KIRJA

KOMPETENZA RATIONE MATERIAE

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 30 ta' Novembru 2017

Kawza Numru : 29
Rikors Guramentat Numru : 358/2014/LSO

EFW Limited (C 25260)

vs

Bernardette Gatt

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' EFW Limited (C25260) datat 28 ta' April 2014 fejn bir-rispett u bil-gurament Elizabeth

Farrugia Wismayer bin-numru tal-identita' 390153(M) debitament awtorizzata tikkonferma li l-fatti segwenti tafhom personalment u esponiet:

Illi s-socjeta` rikorrenti hija sid il-fond li jgib l-indirizz 12, 'Iris House', Triq Spinola, San Giljan;

Illi Elizabeth Farrugia Wismayer ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' attrici kriet il-fond *de quo* lil Philip Borg Cardona permezz tal-iskrittura privata annessa u mmarkata bhala **Dok. EFW1** fejn gie dikjarat li gew terminati kwalunkwe kirjiet ohra fuq l-istess fond u inholqot kirja gdida;

Illi *ai termini* tal-istess skrittura privata kienu biss Philip Borg Cardona u martu Paolina Borg Cardona li legalment kellhom dritt jirrisjedu fil-fond u hadd aktar;

Illi l-validita` tal-iskrittura privata giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet 'Philip u Pauline konjugi Borg Cardona u b'digriet tat-12 ta' Ottubru 2010 *stante* l-mewt ta' Philip Borg Cardona l-atti gew trasfuzi f'isem Pauline Borg Cardona vs. Is-socjeta' EFW Limited, Raphael Farrugia u Elizabeth Farrugia Wismayer' deciza fit-tlieta (3) ta' Dicembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) li kkonfermat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet 'Philip u Pauline konjugi Borg Cardona vs Is-Socjeta' EFW Limited, Raphael Farrugia u Elizabeth Farrugia Wismayer' deciza nhar it-tlettax (13) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sitta (2006);

Illi wara l-mewt ta' Philip Borg Cardona, Paolina Borg Cardona kienet tirrisjedi b'mod permanenti f' dar ta' kura ghall-anzjani u ghalkemm kienet interpellata sabiex tirrilaxxa l-pussess tal-fond permezz ta' ittra interpellatorja datata s-sebgha u ghoxrin (27) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012), annessa u mmarkata bhala **Dok. EFW2,** u permezz ta' ittra ufficjali datata t-tmienja (8) ta' Lulju tas-sena elfejn u hdax (2011), annessa u mmarkata bhala **Dok. EFW3,** din baqghet inadempjenti;

Illi meta Paolina Borg Cardona giet nieqsa fit-tlieta (3) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) hekk kif jidher fic-certifikat tal-mewt anness u mmarkat bhala **Dok. EFW4,** il-kirja intemmet u hadd ma kellu d-dritt li jirrisjedi fil-fond *de quo;*

Illi l-intimata qed tokkupa l-fond *de quo* bla titolu validu fil-ligi u, sa fejn taf is-socjeta` attrici, l-intimata ma ghandha ebda difiza valida opponibbli f' din il-kawza kontra t-talba taghha ghall-izgumbrament mill-istess fond, kif jidher mill-affidavit tad-direttrici tas-socjeta` attrici Elizabeth Farrugia Wismayer hawn anness u mmarkat bhala **Dok. EFW6;**

Illi s-socjeta` attrici interpellat lill-intimata permezz ta' ittra ufficjali datata April tas-sena elfejn u erbatax (2014), annessa u mmarkata bhala **Dok. EFW5,** sabiex tirrilaxxa l-pussess tal-fond in kwistjoni izda l-intimata baqghet inadempjenti;

Illi ghalkekk jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi *a tenur* ta' l-Artikoli 167 *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tkun necessarja:

1. Taghti sentenza u tilqa' t-talba tas-socjeta` attrici bla ma tghaddi ghas-smigh tal-kawza kif provdut fl-Artikoli 167 *et sequitur* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta; u

2. Hekk tikkundanna minnufih lill-intimata sabiex tizgombra mill-fond bl-indirizz 12, 'Iris House', Triq Spinola, San Giljan u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefiggi.

Bl-ispejjez inkluz tal-ittri ufficjali, kontra l-intimata ngunta ghas-subizzjoni u bir-riserva ta' kull azzjoni fil-ligi inkluz dik ghal danni u kumpens ghall-okkupazzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tad-29 ta’ Mejju 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 ir-risposta tal-intimata Bernardette Gatt (K.I. nru. 118958(M)) datata 11 ta’ Gunju 2014 (fol 32) fejn kkonfermat :-

1. Fl-ewwel lok, in linea preliminari, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex il-kompetenza *ratione materiae* illi tikkunsidra t-talbiet attrici;

2. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` rikorrenti jehtieg iggib l-ahjar prova skont il-ligi tat-titolu taghha fuq il-proprjeta` fl-indirizz bin-numru 12, 'Iris House', Triq Spinola, San Giljan, u kif ukoll dwar jekk Elizabeth Farrugia Wismayer hijiex u/jew gietx fil-fatt awtorizzata sabiex tipprocedi b'dan ir-rikors guramentat f'isem l-istess socjeta` rikorrenti;

3. Fit-tielet lok, l-intimata tokkupa il-fond bin-numru 12, 'Iris House', Triq Spinola, San Giljan taht titolu ta' kera skont il-ligi, u dan kif se jirrizulta waqt is-smigh ta' dan ir-rikors guramentat;

4. Fir-raba' lok, u fi kwalunkwe kaz, l-iskrittura datata 21 t'Awwissu 2003 ta' bejn Elizabeth Farrugia Wismayer f'isem is-socjeta` rikorrenti u Philip Borg Cardona, missier l-intimata, saret b'qerq fil-konfront ta' dan tal-ahhar; dan kif sejjer jigi muri ahjar waqt is-smigh ta' dan ir-rikors guramentat.

5. Fil-hames lok, ghalhekk, dan ir-rikors guramentat ma huwiex ghajr tentattiv iehor tas-socjeta` rikorrenti illi b'kull mezz tiehu lura l-fond numru 12, 'Iris House', Triq Spinola, San Giljan f'idejha sabiex twaqqghu u tizviluppah, minkejja kull detriment gravi illi dan jista' jikkawza lill-intimata, liema intimata, bhall-genituri taghha fil-passat, dejjem segwiet l-obbligi taghha *qua* inkwilina bl-akbar reqqa u skont il-ligi.

Salv, occorrendo, eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti illi hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-intimata.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' EFW Limited datata 16 ta' Mejju 2017 a fol 443 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Bernardette Gatt datata 22 ta' Gunju 2017 a fol 453 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha nkluz dak tat-Tlieta, 4 ta' Lulju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehret il-konvenuta assistita minn Dr Carlos Bugeja. Dehret Dr Abigail Critien ghas-socjeta' attrici rapprezentata minn Elizabeth Farrugia Wismayer prezenti fl-Awla. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Abigail Critien liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Dr Bugeja iddikjara li m'ghandux xi jzid fuq in-nota tieghu. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Novembru 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din il-kawza, s-socjeta` rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tal-intimata mill-fond 12 Triq Spinola, San Giljan.

L-intimata eccepiet in linea preliminari n-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae*. Gie eccepit ukoll, li s-socjeta` rikorrenti trid tipprova t-titolu fuq l-imsemmi fond. L-intimata rribattiet li hija ghandha titolu ta' kera, li l-iskrittura datata 21 ta' Awwissu 2003, saret b'qerq, u li hija dejjem segwiet l-obbligi taghha bhala inkwilin.

Fatti:

Jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti akkwistat l-imsemmi fond wara offerta b'subbasta li kienet ghamlet f' Mejju 2003, kif jidher f'Dok D a fol 49 u sussegwentement sar it-trasferiment tal-kapital biex gie akkwistat il-fond *de quo* Dok F a fol 52. Illi l-genituri tal-intimata Philip u Pauline Borg Cardona kienu jirrisjedu fl-imsemmi fond, u jirrizulta li kien gie ffirmat ftehim datat 21 ta' Awwissu 2003, bejn il-konjugi Borg Cardona u Elizabeth Farrugia Wismayer, ghan-nom tas-socjeta` rikorrenti, liema ftehim jinsab esebit bhala Dok EFW1 a fol 5. Illi l-konjugi Borg Cardona kienu fethu kaz numru 96/04 fl-ismijiet **Philip u Pauline konjugi Borg Cardona v Is-socjeta` EFW Limited, Raphael Farrugia u Elizabeth Farrugia Wismayer** fejn ittentaw jannullaw dan il-kuntratt, izda, d-decizjoni tal-Prim' Awla Qorti Civili datata nhar it-13 ta' Ottubru 2006, giet ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Dicembru 2010 fejn, f'dawk il-proceduri gie deciz li :

"Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-kunsens tal-atturi ma kienx vizzjat billi ma giex pruvat li jezistu l-elementi necessarji rikjesti mil-ligi. L-attur ma messux iffirma l-iskrittura qabel ma ha parir. L-izball li l-attur jghid li gie indott fih ma kienx

wiehed skuzabbili billi dan seta facilment jigi evitat kif gie spegat aktar 'l fuq f'din is-sentenza. Ghalhekk mhemmx lok li tigi mhassra l-iskrittura imsemmija."

Illi jirrizulta, li l-intimata, bint il-konjugi Borg Cardona, llum defunti, ghadha qed tiddettjeni l-imsemmi fond. Jirrizulta li hija giet interpellata b'ittra ufficjali datata April 2014, Dok EFW5, u in segwitu pprocedew bil-kaz odjern.

Provi:

Bernadette Gatt xehdet permezz ta' affidavit (fol 55-57) fejn qalet li twieldet fl-1957 fid-dar Triq Spinola Paceville San Giljan, u qalet li l-genituri kienu jikru l-fond minghand persuna kunjomu Genovese. Qalet li meta kellha tletin sena zzewget izda baqghet toqghod fl-istess fond ma' ommha u ma' misserha u zewgha, izda wara tliet snin isseparaw, bintha baqghet toqghod maghha f'dan l-istess fond, izda llum hi ghadha toqghod hemm wehidha. Qalet li f'okkazjoni minnhom kien gie Raphael Farrugia, ir-ragel ta' Elizabeth Farrugia Wismayer, fejn ried ikellem lil missierha, u ffirma kuntratt, li meta ratha ohtha, qaltlu: "taf li ffirmajt billi l-kera l-antika waqghet u ghandek kuntratt gdid ta' hames snin". Semmiet li kien hemm kaz biex jithassar dan il-kuntratt. Spjegat li misserha miet fl-2006, meta l-kaz kien ghadu ghaddej, u hi baqghet toqghod hemm tghix ma' ommha. Qalet li ommha mbaghad kienet go *home*, u mietet fit-3 ta' Novembru 2013. Semmiet li hi dejjem hallset il-kera u meta s-socjeta` rikorrenti ma accettatx il-hlas hi baqghet tiddepozita l-kera l-Qorti. Esebiet kopja tal-

ufficju elettorali, li juru li hi dejjem ghexet hemm, u anke ittra li kienu ghamlulha l-girien biex turi dan.

Marisa Griscti oht ir-rikorrent xehdet (fol 80-95)[1] li ohtha twieldet fl-imsemmi fond fi Spinola Road San Giljan u meta kienu zghar kienu jirrisjedu hemm. Qalet li hi harget minn din id-dar fl-1974 meta zzewget, u llum ohtha l-intimata biss ghad hemm fid-dar. Semmiet li missierha kien Philip Borg Cardona li miet fis-26 ta' Gunju 2006, u ommha mietet fit-3 ta' Novembru 2013, u fid-data tal-mewt ta' ommha ohtha kienet qed tghix hemm. Semmiet li darba marret izzur lill-genituri u misserha kien qal li ltaqa' ma sid il-kera l-gdid, u kien uriha skrittura a fol 5. Qalet li ohtha m'ghandhiex post iehor fejn tirrisjedi, oltre` l-imsemmi fond.

In **kontro-ezami** qalet li taqbel, li hemm sentenza tal-Qorti li tghid li l-iskrittura hi valida. Qalet li ohtha ghalkemm izzewget, baqghet toqghod hemm fl-istess dar ma' ommha u missierha. Semmiet li meta kien hemm petizzjoni tal-girien, hi ma dahlitx fiha.

Mary Seguna xehdet permezz ta' affidavit (fol 102-104)[2] fejn qalet li tghix fil-fond 21 'John' Spinola Road San Giljan, u qalet li l-intimata twieldet fl-istess triq erba' bibien aktar 'il fuq, u dejjem baqghet tirrisjedi hemm, u l-genituri taghha Borg Cardona kienu joqghodu f'dak il-fond qabel twieldet l-intimata. Qalet li sa fejn taf hi anke meta zzewget Bernardette baqghet toqghod hemm fl-imsemmi fond fi Spinola Road.

[1] Seduta tal-14 ta' Ottubru 2014.
[2] Seduta tal-5 ta' Frar 2015.

In **kontro-ezami** qalet li kienet taf lill-intimata, tiftakar li zzewget u kellha tifla, u kienet taraha ta' spiss hemmhekk.

Alfred Degabriele xehed (fol 105-109)[3] u qal li joqghod 19, Spinola Road San Giljan, u lil Bernadette dejjem jafha toqghod hemm, zewg parapetti boghod, u bint l-intimata Jasmine, kienet toqghod hemm ukoll sa ma zzewget.

In **kontro-ezami**, qal, li sa fejn jaf hu ma jafx li kien hemm perjodu li l-intimata ma kinitx toqghod hemm.

Eunice Grech Fiorini in rapprezentanza tar-Registratur tal-Qorti, (fol 131-132) (fol 165-166)[4] esebiet Dok EGF1 sa EGF6, hames kopji legali ta' cedoli, li mhumiex zbankati u esebiet *screenshot* taghhom.

Savio Borg, in rapprezentanza tal-Kummissjoni Elettorali (fol 133-138)[5] esebixxa d-dokumenti u kkonferma li kien hemm registrati Philip u Pauline Borg Cardona li mietu rispettivament fis-26 ta' Gunju 2006, u fit-3 ta' Novembru 2013. Qal li Bernadette dehret konsistentement imnizzla wkoll fuq dan l-indirizz, l-ewwel bil-kunjom Borg Cardona, imbaghad bil-kunjom Gatt. Zied ighid li joqghodu fuq id-dikjarazzjoni tal-persuna u ma ssirx verifika ulterjuri.

Isabelle Bonanno xehdet (fol 375-378)[6] u qalet li hija oht iz-zghira tal-intimata, li qalet ohtha dejjem ghexet fl-imsemmija dar. Meta referuta ghas-sentenzi tal-Qorti,

[3] Seduta tal-5 ta' Frar 2015.
[4] Seduta tat-12 ta' Mejju 2015; Seduta tal-21 ta' Mejju 2015.
[5] Seduta tat-12 ta' Mejju 2015.
[6] Seduta tas-7 ta' Lulju 2015.

qalet li mhijiex a konoxxenza ta' dan, u lanqas xehdet f'dawk il-proceduri.

Helen Cilia La Corte xehdet (fol 379-381)[7] li hija tigi oht Bernadette, li qalet l-intimata ilha ghomorha tghix fl-imsemmi fond. Qalet li hi ma kinitx involuta fil-proceduri tal-kaz il-Qorti dwar l-iskrittura a fol 5.

Elizabeth Farrugia Wismayer, Direttrici tas-socjeta` rikorrenti, xehdet permezz ta' affidavit (fol 383-384) li qalet meta kienu tkellmu ma' missier l-intimata ried jaccerta ruhu li hu u martu jkomplu jghixu f'dik id-dar, u saret skrittura bejniethom f'dan is-sens datata 21 ta' Awwissu 2003, esebita a fol 5. Qalet li ulied is-Sur Borg Cardona, malli saru jafu b'din l-iskrittura kienu ppruvaw jattakkaw din l-iskrittura permezz ta' kaz il-Qorti, li nqatghat kontra s-Sinjuri Borg Cardona, u li giet sahansitra kkonfermata mill-Qorti tal-Appell. Semmiet li *in vista* tal-iskrittura a fol 5, u tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell li affermat il-validita` ta' din l-iskrittura, l-intimata m'ghandha l-ebda dritt tghix fil-fond *de quo*.

In **kontro-ezami** (fol 410-417)[8] kkonfermat li l-kuntratt tas-subbasta sar fl-2003, u kien hemm is-Sur Philip Borg Cardona wkoll prezenti bhala inkwilin. Spjegat li ddecidew li jaghmlu skrittura ma' Philip Borg Cardona peress li meta kellmuh u saqsewh ghall-ktieb tal-kera, qal li ma kellux allura kellhom jaghmlu dan il-ftehim. Qalet li ma ratx ricevuti antecedenti ghal dawk li ghamlu huma.

---

[7] Seduta tas-7 ta' Mejju 2015.
[8] Seduta tal-21 ta' Gunju 2016.

Raphael Farrugia Wismayer xehed permezz ta' affidavit (fol 390-392) u qal li meta tkellmu ma' Philip Borg Cardona, li kien prezenti meta s-socjeta` rikorrenti akkwistat l-imsemmi fond b'subbasta, qatt ma semma li kien hemm xi hadd joqghod maghhom, u l-interess tieghu kien li hu u martu jithallew jirrisjedu fil-fond u ma jigux imkeccija minn hemm. Spjega li l-kawza li saret kontra s-socjeta` rikorrenti fir-rigward tal-iskrittura iffirmata a fol 5 giet deciza mill-Qorti tal-Appell favur l-istess socjeta` rikorrenti. Zied jghid li qatt ma accettaw lil Bernadette bhala inkwilina, tant li l-kera ddepozitata minnha l-Qorti, qatt ma giet zbankata.

In **kontro-ezami** (fol 428-433) qal li meta marru hu u t-tifel fid-dar in kwistjoni ma kien hemm xejn hlief kamra u 'bedroom' wahda uzata fl-2003, u mbaghad it-tfal tal-konjugi Borg Cardona geghluhom jifthu l-kaz biex jannullaw l-iskrittura.

Alex Farrugia Wismayer iben Elizabeth Farrugia Wismayer, xehed permezz ta' affidavit (fol 393) u qal li ommu kienet infurmatu li rcevew karta li kien hemm proprjetajiet ghall-bejgh b'subbasta, u dan fuq talba ta' Adrian Genovese. Ghalhekk, kienu accedew fl-imsemmi fond, fejn kien hemm is-Sinjuri Borg Cardona. Qal li kien biss sussegwentement meta kien hemm il-kaz b'referenza 96/2004, pendenti fil-Qorti li kien ra lill-intimata.

In **kontro-ezami** (fol 434-437)[9] qal li meta mar ma' missieru fl-imsemmi fond biex jaraw x'kienet is-sitwazzjoni

[9] Seduta tal-1 ta' Novembru 2016.

biex jiddeterminaw jixtrux id-dar b'subbasta jew le, il-mara li fethitilhom ma kinitx l-intimata.

L-eccezzjoni dwar nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae*

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, it-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).

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."

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."*

Minbarra l-artikoli tal-ligi fil-Kodici Civili b'mod partikolari, l-**artikolu 1525 tal-Kap 16**, issir referenza ghall-**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 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 "…inkluz 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 jiprovdi 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, is-socjeta` rikorrenti qed issostni li l-intimata m'ghandha l-ebda titlu *stante* li l-validita' tal-iskrittura *de quo* giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza li ghaddiet in gudikat. F'din il-kawza, t-talba kif dedotta u l-premessi ma jindikawx li kien hemm kirja valida favur l-intimata.

F'dan il-kuntest, huwa ferm relevanti l-kaz **Edmund Mifsud vs Doris Micallef**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2016, li fissret id-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."

Is-socjeta' rikorrenti qed tikkontendi li l-intimata m'ghandha l-ebda titolu validu sabiex tkompli tiddetjeni l-fond in kwistjoni. Difatti, dak premess hu, li qatt ma ezistiet kirja fil-konfront tal-intimata, ghaldaqstant, qed jintalab l-izgumbrament taghha mill-fond *de quo*.

Illi ghalhekk tichad l-ewwel eccezzjoni u tikkonferma l-kompetenza taghha *ratione materiae* biex tittratta dan il-kaz.

<u>**It-tieni eccezzjoni tal-intimata**</u>

Gie eccepit fit-tieni lok mill-intimata, li s-socjeta` rikorrenti jehtieg iggib il-prova tat-titolu taghha fuq l-imsemmi fond.

Jirrizulta minn **Dok A** u **Dok B** esebiti, rispettivament kopja tal-*Memorandum of Association* tas-socjeta` rikorrenti, u kopja *tar-rizoluzzjoni tal-Bord* tas-socjeta` rikorrenti datat 14 ta' Marzu 2014, li Elizabeth Farrugia Wismayer tista' tipprocedi fil-kaz in ezami ghan-nom tas-socjeta` rikorrenti.

In segwitu ghal din l-eccezzjoni, s-socjeta` rikorrenti, esebiet id-dokumenti relattivi u cioe` **Dok C** , skrittura datata l-1 ta' Lulju 2003, li tikkostitwixxi prova tal-bejgh b'licitazzjoni tal-imsemmi fond fuq talba ta' Adrian Genovese; **Dok D**, prova tal-offerta minn Raphael Farrugia Wismayer ghan-nom tas-socjeta` rikorrenti, li wasslet ghall-akkwist tal-imsemmija proprjeta`; **u Dok E**, kopja tac-cedola ta' depozitu tas-socjeta` rikorrenti ghall-prezz tal-bejgh b'licitazzjoni referibbilment ghall-fond in kwistjoni.

Hawnhekk, taqbel ukoll ma' dak sottolineat fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' rikorrenti, li *nonostante* l-eccezzjoni taghha, l-intimata rrikonoxxiet lis-socjeta` rikorrenti bhala sid tal-fond peress li ddepozitat il-kera relattiva fil-konfront tas-socjeta` rikorrenti, *stante* li ma kinitx giet accettata.

Ghaldaqstant, dak eccepit f'din l-eccezzjoni tinsab sorvolata u tqies li s-socjeta' attrici ppruvat it-titlu taghha.

<u>It-Tielet, r-Raba' u l-Hames Eccezzjonijiet</u>

Illi b'din l-eccezzjoni, l-intimata qed issostni li qed tokkupa l-fond b'titolu ta' kera. Ovvjament dan hu marbut mal-ewwel eccezzjoni in kwantu li f'kaz li jirrizulta li hija ghandha tali titolu, din il-Qorti imbaghad trid tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici, billi dawn huma imsejsa fuq kawzali ta' okkupazzjoni bla titolu.

Illi l-pern tal-vertenza in ezami hija l-iskrittura datata 21 ta' Awwissu 2003, Dok EFW1, esebita mar-rikors promotur. Mir-rizultanzi fattwali, jidher li Elizabeth Farrugia Wismayer ghan-nom tas-socjeta` rikorrenti kienet, iffirmat dan il-ftehim ma' missier l-intimata, Philip Borg Cardona, li huwa deskritt bhala "*the tenant*" ghall-fini tal-istess ftehim.

Il-kliem f'din l-iskrittura huwa car:

"*By virtue of this agreement it is hereby being agreed and declared between both parties that as from this date this contract of lease is terminating any other prior lease agreement for all intents and purposes at law, and this lease agreement shall be recognized as a new lease."*

Huwa pacifiku li l-validita' ta' din l-iskrittura giet skrutinizzata u kkonfermata mill-Prim' Awla Qorti Civili fil-kaz numru 96/2004 fl-ismijiet **Philip u Pauline konjugi Borg Cardona et vs Is-Socjeta` EFW Ltd et** deciza fit-13 ta' Ottubru 2006, liema decizjoni giet ikkonfermata wkoll mill-Qorti tal-Appell deciza fit-3 ta' Dicembru 2010. Ghaldaqstant il-kwistjoni dwar il-validita' tal-imsemmi

ftehim, fil-kuntest ta' allegat qerq kif eccepit fir-raba' eccezzjoni tal-intimata giet rizolta b'sentenza li ghaddiet in gudikat.

Illi hawnhekk taqbel mar-rikorrenti fejn issottomettiet li din ir-raba' eccezzjoni hija ezawrita.[10]

Ghaldaqstant ir-raba' eccezzjoni hija michuda.

Titlu ta' Kera vantata mill-intimata

Min-naha l-ohra, l-intimata sostniet li hi ilha tirrisjedi fl-imsemmi fond, fejn dejjem ghexet mal-genituri taghha sa minn tfulitha u li baqaghet tirrisjedi hemm sahansitra meta zzewget, bintha baqghet ukoll tghix fl-imsemmi fond sa ma kibret u zzewget u wara l-mewt tal-genituri ghadha tirrisjedi hemm. Bit-tielet eccezzjoni taghha, l-intimata ghalhekk qed tivvanta titolu ta’ kera fuq dan il-fond.

Illi sabiex din l-eccezzjoni preliminari tal-intimata tigi akkolta, jehtieg tipprova li hemm relazzjoni lokatizja mas-socjeta` rikorrenti. Da parti taghha, l-intimata esebiet c-cedoli ta’ depozitu (69-70) li hi ddepozitat *stante* li s-sid ma accettax il-kera. Esebiet ukoll, kopji tal-ktieb tal-kera f’isem missierha Philip Borg Cardona. Jigi osservat li xehdu l-girien u residenti fl-istess triq biex jikkonfermaw li l-intimata kienet toqghod hemm mal-genituri taghha u li baqghet tirrisjedi hemm sahansitra wara li zzewget u anke wara l-mewt tal-genituri taghha. Inoltre`, gew esebiti kopji tar-

[10] Seduta tal-1 ta' Lulju 2014.

Registru Elettorali li juru li hi mnizzla u li hi residenti fil-fond in kwistjoni.

Nonostante dan, is-socjeta` rikorrenti esebiet skrittura datata 21 ta' Awwissu 2003 (fol 5 tal-process), iffirmata minn missier l-intimata, fejn gie mnizzel u stabbilit li kienet qed tinholoq kirja gdida li tittermina kull kirja precedenti li kien hemm, biex b'hekk ma kinux japplikaw il-ligijiet relatati mal-kirjiet protetti.

Is-socjeta` rikorrenti qed tissottometti li fid-dawl ta' dan il-ftehim bil-miktub mal-genituri tal-intimata, l-intimata m'ghandha l-ebda titolu ta' kera, ghaliex it-titolu ta' kera gie terminat mal-mewt tal-genituri taghha.

Illi l-argument tal-intimata, kif jirrizulta ampjament min-nota ta' sottomissjonijiet tal-abbli difensur taghha, huwa fis-sens li meta giet iffirmata l-iskrittura tal-21 ta' Awwissu 2003, din biddlet il-kundizzjonijiet tal-kirja u rabtet biss lil Philip Borg Cardona u mhux ukoll lil martu Pauline Borg Cardona. Isegwi ghalhekk, skont dan l-argument, li Pauline Borg Cardona baqghet tokkupa l-fond taht il-kirja originali bid-drittijiet kollha li kienet taghtiha l-ligi. Skont din it-tezi, zewgha ma seta' qatt jirrinunzja ghad-drittijiet tal-inkwilinat, li hija att ta' amministrazzjoni straordinarja, minghajr il-kunsens ta' martu. Hija fuq il-jeddijiet lokatizji ta' Pauline Borg Cardona li tikkampa l-istess intimata billi kienet qed tabita fil-fond meta mietet, u kienet ilha hemm skont ir-rekwisiti tal-**artikolu 1531F tal-Kap 16.**

Illi din il-Qorti tibda biex tghid li hija soddisfatta li l-intimata kienet qed tghix fil-fond meta mietet ommha kif jirrizulta mix-xhieda kollha prodotti. Inoltre jirrizulta li kienet ilha tirrisjedi mal-genituri taghha fit-termini imposti mill-artikolu 1531F tal-Kap 16.

Madanakollu ma tistax tinjora dak li gie kkonstatat fis-sentenza stess li marret in gudikat. Tibda biex tissenjala li dawk il-proceduri gew istitwiti minn Philip Borg Cardona u minn martu stess, fejn it-talba saret ghan-nom tal-istess martu li l-kunsens tal-atturi riferibbilment ghall-iskrittura tal-21 ta' Awwissu 2003 gie vizzjat. Gie kkonstatat fattwalment mill-Qorti ta' Prim'Istanza, kif ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell, li Pauline Borg Cardona iffirmat l-iskrittura - "*Hu ghalhekk iffirma, u qal lil mara tiffirma* (*vide* sentenza a fol 26 ta' dan il-process - sottolinear ta' din il-Qorti). Jirrizulta li tali skrittura ghandha tliet firem li **Elizabeth Farrugia Wismayer,** in kontro ezami[11] kkonfermat li fejn hemm "*squiggle zghira, qisha inzijali*", hija l-firma ta' Pauline Borg Cardona, mart Philip Borg Cardona.

Illi ghalhekk ma jregix l-argument li l-iskrittura ma torbotx lil Pauline Borg Cardona, illum mejta, billi kienet firmatarja tal-istess ftehim.

Isegwi li huwa minnu dak sottomess mis-socjeta` rikorrenti *stante* li l-effett legali tal-imsemmi ftehim, li permezz tal-istess inholqot kirja gdida. Kwindi l-kirja li kien hemm vigenti fuq l-imsemmi fond kienet tapplika biss ghall-

[11] Seduta tal-21 ta' Gunju 2016 a fol 413-414

genituri tal-intimata, liema kirja kellha tigi xolta mal-mewt tal-konjugi Borg Cardona (*pacta sunt servanda).*

F'dan il-kuntest, din il-Qorti, taqbel ma' dak sottomess mis-socjeta` rikorrenti, li b'konsegwenza tal-imsemmi ftehim kwalunkwe protezzjoni fid-dispozizzjonijiet tal-Ligi li seta' kien hemm fil-konfront tal-intimata certament ma japplikawx.

Illi frankament din il-Qorti ma tistax tifhem il-**hames eccezzjoni** sollevata li lanqas giet approfondita mill-intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha. Il-motivazzjoni tal-atturi mhix rilevanti ghall-kaz in ezami. Jew ghandhom il-jedd li jagixxu ghall-izgumbrament tal-intimata jew le. Id-dritt ta' proprjeta` timplika d-dritt l-aktar ampju ghat-tgawdija tal-istess, (*jus utendi, fruendi u abutendi)* u f'kaz li jirrizulta li r-rikorrenti ghandha l-jedd li tippromwovi din il-kawza, dak li trid taghmel bil-proprjeta` taghha f'kaz tar-rilaxx eventwali tieghu hija immaterjali ghall-konsiderazzjonijiet odjerni.

In vista tas-suespost, tichad, it-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-intimata, u takkolji t-talba tas-socjeta` rikorrenti.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata kif spjegat u tilqa' t-talba tas-socjeta` rikorrenti, konsegwentement tikkundanna lill-intimata tizgombra mill-

fond bl-indirizz 12, 'Iris House', Triq Spinola, San Giljan fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum.

L-ispejjez gudizzjarji inkluz tal-ittra ufficjali jithallsu mill-intimata.

Moqrija.

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

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Novembru 2017