QORTI TAL-APPELL
IT-TIELET SEZZJONI

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar it-Tnejn 14 ta' Jannar 2019

Numru 2

Rikors maħluf numru 578/2011 JA

Pauline Inguanez, Joseph Tonna, Mary Scicluna, George Tonna, Carmelo Mifsud, Maria Dolores *sive* Doris Tonna, Peter Mifsud, Alfred Tonna, Mary Galea, Nevil Tonna, Anna Maria Dolores Mifsud, Claire Zammit u Thomas Tonna

v.

Carmelo Caruana u Mario Caruana

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Ottubru 2013 li ħelset lill-konvenuti mill-ħarsien tal-ġudizzju wara li laqgħet eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione materiæ* biex tisma' u taqta' kawża dwar talba għal żgumbrament minn razzett. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi jgħidu li huma sidien ta' razzett – li dwaru saret il-kawża – u biċċa art fil-Baħrija, limiti tar-Rabat. Ir-razzett u l-għalqa kienu flimkien imqabbla lil missier il-konvenut Carmelo Caruana. Wara li miet il-missier il-qbiela bdew iħallsuha tliet uliedu, fosthom il-konvenut Carmelo Caruana. Wara li mietet ukoll waħda mill-aħwa l-qbiela baqgħu jħallsuha t-tnejn l-oħra: il-konvenut Carmelo Caruana u oħtu Anna – "l-aħwa Caruana".

3. L-atturi jkomplu jgħidu illi l-konvenut Carmelo u oħtu Anna qasmu l-qbiela bejniethom u r-razzett ħaditu Anna li kienet toqgħod fih. Il-konvenut Carmelo kien joqgħod band'oħra. Wara li Anna Caruana mietet f'Ottubru tal-2009 Carmelo ħa ċ-ċwievet tar-razzett li mar joqgħod fih ibnu, il-konvenut l-ieħor Mario Caruana..

4. Billi dehrilhom illi l-konvenut Mario Caruana ma jistax jitqies kerrej tar-razzett għall-għanijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' ["Kap. 199"], u illi l-konvenut Carmelo Caruana wkoll ma għandux titolu fuq ir-razzett wara li qasam il-qbiela ma' oħtu, l-atturi fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti, wara li i. tgħid illi l-konvenuti ma għandhom ebda titolu ta' qbiela jew kera fuq ir-razzett, ii. tikkundannahom iroddu-lhom il-pussess.

5. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> »illi preliminarjament l-inkompetenza *ratione materiæ* ta' din l-onor-abbli qorti *stante* li kif primarjament jirriżulta mill-premessi teżisti bejn il-kontendenti kirja agrikola u *di più* jirriżulta illi snin ilu konċernanti l-istess porzjon raba' kienet ġiet intavolata azzjoni fil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' u għalhekk azzjoni bħal preżenti hija pro-ponibbli biss quddiem l-imsemmi bord;

»illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-intimati għandhom titolu validu ta' qbiela għar-raba' u r-razzett u dana skond id-dispost tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.«

6. L-ewwel qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni u ħelset lill-konvenuti mill-ħarsien tal-ġudizzju għal raġunijiet li fissrithom hekk fis-sentenza appellata:

»Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija fis-sens li din il-qorti mhijiex kompetenti *ratione materiæ* biex tisma' l-kawża, iżda huwa l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' illi għandu din il-kompetenza *ai termini* tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili.

»Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-"kompetenza ta' qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha …" (ara s-sentenza Frankie Refalo nomine *v.* Jason Azzopardi *et* deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997).

»Illi din il-qorti kif preseduta ġieli kellha okkażjoni tiddeċiedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet Dottor Francis Saliba *et v. C. Boffa Company Limited et* deċiża parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-qorti hemmhekk għamlet referenza għall-artikolu 47(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta illi jgħid:

> »"Iżda l-kawżi li fihom jidħlu … inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati."

»Illi l-qorti anke qalet illi:

> »"… l-abbli difensur tal-konvenuti qed jargumenta illi l-persuna mħarrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim'Awla hija kompetenti biss fuq kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn fondi abitati bħala residenza ordinarja tal-konvenut. Madankollu eżami tas-sub-artikolu juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konvenut irid ikun jabita fil-limiti tal-ġurisdizzjoni tal-qorti iżda żgur mhux neċessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun ġie mħarrek. Infatti fejn tidħol ir-residenza ordinarja l-artikolu jsemmi ġurisdizzjoni u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-qorti toħroġ mill-fatt li l-atturi qed jitolbu żgumbrament."

»Illi l-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) elenkat diversi sentenzi, fir-rigward, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Victor Peralta *et v.* Maria Curmi *et* (deċiża fit-8 ta' Ġunju 2005). Hija qalet fost affarijiet oħra illi:

> »"*In linea* ta' prinċipju ġenerali ġie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgombrament minħabba vjolazzjoni ta' patt espress jew taċitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-liġi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan '*contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione*. *Tale scioglimento è di competenza della*

> *Prim'Aula della Corte Civile … Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti è solamente inteso ad impedire la rilocazione.* (Carmela Galea *v.* Filippo Gatt – Appell Ċivili deċiża fl-1 ta' Ġunju 1931)."

»[… … …]

»Illi huwa però importanti li wieħed jissottolineja li dawn is-sentenzi ġew deċiżi qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 1525 fis-sena 2009 u għal-hekk illum għandhom valur relattiv ħafna. Dan l-artikolu jgħid fost affarijiet oħra illi:

> »"Il-Bord li Jirregola l-kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni 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' …"

»Illi jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-bordijiet rispettivi. Kif ġà ssemma, il-kompetenza ta' qorti jew tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-attur qed jagħmel it-talba tiegħu a bażi tal-fatt li l-konvenuti ma jistħoqqilhomx jibqgħu jiddetjenu l-fond inkwistjoni. Din id-deċizjoni però palesament tiddependi fuq l-alleg-azzjoni tal-attur li l-konvenuti "ma għandhom l-ebda jedd jirreklamaw titolu ta' qbiela fuq ir-razzett in kwistjoni". Għalhekk ma hemmx dubju għall-qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor ta' xi wieħed mill-bordijiet imsemmija permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525.

»Illi stabbilit dan ma hemmx skop għal indaġini ulterjuri.«

7. L-atturi appellaw b'rikors tal-11 ta' Novembru 2011 li għalih il-konvenuti wieġbu fit-3 ta' Diċembru 2013. L-atturi fissru l-ewwel aggravju tagħhom hekk:

»1 Illi l-kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kiri tar-Raba' huwa stabbilit biss jekk jeżisti kuntratt ta' "qbiela".

»Qabel xejn l-esponenti għandu jinnota ii l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 hija miktuba [*recte*, l-artikolu … huwa miktub] bl-ikbar mod infeliċi billi filwaqt li timponi [jimponi] "kompetenza esklussiva" lill-Bord tal-Kera għal kirjiet urbani, taghti [jagħti] biss "kompetenza" lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fil-każ ta' raba'.

»Illi lil hinn mill-argument jekk l-artikolu 1525 jistax japplika għal kirjiet agrikoli, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi dak l-artikolu jafferma l-posizzjoni li l-kompetenza tal-bord li jirregola l-kiri tar-raba' hija biss f'każ li jeżisti kuntratt ta' qbiela bejn il-partijiet fir-rigward tal-art mertu tal-kawża iżda l-ezistenza *o meno* ta' tali kuntratt baqgħet fil-kom-petenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

»L-esponenti jirreferi għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża bl-ismijiet Christopher Gatt *v.* Doniel Doneo (nru 1079/2010) tat-28 ta' Marzu 2011, fejn il-qorti sabet li l-kompetenza sabiex tiġi stabbiliti l-ezistenza *o meno* ta' kirja baqgħet tal-Prim' Awla:

»"Din il-qorti però hi tal-fehma li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili fejn jirrigwarda kera ta' fond bħal dak hawn fuq deskritt fl-artikolu 1525(1) taw poteri lill-Bord tal-Kera li jid-deċiedi l-kwistjonijiet kollha li joħorgu minn kuntratt ta' kera fil-parametri tal-artikoli tal-Kodiċi Ċivili u dawk tal-Kapitolu 69. Dak li qed jintalab *invece* mill-atturi jeżorbita mid-determinazzjoni ta' xi dritt jew obbligu bil-konsegwenzi kollha li jistgħu joħorġu minnhom fil-parametri tal-liġijiet tal-kera. L-attur qed jallega li l-firma tiegħu fuq l-iskrittura ta' kera, bażi tal-kawża odjerna, hi waħda karpita bi żball u b'qerq għax ma ġietx iffirmata mis-sidien kif mogħti x'jifhem mill-inkwilin *cioè* l-konvenut li tah l-istess skrittura ta' kera ġà alle-gatament iffirmata mis-sidien. Ma hemm ebda artikolu tal-liġi la fil-Kapitolu 69 u anqas fil-Kodiċi Ċivili fl-artikoli relevanti tal-liġijiet tal-kera li jagħtu l-poter lill-Bord tal-Kera biex jiddetermina vertenza simili."

»Fil-każ odjern il-posizzjoni tal-esponenti hija proprju li l-intimati ma għandhom l-ebda titolu ta' qbiela fuq il-proprjetà (u l-fond) mertu tal-kawża.

»Fil-każ odjern it-talba hija biex jiġi stabbilit jekk jeżistix kirja agrikola valida jew le fuq il-fond in kwistjoni, u għalhekk tesorbita mill-kompetenza tal-bord li jirregola l-kiri tar-raba', iżda hija kwistjoni li għandha tiġi deċiża minn dawn il-qrati.«

8. Il-konvenuti wieġbu hekk:

»Illi għandu jingħad illi l-esponenti jaqblu mas-sottomissjoni tal-appell-ati illi artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti kompetenza esklussiva lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba f'każ fejn il-lok-azzjoni tikkonċerna kiri ta' raba'. Dan ġie riaffermat meta ġie ritenut "Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistioniiiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tat-bordjiet rispettivi. Kif ġà ssemma, il-kompetenza ta' qorti jew tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża".

»Illi huwa ukoll paċifiku iżda illi fejn ir-raba' jinkludi bħal fil-każ odjern razzett liema razzet […] ikun użat mill-kerrej bħala l-uniku post ta' residenza tiegħu u tal-familja tiegħu, tali lokazzjoni ukoll taqa' taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'.

»Illi ġie ukoll ritenut "illi huwa paċifikament aċċettat illi l-kompetenza ta' qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzioni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha".

»Illi dan ġie kostantement ritenut mill-qrati nostrali "Meta *si tratta* ta' kawża fejn il-kirja hija ta' razzett u raba' u 'l-oġġett prinċipali tal-lokazzjoni' huwa dak agrikolu, allura *oltre* li dan il-fatt waħdu joħloq il-kompetenza ta' dan il-bord, l-istess razzett jirrientra fid-definizzjoni ta' raba' ravviżat fl-artikolu 2 tal-Kap. 199, jiġifieri 'art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli'".

»Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jgħidu testwalment illi "l-proprjetà (mertu tal-kawza) kienet imqabbla lil missier l-intimat bil-qbiela li jitħallsu kull …"

»Illi konoxxenza assoluta mill-appellanti illi din hija kirja agrikola u tant hu hekk illi meta xi żmien ilu riedu jirriprendu pussess ta' biċċa raba' mill-kirja mertu ta' din l-azzjoni intavolaw azzjoni fil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', fattur li ma huwiex kontestat mill-appellati li anzi jirrikonoxxu illi r-raba' fl-azzjoni *de quo* hija l-istess bħal dik meta ġiet intavolata l-azzjoni su-riferita.

»… … …

»Illi dan *nonostante* u sabiex jipprovaw jiġġustifikaw il-preżentata tal-kawza fil-Prim'Awla fil-korp tal-appell l-appellati [*recte*, l-appellanti] jgħidu "illi jirriżulta *inoltre* illi l-intimat u oħtu kienu effettivament qasmu l-qbiela bejniethom …".

»Illi jingħad umilment illi dan ma jirriżultax mill-atti proċesswali – jir-riżulta biss illi għal xi żmien oħt l-esponenti Carmelo Caruana kienet tabita fir-razzett mertu ta' din l-azzjoni iżda kien l-appellat Carmelo Caruana jgħid teswalment in kontro-eżami li hu baqa' jieħu ħsieb ir-razzett.«

9. Sewwa qalet l-ewwel qorti illi "l-kompetenza ta' qorti jew tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża". Li kieku fil-kawża tallum it-talba tal-atturi kienet biex il-konvenuti jiġu żgumbrati għax ma għandhomx titolu u mhux biex jintemm titolu ta' kera jew qbiela li għandhom, kien ikollhom raġun l-atturi jgħidu illi hija l-qorti ordinarja li għandha kompetenza għax talba għal żgumbrament ta' min ma għandux titolu taqa' fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux tal-bordijiet. Il-fatt illi l-konvenut jallegaw li għandhom titolu ta' qbiela ma jibdel xejn minn dan, appuntu għar-raġuni mogħtija mill-ewwel qorti, *viz*. illi "l-kompetenza … tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża" u mhux mill-eċċezzjonijiet.

10. Fil-każ tallum iżda l-atturi qegħdin effettivament jammettu illi l-kon-venuti jew l-awturi tagħhom kellhom titolu ta' qbiela iżda jgħidu illi ma tħarsux il-kondizzjonijiet biex dak it-titolu jitkompla f'idejn il-konvenuti llum. Għalhekk talbu illi qabel xejn il-qorti tiddikjara illi l-konvenuti "ma

għandhom ebda titolu ta' qbiela jew kera fuq ir-razzett". Il-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk hemmx titolu ta' qbiela – li kienet tkun fil-kompetenza tal-qrati ordinarji – iżda jekk il-konvenuti jistgħux ikomplu jivvantaw dak it-titolu. Fi kliem ieħor, il-kwistjoni hija jekk it-titolu ta' qbiela li *ex admissis* kellhom il-konvenuti jew l-awturi tagħhom jistgħux ikomplu jivvantawh il-konvenuti llum. L-art. 1525 tal-Kodiċi Ċivili jgħid ċar illi l-kompetenza hija tal-bord, ladarba trid tiġi determinata kwistjoni "konnessa" ma' kiri. L-ewwel aggravju għalhekk ma jistax jintlaqa'.

11. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet it-tieni aggravju tal-atturi – maħsub biex juri illi t-titolu ta' qbiela ma għaddiex għand il-konvenuti – ukoll ma jistax jintlaqa', ladarba l-kwistjoni jekk it-titolu għaddiex jew le ma jaqax fil-kompetenza tal-qrati ordinarji.

12. Għal dawn ir-raġunijiet l-appell, safejn qiegħed jitlob it-tħassir *in toto* tas-sentenza appellata, u li tiġi miċħuda l-eċċezzjoni ta' inkompetenza, ma jistax jintlaqa'. Madankollu, dan ma għandux iwassal biex il-konvenuti jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju. L-art. 741(*b*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid illi l-ewwel qorti, meta laqgħet l-eċċezzjoni ta' inkompetenza, kellha tordna li l-atti tal-proċeduri jiġu trasferiti lit-tribunal kompetenti – fil-każ tallum il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' – u mhux teħles lill-konvenuti *ab observantia*.

13. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn laqgħet l-eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione materiæ* u tħassrha fejn ħelset lill-konvenuti mill-ħarsien tal-ġudizzju; tipprovdi, minflok, billi tordna li l-atti tal-proċeduri

jiġu trasferiti lill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' sabiex il-kawża tinstema' quddiem dak il-bord..

14. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallsuhom l-atturi.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb