Kompetenza 'Rationae Materiae'

Fond Derekwizizzjonat

Art 44(2) tal-Kap 69

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 31 ta' Ottubru 2017

Kawza Numru : 33
Rikors Guramentat Numru : 739/2016/LSO

Janice Baldacchino

vs

Mary Grace Ellul

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Janice Baldacchino [detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 482085(M)] datat 26 ta' Awwissu 2014 fejn bil-guramentat esponiet: -

Illi permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Mario Bugeja fl-ewwel (1) ta' Settembru tas-sena elfejn u erbgha (2004), l-attrici xtrat u akkwistat minghand il-kumpanija Hambletonian Horse Equipment Limited, li bieghet u ttrasferiet lill-attrici, il-fond ufficjalment immarkat bin-numru tnejn u tletin (32) fi Sqaq Barcellona, Zurrieq.

Illi dan il-fond kien rekwizizzjonat mill-Awtorita' tad-Djar in virtu' ta' l-ordni ta' rekwizizzjoni bin-numru tmint elef mija hamsa u tletin (RO8135) u allokat lill-konvenuta.

Illi l-attrici qatt ma rrikonoxxiet lill-konvenuta, u qatt ma giet imgieghla mill-Awtorita' tad-Djar tirrikonoxxi lill-konvenuta.

Illi l-fond fuq imsemmi gie derekwizizzjonat mill-Awtorita' tad-Djar matul is-sena elfejn u hdax (2011).

Illi per konsegwenza l-konvenuta m'ghadx ghandha titolu validu fil-ligi biex tokkupa l-proprjeta' ta' l-attrici.

Illi l-konvenuta qed tippretendi li ghandha titolu biex tokkupa din il-proprjeta`, u ghalhekk qed issir din il-kawza.

Illi l-attrici Janice Baldacchino tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment;

Ghaldastant l-attrici umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenuta m' ghandha ebda titolu validu fil-ligi biex tokkupa l-fond ufficjalment immarkat bin-numru tnejn u tletin (32) fi Sqaq, Barcellona, Zurrieq, bil-pertinenzi u bl-accessorji kollha tieghu;

2. Tordna lill-konveuta sabiex tizgumbra mill-fond ufficjalment immarkat bin-numru tnejn u tletin (32) fi Sqaq Barcellona, Zurrieq, u mill-pertinenzi u accessorji kollha tieghu, entro terminu qasir u perentorju minnha prefiss, u dan previa kull provvediment jew dikjarazzjoni ohra opportuna.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta, li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attrici.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-1 ta' Novembru 2016.

Rat ir-risposta guramentata ta' Mary Grace Ellul [ID. 845654M] datata 27 ta' Ottubru 2016 (fol 12) fejn bil-gurament taghha kkonfermat :-

L-ECCEZZJONIJIET:

1. Illi preliminarjament, dina l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti "ratione materiae" li tiehu konjizzjoni ta' dina l-kawza u dana peress illi l-eccipjenti kienet u ghadha tokkupa l-fond 32 fi Sqaq Barcellona, Zurrieq, b'titolu ta' kera wara li l-fond "de quo" kien gie allokat lilha mill-Awtorita' tad-Djar fis-27 ta' Awwissu 2003 in forza ta' Requistion Order numru 8135, u allura gia' qabel ma' l-attrici akkwistatu permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Settembru 2004, in atti Nutar Dottor Mario Bugeja;

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess u fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha u dana peress illi l-eccipjenti kellha u ghad ghandha titolu validu fil-ligi biex tokkupa l-imsemmi fond.

3. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tat-Tlieta, 4 ta' Lulju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Prezenti l-intimata. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-ewwel eccezzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghall-sentenza *in parte* ghall-31 ta’ Ottubru 2017fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimata fejn tikkontendi li din il-Qorti mhix kompetenti *rationae materiae* biex tiddeciedi t-talbiet odjerni.

Fir-risposta taghha, l-istess intimata ddikjarat li hi ghandha titolu validu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni, wara li l-fond kien gie allokat lilha mill-Awtorita` tad-Djar fis-27 ta' Awwissu 2003 permezz ta' Requisition Order numru 8135, precedentement ghall-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti fl-1 ta' Settembru 2004.

Ir-rikorrenti da parti taghha qed tikkontendi, li m'hemm l-ebda kirja *in vigore stante* li d-dispozizzjonijiet fl-artikolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikawx ghal nies b'fondi rekwizizzjonati mill-Gvern.

Ikkonsidrat li t-talba tar-rikorrenti hija ghall-izgumbrament tal-intimata mill-fond 32 fi Sqaq Barcellona Zurrieq.

<u>Provi:</u>

Mary Grace Ellul xehdet permezz ta' affidavit (fol 18) u qalet li hi toqghod fil-fond *de quo*, li mhuwiex l-unika post ta' residenza ordinarja taghha. Spjegat li dan il-fond kien gie allokat lilha mill-Awtorita` tad-Djar permezz ta' Requisition Order numru 8135 datat 27 ta' Awwissu 2003. Qalet li hi kienet thallas il-kera regolarment lill-Awtorita`

tad-Djar, liema kera giet awmentata permezz tal-emmendi tal-Att X tal-2009. Semmiet li bejn l-2011 u l-2012, giet mgharrfa li s-sid kienet ir-rikorrenti, izda meta offritilha l-kera, ma gietx accettata, ghalhekk baqghet tiddepozita l-kera l-Qorti. Qalet ukoll li fl-2015, irceviet protest gudizzjarju minghand ir-rikorrenti fejn talbet kumpens ghall-ksur tad-drittijiet taghha.

In **kontro-ezami** (fol 47-49)[1] qalet li ilha toqghod fil-fond in kwistjoni ghal ghaxar snin. Hi kkonfermat li taf li l-fond gie derikwizizzjonat. Qalet li saret taf li l-fond hu tar-rikorrenti fis-27 ta' Awwissu 2003 izda qatt ma kellmitha, u wara li gie derikwizizzjonat il-fond hi baqghet tiddepozita l-kera l-Qorti.

Mario Magro xehed (fol 41-45)[2] fejn esebixxa **Dok HA1** l-ordni tar-rekwizizzjoni. Esebixxa wkoll il-ftehim ta' kirja li sar ma' Francis Abdilla. Qal li malli Abdilla xtaqu jirritornaw il-fond, intbaghtet ittra mid-Dipartiment lis-sid fejn staqsa hijiex interessata tiehu l-fond lura, u ghal xi raguni ma giet l-ebda risposta, b'hekk, in segwitu, l-fond rega' nkera mill-Awtorita` tad-Djar lil Mary Grace Ellul, u saret l-iskrittura bejn l-Awtorita` tad-Djar u Mary Grace Ellul, esebita bhala Dok HA5. Hu esebixxa wkoll id-dokumenti dwar id-direkwizizzjoni ta' dan il-fond fid-9 ta' Gunju 2011 wara li kien sar *means testing*. Qal li mill-ftehim, li bih l-Awtorita` tad-Djar kriet lill-intimata, il-kera thallset mill-intimata.

[1] Seduta tas-6 ta' April 2017
[2] Seduta tal-21 ta' Frar 2017

Janice Baldacchino xehdet permezz ta' affidavit (fol 51) u qalet li akkwistat il-fond *de quo* permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Settembru 2004, u wara dan il-kuntratt, kitbet lill-Awtorita` tad-Djar sabiex titnehha l-ordni tar-rekwizizzjoni. Semmiet li hi qatt ma accettat kera la da parti tal-intimata u lanqas mill-Awtorita` tad-Djar. Qalet li saret taf aktar tard, permezz ta' ittra li rceviet mill-Awtorita` tad-Djar li l-fond kien gie derikwizizzjonat.

In **kontro-ezami** (fol 55-60)[3] qalet li fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-fond *de quo*, kien deher missierha. Qalet li kienet taf li l-fond kien rekwizizzjonat, izda kienet tkellmet mad-Dipartiment u giet infurmata li kienet ser titnehha din ir-rekwizizzjoni. Semmiet li min-naha tad-Dipartiment kienet giet infurmata li kien allokat il-fond.

Kunsiderazzjonijiet Ta'Dritt:

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 intavolat u 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-intimata li peress li hi ghandha titolu lokatizju, *stante* li kienet thallas il-kera, liema hlas kienet

[3] Seduta tal-25 ta' Mejju 2017.

tigi accettata, anke fil-mankanza ta' ftehim ta' kirja bil-miktub, il-kompetenza mhijiex vestita f'din il-Qorti.

Illi bl-introduzzjoni tal-**Att X tal-2009**, 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.

Illi l-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.

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' 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 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 tiddecidieha."*

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 kif irreteniet din l-istess Qorti fuq skorta tal-gurisprudenza fil-kaz fl-ismijiet **Strickland Limited vs Maria Frendo** (deciza fl-24 ta' Marzu 2015):

"*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 wkoll "**Leo Stafrace et vs Charles Sammut**" (P.A. LSO – 30 ta' Aprl 2015).

Illi dan hu konformi mal-gurisprudenza kostanti antecedenti li *una volta* 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** – Appell Sede Inf. 21.02.1986).

Illi fil-kaz fl-ismijiet **Peter Sammut Briffa vs Maria Dolores Zammit et** (App. Sede Inf. Per GCD – 17.10.2002) il-Qorti fissret is-segwenti:

"*Din il-Qorti ma taqbilx illi l-Qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja ma ghandhomx il-kompetenza biex jaqtghu din il-kwistjoni*

ghax hi mhollija fil-kompetenza tat-tribunal specjali. It-tribunal specjali ghandu kompetenza limitata; ghandu biss is-setgha li jara ghandux jaghti permess lil sid il-kera ta' raba` li jrid jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew irid illi ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm. Dan ma jfissirx li kull meta tissema l-kelma "kera" l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni ta' kwistjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja ikun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali. Din il-qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-ligi specjali tal-kera jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali mwaqqaf taht dik il-ligi; is-setgha tal-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur "kerrej" meta jintemm."

Illi din is-sentenza giet pronunzjata qabel l-emmendi imsemmija izda fil-fehma ta' din il-Qorti ghadha applikabbli in kwantu li d-determinazzjoni jekk l-intimat huwiex inkwiin jew lew ghall-fini ta' kompetenza ghandha tistharreg minn din il-Qorti fil-kompetenza ordinarja taghha.

Ikkonsidrat li l-artikoli citati, li ddahhlu permezz tal-Att X tal-2009, dwar l-inkompetenza ta' din il-qorti ghall-vertenza odejrna huma:

L-**artikolu 1525(1) tal- Kodici Civili**:

"Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' haga kemm ta' xoghol, jista' jsir jew b'kitba kemm bil-fomm, izda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsir wara l-1 ta' Jannar 2010 ghandu jsir bil-kitba.

Il-Bord li jirregola l-Kera (hawn aktar'il quddiem f'dan it-titolu msejjah il-Bord tal-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' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba'.

L-**artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69** (Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-kiri tal-Bini:

"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-Kuntratti, inkluzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Issa dwar l-applikazzjoni ta' dawn iz-zewg artikoli, din il-Qorti ser tikkwota aktar minn dak li ntqal fil-kaz diga sucitat,

Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et, Qorti tal-App. Inf. 16-12-2015:

"i. 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.

*ii. Wiehed jista' jargumenta li l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 japplika fejn il-kirja tkun ghadha fis-sehh in kwantu jipprovdi li l-Bord ghandu jiddeciedi… "l-materji kollha li **jolqtu kirjiet** ta' fondi urbani……" u fit-test Ingliz: "……**affecting the leases** of urban property." Il-kelma "jolqtu" bl-Ingliz "affecting" taghti lil wiehed x'jifhem li tirreferi ghal kirja ezistenti u mhux li tkun spiccat. Il-kliem "….nkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn **il-kirjiet ikunu ntemmu**… "jistghu ikomplu jsahhu l-fehma li l-kelma **kirjiet** fl-ewwel parti tal-provvediment qeghda tirreferi ghal kirja li ghadha fis-sehh. Pero`, l-interpretazzjoni tal-artikolu 1525 tal-Kodici Civili m'ghandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-Artikoli 16(4) tal-Kap 69. Fil-fatt, l-artikolu 16(4) hu intiz biss biex jaghti lill-Bord **ukoll** l-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f'dak il-provvediment. Tant hu hekk, li fl-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 jinghad li "…l-Bord ghandu **wkoll** jiddeciedi l-materji….". Ghalhekk, il-kompetenza tal-Bord m'hijiex limitatata biss ghal materji li jissemmew fl-imsemmi provvediment.*

iii. 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, u ghalhekk, fil-fehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx."

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament dwar l-applikazzjoni ta' l-artikoli tal-ligi. Madankollu, jigi osservat, li fil-vertenza odjerna, l-atturi jsostnu li l-intimat dahal jokkupa l-fond minghajr ebda jedd fil-ligi, u t-talba u l-premessi kif dedotti ma jindikawx li hemm kirja valida.

Madanakollu fil-kaz odjern stante l-eccezzjoni sollevata, jrid jigi stabbilit jekk hemmx kirja valida jew le, mhux biss tramite t-talbiet tal-atturi, izda anke *in vista* tat-tieni eccezzjoni tal-intimat.

Din il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm tissemma l-kelma kera, dan ma jfissirx li awtomatikament, il-Prim' Awla tilfet il-kompetenza. Dan qed jigi ritenut ukoll, fid-dawl tas-sentenza diga sucitata **Peter Sammut Briffa vs Maria Dolores Zammit et**, App. Inf. 17-10-2002, fejn inghad li jekk hemm kwistjoni incidentali li trid tigi stabbilita, jekk il-konvenut hux kerrej jew le, il-Qorti ghandha s-setgha biex tistabbilixxi dan. Illi fil-vertenza in ezami, ma titrattax il-punt dwar jekk il-kirja hix terminata jew le, *stante*, *in vista* kemm tal-premessi, u t-talbiet u anke *in vista* tal-eccezzjonijiet tal-intimat, l-ewwel irid jigi stabbilit jekk hemmx kirja *in vigore*.

Fil-kaz **Edmund Mifsud vs Doris Micallef**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2016, giet imfissra d-distinzjoni f'materja ta' kompetenza estiza tal-Bord, wara l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009.

F'dan il-kaz gie ritenut:

"Il-kompetenza hija determinata mit-talba. Fil-kaz tal-lum, it-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemm it-titolu ta' kiri li bih kienet qeghda zzomm il-fond. Il-kawza tal-lum ghalhekk, kif definita mill-attur stess, hija "dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja" u ghalhekk taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Li kieku l-attur talab biss l-izgumbrament tal-konvenuta ghax qeghda zzomm il-fond bla titolu, u l-konvenuta ressqet l-eccezzjoni li kellha titolu ta' kiri ghalkemm intemm, il-Qorti, … kien ikollha kompetenza tara jekk huwiex minnu li l-konvenuta kellha dak it-titolu, ghalkemm issa ntemm. Ladarba izda t-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemmilha t-titolu ta' kiri, it-talba stess tiddetermina illi l-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera."

Fil-vertenza odjerna, l-intimata qed tikkampa wkoll fuq il-protezzjoni tad-dispozizzjoniet tal-**Kap 69** tal-Ligijiet ta' Malta. Hi qed tikkontendi li ghandha tigi kkunsidrata li kellha titolu validu ta' kera ladarba l-fond kien rekwizizzjonat, u hi hallset il-kera lill-Awtorita` tad-Djar.

F’dan il-kuntest issir referenza ghall-**artikolu 44 tal-Kap 69** jiddisponi hekk:

“44. (1) Ghall-ghanijiet ta’ din l-Ordinanza l-kelma ‘kirja’ titqies li thaddan –

a) kull koncessjoni ta’ enfitewsi ghal anqas minn sittax-il sena; u

b) minkejja kull patt kuntrarju, kull ftehim li b’rihtu xi hadd gie milqugh bi hlas ta’ kull tant zmien f’xi fond li ma jkunx lukanda jew allogg bil-licenzja ghalhekk minghand il-Pulizija; u

c) kull ftehim iehor li bih xi jedd reali jew personali fuq xi fond, liema jedd ihaddan dak tal-okkupazzjoni ta’ dak il-fond, jinghata taht xi titlu oneruz jew komutattiv ghal xi zmien, sew jekk dak iz-zmien huwa stabbilit billi jissemma xi jum ghalih jew jekk ikun jista’ jigi stabbilit b’referenza ghal xi grajja futura li tkun zgura jew li ma tkunx zgura.

<u>(2) Id-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu ma jghoddux ghat-tqeghid ta’ nies mill-Gvern f’fondi rekwizizzjonati.”</u> (sottolinear ta' din il-Qorti).

L-argument tal-intimata huwa ppernjat fuq il-fatt li hi kellha relazzjoni lokatizja peress li kienet thallas il-kera lill-Awtorita` tad-Djar fiz-zmien li l-fond kien rekwizizzjonat. Madankollu, mill-atti processwali, jirrizulta li l-fond gie derekwizizzjonat , fatt li huwa pacifiku bejn il-partijiet. Aparti

dan jirrizulta anke mix-xhieda ta' Mario Magro li l-fond gie derekwizizzjonat fid-9 ta' Gunju 2011, kif sorrett mid-dokumenti esebiti (fol 39-40). In segwitu r- rikorrenti, bhala sid tal-imsemmi fond giet infurmata b'ittra datata 23 ta' Novembru 2015 mill-Awtorita` tad-Djar li l-fond in kwistjoni gie derekwizizzjonat proprju fid-9 ta' Gunju 2011 (fol 52).

Illi l-artikolu 44 tal-Kap 69 sucitat jirreferi ghal kirjiet. Izda, l-argument li ghandha tinholoq kirja *ex lege* mar-rikorrenti abbazi ta' dak stipulat f'dan l-artikolu ma jistax jigi akkolt billi huwa eskluz mill-istess id-disposizzjonijiet legali. Inoltre gie manifestament ippruvat li l-ordni tar-rekwizizzjoni m'ghadhiex *in vigore* u li l-fond *de quo* ilu derekwizizzjonat sa mid-9 ta' Gunju 2011.

Ghalhekk din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-avukat difensur tar-rikorrenti, meta rrefera ghat-tieni subinciz tal-artikolu 44 tal-Kap 69.

Illi l-intimata ssottomettiet li hi ghandha titolu validu ta' kera *stante* li meta r-rikorrenti akkwistat il-fond *de quo*, diga kien hemm kirja *in vigore* mill-Awtorita` tad-Djar peress li l-fond kien rekwizizzjonat.

Illi izda kif gie ritenut ukoll mill-Qrati taghna fil-kaz **"Maggur Charles Vella vs Henry Brincat**", Appell Civili deciz fit-23 ta' Mejju 1969:

"….li jinholoq rapport bejn id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta'

*lokazzjoni vera u proprja izda rapport **sui generis** regolat mill-**Housing Act**.*” (Citat fil-kaz **Stanley Parker vs Francis Xavier sive Franco Borg et** deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar 2016).

Illi f'kwalunkwe kaz, ir-relazzjoni guridika li inholqot bejn l-intimata u l-Awtorita` tad-Djar matul iz-zmien li kienet fis-sehh l-imsemmija ordni ta’ rekwizizzjoni intemmet meta l-fond gie derekwizizzjonat u certament ma jistax jinghad li hemm relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-intimata. Illi biex tirnexxi l-eccezzjoni sollevata mill-intimata, irid jigi stabbilit li hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet fil-vertenza odjerna. *In vista* tas-suespost, l-argument imressaq mill-intimata f’dan ir-rigward, ma jregix.

Ghaldaqstant ma jistax jinghad li hemm relazzjoni guridika li taghti lok ghall-titolu lokatizju favur l-intimata.

Fid-dawl ta’ dan, tichad l-ewwel eccezzjoni u tordna l-prosegwiment tal-kaz.

<u>III. KONKLUZJONI</u>.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta’ u tiddeciedi, billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimata. Tiddikjara li ghandha kompetenza li tisma’ l-kawza kif proposta, u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

L-ispejjez gudizzjarji jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

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

Josette Demicoli
Deputat Registratur
31 ta' Ottubru 2017