MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-24 ta' Novembru, 2017

Rikors Maħluf Numru 258/15LM

Carmel Apap Bologna (K.I. 127939M)

vs.

Marianna Grech (K.I. 551327M) u John Mary Grech (K.I. 556337M) kif ukoll u għal kull interess Carmen Mangion, Jacqueline Farrugia u Anthony Grech

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fis-17 ta' Marzu, 2015 mill-attur **Carmel Apap Bologna** (minn issa 'l quddiem "l-attur"), li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-attur huwa l-proprietarju tal-fondi 403 u 406 Fleur de Lys Road, Birkirkara. Illi d-dante causa tal-attur, u cioè Frances Sceberras D'Amico, kienet tat il-proprjetà fuq ċens temporanju ta' disa u disgħin sena permezz ta' kuntratt fl-*

atti tan-Nutar Achille Micallef tas-sitta (6) ta' Ġunju, 1892 kif jirriżulta mill-anness vera kopja tal-kuntratt markat hawnhekk bħala dokument CAB 1[1]*;*

2. *Illi l-attur rċieva dawn il-proprietajiet permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni nhar is-sitta (6) ta' Mejju tas-sena elf disa mija u sitta u sebgħin (1976) fejn ix-xebba Frances Mary Chesney Sceberras D'Amico Inguanez ikkonċediet id-drittijiet tagħha kollha inkluż l-eventwali proprjetà assoluta tal-fondi kif jirriżulta mill-istess kuntratt, fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona, kif jidher hawn anness bħala dokument CAB 2*[2]*;*

3. *Illi l-attur mill-għeluq taċ-ċens temporanju fil-ħamsa (5) ta' Ġunju, 1991 sallum għadu ma rċieva ebda kera bħala sid il-fondi in kwistjoni. Illi l-aħħar persuni li kellhom it-titolu taċ-ċens temporanju kienu Salvina Grech, Marianne Grech u John Mary Grech liema konvenuti jidher ċar li ma jridux jagħtu lura l-pussess tal-fondi;*

4. *Illi l-konvenuti Marianne Grech, Salvina Grech u John Mary Grech bħala titolu kellhom biss it-titolu rimanenti taċ-ċens temporanju liema ċens temporanju tagħhom ġie estint u skada kif spjegat fil-kuntratt dok CAB 1 u CAB 2;*

5. *Illi Salvina Grech mietet nhar it-tlettax (13) ta' Ottubru, 2009 fejn il-wirt tagħha iddevolva fuq ħutha John Mary Grech u Marianna Grech (tnejn mill-konvenuti f'din il-kawża) skont testment fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tas-sebgħa (7) ta' Lulju, 2009 fejn innominat liż-żewġ ħutha John Mary Grech u Marianna Grech werrieta tagħha fi kwoti ugwali bejniethom. Illi John Mary Grech u Marianna Grech sussegwentement għamlu dikjarazzjoni causa mortis u aċċettazzjoni tal-wirt tagħha permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-tnax (12) ta' April, 2010;*

6. *Illi l-attur qiegħed jagħmel il-kawża wkoll kontra l-inkwilini preżenti tal-ħwienet 403 u 406 Triq Fleur de Lys Birkirkara, liema inkwilini tal-fondi 403 Triq Fleur de Lys Birkirkara huma (i) Carmen Mangion u Jacqueline Farrugia a rigward il-ħanut 'Golden Curls' bin-numru 403 Triq Fleur de Lys Birkirkara, u (ii) Tony Grech li għandu l-ħanut bin-numru 406 bl-isem 'Malagutti' Fleur de Lys Road, Birkirkara;*

7. *Illi l-attur hawnhekk qiegħed jippreżenta ritratt ta' dawn iż-żewġ fondi bl-isem 'Golden Curls' u l-ħanut bl-isem 'Malagutti'. Illi l-esponenti Carmel Apap Bologna huwa sid ukoll taż-żewġ djar li jinsabu bil-gallariji ħodor li jinsabu fuq*

[1] *A fol.* 5 sa 26.
[2] *A fol.* 27 sa 33.

il-ħwienet 'Golden Curls u 'Malagutti'. Illi dan ir-ritratt jinsab hawn anness bħala dokument CAB 3[3]*;*

8. *Illi l-attur qiegħed jintavola din il-kawża sabiex jiġi dikjarat li hu l-proprietarju taż-żewġ ħwienet 'Golden Curls' bin-numru 403 Fleur de Lys Birkirkara u l-ħanut 'Malagutti' bin-numru estern 406 Fleur de Lys Birkirkara;*

9. *Illi l-attur kien anki l-proprietarju tal-ħanut/bar li jinsab fil-kantuniera bl-isem 'Three Chances Bar' liema fond l-attur biegħu, u dan kif l-attur ser juri tul is-smigħ tal-kawża;*

10. *Illi l-attur in vista tal-fatt li anki bagħat ittra uffiċjali datata l-4 ta' Lulju, 2005, għal liema ittra uffiċjali l-konvenuti ġew notifikati kif jirriżulta mill-anness dokument CAB 4*[4]*;*

11. *Illi l-konvenuti Carmen Mangion, Jacqueline Farrugia u Anthony Grech qiegħdin jissejħu bħala konvenuti fil-kawża għal kull buon fini sabiex din il-kawża tkun integra, u sabiex l-attur jiġi dikjarat il-proprietarju ta' dawn iż-żewġ fondi, u sabiex l-attur jiġi rimess lura fil-pussess tal-proprietajiet tiegħu;*

12. *Illi l-attur għalhekk qiegħed jagħmel din il-kawża sabiex jiġi dikjarat bħala sid il-fondi 403 u 406 Triq Fleur de Lys, Birkirkara, fejn għalhekk minħabba l-fatt li l-konvenuti baqgħu inadempjenti, l-attur kellu jagħmel din il-kawża;*

13. *Kien għalhekk li l-attur fetaħ din il-kawża;*

Jgħidu għalhekk il-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna l-għaliex din il-Qorti ma għandhiex taqta' u tiddeċiedi billi –

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fondi bin-numri esterni 403 u 406 ġewwa Fleur de Lys Road, Birkirkara denominati bħala 'Golden Curls' u 'Malagutti' rispettivament, huma proprjetà assoluta tal-attur;*

2. *Tiddikjara li l-konvenuti jew minn minnhom qegħdin jokkupaw il-fondi bin-numri esterni 403 u 406 ġewwa Fleur de Lys Road, Birkirkara denominati bħala 'Golden Curls' u 'Malagutti' rispettivament mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u b'mod abbużiv u illegali;*

3. *Tordna lill-konvenuti sabiex entro terminu ta' żmien qasir u perentorju prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jirritornaw il-pussess battal tal-fondi 403*

[3] *A fol.* 35.
[4] *A fol.* 35.

u 406 Fleur de Lys Road, Birkirkara lill-attur, jirritornaw iċ-ċwievet tal-istess fondi, u jdawru l-meters tad-dawl u ilma għal fuq l-attur, u dan bl-ispejjeż kollha inkluż tat-trasferiment tal-meters a spejjeż tal-konvenuti u/jew min minnhom;

4. *Tillikwida d-danni fosthom bħala telf ta' kera, li l-attur sofra tul dawn is-snin kollha li l-konvenuti u/jew min minnhom żammew il-pussess tal-fondi de quo b'mod abbużiv u illegali, a skapitu tad-drittijiet tal-istess attur;*
5. *Tikkundanna lill-konvenuti u/jew min minnhom iħallsu d-danni hekk likwidati;*
6. *Tillikwida l-valur lokatizju attwali tal-fondi de quo, u tikkundanna lill-konvenuti u/jew min minnhom iħallsu d-danni fil-forma ta' kera hekk likwidati kemm il-darba u sakemm ma jirritornawx il-pussess battal tal-fondi 403 u 406 Fleur de Lys Road, Birkirkara kif ordnat.*

Bl-ispejjeż kollha u bl-imgħaxijiet legali kummerċjali mid-data tal-likwidazzjoni sal-pagament effettiv.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Carmen Mangion**, **Jacqueline Farrugia** u **Anthony Grech** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), ippreżentata fl-10 ta' April, 2015 u maħlufa minn Jacqueline Farrugia, li biha eċċepew:

1. *Illi in linea preliminari, fir-rigward tal-konvenuti Camen Mangion, Jacqueline Farrugia u Anthony Grech, iddikjarati mill-istess attur bħala "l-inkwilini preżenti tal-ħwienet 403 u 406 Triq Fleur de Lys Birkirkara, liema inkwilini tal-fondi 403 Triq Fleur de Lys Birkirkara huma (i) Carmen Mangion u Jacqueline Farrugia a rigward il-ħanut 'Golden Curls' bin-numru 403 Triq Fleur de Lys Birkirkara, u (ii) Tony Grech li għandu l-ħanut bin-numru 406 bl-isem 'Malagutti' Fleur de Lys Road, Birkirkara", in-nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, abbażi tal-artikolu 1525 (1) tal-Kapitolu 16, li jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera, maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fondi kummerċjali.*
2. *Illi subordinatemant u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, iżda ukoll in linea preliminari, l-attur irid qabel xejn jipprova l-interess ġuridiku*

tiegħu f'din il-kawża billi jipprova li huwa proprjetarju assolut tal-fondi ossia ħwienet 403 u 406, Triq Fleur de Lys, Birkirkara, mertu ta' din il-kawża.

3. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, fil-mertu l-konvenuti Carmen Mangion, Jacqueline Farrugia u Anthony Grech, iddikjarati mill-istess attur bħala "l-inkwilini preżenti tal-ħwienet 403 u 406 Triq Fleur de Lys Birkirkara, liema inkwilini tal-fondi 403 Triq Fleur de Lys Birkirkara huma (i) Carmen Mangion u Jacqueline Farrugia a rigward il-ħanut 'Golden Curls' bin-numru 403 Triq Fleur de Lys Birkiraka, u (ii) Tony Grech li għandu l-ħanut bin-numru 406 bl-isem 'Malagutti' Fleur de Lys Road, Birkirkara", jipposjedu l-imsemmija fondi, ossia ħwienet, b'titolu ta' lokazzjoni skont il-Liġi;*
4. *Illi għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;*
5. *Salv eċċezzjonijiet oħra u jew ulterjuri.*

Rat in-nota tal-konvenuti **Marianna Grech** u **John Mary Grech** ippreżentata fl-4 ta' Mejju, 2015 fejn iddikjaraw li:

(1) Mhux qed jikkontestaw l-ewwel talba tar-rikorrent; u

(2) Il-pussess tal-fondi 403 u 406 Fleur de Lys Road, Birkirkara ma kienx f'idejhom għal snin twal ċioè snin qabel l-1991 (meta għalaq il-perijodu enfitewtiku), billi l-fondi kienu mikrija lill-terzi u ma kienu qed jirċievu ebda kera.

Rat illi minkejja li ġew notifikati bir-Rikors Maħluf fit-30 ta' Marzu, 2015, l-konvenuti **Marianna Grech** u **John Mary Grech** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti kontumaċi") baqgħu ma ppreżentaw ebda risposta maħlufa u għalhekk huma kontumaċi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-attur.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-avukat difensur tal-attur.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet dwar l-ewwel tliet talbiet tal-attur.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-13 ta' Ottubru, 2017 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza dwar l-ewwel tliet talbiet tal-attur.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

F'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob li jiġi dikjarat li ż-żewġt iħwienet, bin-numru 403 bl-isem ta' "Golden Curls" u bin-numru 406, bl-isem ta' "Malagutti", Fleur de Lys Road, Birkirkara (minn issa 'l quddiem "il-proprjetajiet inkwistjoni") huma proprjetà assoluta tiegħu, u dan minn kif jirriżulta minn diversi kuntratti. Dawn il-proprjetajiet kienu ngħataw mill-predeċessuri tiegħu fit-titolu b'ċens temporanju ta' disgħa u disgħin sena li kien għalaq fil-5 ta' Ġunju, 1991 u l-kawża qed issir kemm kontra min kellu l-perijodu rimanenti taċ-ċens temporanju, liema konvenuti huma kontumaci, kif ukoll kontra l-inkwilini li kienu krew l-imsemmija ħwienet minn għand iċ-ċenswalisti li huma n-neputijiet u tfal taċ-ċenswalisti. L-attur qiegħed jitlob ukoll li ż-żewġ proprjetajiet jiġu ritornati lilu, kif ukoll il-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni konsistenti f'telf ta' kera u l-liwidazzjoni u l-ħlas tal-valur lokatizju tal-fondi sakemm jiġi ritornat il-pussess vakanti tal-imsemmija ħwienet.

Il-konvenuti inkwilini, apparti li qed jitolbu li jiġi ppruvat l-interess ġuridiku tal-attur fis-sens li dan għandu jipprova li huwa proprjetarju assolut tal-imsemmiija fondi, qegħdin jikkontestaw il-kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti abbażi tal-artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili li jittratta kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kera li llum jaqgħu fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola il-Kera stabbilit bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Provi u riżultanzi</u>

L-attur **Carmel Apap Bologna** ppreżenta kopja ta' kuntratt ta' donazzjoni[5] datat 6 ta' Mejju, 1976 fejn ix-xebba Frances Mary Chesney Sceberras D'Amico kkonċediet favur tiegħu l-proprjetajiet inkwistjoni, inkluż l-eventwali proprjetà assoluta tagħhom.

L-attur ippreżenta wkoll provi dokumentarji li l-proprjetajiet inkwistjoni qabel ma ġew donati lilu, kienu ġew konċessi b'titolu ta' ċens temporanju lil terzi għal disgħa u disgħin sena b'kuntratt datat 6 ta' Ġunju, 1892[6] u li b'kuntratt ta' diviżjoni[7] datat 4 ta' Lulju, 1978, l-istess ċens temporanju għaż-żmien li kien fadal kien għadda għand il-konvenuti kontumaċi aħwa Marianna Grech u John Mary Grech u għand Salvina Grech. Ġiet esebita wkoll kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Salvina Grech.[8]

[5] *A fol.* 27 sa 33.
[6] *A fol.* 5 sa 26.
[7] *A fol.* 50 sa 125.
[8] *A fol.* 126.

Fix-xhieda tiegħu l-attur qal[9] li meta għalaq iċ-ċens temporanju fl-1991 u ma kienx ingħata lura l-pussess battal tal-fondi, fl-2005 kien bagħat ittra uffiċjali[10] li però ma kellha ebda eżitu. Peress li beża' li l-proprjetajiet inkwistjoni setgħtu jiġu ddikjarati akkwistati bil-preskrizzjoni, kien intavola din il-kawża biex jiġi dikjarat li huwa s-sid tal-imsemmija fondi u fejn qiegħed jitlob ir-ripreża tagħhom u biex jiżgombra minnhom lill-konvenuti Carmen Mangion, Jacqueline Farrugia u Anthony Grech peress li mill-1991 ma kien irċeva ebda ħlas ta' kera u sabiex jitħallas l-arretrati tal-kera.

In kontroeżami l-attur ikkonferma[11] li kien akkwista wkoll b'titolu ta' donazzjoni d-djar fuq il-ħwienet inkwistjoni u anki l-ħanut li kien hemm ħdejhom, bl-isem ta' "Three Chances Bar", li però kien ħadu lura u sussegwentement biegħu.[12]

Il-konvenuta **Carmen Mangion**[13] ippreżentat kopja ta' skrittura ta' kera tal-ħanut numru 403 datata 9 ta' Marzu, 1984.[14] Il-kirja kienet għal sentejn *di fermo* u għal sentejn *di rispetto.* Hi u Jacqueline Farrugia jużaw il-ħanut bħala *hairdressing salon.* Għalkemm qalet li ma tafx kif baqgħu jużawh ladarba l-kirja kienet għal erba' snin, dan baqa' jiġġedded, iżda qalet li l-erbgħin lira Maltin li kienu jħallsu liz-zijiet tagħhom waqqfu jħallsuhom fl-2006 meta rċewew l-ittra uffiċjali mingħand l-attur li ddikjara li huwa s-sid. Mangion tgħid illi ma kien sar ebda depożitu tal-kera l-Qorti. Carmen Mangion qalet li huma dejjem ħasbu li s-sidien tal-fond kienu z-zijiet tagħhom.

---

[9] *A fol.* 129 u 130 u 159.
[10] *A fol.* 35.
[11] *A fol.* 182 u 183.
[12] Kopja tal-kuntratt datat 18.11.1988 ġiet esebita b'nota *a fol.* 213 sa 215.
[13] *A fol.* 147 sa 149.
[14] *A fol.* 150.

Il-konvenuta **Jacqueline Farrugia**[15], ikkonfermat li anki hi qed tokkupa b'kirja l-ħanut numru 403.

Il-konvenut **Anthony Grech**[16] ippreżenta kopja tal-iskrittura ta' kera tal-ħanut numru 406[17], datata wkoll 9 ta' Marzu, 1988, liema ħanut kien krieh mingħand iz-zijiet u missieru, l-aħwa Grech, u l-kirja kienet ukoll għal sentejn *di fermo* u għal sentejn *di rispetto.* Grech jgħid li wara l-kirja baqgħet tiġġedded imma waqaf iħallas il-kera fl-2006 u ma jiddepositahiex il-Qorti għax l-ewwel ried ikun jaf lil min kellu jkompli jħallasha, jekk hux liz-zijiet, lill-konvenuti kontumaċi jew lill-attur. Il-konvenut Grech isostni wkoll li meta kien kiteb darbtejn bi tweġiba għall-ittra uffiċjali tal-attur[18], biex l-attur iġib prova li huwa s-sid, ma kien irċieva ebda tweġiba.

Anthony Grech ikkonferma li sal-2006 kienu jħallsu l-kera lil Salvina Grech, illum mejta, u li din kienet dejjem tgħid li l-post kien tagħha u ta' ħutha. Grech esebixxa kopji ta' ħames irċevuti tal-kera tal-ħanut 406 minnu mikri u ffirmati minn Marianna Grech, għall-perijodi 9 ta' Jannar 2001 sad-9 ta' Jannar 2002 sal-perijodu 9 ta' Jannar 2005 sad-9 ta' Jannar, 2006 u dan bil-kliem "kif miftiehem bil-kitba tad-9 ta' Marzu, 1984".[19] Anthony Grech ippreżenta wkoll kopji tal-irċevuti tal-aħħar ħames snin tal-kirja tal-ħanut numru 403[20] maħruġa lil Carmen Grech, preżumibilment miżżewġa Mangion u Jacqueline Grech, preżumibilment miżżewġa Farrugia, li jagħmlu riferiment għall-istess perijodi u ffirmati wkoll minn Marianna Grech, u li jagħmlu wkoll riferiment għall-iskrittura tal-1984. L-irċevuti ppreżentati minn Anthony Grech kienu

[15] *A fol.* 151 sa 153.
[16] *A fol.* 154 sa 156 u *a fol.* 169 sa 172 u in kontroeżami *a fol.* 172 sa 176 u 185 u 186.
[17] *A fol.* 157.
[18] *A fol.* 199 u 200.
[19] *A fol.* 188 sa 192.
[20] *A fol.* 193 sa 199.

kollha għall-kera ta' Lm40 fis-sena. Mistoqsi in kontroeżami jekk illum jaċċettax li s-sid huwa l-attur, Anthony Grech jgħid li missieru ma kienx jaf skola u kien iħalli f'idejn Salvina Grech u ma jafx minn huma s-sidien. Anthony Grech esebixxa kopja ta' kuntratt bejn Carmelo Xuereb u Carmelo Grech, in-nannu tal-konvenuti, fejn Carmelo Grech akkwista fis-27 ta' Ġunju 1930 ir-rimanenti subutile dominju temporanju tal-ħwienet għas-sittin sena li kien għad fadal.[21]

Kunsiderazzjonijiet legali

Fl-ewwel lok irid jingħad li għalkemm il-konvenuti Marianna Grech u John Mary Grech baqgħu kontumaċi, dan ma jfissirx li din hi xi forma ta' ammissjoni.

Illi l-istitut tal-kontumacja jew kontumelja ma jfissirx abbandun tal-kontestazzjoni. Fejn tissusisti l-kontumaċja bħal fil-kawża odjerna, l-attur għandu jipprova l-każ tiegħu daqslikieku l-konvenut ikkontesta l-kawża. Madankollu permezz ta' nota l-konvenuti kontumaċi ddikjaraw li mhumiex qegħdin jikkontestaw l-ewwel talba tal-attur, u ċjoè li huwa sid assolut tal-ħwienet mertu ta' din il-kawża.

Filwaqt li l-attur għamel il-prova tal-provenjenza tat-titolu tiegħu, il-konvenuti l-oħrajn stqarrew li ma kinux jafu min kienu s-sidien taż-żewġt iħwienet, anzi ħasbu li s-sidien kienu z-zijiet tagħhom, il-konvenuti kontumaċi. Però kif fuq

[21] *A fol.* 201 sa 207.

ingħad, il-konvenuti kontumaċi ma jikkontestawx li s-sid taż-żewġt iħwienet huwa l-attur.

Tqis għaldaqstant li l-attur irnexxielu jipprova l-ewwel talba tiegħu li hu l-proprjetarju assolut tal-fondi 403 u 406, Fleur de Lys Road, Birkirkara, illum bl-ismijiet rispettivament "Golden Curls" u "Malagutti", bil-faċċata tagħhom kif tidher fir-ritratt *a fol.* 34 tal-proċess.

Din is-sentenza kellha tingħata dwar l-ewwel tlett talbiet tal-attur. Fir-rigward tal-ewwel talba biex jiġi dikjarat jekk il-fond inkwistjoni humiex il-proprjetà assoluta tal-attur, ċertament ma tqumx il-kwistjoni dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae*. Imma inkwantu għat-tieni u t-tielet talba tal-attur biex jiġi dikjarat li l-konvenuti jew min minnhom qegħdin jokkupaw il-fondi inkwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u b'mod abbużiv u illegali u sabiex il-konvenuti jiġu ordnati jirritornaw iċ-ċwievet tal-istess fondi, dawn ċertament jistgħu jintlaqtu bl-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti abbażi tal-artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili.

Tqis illi għar-rigward tar-raba', il-ħames u s-sitt talba tal-attur, għall-ħlas ta' kumpens għall-kera mitlufa u għad-danni, jeżistu żewġ ħsibijiet diskordanti fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, imma għal dak li jirrigwarda proprju l-kwistjoni fejn tkun qiegħda tiġi attakkata kirja ta' ħanut, il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna hija aktar kostanti. Mingħajr mal-Qorti tidħol fil-mertu tar-raba', il-ħames u s-sitt talba tal-attur, stante li l-partijiet għadhom ma wasslux fl-istadju li jressqu l-provi dwarhom, dwar il-kompetenza *ratione materiae* hemm żewġ artikoli tal-liġi li l-Qrati evidentement ma jaqblux dwar l-

interpretazzjoni tagħhom, u ċjoè l-artikolu 1525(1) tal-Kap. 12 u l-artikolu 6(4) tal-Kap. 69.

Il-parti rilevanti tal-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 tipprovdi li:

> "Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ 'il-Bord tal-Kera') maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'."

L-arikolu 16(4) tal-Kap. 69, dwar il-Bord li jirregola l-Kera, jipprovdi li:

> "(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-ewwel linja ta' ħsieb fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, l-Bord li Jirregola l-Kera m'għandux il-kompetenza illi jieħu konjizzjoni ta' kawża biex jinġabru arretrati ta' kera fil-mument u fl-eventwalità li l-attur jipprova li ma jkunx hemm ebda kuntratt ta' kiri legalment validu bejn il-partijiet u jkun hemm biss relazzjoni ta' kreditur u debitur li għandha tiġi regolata mill-Qrati ordinarji skont ir-regoli normali taħt il-Kodiċi Ċivili.

Fil-kawża fl-ismjiet **Massih Massihnia *vs.* Stivala Properties Limited u Michael Stivala**[22] ġiet eżaminata proprju din il-kwistjoni:

> "L-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 wessa' bil-bosta l-kompetenza tal-Bord tal-Kera f'materji li jolqtu kuntratti ta' kera anzi jgħid testwalment li l-Bord tal-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Din il-Qorti però hi tal-fehma li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili fejn jirrigwarda kera ta' fond bħal dak hawn fuq deskritt fl-artikolu 1525(1) taw poteri lil Bord tal-Kera li jiddeċiedi l-kwistjonijiet kollha li joħorġu minn kuntratt ta' kera fil-parametri tal-artikoli tal-Kodiċi Ċivili u dawk tal-Kapitolu 69.
>
> Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tiegħu u akkordaw lil Bord poteri investigattivi u l-poteri fost oħrajn li jiddeċiedi dwar kwistjonijiet kollha konnessi mal-kuntratt ta' kera. Però din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal speċjali b'poteri li jridu jintużaw entro l-limiti ta' dak li tgħid il-liġi.
>
> Kwistjonijiet li ma jaqgħux entro l-provvedimenti tal-liġijiet li jirregolaw il-kiri rridu per forza jaqgħu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji."

Skont din is-sentenza l-limiti imposti mil-liġi għal dik li hija l-kompetenza tal-Bord, huma s-segwenti:

> "Tajjeb li jkun notat illi meta l-leġislatur ried jagħti poter lill-Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jiġifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-tmien tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem ċar u inekwivoku. Fit-termini tal-prinċipju, *ubi voluit dixit*, il-leġislatur ma semma xejn aktar dwar il-poteri tal-Bord f'kirjiet mitmuma. B'hekk il-kelma "kirjiet" fl-artikolu 16(4) għandha tiftiehem bħala kirjiet veljanti.
>
> Din il-Qorti tqis illi ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta waħda Tribunal speċjali, allura l-ġurisdizzjoni tiegħu għandha tiġi interpretata b'mod

[22] P.A.(MC), 02.07.2013.

restrittiv u għandha tipprevali il-ġurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirriżultax ċar li l-Bord ingħata ġurisdizzjoni.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap. 69 ċjoè 'minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra' għandha tiftiehem illi anki jekk għal grazzja tal-argument hemm diverġenza fil-portata tat-tifsira li għandha tingħata lill-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 u artikolu 16(4) tal-Kap. 69, għandu jipprevali dak li qed jingħad fl-aħħar imsemmi artikolu. Però din il-Qorti tqis li ma hemm ebda diverġenza iżda biss aktar kjarezza fil-kliem tal-artikolu 16(4).

L-artikolu 16(4) jitkellem fuq il-ġurisdizzjoni tal-Bord li jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet. Hu minnu li l-liġi ma tagħmilx distinzjoni bejn kirijiet *in vigore* jew kirjiet mitmuma, u hu paċifiku li l-iskop tal-emendi fil-liġijiet tal-kera kienu intiżi biex safejn possibbli l-Bord tal-kera jkollu ġurisdizzjoni f'materja li għandha x'taqsam ma' kirja kemm jekk fi stadju kontrattwali jew ta' rilokazzjoni skont il-liġi applikabbli. Però l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgħa tal-Bord kienx jestendi anki għal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja però mhix direttament jolqtu l-kirja billi l-kirja tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategoriċi fuqha. Però din il-Qorti tqis illi ż-żieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem "inkluż kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja" mhix eżemplifikattiva tal-intenzjoni tal-leġislatur għal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni. Kieku kien hekk ma kienx hemm bżonn tal-eżempju bil-mod kif miktub għax l-artikolu waħdu kien ġjà jabbraċċja kull kwistjoni relatata ma' kirja u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi żgur relatata ma' kirja iżda mhux direttament billi l-kirja hi mitmuma kif igħidu l-istess kliem ċitati tal-artikolu 16(4).

Għalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-leġislatur irid jinkludi każ wieħed fejn wara tmiem ta' kirja jkun hemm kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, ċjoè kumpens għal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.

Kwalunkwe kwistjoni oħra li tinsorġi wara tmien il-kirja għalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa' fil-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord speċjali b'poteri li jwasslu biss safejn tagħtih il-liġi."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Christopher Gatt *vs.* Daniel Doneo**[23], il-Qorti ma ddeċiditx favur l-estensjoni tal-kompetenza tal-Bord u dan stante li minkejja li f'dik il-kawża kien qed jiġi attakkat kuntratt ta' kera, bil-mod kif kienet ippostulata t-talba, ma kienx qiegħed jiġi attakkat xi dritt jew obbligu naxxenti mill-kirja, imma kienet qed tiġi attakkata l-awtentiċità tal-firem fl-iskritturi, li jekk jirriżultaw mhux awtentiċi kienu jolqtu l-eżistenza tal-istess kuntratt. Il-Qorti ikkonkludiet li ma hemm l-ebda liġijiet tal-kera li jestendu l-poteri tal-Bord Li Jirregola l-Kera biex jiddeċiedi fuq tali kweżit u kkonkludiet li għaldaqstant din il-materja kellha per forza tiġi investigat mill-Qorti ordinarja.

Illi tal-istess ħsieb huma s-sentenzi fl-ismijiet **Enriketta Bonnici *et vs.* Gordon Borg**.[24] Hekk ukoll is-sentenza fl-ismijiet **Romina Delicata Mohnani *vs.* Alfred Borg *et***[25] fejn ġie ribadit illi:

> "...l-Qorti taqbel perfettament mar-raġunament tal-Bord Li Jirregola l-Kera u hi wkoll hija tal-fehma li meta talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kera tiġi intavolata wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u/jew sullokazzjoni, skont il-każ, din it-talba taqa' taħt il-kompetenza tal-Qrati ordinarji u mhux tal-Bord Li Jirregola l-Kera. It-talba tal-attriċi hija kjarament talba għall-kanonizzazzjoni tal-kreditu tagħha fil-konfront tal-konvenuti u fl-assenza ta' lokazzjoni effettiva u *in corso* l-forum kompetenti biex jiddetermina tali talba hija l-Qorti ordinarja u mhux il-Bord Li Jirregola il-Kera li, għalkemm illum għandu kompetenza ferm iktar wiesgħa milli kellu qabel l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, xorta waħda jibqa' Tribunal speċjali l-kompetenza ta' liema hija strettament determinata mill-Liġi.
>
> Però l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgħa tal-Bord kienx jestendi anki għal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja però mhix direttament jolqtu l-kirja billi l-kirja tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux

[23] P.A.(MC), 28.03.2011.
[24] App. Inf.(MC), 04.12.2013.
[25] App. Inf.(EG), 09.07.2014.

kategoriċi fuqha. Però din il-Qorti tqis illi ż-żieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem "inkluż kawżi dwar okkupazzjoni tal-fondi urbani fejn il-kirjiet inkunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja" mhix eżemplifikattiva tal-intenzjoni tal-leġislatur għal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni.

Billi għalhekk it-talba fil-każ in diżamina tista' tiġi ikkunsidrata bħala "*money claim*" *sic et simplicter* kwindi din il-Qorti fid-dawl tal-konsiderazzonijiet surriferiti tqis illi din taqa' fil-kompetenza tal-qrati ordinarji.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tiċħad l-appell, tikkonferma is-sentenza parzjali mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati fl-intier tagħha. Tirrinvija l-atti lill-ewwel Qorti biex hemm tkompli tiġi trattata u definita l-kawża fuq il-mertu tagħha u fl-ambitu tal-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati".

Il-linja ta' ħsieb differenti fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna hija dik spjegata fis-sentenza fl-ismijiet **Salvatore Bartolo *et vs.* Anthony Deguara *et***[26] fejn jingħad li:

"Il-qorti taf li hemm ġurisprudenza li tgħid mod ieħor.. ... Din il-qorti tosserva li:-

i. Il-qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 għandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili. Iż-żewġ provvedimenti tal-liġi ġew introdotti bis-saħħa tal-istess liġi, u l-applikazzjoni ta' wieħed ma jiddependix mill-ieħor.

ii. Wieħed jista' jargumenta li l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 japplika fejn il-kirja tkun għadha fis-seħħ in kwantu jipprovdi li l-Bord għandu jiddeċiedi "…l-materji kollha li **jolqtu kirjiet** ta' fondi urbani….", u fit-test Ingliż: "… ***affecting the leases*** of urban property". Il-kelma "jolqtu" bl-Ingliż "*affecting*" tagħti lil wieħed x'jifhem li tirreferi għal kirja eżistenti u mhux li tkun spiċċat. Il-kliem "…. inkluż kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani **fejn il-kirjiet ikunu intemmu**….", jistgħu jkomplu jsaħħu l-fehma li l-kelma **kirjiet** fl-ewwel parti tal-provvediment qegħda tirreferi

[26] App. Inf. (AE), 16.12.2015. Ara ukoll **Trevor Buttigieg *vs.* Martin John Easby u Abby Elizabeth Easby**, App. Inf. (AE). 16.12.2015.

għal kirja li għadha fis-seħħ. Però l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili m'għandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fil-fatt l-Artikolu 16(4) hu ntiż biss biex jagħti lill-Bord **ukoll** il-kompetenza li jiddeċiedi l-materji li jissemmew f'dak il-provvediment. Tant hu hekk li fl-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 jingħad li "…. il-Bord għandu **wkoll** jiddeċiedi l-materji …….". Għalhekk il-kompetenza tal-Bord m'hijiex limitata biss għal materji li jissemmew fl-imsemmi provvediment.

iii. L-Artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeċiedi **"kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri"**. Din id-disposizzjoni ma tagħmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u oħrajn li ntemmu, u għalhekk fil-fehma tal-qorti m'għandhiex tkun hi stess li tintroduċi distinzjoni li l-liġi ma tagħmilx.

iv. Ir-realtà tibqa' li kawża fejn jintalab ħlas ta' kera hi kwistjoni ntrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera, u dan minkejja li l-kirja ma tkunx għadha fis-seħħ. Il-qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn bil-mod kif inkiteb l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, il-Bord għandu kompetenza li jisma' u jiddeċiedi kawża għall-ħlas ta' kera meta l-kirja tkun għadha fis-seħħ filwaqt li m'għandux tali kompetenza għas-sempliċi raġuni li l-kirja tkun inħallet. L-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili ma jatix lill-qorti x'tifhem li l-leġislatur ried jiddistingwi. Wara kollox huma kwistjonijiet relatati mal-obbligi kuntrattwali ta' inkwilin."

Din il-Qorti hija propensa li taqbel ma' din l-aħħar linja ta' ħsieb u tqis għalhekk li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti hija ġustifikata fir-rigward tat-talbiet kollha tal-attur, għajr għall-ewwel talba li qed tiġi akkolta għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija. Però dan m'għandux iwassal biex il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet l-oħrajn tal-attur u tieqaf hemmhekk. Bl-emendi introdotti għall-Kap. 12 permezz tal-Att IV tal-2016, l-artikolu 741(b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili llum jipprovdi kif ġej dwar l-eċċezzjoni tal-inkompetenza:

"iżda jekk il-qorti tikkunsidra li l-eċċezzjoni hi ġustifikata, il-qorti għandha, permezz ta' digriet *in camera*, li ma jkunx appellabbli, tordna li

> l-atti tal-proċeduri jiġu trasferiti lill-qorti, bord jew tribunal li l-qorti tikkunsidra li għandhom jieħdu konjizzjoni ta' dik il-kawża."

Illi fil-każ odjern, peress illi l-Qorti tqis illi l-eċċezzjoni tal-inkompetenza hija ġustifikata fir-rigward tat-talbiet kollha tal-attur ħlief għall-ewwel talba, l-atti tal-kawża ser jintbagħtu quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. Tilqa' l-ewwel talba tal-attur Carmel Apap Bologna u tiddikjara li l-attur huwa proprjetarju assolut tal-fondi bin-numri esterni 403 u 406 ġewwa Fleur de Lys Road, Birkirkara denominati bħala "Golden Curls" u "Malagutti";

2. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Carmen Mangion, Jacqueline Farrugia u Anthony Grech dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae* fir-rigward tat-talbiet kollha tal-attur, ħlief għall-ewwel talba li qed tiġi milqugħa;

3. Tordna li l-atti ta' dawn il-proċeduri jiġu trasmessi lill-Bord Li Jirregola l-Kera ai termini tal-artikolu 741(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-atti tal-kawza.

L-ispejjeż jiġu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.