma tiflahx kienet talbitha biex tmur tigbor il-kera minghand Mario Borg, u mbaghad, tghaddihiela u hi hekk ghamlet.

Michael Spiteri xehed (fol 80-87)[4] u qal, li permezz tal-kuntratt a fol 5 tal-process, akkwista din il-proprjeta` li kienet thalliet minghand missieru stess. Semma li hu kien ilu msiefer, u ilu jaf li l-intimat kien fil-proprjeta` taghhom. Qal li meta kien kellem lil Mario u lil ommu li kienet toqghod qrib l-imsemmi fond riedu flejjes kbar biex johorgu mill-fond.

In **kontro-ezami** qal, li fejn hemm Mario l-intimat illum, mhux minn dejjem kien hekk, ghaliex qabel kien hemm kamra li kienet *living room*, u kien hemm bieb fil-passagg, ghalqu dan il-bieb u sar bar, u fil-post ta' biswit dan il-bar,

---

[3] Seduta tas-7 ta' Mejju 2015.
[4] Seduta tas-7 ta' Mejju 2015

baqghet toqghod omm l-intimat. Qal li dan il-fond kien rekwizizzjonat, ghal skop ta' residenza. Qal li qatt ma rcieva kera minghand l-intimat, u qatt ma rrikonoxxew li ghandu titolu validu. Qal li ghal skop ta' zvilupp tkellmu mal-perit Jean Pierre Attard. Qal li qatt ma taw il-kunsens lil xi hadd biex jikri l-fond, u l-bar ma sarx bil-kunsens tas-sidien. Qal li hu joqghod 200 metru l'isel minn dan il-bar, izda semma wkoll li hu kien ikun hafna msiefer.

Il-**Perit Jean Pierre Attard** (fol 88-91)[5] b'referenza ghall-ftehim a fol 51, qal, li l-'broker' kien qallu li hemm proprjeta` ghall-bejgh.Spjega li hu kien interessat li jixtri l-fond biex jizviluppah u fil-ftehim Mario Borg imnizzel bhala inkwilin. Hu kkonferma l-firma tieghu fuq dak il-ftehim.Qal li l-pern tal-ftehim li kien sar ma' l-intimat hu sabiex johrog mill-fond. Qal li hu ma dahalx fil-kwistjoni ta' x'titolu kellu l-intimat. Semma wkoll, li riedu jixtru d-dirett dominju minghand il-Kurja u dan ma sarx u b'hekk baqa' ma sarx il-kuntratt. Qal li l-kliem li sar kien ma' min qed jokkupa l-fond mhux mas-sidien.

Michael Bugeja xehed permezz ta' affidavit (fol 94) fejn qal, li hu wiehed mill-azzjonisti u diretturi tas-socjeta` rikorrenti, li akkwistat l-*utile dominju* temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni enfitewtika tal-imsemmi fond. Qal li qabel ma fethu dan il-kaz, interpellaw lill-intimat biex johrog mill-fond permezz ta' ittra ufficjali datat 14 ta' Ottubru 2013. Dan kien korroborat minn **Raymond**

[5] Seduta tas-7 ta' Mejju 2015.

Camilleri li xehed permezz ta' affidavit (fol 95), ukoll wiehed mill-azzjonisiti u diretturi tas-socjeta` rikorrenti.

Mario Bonnici xehed permezz ta' affidavit (fol 96) fejn qal li hu azzjonist u direttur tas-socjeta` rikorrenti, li akkwistat l-*utile dominju* temporanju ghaz-zmien li fadal fil-koncessjoni enfitewtika. Hu sostna li qatt ma accettaw hlas ta' kera minghand l-intimat, u ma rrikonoxxewx li ghandu titolu ta' kera, tant li qabel il-prezentata ta' dan il-kaz intbaghtet ittra ufficjali lill-intimat datata 14 ta' Ottubru 2013.

<u>Dritt:</u>

Huwa pacifikament accettat 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 intavolat, t-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezrecita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et** (Appell – 7 ta' Ottubru 1997).

Il-posizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani giet riformata bl-introduzzjoni tal-Att tal-2009, li wessa' 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.

Skont l-**artikolu 1525(1) tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta, "*il-Bord li jirregola l-Kera 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'.*"

Permezz ta' dawn l-emmendi, tnehhiet id-distinzjoni bejn kirja fi stadju, originali, fi stadju ta' rilokazzjoni, jew kirja li ntemmet, *ai fini* ta' kompetenza. Izda, mbaghad jekk jirrizulta mit-talbiet u kif ukoll, mill-eccezzjonijiet, li jridu jigu ezaminati kwistjonijiet ohrajn, mhux provvduti fil-ligi, il-kompetenza ta' dik il-vertenza tkun f'idejn il-Qrati ordinarji.

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 titlob 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 tiddecidiha."*

Dan jaghmel sens logiku ghaliex il-kompetenza ma tistax tigi michuda semplicement ghaliex l-intimat jeccepixxi illi ghandu titolu ta' lokazzjoni, naturalment dejjem salv li r-rikorrent jirnexxielu jipprova li l-intimat qed jokkupa minghajr titolu.

Illi fil-kaz **Strickland Limited vs Maria Frendo**, P.A – 24 ta' Marzu 2015, gie ritenut:

"*Din it-talba qed issir mis-socjeta` bhala sid u mhux qua lokatur. Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex 'tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond…..previa dikjarazzjoni li qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi'. Inoltre`, ma jirrizultax mit-talba li l-izgumbrament qed jintalab abbazi ta' xi ksur ta' drittijiet jew obbligazzjonijiet naxxenti mill-kirja."* (Ara **Leo Stafrace et vs Charles Sammut**, P.A. LSO - 30 ta' April 2015).

Dan il-principju huwa konformi mal-gurisprudenza antecedenti, li ladarba l-Qorti ordinarja tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut ghandu titlu ta' lokazzjoni allura ma titqiesx izjed kompetenti. (Ara **Vincent Camilleri noe vs Pio Muscat**, App. Inf - 21 ta' Frar 1986).

F'sentenzi recenti moghtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, **"Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et",** deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, u "**Anthony Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et"** deciza wkoll fis-16 ta' Dicembru 2015, gie trattat 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 enuncjati siltiet mill-*white paper* u mid-dibattiti parlamentari ta' dak iz-zmien li kienu kollha ntizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Illi fil-kaz **Bartolo et vs Deguara et** il-Qorti osservat:

"Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 ghandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg provvedimenti tal-ligi gew introdotti bis-sahha tal-istess ligi u l-applikazzjoni ta' wiehed ma jiddependix mill-iehor…………………….fil-fatt l-artikolu 16(4) tal-Kap 69 hu intiz biss biex jaghti lill-Bord ukoll il-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f' dak il-provvediment."

U fl-istess kaz, b'mod aktar specifiku ghall-artikolu 1525 inghad hekk:

"L- Artikolu 1525 jipprovdi li l-bord hu kompetenti jiddeciedi 'kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri'. Din id-dispozizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti,

m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx".

Ghalhekk, mill-kawzi sucitati li nghataw mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, fis-16 ta' Dicembru 2015, huwa evidenti, li talba ghal zgumbrament ta' fond b'kirja *in vigore* jew kirja li ntemmet taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi fil-kaz in ezami, is-socjeta` rikorrenti esebiet kuntratt minn fejn jirrizulta li akkwistat l-utile dominju temporanju permezz ta' kuntratt pubbliku datat 15 ta' Marzu 2012, tal-fondi 81, 82 u 82A fi Triq ix-Xatt, The Strand, Sliema, esebit bhala Dok B, kif korrett permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Frar 2013, esebit bhala Dok C. Inoltre`, gie esebit ukoll Dok D, fejn jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti xtrat id-dirett dominju temporanju relattiv ghall-imsemmi fondi permezz ta' kuntratt datat 8 ta' April 2013. Illi sussegwentement, l-intimat gie nterpellat biex jizgombra mill-imsemmija proprjeta` bin-numru 82A, permezz ta' ittra ufficjali datata 14 ta' Ottubru 2013 Dok E, (fol 15). Permezz ta' din l-ittra gudizzjarja, l-intimat inghata il-*congedo*.

L-intimat qed isostni fl-eccezzjonijiet tieghu li s-socjeta` rikorrenti kienet konsapevoli tal-okkupazzjoni tal-intimat fil-fond numru 82A The Strand Sliema, tant li kien hemm imnizzel fil-kuntratt esebit bhala Dok B mar-rikors promotur, li l-vendituri mhumiex qed jiggarantixxu l-pussess vakanti.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat, gie sostnut, li l-intimat kellu kirja *in vigore*, tant li anke gie esebit kopja originali tal-ktieb tal-kera *animo ritirandi* (fol 75). Dan gie kkonfermat mix-xhud Anna Borg, li kienet tigbor ix-xhieda ghan-nom tal-armla ta' Anthony Roberts, u anke sussegwentement ghan-nom ta' bintha Pamela Roberts. Gie sottolineat ukoll, li s-sidien tal-imsemmi fond kienu a konoxxenza tal-fatt li l-imsemmi fond kien mikri lil terz, kwindi gie sottomess li *nonostante* li gie rilevat li s-socjeta` rikorrenti ma tirrikonoxxix lill-intimat bhala inkwilin u qatt ma accettat kera minghandu, izda l-kirja tal-intimat hija kirja antika, li hija valida abbazi tal- Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tant li s-sidien antiki, u cjoe`, l-predecessuri tas-socjeta` rikorrenti fit-titolu ma kienu hadu l-ebda procedura kontra l-intimat, ghall-izgumbrament jew ghall-allegat bdil ta' uzu. Ghalhekk, gie sottolineat, li l-intimat ghandu titolu validu ta' sullokazzjoni kif rikonoxxut mis-sidien precedenti, u *ai termini* tal-artikolu 1574 tal-Kap 16, hu ghandu titolu validu fil-Ligi.

Min-naha l-ohra, fin-nota ta' sottomissjonijiet, tas-socjeta` rikorrenti, gie sottomess, li huwa minnu li l-intimat esebixxa dokumentazzjoni varja li turi li ghal perjodu ta' zmien hu hallas il-kera lil Anthony Roberts, kif ukoll, lil martu u lil bintu wara l-mewt ta' Roberts. Izda, gie sottomess li dak li qed jigi kkontestat f'dan il-kaz mhuwiex il-fatt li l-intimat qed jokkupa l-fond u ilu jokkupa l-fond, izda dak ikkontestat jitratta t-titolu vantat mill-istess intimat. In sostenn ghal dan l-argument, saret referenza ghall-kaz deciz minn din il-Qorti kif preseduta, fl-ismijiet "**Maria Alfreda Micallef vs**

Hussein Tlas" deciza fis-27 ta' Ottubru 2016, fejn wara li kienet saret referenza ghall-kaz **Bartolo vs Deguara** sucitat, deciz fil-15 ta' Dicembru 2016, gie ritenut li l-Qrati ordinarji xorta ghandhom il-kompetenza li jiddeterminaw qabel kollox jekk il-kwistjoni kif imposta fir-rikors hijiex imposta fuq l-ezistenza ta' relazzjoni lokatizja.

Jigi ritenut fl-ewwel lok, li huwa minnu li d-decizjoni sucitata hija sussegwenti ghall-kazijiet decizi f'Dicembru 2015, mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, li ghalihom saret diga referenza fil-gurisprudenza ikkwotata. Izda, jrid jigi sottolineat li l-kaz referut ta' **Micallef vs Tlas**, kien jitratta kirja urbana li saret sussegwentement ghall-1 ta' Jannar 2010, kwindi taqa' taht il-parametri tal-artikolu 1531A tal-Kodici Civili li jistipula li l-kuntratt tal-kiri jrid ikun bil-miktub *ad validitatem* kontrarjament ghall-fatti li sehhew f'dak il-kaz. Ghalhekk ic-cirkostanzi u l-fatti tal-kaz bejn dak il-kaz u dak taht ezami huma ferm differenti.

Difatti, fil-kaz in ezami jirrizulta mill-assjem tal-provi, li l-intimat kien ilu jokkupa l-fond *de quo*. Illi l-kuntratt ta' sullokazzjoni esebit mar-risposta tal-intimat (fol 25-27) huwa datat 5 ta' Mejju 1987. Inoltre`, jirrizulta mix-xhieda ta' Anna Borg, li hija kienet tmur tigbor il-kera minghand l-intimat ghan-nom tas-sinjuri Roberts, minghand min l-intimat kien issulloka l-fond. *Di piu`*, jirrizultaw ukoll esebiti, diversi licenzji mahruga f'isem l-intimat sa mill-1993 'l quddiem u cioe` sas-sena 2000 (fol 42 *et sequitur*), referibbilment ghall-fond in kwistjoni.

F'dan il-kuntest, ta' min jaghmel referenza ghall-kaz **Oscar Busuttil vs Giuseppe Camilleri**, P.A. – 2 ta' Gunju 1952, fejn inghad li: "…….l-*kompetenza ma tiddependix bilfors u unikament mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi wkoll, fejn ikun il-kaz mill-eccezzjonijiet tal-konvenut."*

Illi kkonsidrat, izda, li r-rikorrenti sostnew li l-fond kif kien originarjament kien gie rekwizizzjonat ghall-iskop ta' residenza u sussegwentement ambjent mill-fond gie separat u beda jintuza bhala bar. Ghalhekk isostnu li l-intimat m'ghandux titlu.

Illi izda dan kollu ghandu jigi mistharreg quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux f'din il-kompetenza u huwa l-istess Bord li ghandu jipprofondixxi r-relazzjoni guridika bejn Carmen Roberts, u sussegwentement bintha, min-naha u l-intimat min-naha l-ohra, kif ukoll tivvaluta l-ircevuti rilaxxjati minn Anna Borg.

Ghaldaqstant, f'certu kazijiet bhal fil-kaz in ezami, jista' jigi stabbilit *prima facie* anke mill-eccezzjonijiet u mir-rizultanzi fattwali, li din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza biex tkompli tistharreg il-mertu tal-vertenza odjerna.

In konkluzjoni din il-Qorti hi tal-fehma li ma hemmx dubju li din hija wahda mill-vertenzi li l-legislatur ried jattribwixxi lill-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525 tal-Kodici Civili.

Ghaldaqstant, ser takkolji l-ewwel eccezzjoni tal-intimat.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, u tiddikjara li l-azzjoni odjerna ma taqax fil-kompetenza ta' din il-Qorti.

Tordna li l-atti ta' dawn il-proceduri jigu trasmessi lill-Bord Li Jirregola l-Kera.

Konsegwentement, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kaz.

L-ispejjez jithallsu mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
04 ta' Lulju 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
04 ta' Lulju 2017