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 it-Tlieta, 30 ta' Jannar 2018

Kawza Numru : 11
Rikors Numru : 388/2016/LSO

Walter Ellul Bonici (KI180854M), Emma Delucca (KI446456M), Paul Ellul Bonici (KI 563460M), Mariella Ellul Bonici (KI 31858M), Valerie Ellul Bonici (KI182263M), Jane Cassar (KI40029M), Anthony Cassar (KI 460551M), bhala mandatarju specjali ta' Micheal J Mifsud Ellul

(Passaport Amerikan 073214048) u ta' Dianne Harner (Passaport Amerikan 221363521), u Richard Cassar (KI 415057M) fil-kwalita` tieghu ta’ Ezekutur testamentarju tal-mejta Maria Giuseppa Mifsud Ellul ghal kull interess illi jista' jkollu.

vs

Patrick Cassar u Christopher Cassar

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta’ Richard Cassar (KI 415057M) et datat 16 ta’ Mejju 2016 fejn espona: -

Illi ir-rikorrenti huma eredi tal-mejta Maria Giuseppa Mifsud Ellul li mietet fit-12 ta' April 1995.

Illi bhala parti mill-patrimonju tal-mejta Maria Giuseppa Mifsud Ellul l-esponenti wirtu l-fond bin-numru 298, Triq Santa Duminka Zabbar, liema fond originarjament kien mikri lil certu Joseph Cassar.

Illi fis-sena 2009 l-imsemmi Joseph Cassar miet u konsegwentement il-kirja kompliet f'isem il-mara tieghu Giuseppa Cassar.

Illi l-imsemmija Giuseppa Cassar mietet fis-sena 2014, u insegwitu ghall-mewt taghha l-kirja ghaddiet f'idejn it-tifel taghha John Cassar.

Illi fis-sena 2015 anke l-imsemmi John Cassar miet u ghalhekk *ai termini* tal-ligi l-gdida illi tirregola l-kera, il-kirja fuq imsemmija giet fit-tmiem.

Illi minkejja illi l-kirja *de quo* giet terminata, l-intimati baqghu jokkupaw il-fond, anke jekk m'ghandhom ebda titolu validu fil-ligi.

Illi minkejja illi l-intimati gew interpellati sabiex jivvakaw il-fond huma baqghu inadempjenti.

Illi fl-opinjoni tar-rikorrenti, l-intimati ma ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu u ghalhekk il-kawza tista' tigi deciza abbazi tal-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Taqta' u tiddeciedi l-kawza abbazi tal-artikolu 167 tal-Kap. 12 u cioe` bid-dispensa tas-smigh;

2. Tiddikjara illi l-intimati qed jokkupaw l-fond 298 Triq Santa Duminka Zabbar minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentement tordna lill-intimati sabiex fiz-zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jivvakaw il-fond imsemmi. Kollox skont kif gie dikjarat aktar 'l fuq u ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri legali tal-10 u tas-19 ta’ Awwissu 2015, kontra l-intimati li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-21 ta’ Gunju 2016 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 mahlufa tal-konvenuti Patrick Cassar (detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru 256476(M) u Christopher Cassar (detentur tal-karta bin-numru 348678(M) datata 6 ta’ Lulju 2016 a fol 25 tal-process fejn bir-rispett u bil-gurament ikkonfermaw:

1. Illi preliminarjament l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom skont il-ligi u cioe` li huma l-proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jikkontendu *in linea* preliminari li din il-Qorti ma ghandhiex il-kompetenza biex tisma’ din il-kawza *stante* li din il-kawza kellha tigi intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li

ghandu kompetenza esklussiva li jisma' u jiddeciedi kawzi dwar kirjiet *stante* li l-esponenti jgawdu titolu ta' kera *ai termini* tal-artikolu 1531F tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghandhom d-dritt li jkomplu l-kirja ta' missierhom John Cassar u dana *stante* li huma l-wild naturali ta' John Cassar u ilhom joqghodu mieghu sa minn meta twieldu, qatt ma telqu u lanqas huma mizzewgin u baqghu jghixu mieghu sa ma miet fil-2015, u ghadhom jghixu hemm sal-lum; fil-fatt wara mewtu hadu hsieb jiddepozitaw il-kera l-Qorti b'cedola appozita, l-ahhar ircevuta annessa u mmarkata bhala **<u>'Dokument PC1'</u>** u kopja tac-cedola ta' depozitu anness bhala **'Dokument PC2":**

3. Illi minghajr pregudizzju, fin-nuqqas li din l-Onorabbli Qorti taqbel li l-esponenti jgawdu titolu ta' kera skont l-artikolu 1531F tal-Kap 16, allura trid titqies l-applikabbilta` tal-artikolu 1531G tal-Kap 16;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Patrick Cassar li gietipprezentata b' rikors datat 26 ta' Settembru 2017 a fol 141 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata 16 ta' Ottubru 2017 a fol 159 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti hekk kif ippresjeduta, inkluz dak tas-7 ta' Novembru 2017 (fol 167), fejn meta ssejhet il-kawza qabel il-hin dehru d-difensuri tal-partijiet li rrimettew ruhhom ghan-noti

taghhom. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Jannar 2018 fid-9:30 am.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

I. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza *in parte* fuq it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet sollevati mill-intimati.

Illi permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitolbu li l-intimati jigu zgumbrati mill-fond numru (298) Triq Santa Duminka Zabbar, billi qed jokkupawh minghajr titolu validu fil-ligi.

Illi l-intimati laqghu ghat-talba billi eccipew in-nuqqas ta kompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae stante* li qed jivvantaw titolu lokatizju li ntiret minghand missierhom. Illi gie eccepit ukoll li fin-nuqqas ta' titolu ta' kera abbazi tal-artikolu 1531F tal-Kap 16, allura trid titqies l-applikabilita` tal-artikolu 1531G tal-Kap 16.

Fatti:

Illi r-rikorrenti, bhala eredi tad-defunta Maria Giuseppa Ellul, wirtu l-imsemmi fond fi Triq Santa Duminka Zabbar, formanti parti mill-patrimonju tad-defunta. Jirrizulta li l-imsemmi fond kien mikri ghand Joseph Cassar, li miet fl-2009, u l-imsemmija kirja kompliet f'isem martu Giuseppa Cassar, li mietet fl-2014. Sussegwentement l-istess kirja

ghaddiet f'idejn binha John Cassar li miet fl-2015. Ghalhekk, qed jigi sostnut li l-intimati m'ghandhom ebda titolu validu fil-ligi biex jiddetjenu l-fond, kwindi, r-rikorrenti pprocedew bil-kaz odjern.

Provi:

Richard Cassar xehed permezz ta' affidavit (fol 4) u qal li hu l-ezeketur testamentarju tal-eredi ta' Maria Giuseppa Mifsud Ellul, fejn fost il-patrimonju hemm il-fond 298 Triq San Duminku Zabbar. Spjega li l-imsemmi fond kien mikri originarjament lil Joseph Cassar li miet fl-2009, u l-kirja baqghet ghaddeja f'isem martu, u in segwitu ghall-mewt taghha, il-kirja ghaddiet f'idejn binha, li miet fl-2015.

F'affidavit ulterjuri (fol 44-45) qal li nhatar ezekutur testamentarju fid-19 ta' Marzu 1996, kien l-ewwel ircieva l-kera minghand Joseph Cassar, u sussegwentement ghall-mewt tieghu kien ircieva ittra minghand martu fejn talbitu thallas il-kera f'isimha, u sussegwentement ghall-mewt taghha gie avvicinat minn binha John Cassar li talab li jhallas il-kera f'ismu, u in segwitu ghall-mewt ta' John Cassar, hu, wara parir legali, ma baqax jaccetta l-kera minghand uliedu.

Patrick Cassar xehed permezz ta' affidavit u qal li hu u hutu kollha trabbew go l-imsemmi fond, qal li hu ghandu 38 sena u huh erbghin sena u wara li dejjem ghexu f'dan il-fond meta miet missierhom John Cassar, fl-2015, li kien

ighix hemm ukoll. Semma li meta ma gietx accettata il-kera taghhom, iddepozitawha l-Qorti.

In **kontro-ezami** (fol 104-109)[1] qal, li n-nanniet Joseph u Josephine kienu ighixu fl-imsemmi fond. Qal li ghandu wkoll ir-ricevuti tal-hlas tal-kera li jmorru lura sal-1973. Qal li ma jafx li wara l-mewt tan-nannu tieghu in-nanna kienet kitbet biex l-ircevuti jibdew johorgu f'isimha.

Chris Cassar ikkonferma permezz ta' affidavit (fol 39) il-kontenut tal-affidavit ta' huh Patrick Cassar.

In-Nutar Victor J. Bizazza xehed permezz ta' affidavit (fol 65-66) fejn qal li jirrizulta li l-imsemmi fond fid-divizjoni tal-atti, huwa l-istess fond anness fir-relazzjoni peritali annessa mal-kuntratt datat 28 ta' Settembru 1946. Zied ighid li l-imsemmi fond hu fil-fatt il-fond 298 Triq San Duminka Zabbar, u hekk jidher fir-Registru Elettorali 2010.

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).

[1] Seduta tal-11 ta' Mejju 2017.

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 l-**artikolu 1525 tal-Kap 16** jiddisponi:

"....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-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'."

Ukoll l-**artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69** (Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini) jiddisponi:

"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."

F'sentenzi recenti moghtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, **Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et,** deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, u **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** deciza wkoll fis-16 ta' Dicembru 2015, gie trattat b'mod approfondit l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili, u kif ukoll l-intenzjoni tal-legislatur meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009. Gew enuncjati siltiet mill-

'white paper' u mid-dibattiti parlamentari ta' dak iz-zmien li kienu kollha ntizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Fir-rigward tal-applikazzjoni ta' dawn iz-zewg artikoli, din il-Qorti taghmel referenza ghal dak ritenut fil-kaz **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** (Qorti tal-App. Inf. 16-12-2015), u cioe`:-

"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 ezistentiu 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** 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.

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."

Illi fil-kaz odjern r-rikorrenti qed jikkontendu li l-intimati m'ghandhomx titolu validu sabiex ikompli jiddetjenu l-fond in kwistjoni. Min-naha l-ohra, l-intimati qed jivvantaw titolu ta' kera *ai termini* tal-**artikoli 1531F u 1531G tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi mhuwiex ikkontestat li n-nannu tal-intimati kien jikri l-fond, u lanqas li wara l-mewt tieghu, l-inkwilinat ghadda f'idejn l-armla tieghu. Difatti gew esebiti ricevuti tal-kera li jmorru lura sal-1973, meta n-nanniet kienu jhallsu l-kera ghall-istess imsemmi fond, u aktar recentement, mill-2014 sal-2015 thallset il-kera minn missierhom John Cassar, kif jidher mir-ricevuta a fol 32. Difatti, kien sussegwentement ghall-mewt ta' John Cassar fl-2015, li ma baqghetx tigi accettata l-kera, ghaliex l-intimati ma gewx rikonoxxuti bhala inkwilini. B'hekk, l-intimati ddepozitaw il-kera l-Qorti, kif jirrizulta minn cedoli ta' depozitu a fol 29-30.

Illi ghalkemm, huwa minnu kif sottomess mill-avukat difensur tar-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet, fejn saret referenza ghall-kaz **AMG Autos Limited vs Khaled Alshlaam Almrabea et** (Cit. 187/2015, P.A. deciza fit-2 ta' Marzu 2017), li mhux kull fejn tissemma' l-kelma kera, l-

Qorti ordinarja titlef il-gurisdizzjoni. Madankollu, irid isir ezami tal-premessi u t-talbiet kif dedotti, sabiex jigi determinat l-ewwel u qabel kollox il-kompetenza ta' Qorti *ratione materiae*. Illi referibbilment ghal dak premess fir-rikors promotur, irid jigi evalwat jekk fil-fatt jirrizultax li qatt ma kien hemm kirja, jew altrimenti hemmx cirkostanzi fejn kien hemm kirja *in vigore* li ntemmet. Din l-analizi hija rikjesta *in vista* tal-insenjament tal-gurisprudenza. Jekk l-att promotur huwa mibni fuq kirja li ntemmet, l-indagni ta' din il-Qorti tieqaf hawn.

Fil-fatt, fis-sitt premessa jinghad proprju hekk:

"*Illi minkejja li l-kirja de quo giet terminata, l-intimati baqghu jokkupaw il-fond anke jekk m'ghandhomx l-ebda titolu fil-ligi.*"

B'dan ma jfissirx li qed jigi deciz illum li l-intimati ghandhom fil-mertu il-jedd minnhom pretiz. Kull ma jfisser hu li t-talba trid tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera u mhux minn din il-Qorti. Fl-ahhar mill-ahhar tali kwistjoni trid tigi mistharrga wara ezami akkurat tal-provvedimenti tad-disposizzjonijiet tal-ligi sucitati.

Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma konsiderata li l-kompetenza taghha hija limitata ladarba jehtieg dikjarazzjoni li l-kirja intemmet mal-mewt ta' John Cassar.

Ghaldaqstant, ser tilqa' t-tieni eccezzjoni sollevata u tiddikjara li din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza *ratione materiae* biex tkompli tisma' dan il-kaz.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tiddikjara li m'ghandhiex il-kompetenza *ratione materiae* biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti, u tordna li l-atti tal-proceduri jigu trasferiti lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiehu konjizzjoni ta' din il-kawza.

Konsegwentement, tastjeni milli tkompli tiehu konjizzjoni tal-kawza.

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' Jannar 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Jannar 2018