QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 14 ta' Dicembru, 2018

Numru 23

Rikors numru: 966/2014LSO

Salkath Limited (C2173)

v.

Victor Azzopardi

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur ipprezentat mis-socjetà attrici fl-4 ta' Novembru, 2014, li permezz tieghu nghad:

> "Illi d-ditta attrici tipposjedi l-art, ossija ghalqa msejha 'Tal-Qasbi' f' Salib it-Toroq, fil-limiti ta' Birkirkara.
>
> "Illi dan ir-raba' kien koncess bi qbiela lil certa Salvina Borg, li llum hija mejta, u billi hija kienet xebba u ma kellhiex tfal il-kirja taghha spiccat.
>
> "Illi l-intimat, Victor Azzopardi, illum qed jippretendi li ghandu l-qbiela tal-istess ghalqa tant li ddepozita l-qbiela taht l-awtorita` tal-Qorti.

"Illi huwa car u manifest li l-intimat ma ghandu l-ebda titolu legali fuq l-istess raba' u dan jafu sewwa l-intimat.

"Illi ghaldaqstant l-intimat ghandu johrog minn dan ir-raba'.

"Ghaldaqstant jghid l-intimat 'il ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti :

"1. Tiddikjara li l-intimat ma jipposjedi l-ebda titolu validu fil-ligi fuq l-ghalqa msemmija u;

"2. Tikkundanna lill-intimat sabiex jizgombra mill-istess ghalqa fuq indikata fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez".

Rat ir-risposta tal-konvenut Victor Azzopardi li permezz taghha eccepixxa:

"L-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti billi t-tribunal kompetenti huwa l-Bord adibit dwar kwistjonijiet ta' kiri ta' raba';

"Illi in realta` din ir-raba` kienet mikrija lin-nannu tal-intimat u baqghet fil-familja u kienet tinhadem minnu bhala membru tal-familja ta' Salvina Borg billi huwa dejjem ghex maghha qisu binha u fil-fatt gie nominat minnha bhala werriet u hallietlu din ir-raba' fit-testment taghha.

"Illi dwar l-ewwel paragrafu tar-rikors originali r-rikorrent irid jipprova t-titolu tieghu;

"Dwar it-tieni paragrafu huwa minnu li Salvina Borg kienet mietet minnghajr tfal, imma l-kirja kienet tappartjeni lin-nannu tal-intimat u l-intimat kien meqjus minn zitu daqs li kien binha, kien membru tal-familja taghha, kien eredi taghha kif ukoll legatarju ta' dina l-kirja. Ghalhekk mhux minnu li l-kirja spiccat mal-mewt ta' Salvina Borg.

"Illi dwar dak dikjarat fit-tielet paragrafu tar-rikors u l-paragrafi sussegwenti huwa minnu li l-intimat qieghed jippretendi li huwa ghandu l-qbiela ta' din ir-raba'; din il-qbiela kienet fil-familja tieghu, kien originarjament tispetta lil nannuh u finalment ghaddhiet fuqu, kif jidher mid-dokument anness u mmarkat Dok A;

"Illi inoltre l-intimat ghamel diversi benefikati fir-raba' in kwistjoni u qabel ma jigi zgumbrat huwa ghandu jigi kumpensat tal-benefikati minnu maghmula f' din ir-raba'."

Rat is-sentenza preliminari tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-27 t'April, 2017, li permezz taghha gie deciz illi, filwaqt li cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, dwar in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae,* ordnat il-prosegwiment tal-kawza fil-mertu. Bl-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> "Illi din hija kawza ghall-izgumbrament tal-intimat mill-ghalqa msejha "Tal-Qasbi" f'Tas-Salib it-Toroq, fil-limiti ta' Birkirkara. Illi s-socjeta` rikorrenti qed issostni li l-intimat qed jokkupa l-imsemmija ghalqa minghajr titolu validu, kwindi qed tipprocedi b'dan il-kaz ghar-ripreza tal-imsemmija ghalqa.
>
> "L-intimat oppona billi ssolleva preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* fil-kaz in ezami.
>
> "Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Jirrizulta li l-ghalqa in kwistjoni kienet imqabbla ghand Guzeppi Borg, li kien in-nannu tal-intimat. Mid-dokument esebit JB1 jirrizulta li Guzeppi Borg miet fil-25 ta' Jannar 1967 u halla warajh lil martu Mari Borg, u lil uliedu Salvina, Karmena, Indri, Cettina u Vittoria. Sussegwentement jidher li l-ghalqa kienet koncessa wkoll f'idejn Salvina Borg, bint Guzeppi Borg. Wara l-mewt ta' Salvina Borg fil-11 ta' Ottubru 2013 (fol 21), li ma kinitx mizzewga u ma kellhiex tfal, jirrizulta li baqa' jahdem din l-ghalqa l-intimat li hekk kif sostna hu, kien trabba minn Salvina Borg u kien joqghod maghha sa ma zzewweg, meta kien baqa' joqghod fil-vicinanzi taghha. Illi l-intimat qed jikkontendi li Salvina Borg hallietlu l-qbiela ta' l-ghalqa *de quo* permezz tat-testment taghha esebit a fol 12 u 13 tal-process.
>
> "Provi:
>
> "Catherine Gauci xehdet permezz ta' affidavit (fol 18) fejn qalet li l-art in kwistjoni ilha zmien twil ghand il-familja taghha billi missierha kien xtara l-art minghand terzi fit-3 ta' Jannar 1925 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paolo Carbonaro. L-art inxtrat mis-socjeta` rikorrenti mill-poter ta' missierha Emanuel Bonnici b'kuntratt in atti Nutar

Antonio Carbonaro ppubblikat fil-15 ta' Gunju 1970. L-azzjonisti tas-socjeta' attrici huma hi u l-erba' wliedha. Semmiet li din l-art kienet imqabbla lil Salvina Borg bir-rata ta' €9.32 fis-sena, izda s-socjeta' rikorrenti qatt ma accettat il-qbiela minghandha u ghalhekk, hi kienet tiddepozitaha l-Qorti. Qalet li Salvina Borg mietet fil-11 ta' Ottubru 2013 u ma kellhiex tfal.

"Victor Azzopardi xehed permezz ta' affidavit (fol 24) fejn qal li mindu kien zghir rabbietu z-zija tieghu Salvina Borg. Qal li l-ghalqa kienet imqabbla lil Guzeppi Borg, li miet f'Dicembru 1964, u sussegwentement ghall-mewt tieghu, sid il-ghalqa pproceda b'kaz kontra Salvina Borg, li kienet bint Guzeppi Borg biex jiehu l-ghalqa lura. Qal li minkejja li l-kaz intrebah minn Salvina Borg, qatt ma giet accettata qbiela minghandha u ghalhekk, hi kienet tiddepozitaha l-Qorti. Xehed ukoll li Salvina Borg rabbietu minn mindu kien tarbija. Kien jghix maghha sakemm izzewweg, wara liema data mar jghix bieb ma' bieb maghha. Hu u Salvina kienu jghixu man-nannu tieghu Guzeppi Borg li jigi missier ommu u missier Salvina Borg u kien imur l-ghalqa man-nannu minn mindu kellu sitt snin. Xehed li l-ghalqa kienet imqabbla ghand nannuh Guzeppi ghal Lm4 fis-sena. Qal li s-sid qatt ma accetta l-hlas minghand Salvina Borg u hi kienet tiddepozita l-qbiela l-Qorti. Ukoll l-ghalqa dejjem baqghet miktuba fl-Ghammieri u fil-kotba tar-raba' f'isem nannuh Guzeppi Borg. Xehed li wara li ntemmet il-kawza kontra Salvina Borg kien beda jiehu hsieb l-ghalqa hu.

"In kontro-ezami qal (fol 50)[1] li ommu jisimha Maria Azzopardi u Salvina Borg kienet zitu.

"Charmaine Azzopardi xehdet (fol 26-30)[2] u qalet li hi bint l-intimat, ghandha disgha u tletin sena, u l-ghalqa in kwistjoni kienet imqabbla ghand il-buznannu taghha Guzeppi Borg. Qalet ukoll li z-zija ta' missierha Salvina Borg kienet qisha ommu, fil-fatt meta zzewweg, ghal hafna snin, baqa' joqghod bieb ma' bieb maghha. Qalet li minn sakemm ittiha l-memorja dejjem tiftakar lil missierha jahdem din ir-raba'. Fir-rigward tal-qbiela qalet li Salvina Borg kienet tiddepozita l-qbiela l-Qorti, u wara mewtha, missierha baqa' jhallas il-qbiela l-Qorti wkoll.

"Maria Concetta Azzopardi, mart il-konvenut, xehdet permezz ta' affidavit (fol 33) fejn qalet li mindu ltaqghet ma' zewgha dejjem tiftakru imur l-ghalqa. Semmiet li zitu Salvina Borg kienet tfakkru kull sena biex jiddepozita l-qbiela l-Qorti *stante* li sid il-ghalqa ma riedx jaccetta l-qbiela.

"Joseph Borg, Agricultural Officer mad-Dipartiment tal-Agrikoltura xehed (fol 47-49)[3] li esebixxa Dok JB1 sa JB3, pjanta dwar l-*area* tal-

[1] Seduta tat-18 ta' Frar 2016.
[2] Seduta tat-23 ta' April 2015.
[3] Seduta tat-18 ta' Frar 2016.

art u estratt mir-Registru tal-Agrikoltura. Tliet *parcels* enumerati 1486,1488 u 1489, fuq ir-registru miktubin bhala 1486 biss, kienu registrati f'isem Guzeppi Borg. Dar fuq bintu Victoria u regghu dar lura fuq Guseppi Borg fl-istess gurnata (DOK JB3). Ma setax jikkonferma jekk il-*parcel* muri bhala 1487 ukoll kien parti mill-*parcel* 1486 ghall-fini tar-registrazzjoni imsemmija.

"Semma wkoll nies imnizzlin li huma l-qraba tal-bidwi li qed jahdem l-ghalqa, fosthom Salvina Borg. Qal li hu ghandu *records* sal-2007,imbaghad hemm Direttorat iehor - il-*paying agency*.

"Keith Mallia in rapprezentanza tal-Paying Agency tad-Direttorat tal-Agrikoltura xehed (fol 55-57)[4] li esebixxa Dok KM1, spjega li l-Agenzija topera sistema ta' dikjarazzjoni min-naha tal-bidwi li jkun jahdem l-ghalqa u din is-sistema bdiet tithaddem mill-2003 l'hawn, u jirrizulta li minn dik id-data, Victor Azzopardi hu mnizzel bhala l-persuna li jahdem l-ghalqa sa mill-21 ta' Lulju 2003. Semma li huma joqghodu fuq id-dikjarazzjoni unilaterali tal-bidwi. Il-bidwi jaghmel *self declaration* biex jiehu s-sussidju.

"Dritt:

"It-talba odjerna hija wahda ta' zgumbrament *stante* allegat okkupazzjoni bla titolu tal-intimat. Il-Qorti ser tghaddi biex tezamina biss il-kwistjoni ta' kompetenza sollevata fl-ewwel eccezzjoni tar-risposta guramentata.

"Illi ghalhekk il-Qorti ghandha tikkonsidra l-kwestjoni jekk il-kawza odjerna ghandhiex tkun imhollija ghall-gudizzju tat-tribunal specjali li ghandu kompetenza specjali fil-parametri tal-Att Dwar it-tigdid tal-Kiri tar-Raba' (Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta).

"Hu pacifiku u accettat li l-kompetenza hija determinata fuq kollox u qabel kull konsderazzjoni 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).

"Illi din il-Qorti hi tal-fehma li l-kompetenza tal-Qorti ordinarja tieqaf biss jekk tasal ghall-konkluzjoni li l-intimat ghandu titolu ta' lokazzjoni. Fis-sentenza fl-ismijiet Peter Sammut Briffa et vs Maria Dolores Zammit et, Appell Civili 231/99 deciza fis-17 ta' Ottubru 2002, gie ribadit hekk:

"….din il-Qorti ma taqbilx li l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja ma ghandhomx il-kompetenza biex jaqtghu din il-kwistjoni ghax hija mhollija fil-kompetenza tat-tribunal specjali. It-tribunal specjali ghandu

[4] Seduta tal-21 ta' April 2016.

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 illi 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-konvenut huwiex kerrej jew le, 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."

"Fil-kaz odjern hu pacifiku bejn il-kontendenti li Salvina Borg kienet rikonoxxuta bhala l-inkwilina ghall-fini tal-qbiela wara li miet missierha Guzeppi Borg. Hawnhekk huwa minnu li, skont ix-xhieda tal-ufficjal Joseph Borg, rapprezentant tad-Direttorat tal-Agrikoltura, l-art mertu tal-vertenza odjerna, baqghet registrata fuq Guzeppi Borg (fol 47 a tergo). Madanakollu jirrizulta mhux ikkontestat ukoll li s-sidien istitwew proceduri minghajr success biex jirriprendu l-ghalqa minghand Salvina Borg u qatt ma accettaw il-qbiela minghandha.

"Illi ghal dak li jirrigwarda r-registri tad-Dipartiment tal-Agrikoltura, huwa maghruf li dawn huma jsiru abbazi ta' dikjarazzjonijiet li jsiru unilateralment mill-bdiewa ikkoncernati. Hekk kif gie osservat fil-kaz Olive Gardens Investments Limited v Salvu Farrugia et (PA (RCP) - 30/10/2010):

"hekk per ezempju d-dokumenti esebiti mir-rapprezentanti tal-Ghammieri ma jikkrejaw u lanqas jindikaw l-ebda titolu ta' qbiela jew xi titolu iehor, izda tali registrazzjoni kienet issir u ghadha issir biss a skop ta' registrazzjoni ta' raba'."

"Illi l-intimat issottometta li l-art baqghet tghajjat lill-Guzeppi Borg, u jaghmel riferenza ghax-xhieda moghtija minn Emanuel Bonnici, l-awtur fit-titlu tar-rikorrenti fil-kawza istitwita kontra Salvina Borg. Din is-sentenza mhix esebita u lanqas ix-xhieda ghalkemm il-konvenut jghid li kopja tax-xhieda giet ipprezentata. Madanakollu jirrizulta mhux ikkontestat, li l-qbiela kienet tithallas biss minn Salvina Borg, li kienet tiddepozitah b'cedola taht l-awtorita' tal-Qorti, u *di piu'*, l-istess Maria Concetta Azzopardi, mart l-intimat, xehdet li hu kien dejjem jirreferi ghall-ghalqa bhala "l-ghalqa taz-zija Salvina."

"Ghaldaqstant din il-Qorti hija soddisfatta li wara l-mewt ta' Guzeppi Borg, il-qbiela daret fuq Salvina Borg li kienet xebba u mietet improle. Konsegwentement ma tistax taccetta t-tezi tal-intimat li l-qbiela f'dan il-kaz m'ghaddietx f'isem Salvina Borg kif indikat fil-premessi tar-rikors promotur.

“Illi ghalhekk il-qorti ghandha tiddetermina, ghall-fini tal-kompetenza taghha jekk l-intimat jidhol fid-definizzjoni ta' inkwilin ghall-fini tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

“Skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Att Dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba’ (Kap 199): "*Kerrej tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja, u wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej jew kien qed jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej."*

“Inoltre "*Cessjonarju tal-kirja" tinkludi sub-konduttur u meta ma hemm la sub-kunduttur, jew persuna li lilha tkun ceduta l-kirja, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej*."

“Ikkonsidrat li l-kwalifiki necessarji sabiex xi hadd jitqies li hu "kerrej" wara l-mewt tal-inkwilin originali huma: (a) li jkun cessjonarju tal-kirja jew (b) li jkun legatarju tal-kirja jew (c) li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej kien jghix mal-kerrej jew (d) kien jahdem ir-raba’ mieghu jew ghalih jew (e) ikun il-werriet tal-kerrej.

"*Il-ligi, pero`, izzid taghmel abbinament importanti hafna ghas-success ta' wahda minn dawn ir-rekwiziti u cioe` - dik li l-persuna hekk intitolata tkun "membru tal-familja" tal-kerrej."* (“Elsa armla ta’ Victor Camilleri et vs Joseph Briffa (gja Rizzo)” (A.C.(Inf.) – 24 ta’ Novembru 2003) Skont il-ligi "*membru tal-familja"* tfisser "*axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakem ma tergax tizzewweg, tal-kerrej."*

“Kif akkolt mid-decizjoni fl-ismijiet “Pietru u Pawlu ahwa Magro -vs- Abram u Alfred ahwa Mifsud”, Appell, Sede Inferjuri, 29 ta’ Jannar 1999, *“il-ligi specjali li tirregola t-tigdid ta’ kiri tar-raba’ tipprovdi regoli definiti li jirrestringu r-rilokazzjoni ghal dawk il-membri tal-familja li hi tispecifika fid-definizzjoni fl-artikolu 2. Kien biss f’dawn ic-cirkostanzi li l-legislatur ried li l-qbiela tghaddi u tkompli ‘ex lege’ fil-persuna ta’ “membri tal-familja” ta’ l-inkwilin."*

“Illi huwa manifest li l-intimat mhuwiex iben l-inkwilina li mietet improle. Il-fatt li kienet tittrattah daqs binha u kien hemm relazzjonijiet affettivi strettissimi ma jibbastax biex jissubentra fid-definizzjoni ta' inkwilin, liema terminu huwa ristrett ghad-dixxendenza lineari. Huwa minnu li jirrizulta li thalla b'titolu ta' prelegat, it-twellija porzjoni art in mertu izda xorta jibqa' l-fatt li ma jikkwalifikax bhala *membru tal-familja* fit-termini tal-Ligi.

“Illi kif gie ribadit fil-kaz Carmelo Farrugia et v Carmela Camilleri et. (Qorti tal-App (Sede Inf) - 19 ta' Mejju 1997) billi l-konvenut ma kienx jissubentra fid-definizzjoni ta' kerrej *ai fini* tal-artiklu 2 tal-Kap.199 u l-

> uniku kerrej kien miet, "*il-qbiela ntemmet, u allura*, *non si trattava aktar ta' rilokazzjoni tacita, jew awtomatika jew causa mortis."*
>
> "Illi dan ifisser li la darba l-konvenut ma jistax jigi kkunsidrat bhala "membru tal-familja" jsegwi li ma hemm ebda kerrej skont id-definizzjoni tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-kirja intemmet bil-mewt ta' Salvina Borg.
>
> "Ghaldaqstant il-Qorti hi tal-fehma li ghandha tasserixxi l-kompetenza taghha sabiex tiddetermina t-talbiet fil-mertu."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Victor Azzopardi, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm premessi, talab li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-27 t'April, 2017, u minflok tiddeciedi li dik il-Qorti ma kellhiex il-kompetenza in materja u b'hekk tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju u in mankanza tirrinvija l-atti lit-Tribunal kompetenti, skont il-ligi.

Rat ir-risposta tas-socjetà appellata Salkath Limited, li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija talbet li, din il-Qorti tichad l-appell tal-konvenut mis-sentenza preliminari u tibghat il-process lura lill-Prim'Awla ghad-decizjoni finali, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat l-atti tal-kawza u semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami;

Ikkonsidrat:

Illi l-azzjoni attrici titratta talba ghal zgumbrament minn ghalqa f'Birkirkara, fuq il-premessa li l-konvenut qieghed jokkupaha minghajr ebda titolu validu. Permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu, l-konvenut appellant jikkontendi li l-Prim'Awla m'ghandhiex il-kompetenza mehtiega sabiex tiddeciedi l-kaz, peress li huwa jiddetjeni r-raba' in kwistjoni b'titolu ta' qbiela.

Dan ifisser li fil-fehma tal-appellant, huwa l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' li ghandu l-kompetenza esklussiva li jisma' l-kawza u dan ai termini tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta). L-ewwel Qorti ma qablitx mal-argument maghmul mill-konvenut appellant u ddecidiet li ghandha l-kompetenza mehtiega li tiddeciedi l-kawza.

L-appell tal-konvenut appellant huwa msejjes fuq zewg aggravji:

(i) li bid-decizjoni taghha l-ewwel Qorti ma ddecidietx biss il-kwistjoni ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni, izda ddeterminat ukoll il-mertu tal-kawza, ladarba stabbiliet li ma kienx hemm kirja favur il-konvenut appellant;

(ii) li d-decizjoni li ma kienx hemm kirja favur l-appellant kienet wahda zbaljata. Dana peress li l-kirja originali kienet fuq in-nannu tal-konvenut appellant, li wara l-mewt tieghu ddevolviet fuq uliedu kollha, peress li ma kien hemm ebda novazzjoni favur iz-zija tal-appellant, kwindi meta l-ulied tal-persuna ntitolata ghall-kirja gew neqsin, il-kirja ddevolviet fuqu,

bhala wiehed mill-ulied intitolati ghall-kirja. L-appellant jikkontendi li ladarba s-socjetà appellata naqset milli tipprova li kien hemm novazzjoni tal-kirja favur iz-zija tal-appellant wara l-mewt tan-nannu tieghu, il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti kienet skorretta.

Jibda billi jigi trattat l-ewwel aggravju, dak fejn jinghad li meta l-ewwel Qorti ddecidiet li kellha l-kompetenza mehtiega sabiex tiddeciedi l-kawza, bid-decizjoni taghha li ma kienx hemm kirja agrikola favur il-konvenut appellant, iddecidiet ukoll il-punt tal-mertu tal-kawza, li kellu jigi deciz separatament u mhux semplicement dak il-punt preliminari dwar il-kompetenza taghha li kellu jigi deciz.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, fil-fehma ta' din il-Qorti, ghall-finijiet ta' gurisdizzjoni, huma l-premessi u t-talbiet attrici kif rizultanti mill-atti li tinvesti jew tisvesti Qorti mill-gurisdizzjoni fuq il-materja. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fis-Sede Inferjuri tal-4 ta' Dicembru, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Enriketta Bonnici v. Gordon Borg**). Hekk ukoll, huwa principju fundamentali li meta titressaq kontestazzjoni dwar jekk il-Qorti ghandhiex il-kompetenza li tisma' kawza, dik il-Qorti ghandha tistharreg u tiddeciedi dwar eccezzjoni bhal dik fl-aspetti kollha taghha. Daqstant iehor huwa principju accettat li, il-Qrati ta' kompetenza ordinarja, ghandhom is-setgha li jisimghu u jaqtghu kull kwestjoni ta' ghamla civili sakemm is-setgha dwar kwestjoni bhal dik ma tkunx giet moghtija lil tribunal specjali b'ligi apposta. (Ara sentenza tal-

Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-14 ta' April, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **John Debono et v. Mario Buhagiar et**).

Il-Bordijiet huma tribunali ta' gurisdizzjoni specjali b'poteri li jridu jintuzaw fil-limiti ta' dak li tghid il-ligi, kwindi s-setghat moghtija lill-Bordijiet ghandhom jitfissru b'mod ristrett. Kwistjonijiet li ma jaqghux taht il-provvedimenti tal-ligijiet specjali li jirregolaw il-kiri, jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-qrati ordinarji peress li l-Prim'Awla tibqa' ta' gurisdizzjoni generali. Fi kliem l-Imhallef William Harding: "*l-Imhallef sedenti jaqbel ma' dan il-principju, u jzid li l-gurisdizzjoni tal-Bord statutorjament limitat ghal kazijiet espressi fil-ligi specjali, u zgur eccezzjonali, ma ghandhiex tigi estiza b'mod li tinvadi l-isfera tal-gurisdizzjoni ta' tribunali ta' gurisdizzjoni generali u ordinarja, kontra kwalunkwe principju li ghandu jirregola l-organizzazzjoni gudizzjarja*" (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti, Sede Inferjuri, tal-10 ta' Mejju 1952, fil-kawza fl-ismijiet **George Sammut v. Joseph Forace et**, Kollez. Vol. XXXIV P I p 380).

Jigi osservat ukoll li l-ligi stess tipprovdi, taht l-artikolu 47(3) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), illi:

> *"Iżda l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta' beni immobbli, … inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħdu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-*

limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati…".

F'materja ta' kompetenza bejn il-Bord li Jirregola l-Kera u l-qrati ordinarji, gie affermat bosta drabi li l-qrati ordinarji huma kompetenti sabiex jiehdu konjizzjoni ta' talba ghall-izgumbrament ta' inkwilin fuq il-bazi li dan qieghed jiddetjeni fond bla titolu. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 1998 fil-kawza fl-ismijiet **Gloria Beacom et. v. AIC Anthony Spiteri Staines**, (Kollez. Vol. LXXXII.ii.441) inghad:

"Hi ormai gurisprudenza kostanti li l-qrati ordinarji huma kompetenti biex jindagaw fl-ewwel lok jekk l-inkwilin kellux jew le titolu biex jiddetjeni l-fond. Jekk tigi stabbilita l-ezistenza ta' dak it-titolu tqum imbaghad il-kwistjoni tal-kompetenza tal-qrati ordinarji fir-rigward tat-tribunal specjali. Tigi indikata s-segwenti kazistika: Reverendu Henry Abela v Joseph Brown, Appell Inferjuri 20 ta' Jannar 1993; Francis Paris et v John Grima, Appell Inferjuri 11 ta' Jannar 1993; Carmelina sive Nina Camilleri et v. Paul Mifsud et, Appell Inferjuri 12 ta' Awwissu 1994; u Grima v Frendo, Appell Inferjuri 2 ta' Awwissu 1994)".

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li tabilhaqq is-socjetà attrici appellata qeghda permezz tal-proceduri odjerni, titlob li l-konvenut appellant jigi zgumbrat mill-ghalqa in kwistjoni, peress li ssostni li huwa qieghed jiddetjeni l-ghalqa bla ebda titolu legali fuq l-istess raba'. Permezz tal-eccezzjonijiet tieghu, l-konvenut jikkontendi li ghandu titolu ta' qbiela fuq l-imsemmija raba'. Isegwi li kien jispetta lill-konvenut appellant li jipprova li ghandu titolu validu ta' qbiela. Kwindi l-ewwel Qorti bilfors kellha tezamina l-provi mressqa in atti sabiex tistharreg jekk din il-pretensjoni kenitx fondata jew le, sabiex tasal ghall-

konkluzjoni dwar il-kompetenza taghha o meno li tisma' u tiddeciedi l-kawza. Kien ikun mod iehor li kieku l-ewwel Qorti rrizultalha li t-titolu vantat mill-konvenut appellant kien wiehed validu, peress li f'dak il-kaz kien ikollha bilfors tiddikjara ruhha inkompetenti. Ghalhekk jista' jinghad li, l-ewwel Qorti ghamlet sew meta wara li qieset in-natura tal-azzjoni attrici, gialadarba ddeterminat l-inezistenza tat-titolu ta' qbiela vantat mill-konvenut, ddecidiet li ghandha l-kompetenza mehtiega li tisma' u tiddeciedi l-kawza.

Dan iwassal ghat-tieni aggravju tal-appellant, dak fejn jattakka d-decizjoni tal-ewwel Qorti, fejn iddecidiet li l-konvenut ma kellux titolu ta' kirja. L-appellant iressaq l-argument li l-kirja originali kienet f'isem nannuh, Giuseppi Borg, li meta gie nieqes ghaddiet fuq uliedu u wara li dawn gew neqsin ghaddiet fuqu. Jikkontendi li jekk kemm-il darba s-socjetà attrici kienet tikkontendi li l-kirja ghaddiet fuq iz-zija tieghu, kien jehtieg li hija tipprova li kien hemm novazzjoni tal-kirja favur zitu, Salvina Borg. Jishaq li ladarba ma saritx tali prova, wara l-mewt ta' Giuseppi Borg, l-kirja ntirtet minn uliedu kollha, fosthom missieru (recte. ommu - skont l-affidavit tal-konvenut in-nannu Guzeppi kien missier ommu u missier iz-zija Salvina), kwindi huwa kellu kirja protetta skont il-ligi specjali tal-qbiela, peress li huwa kien wiehed mill-inkwilini f'dik il-kirja.

Filwaqt li din il-Qorti taqbel mal-appellant limitatament sa fejn jinghad minnu li ma tressqet ebda prova ta' novazzjoni tal-kirja favur Salvina

Borg, hija tinsab konvinta bhall-ewwel Qorti, li nholqot relazzjoni ta' kirja ma' Salvina Borg *ex lege.* Dan jinghad peress li kif rilevat fis-sentenza appellata t-tifsira ta' "*membru tal-familja*" skont l-artikolu 2 tal-imsemmi Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, tfisser "*axxendent lineari, dixxendenti lineari*, *armla jew armel, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel, sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej*". L-istess artikolu 2, kif osservat mill-ewwel Qorti, ifisser ukoll li l-kelma "*kerrej*" tinkludi "…*kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej jew kien qed jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej; tinkludi wkoll relattivament ghal-sullokatur, sub-konduttur, liema kelma ghandha titqies f'dik ir-relazzjoni bhala li jkollha l-istess tifsir bhal kerrej fl-estensjoni shiha tieghu;*"

Issa mill-provi jirrizulta nkontestat li kemm tul hajjet Giuseppi Borg, kif ukoll wara l-mewt tieghu, kienet bintu Salvina Borg fost uliedu, li baqghet tahdem ir-raba' u tiddepozita l-hlas tal-qbiela l-Qorti. Rilevanti f'dan is-sens, huwa l-istess affidavit tal-konvenut appellant. Kwindi ghalkemm mir-registru tad-Dipartiment tal-Agrikoltura tnizzlu l-ismijiet ta' mart u ulied Giuseppi Borg, dan m'ghandu ebda piz ghall-fini ta' titolu ta' qbiela kif titlob il-ligi. Hekk ukoll, ghalkemm ma jirrizultawx esebiti in atti, jinsab inkontestat ukoll li l-awtur fit-titolu tas-socjetà attrici, Emanuel

Bonnici, ressaq kawza kontra Salvina Borg, sabiex jiehu l-ghalqa lura, liema kawza inqatghet favur l-istess Salvina Borg. Kwindi jinsab assodat ukoll li l-imsemmija Salvina Borg kienet qeghda tgawdi il-kirja wara li gie nieqes missierha. Tant hu hekk, li kemm mart, kif ukoll bint il-konvenut jirreferu ghall-ghalqa bhala "taz-zija Salvina" jew l-ghalqa li kienet imqabbla lilha. Inoltrè l-konvenut in kontro-ezami xehed li, sa ma mietet, Salvina kienet thallas il-kera f'isimha billi "*tpoggihom il-qorti*".

Kunsidrati l-provi mressqa mill-konvenut appellant, din il-Qorti tinsab konvinta li wara l-mewt tal-inkwilin originali Giuseppi Borg, l-inkwilinat ghadda ghand it-tifla Salvina Borg. Ghalkemm din il-Qorti m'ghandhiex raguni ghala tiddubita lill-konvenut appellant, meta jghid li kien jahdem ir-raba' ma' zitu Salvina Borg u li din kienet tittrattah daqslikieku kien binha, tant li hallietlu wkoll b'titolu ta' prelegat it-twellija tal-ghalqa in kwistjoni (ara t-testment anness mar-risposta tal-konvenut), jibqa' l-fatt li Salvina Borg mietet, minghajr ma halliet tfal dixxendenti taghha. Il-konvenut appellant ma' jista' qatt jigi kkonsidrat bhala membru tal-familja ta' Salvina Borg, ai termini tal-ligi in kwistjoni, skont id-definizzjoni hawn qabel citata, peress li mhux dixxendent lineari ta' Salvina Borg. (Ara f'dan is-sens ukoll, l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, fis-sentenza taghha tal-4 ta' Ottubru, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Dr. Alexander Cachia Zammit et v. Lawrence Caruana**, liema kaz kien jitratta l-ahwa). Kwindi kienet korretta l-ewwel Qorti fl-analizi taghha, meta kkonkludiet li l-kirja

ntemmet mal-mewt ta' Salvina Borg u li ghalhekk il-konvenut ma setax jinvoka titolu ta' kera fuq ir-raba' in kwistjoni, fit-termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Isegwi li lanqas it-tieni aggravju ma jimmerita li jintlaqa' u ser jigi michud.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, filwaqt li din il-Qorti tichad l-appell interpost mill-konvenut appellant, tikkonferma s-sentenza appellata tas-27 ta' April, 2017, fl-ismijiet premessi, bl-ispejjez kollha tal-kawza sa issa jithallsu mill-konvenut appellant.

Tirrinvija l-atti lura lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni.

Joseph Azzopardi	Joseph R. Micallef	Tonio Mallia
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
gr