KIRJA

KOMPETENZA RATIONE MATERIAE

LIS ALIBI PENDENS

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 : 31
Rikors Guramentat Numru : 665/2015/LSO fl-ismijiet :-

Bartolo & Kyle Limited (C23938)

vs

Ronald Micallef (ID 423158M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Alan Stuart Kyle (numru tal-identita` 156212L) datat 7 ta' Lulju 2015 fejn bhala rapprezentant tas-socjeta` attrici kif debitament awtorizzat bil-gurament tieghu kkonferma :-

Illi s-socjeta` attrici hija sid tal-appartament numru tlieta (3) li jifforma parti mill-blokk bin-numru wiehed u hamsin (51) fi Triq l-Ifran il-Belt Valletta;

Illi m'hemmx dubju li l-konvenut qatt ma kellu xi jedd li jippretendi li hu kerrej u ma jistax jitqies bhala kerrej jew inkwilin skont il-ligi bil-konsegwenza li qed jokkupa dan il-fond minghajr titolu validu;

Illi minkejja li gie interpellat diversi drabi, il-konvenut baqa' inadempjenti

Ghaldaqstant, jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex, prevja dikjarazzjoni illi huwa qed jokkupa l-fond hawn fuq deskritt minghajr titolu validu fil-ligi;

1. Tikkundannah sabiex jizgombra, jirrilaxxa u jhalli liberu a favur tas-socjeta` attrici l-fond numru tlieta (3) li jifforma parti mill-blokk numru wiehed u hamsin (51) liema blokk jinsab fi Triq l-Ifran il-Belt Valletta.

2. Ghal fini ta' tali zgumbrament tiffissa t-terminu ta' xahar mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li jibqa' minn issa ngunt biex jidher in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-seduta tat-22 ta' Ottubru 2015.

Rat ir-risposta ta' Ronald Micallef (ID 423158(M)) datata 6 ta' Awwissu 2015 (fol 9) fejn espona :-

1. Illi preliminarjament din il-Qorti hija inkompetenti *rationae materiae* peress illi *stante* li l-esponenti qed jivvanta titolu lokatizju li ntiret mill-genituri tieghu Thomas u Anna konjugi Micallef dawn il-proceduri kellhom jigu intavolati fil-Bord tal-Kera.

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju, ukoll quddiem il-Bord tal-Kera hemm diga' proceduri inizzjati mill-attur f' din il-kawza fl-ismijiet *Bartolo & Kyle Limited vs Thomas Micallef (*115/02 GG) differita ghas-sentenza ghat-2 ta' Novembru 2015 u *se mai* dawn il-proceduri jridu jistennew l-ezitu ta' dik il-kawza u dan *stante* li z-zewg proceduri jitrattaw l-istess kirja u bejn l-istess partijiet, *stante* li f' dawk il-proceduri kienet saret il-legitimazzjoni tal-atti favur l-esponent u ohrajn, wara l-mewt ta' Thomas Micallef.

3. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu l-esponent ghandu titolu validu ta' lokazzjoni *a tenur* ta' l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta, inkluz il-verbal tal-Hamis 15 ta’ Gunju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u l-partijiet. Dr Micallef Grimaud prezenta nota b'xi dokumenti u ghadda kopja tal-istess lid-difensur tal-kontro-parti *seduta stante,* u ddikjara li m'ghandux aktar provi fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet. Il-kawza li ghaliha saret referenza fin-nota pprezentata llum ghadha pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell. Dr Gatt talab zmien biex jirregola ruhu dwar il-htiega ta’ kontro-ezami, u inghata ghaxart (10) ijiem biex jiddikjara jekk hux ser jaghmilx kontro-ezami b'nota. Fin-nuqqas, il-kawza kellha tithalla ghal prezentata tan-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet, jibda l-intimat li kellu sal-14 ta’ Awwissu 2017 u s-socjeta` attrici kellha sat-2 ta' Ottubru 2017. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in *difetto ostacolo* dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet ghat-30 ta' Novembru 2017 fid-9:30a.m. F'kaz li l-intimat ried jaghmel kontro-ezami, il-Qorti rrizervat li tirrikjama l-kawza fuq talba tal-avukati konguntivament flimkien.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Ronald Micallef datata 7 ta’ Awwissu 2017 a fol 253 tal-process.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet sollevati mill-intimat.

Illi permezz ta’ din il-kawza, is-socjeta` rikorrenti qed titlob li l-intimat jigi zgumbrat mill-appartament numru tlieta (3) formanti parti minn blokk bin-numru wiehed u hamsin (51) fi Triq l-Ifran il-Belt, billi qed jokkupah minghajr titolu validu fil-ligi.

Illi l-intimat laqa’ billi eccepixxa n-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti *ratione materiae stante* li qed jivvanta titolu lokatizju li ntiret mill-ġenituri tieghu. Illi gie eccpit ukoll, b’mod preliminari, li dawn il-proceduri jridu jistennew l-ezitu tal-kaz 115/02 fl-ismijiet Bartolo &Kyle Limited vs Thomas Micallef, liema proceduri jinsabu pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

Fatti:

Illi s-socjeta` rikorrenti hija sid tal-appartament numru tlieta (3) li jifforma parti mill-blokk numru wiehed u hamsin (51) fi Triq l-Ifran, Valletta. Qed jigi sostnut li l-intimat m’ghandu ebda titolu validu fil-ligi biex jiddetjeni l-fond, kwindi, s-socjeta` rikorrenti pprocediet bil-kaz odjern.

<u>Provi:</u>

Ronald Micallef xehed permezz ta' affidavit (fol 17-18) fejn qal, li hu jghix fl-imsemmi fond fejn trabba. Semma li fl-2002 is-socjeta` rikorrenti kienet bdiet kawza biex ittemm il-kirja, nru 115/02. Qal li hu guvni u baqa' jghix mal-genituri tieghu. Semma li fit-2 ta' Jannar 2012, miet missieru, u baqa' jghix fil-fond in kwistjoni ma' ommu, u ommu mietet fit-13 ta' Lulju 2014. Qal li wara l-mewt ta' ommu baqa' residenti hemm, u esebixxa zewg cedoli ta' depozitu u kopja tal-ktieb tal-kera.

Alan Stuart Kyle xehed permezz ta' affidavit (fol 99-101) qal li hu Direttur tas-socjeta` rikorrenti, li hi s-sid tal-imsemmi fond numru hdax li gie mill-wirt u li gie akkwistat mis-socjeta` rikorrenti permezz ta' donazzjoni mill-eredi fl-1999, u semma li s-socjeta` rikorrenti hi sid ta' sitt appartamenti fl-istess blokka maghrufa Bartolo's Palace, u hu jirrisjedi f'wiehed minnhom ukoll. Spjega li fl-appartament numru tlieta kien hemm Tomaso u Anna Micallef jirrisjedu hemm u li mietu u peress li dan kien appartament b'kamra tas-sodda wahda l-intimat ma kienx joqghod maghhom. Qal li kien biss fl-2015 li ra lill-intimat jigi frekwentement fl-isemmi fond. Semma wkoll li f'Marzu 2012, kien hemm *overflow* ta' ilma fir-rigward ta' dan l-appartament , u anke f'Settembru 2013, u kull darba kellu jiehu hsieb kollox hu minghajr ma gie avzat xejn mill-intimat. Dan kien juri li l-intimat ma kienx qed jirrisjedi hemm. Hu kkonferma li hu jghix u jahdem f'din il-blokka, u li l-intimat ma jghix f'dak l-appartament.

Reuben Bonnici in rapprezentanza tal-ARMS xehed (fol 193-195) u pprezenta kopji tal-kontijiet saz-zmien recenti, u l-kont hu intestat fuq Thomas Micallef. Hemm imnizzel li kien hemm erba' persuni jiehdu s-sussidju, li tlieta minnhom mietu, u ghalhekk ghadu mnizzel fuq Ronald Micallef illum.

<u>L-ewwel eccezzjoni - kompetenza *ratione materiae:*</u>

Illi qabel xejn jigi ribadit li ma jfissirx li bis-semplici fatt li l-intimat jissolleva eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza li b'daqshekk il-kompetenza hi tal-Bord Li Jirregola l-Kera (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawza **Edmund Mifsud vs Doris Micallef, tat-12 ta' Frar 2016.**

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 irriteniet 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' April 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 tissemma' 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-konvneut 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*** *il-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 limitatat 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, is-socjeta` rikorrenti qed issostni li l-intimat mhuwiex jokkupa l-imsemmi fond u konsegwentement m'hemm l-ebda jedd fil-ligi. It-talba kif dedotta u l-premessi ma jindikawx li hemm kirja valida. Tant hu hekk, li jrid jigi stabbilit jekk hemmx kirja valida jew le, mhux biss *tramite* t-talbiet tal-atturi, izda anke *in vista* tal-eccezzjoni tal-intimat.

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-intimat m'ghandu l-ebda titolu validu sabiex ikompli jiddetjeni l-fond in kwistjoni billi qatt ma ezistiet kirja fil-konfront tal-intimat, Ghaldaqstant, qed jintalab l-izgumbrament tieghu mill-fond *de quo*.

Referibbilment ghall-provi mressqa mill-kontendenti, din il-Qorti qed tirrinfaccja sitwazzjoni ta' provi konfliggjenti. Jibda biex jinghad, li Alan Kyle sostna li l-intimat ma joqghodx fl-imsemmi fond peress li meta recentment kien hemm *overflow* ta' ilma, ma gie infurmat b'xejn mill-intimat jew minn haddiehor, u kellu jirrisolvi kollox huwa stess. Kompla jsostni li kien biss fis-sena 2015 li ra lill-intimat ta' spiss jiffrekwenta dan l-imsemmi fond, izda mhux precedentement ghas-sena 2015. Mhuwiex ikkontestat li hu jabita fil-blokk.

Min-naha l-ohra, l-intimat sostna li hu jirrisjedi fl-imsemmi fond, li kien joqghod hemm mal-genituri tieghu sa minn tfulitu u li baqa' jirrisjedi hemm sahansitra wara l-mewt taghhom.

Illi sabiex l-eccezzjoni tal-intimat tigi akkolta, jehtieg jipprova li hemm relazzjoni lokatizja mas-socjeta` rikorrenti. Da parti tieghu, l-intimat esebixxa c-cedoli ta' depozitu (fol 21-25) li hu ddepozita *stante* li s-sid ma accettax il-kera.

Esebixxa wkoll kopji tal-ktieb tal-kera (fol 26-92) fejn l-ircevuti huma kollha fuq isem missieru Thomas Micallef u mhux fuq ismu u jieqfu fis-sena 1998. Jigi osservat li ma tella' lil hadd mill-girien u mir-residenti l-ohra fl-istess blokk biex jikkonfermaw li hu kien joqghod hemm flimkien mal-ġenituri tieghu u li baqa' jirrisjedi hemm anke wara mewthom. Inoltre`, ma gew esebiti l-ebda dokumenti li juru li hu mnizzel li hu residenti fil-fond in kwistjoni.

Illi l-intimat qed jikkampa unikament fuq il-fatt li ladarba hu kien joqghod hemm mal-ġenituri tieghu u baqa' jirrisjedi hemmhekk, ghandu titolu lokatizju. Madankollu, din it-tezi tal-intimat hija kontradetta mis-socjeta` rikorrenti, hekk kif Alan Kyle fl-affidavit xehed li ra biss lill-intimat jiffrekwenta l-imsemmi fond fl-2015, u mhux precedentement. Anzi sostna li mhuwiex minnu li l-intimat kien regolarment u abbitwalment jirrisjedi f'dan il-fond.

In vista tal-premess, ladarba s-socjeta` rikorrenti qed tallega li l-intimat ma ghandu ebda titolu u m'hemm l-ebda premessa msejsa fuq xi kirja jew dritt lokatizju, din il-Qorti tqies li hi kompetenti biex tiddetermina jekk l-intimat hux jokkupa minghajr titolu jew le.

Fid-dawl ta' dan, l-ewwel eccezzjoni tal-intimat ma tistax tintlaqa' u qed tigi respinta.

Tichad l-ewwel eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni - *lis alibi pendens*:</u>

Tramite t-tieni eccezzjoni, l-intimat qed isostni *stante* li dan il-kaz ghandu jistenna l-ezitu ta' proceduri quddiem il-Bord tal-Kera Nru 115/02, fejn inghatat decizjoni datata 6 ta' Marzu 2017. Din id-decizjoni tinsab illum pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell. L-intimat eccipixxa *lis alibi pendens* peress li dik il-kawza titratta l-istess kirja bejn l-istess partijet billi kienet saret il-legitimazzjoni tal-atti favur l-intimat wara l-mewt ta' Thomas Micallef.

Illi l-**artikolu 792 tal-Kap 12** jipprovdi li:

"Meta titressaq kawza quddiem Qorti kompetenti, wara li tkun tressqet kawza ohra fuq l-istess oggett quddiem Qorti kompetenti ohra, il-kawza mressqa l-ahhar tista' tigi mibghuta lil din il-Qorti l-ohra."

L-iskop tal-eccezzjoni tal-*lis alibi pendens* hu li jimpedixxi li fuq l-istess kontroversja bejn l-istess partijiet jigu moghtija minn zewg qrati differenti zewg sentenzi, li jista' wkoll, ikunu inkonciljabbli. **(Vol. 34 p 358).**

Skont il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, l-eccezzjoni tal-*lis alibi pendens* hija fondata fuq l-istess tlett elementi ta' *res judicata*: *eadem res*, *eadem causa petendi* u *eadem personam*. (**Crocefissa Sammut et vs Joseph Spiteri et** – App.Civ. – 10 ta' Ottubru 2003; **Dingli Co. Int. Ltd. noe vs Rainbow Productions Ltd**. – PA (RCP) 12 ta' Ottubru 1999).

Illi gie ritenut li t-talbiet irid ikollhom l-istess kawza "idem ius, eadem causa petendi" u dawn iridu jirrizultaw "ictu oculi". (P.A.F. **Angela sive Gina Balzan vs Paul Argento et** - 1.2.1990 – Vol. LXXIV.iii.p.429), (**P.A.M. Anatoli Reznikow et vs Nikolai A. Kotivov noe** - 24.3.1994 - Vol. LXXVIII.iii.p.170; **Mark Ellul Sullivan et vs Dr. Mizzi noe**, P.A. (AE) - 25 ta' Marzu 2013).

Ikkonsidrat li jista' jinghad li l-istess immobbli huwa l-mertu taz-zewg vertenzi. Ghalhekk, l-element ta' *eadem res* huwa evidentiment sodisfatt.

Illi l-kawza odjerna hija wahda ghall-izgumbrament tal-intimat mill-fond numru tlieta (3) li jifforma parti mill-blokk numru wiehed u hamsin (51) fi Triq l-Ifran Valletta, premess li qed jigi okkupat minghajr titolu validu.

Illi izda jirrizulta li z-zewg kawzi, u cjoe` din l-istess kawza, u l-kawza 115/2002 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell, ma humiex identici f'dawk li huma premessi u talbiet. Il-*causa petendi* (id-dritt vantat) u l-*petitum* (talbiet) huma palezament distinti fiz-zewg kawzi. Il-*causa* petendi fil-kaz deciz mill-Bord, jitratta l-allegat ksur ta' kondizzjonijiet lokatizji, filwaqt li fil-vertenza odjerna, m'hemm xejn imsemmi f'dan ir-rigward u qed jintalab zgumbrament *stante* li allegatament l-intimat m'ghandu l-ebda titolu fuq il-fond *de quo*.

Illi filwaqt li l-kawza ntavolata quddiem il-Bord tal-Kera, hija wkoll ghall-izgumbrament tal-intimat (ossia minn missier l-intimat li miet fil-mori) mill-imsmemi fond, dan hu ppernjat fuq ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji, li certament mhuwiex il-mertu tal-vertenza in ezami. Min-naha l-ohra, ghalkemm il-kaz odjern jimmira ghall-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, dan qed jintalab semplicement abbazi ta' nuqqas ta' titolu legali.

L-intimat fis-sottomissjonijiet tieghu ssottolinea li ghalkemm il-Bord iddecieda li kien hemm cirkostanzi fejn il-kirja ma tiggedidx, izda fl-appell interpost, qed jigi sostnut li la Ronald Micallef u lanqas hutu qatt ma kisru l-kondizzjonijiet ta' kera, b'hekk m'hemmx lok ghar-ripreza tal-imsemmi fond mis-sid. Ghaldastant, qed jigi argumentat, li dan jista' jaghti lok ghal zewg decizjonijiet kunfliggjenti minn din il-Qorti u mill-Qorti tal-Appell.

Illi fir-rigward tal-*eadem personam* jinghad li l-partijiet fiz-zewg kawzi mhumiex identici. Illi fil-kaz deciz mill-Bord Li Jirregola l-Kera, s-socjeta` rikorrenti kienet ipprocediet kontra Thomas Micallef li miet fil-mori tal-kaz, u ghalhekk gew trasfuzi l-atti f'isem Anna Micallef, Lydia Micallef Ronald Micallef u Noel Micallef. Jigi osservat li fil-vertenza odjerna, is-socjeta` Bartolo & Kyle ipprocediet biss fil-konfront ta' Ronald Micallef.

Illi din il-Qorti ghalhekk ma tikkondividix it-tezi tal-intimat li l-kwesit tal-*eadem personam* huwa soddisfatt gjaladarba gew trasfuzi l-atti tal-ewwel kawza f'ismu billi dik il-kawza

tittratta r-relazzjoni guridika lokatizja bejn is-sidien u l-inkwilin Thomas Micallef biss u huwa f'dan il-kuntest li l-intimat odjern dahal fiz-zarbun ta' missieru l-intimat f'dawk il-proceduri.

Ghaldaqstant, il-kriterji rikjesti ghal-*lis alibi pendens* ma jissusistux.

Irid jinghad ukoll li l-ezitu ta’ dan il-kaz mhuwiex ser jimpingi fuq id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell Inferjuri, liema appell gie interpost mid-decizjoni moghtija mill-Bord Li Jirregola L-Kera. Dawk il-proceduri ser jiddeciedu dwar l-allegat mankanzi tal-inkwilin, missier l-intimat, li jwettaq l-obbligazzjonijiet lokatizji tieghu. Illi t-titlu tal-intimat huwa wiehed derivattiv li jiddependi mill-konferma li l-inkwilin l-originali, l-missier, ma ivvjolax il-kondizzjonijiet tal-kirja.

Illi anke koncess li l-Qorti tal-Appell tiddeciedi favur l-eredi ta' Thomas Micallef, tali sentenza ma tinfluwixxix fuq il-proceduri odjerni li huma mmirati lejn it-titlu vantat ta' Ronald Micallef *de proprio*. Jista' jkun il kaz li l-Qorti tal-Appell tirrovexxja s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, izda dan isolvi biss il-kwistjoni tal-kirja vigenti bejn Thomas Micallef u s-sidien. F'dawn il-proceduri ibnu minghajr hutu li wkoll gew legittimati f'dawk l-atti, qed jivvanta titlu lokatizzju f'ismu proprju u esklussiv.

Illi huwa dan it-titlu li hu l-mertu tal-vertenza odjerna u din il-Qorti hija tal-fehma li din id-decizjoni u lanqas id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, mhija ser tinfluwixxi wahda fuq ohra,

minhabba li l-kawzali, id-dritt vantat, u l-partijiet huma distinti fiz-zewg kawzi. Ghalhekk, dan ma jistax jaghti lok ghal zewg decizjonijiet kunfliggenti.

In vista tas-suespost, tichad it-teni eccezzjoni.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari, u tordna l-prosegwiment tal-kaz fil-mertu.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

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