QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 20

Rikors Ġuramentat Numru:- 1096/2017 JVC

Clarissa Formosa Gauci (ID 863650M), Anne Cole (ID 079753M), Joan Vella Muskat (329855M), Michael Formosa Gauci (ID 581958M) u Josef Formosa Gauci (ID 68368M)

vs

Theresa Cilia (ID 225346M) u Nikolina Bezzina (ID 368848M) kif ukoll Francis Cilia (ID 437049M) u Carmelo Bezzina (ID 14247M) ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn l-atturi ppremettew:

'Illi l-esponenti huma sidien tal-porzjoni ta' art tal-kejl ta' cirka sebat itmiem, hames sighan u tliet kejliet (7T.6S.3K), ekwivalenti ghal cirka disat elef u hamsin metru kwadru (9,050mk) imsejha "Tal-Plix", fil-limiti tas-Siggiewi, b'faccata fuq Triq l-Imqabba, Siggiewi, kif ahjar murija fil-pjanta hawn annessa u markata Dokument "A";

Illi l-imsemmija porzjoni art tinsab okkupata mill-intimati, li jippretendu li ghandhom titolu ta' qbiela fuqha, bhala successuri taz-ziju ta' Theresa Cilia u Nikolina Bezzina, Francis Xavier Aquilina, li miet guvni;

Illi madankollu, l-intimati ma jidhlux fid-definizzjoni ta' 'kerrej' skond il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta u l-esponenti qatt ma rrikonoxxewhom bhala inkwilini tal-art imsemmija;

Illi ghalhekk l-intimati qedin jokkupaw din l-art minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Illi minkejja li l-intimati gew interpellati diversi drabi, inkluz b'ittra ufficjali tal-7 ta' Lulju 2017 (Numru 2423/2017), biex jizgombraw u jirrilaxxaw l-imsemmija porzjoni art favur l-esponenti, huma baqghu inadempjenti;

Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-artikolu 167 sa 170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha billi safejn jafu l-esponenti, l-intimati

m'ghandhomx eccezzjonijiet validi x'jaghtu kontra t-talbiet taghha.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidrilha xierqa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikoli 167 *et sequitur* tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Konsegwentement, tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom minn din il-Qorti jizgombraw mill-porzjoni ta' art tal-kejl ta' cirka sebat itmiem, hames sighan u tliet kejliet (7T.6S.3K), ekwivalenti ghal cirka disat elef u hamsin metru kwadru (9,050mk) imsejha "Tal-Plix", fil-limiti tas-Siggiewi, b'faccata fuq triq l-Imqabba, Siggiewi, kif ahjar murija fil-pjanta hawn annessa u markata Dokument "A", u jirrilaxxjawha bil-pussess battal favur l-esponenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, ingunti minn issa ghas-subizzjoni, u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti skond il-ligi.'

Rat illi ghalkemm din il-kawza originarjament giet prezentata bil-procedura tal-giljottina, fil-verbal tad-9 ta' Jannar, 2018 din il-Qorti diversament preseduta tat il-fakulta lill-intimati sabiex jipprezentaw risposta b'dana li l-ewwel talba attrici giet sorvolta.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Theresa Cilia et fejn eccepew:

'(1) Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi din il-Qorti m'ghandhiex gurisdizzjoni biex tisma' din il-kawza odjerna stante illi a tenur tal-Artikolu 1525(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet

ta' Malta huwa l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba li ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' raba u dan a tenur tal-ligi u dan stante li l-intimati huma inkwilini tar-raba in kwistjoni u jhallsu qbiela ta' EWRO 18.63c fis-sena kull 15 ta' Awissu in kwantu ghal ¾ indivizi lill-atturi u ¼ indiviz lill-Avukat Francis Lanfranco;

(2) Illi l-intimati Theresa Cilia u Nikolina Bezzina flimkien ma' zwieghom, l-intimati l-ohra huma inkwilini tar-raba in kwistjoni u hallsu u qed ihallsu l-qbiela tar-raba in kwistjoni lir-rikorrenti u lill-Avukat Francis Lanfranco u huma l-unici eredi tal-mejjet Francis Xavier Aquilina li miet fit-4 ta' Awissu 2000 u dan tal-fond imsemmi ossija l-ghalqa "Tal-Plix" limiti tas-Siggiewi. Minn dak iz-zmien il hawn l-ghalqa giet mikrija lill-intimati mill-15 ta' Awissu 2000 kif jirrizulta mir-ricevuti mahruga kull sena mir-rikorrenti u l-Avukat Francis Lanfranco u dan tal-art in kwistjoni mill-15 ta' Awissu 2000 sal-14 ta' Awissu 2008 bil-qbiela ta' Lm8 fis-sena ekwivalenti ghal EWRO 18.63c kif jirrizulta mir-ricevuti mahruga u hawn annessi bhala **dokument TC1 sa TC9** in kwantu ghal ¾ indivizi mhallsa lill-ahwa Formosa Gauci u in kwantu ghal ¼ indiviz imhallas lill-Avukat Dottor Francis Lanfranco;

(3) Illi kemm l-ahwa Formosa Gauci kif ukoll l-Avukat Francis Lanfranco kienu jirrilaxxjaw ir-ricevuti appositi lill-intimati skond ir-ricevuti hawn annessi u mmarkati bhala **dokumenti TC1 sa TC9;**

(4) Illi mill-15 ta' Awissu 2009 sallum, il-qbiela tar-raba in kwistjoni kienu jigu depositati fir-Registru tal-Qorti skond kopji hawn annessi u mmarkati bhala **dokument TC16 u TC 17;**

(5) Illi din il-vertenza diga giet ventilata quddiem il-Qorti tal-Magistrati ta' Gudikatura Kriminali fl-ismijiet "Il-Pulizija vs Francis Cilia" deciza mill-istess Qorti fit-28 ta' Mejju 2013 li kopja tal-istess sentenza qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument **TC10;**

(6) Illi l-Avukat Dottor Joseph Buttigieg u l-Perit Mario Cassar li pprezentaw ir-relazzjoni taghhom fl-atti tal-kawza "Il-Pulizija vs Francis Cilia" fejn iddikjaraw illi skond ma dak li rrizultalhom huma ddeterminaw illi ***"fil-fehma tal-esponenti meta r-raba ghadda f'idejn il-kerrejja prezenti saret kirja gdida"*** ossija f'idejn l-intimati u dan skond **dokument TC11;**

(7) Illi ghalhekk li tezisti kirja tar-raba in kwistjoni mhuwiex in disputa multo magis bil-pagamenti tal-qbiela li kienu jsiru mill-intimati mill-15 ta' Awissu 2000 sallum;

(8) Illi qed jigi akkluz ma' din l-ittra x-xiehda moghtija mill-Avukat Francis Lanfranco u Joan Vella Muscat bhala sidien tar-raba in kwistjoni fis-seduta ta' l-4 ta' Mejju 2010 quddiem il-Perit Legali Dottor Joseph Buttigieg, u l-Perit Mario Cassar, **dokumenti TC12** kif ukoll ix-xiehda ta' Joan Vella Muscat u ta' Josef Formosa Gauci tal-1 ta' Gunju 2010, **dokumenti TC13** minn fejn jirrizulta minn **dokument TC12** ossija x-xiehda tal-Avukat Francis Lanfranco illi "*wara l-mewt ta' Francesco Aquilina r-ricevuta bdiet tohrog fuq il-werrieta ta' Francis Aquilina cioe "the heirs of Francesco Aquilina"*. Barra minn hekk, Joan Vella Muscat fix-xiehda taghha fl-atti tal-kawza riferita tal-1 ta' Gunju 2010 ikkonfermat ix-xiehda kollha li kien ta' l-Avukat Francis Lanfranco u li kienet tafu di scienza proprja;

(9) Illi ghalhekk gialadarba l-intimati huma inkwilini tar-raba in kwistjoni skond l-Artikolu 1525(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta d-dispozizzjonijiet ta' dan it-titolu sakemm ma jkunx gie hekk indikat specifikatament f'dan it-titolu ma jghoddux ghal kiri tar-raba li ghandu jibqa' jigi regolat bid-dispozizzjonijet tal-Att Dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba u ukoll id-dispozizzjonijiet tal-Att XXXI tal-1995 ma japplikawx ghal kiri tar-raba;

(10) Illi ghalhekk huma ghandhom id-dritt ta' rilokazzjoni tar-raba a tenur tal-Att Dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba ossija l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

(11) Illi r-rikorrenti b'ittra ufficjali tas-27 ta' Lulju 2017 hawn annessa bhala **dokument TC14,** gew notifikati illi l-intimati odjerni ghandhom il-qbiela ta' din l-istess raba, ghandhom il-ktieb tar-raba registrat fuqhom li jgib in-numru 25076 u 21233 hawn annessi bhala **dokument TC15** liema qbiela hija regolata bil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta u ghandhom id-dritt tar-renova tal-kirja stante li l-kirja mhux regolata bl-Att XXXI tal-1995;

Illi bid-**dokumenti TC18 u TC19** rilaxxjati mid-Dipartiment tal-Agrikoltura din ir-raba in kwistjoni hija registrata fuq Nikolina Bezzina u Francis Cilia bhala gabillotti tal-istess raba u li jahdmu l-istess raba.

Salv eccezzjonijiet ohra.'

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta datat 6 ta' Frar, 2018 fejn stante li giet issollevata l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* l-Qorti ordnat l-inverzjoni tal-provi u halliet l-kawza ghall-provi dwar din l-eccezzjoni;

Rat l-affidavits, xiehda, ritratti, ricevuti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Frar, 2019 il-partijiet gew awtorizzati jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet fis-seduta tal-10 ta' Dicembru, 2019 fejn ir-rikors gie differit ghallum ghad-decizjoni dwar l-eccezzjoni preliminari dwar in-nuqqas ta' gurisdizzjoin ta' din il-Qorti rationae materiae;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna giet intavolata a tenur tal-Artikolu 167 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta fejn il-Qorti ntalbet tiddeciedi skont it-talbiet bid-dispensa tas-smigh. Il-kawza giet appuntata ghas-seduta tas-9 ta' Jannar, 2018 u wara li l-Qorti semghet lid-difensuri tal-partijiet, rat l-Artikolu 167 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u billi rrizulta li l-konvenuti qajjmu ragunijiet *prima facie* ghall-kontestazzjoni tat-talbiet attrici, l-Qorti cahdet l-ewwel talba u awtorizzat lill-konvenuti sabiex fi zmien ghoxrin jum jipprezentaw ir-risposta guramentata taghhom.

Illi l-atturi talbu li l-konvenuti Theresa Cilia et jigu zgumbrati mill-porzjoni art tal-kejl ta' cirka sebat itmiem, hames sighan u tliet kejliet (7T.6S.3K), ekwivalenti ghal circa disat elef u hamsin metru

kwadru (9,050mk) imsejha "Tal-Plix", fil-limiti tas-Siggiewi, b'faccata fuq Triq l-Imqabba, Siggiewi, u jirrilaxxjaw il-pussess battal favurihom, u dana stante li l-konvenuti qeghdin jokkupaw din l-art minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi min-naha tal-konvenuti, fost affarijiet ohra, ssollevaw l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* stante illi a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba li ghandu l-kompetenza li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' raba stante li l-konvenuti jsostnu li huma inkwilini tar-raba in kwistjoni u jhallsu qbiela ta' Ewro 18.63c fis-sena kull 15 ta' Awwissu in kwantu ghal ¾ indiviz lill-atturi u ¼ indiviz lill-Avukat Dr Francis Lanfranco.

Fatti fil-Qosor:

i. Originarjament il-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Plix', fil-limiti tas-Siggiewi b'faccata fuq Triq l-Imqabba, Siggiewi, kienet imqabbla lil wiehed certu Nikola Bonello li kien il-gabillot rikonoxxut mis-sidien Formosa Gauci bhala l-inkwilin tar-raba. Nikola Bonello kien imparentat mal-konvenuti Theresa Cilia u Nikolina Bezzina peress li kien hu ommhom u ghalhekk iz-ziju taghhom;

ii. Wara l-mewt tal-gabillot Nikola Bonello din il-qbiela fuq il-porzjon art 'Tal-Plix', giet imdawra ghal fuq Francis Xavier Aquilina - hu l-konvenuti Theresa Cilia u Nikolina Bezzina. Francis Xavier Aquilina kien guvni u kien ihallas is-somma ta' tmien liri (Lm8) fis-sena qbiela lill-familja Formosa Gauci;

iii. Il-konvenuti Theresa Cilia u Nikolina Bezzina jallegaw li huma kienu jahdmu r-raba flimkien ma' huhom Francis Xavier Aquilina. Sussegwentament din il-porzjon art bdiet tinhadem ukoll minn zwieg Theresa Cilia u Nikolina Bezzina;

iv. F'xi zmien il-Maggur Formosa Gauci kien ha f'idejh parti mill-ghalqa 'Tal-Plix', sabiex imur jqatta' ftit hin fiha. L-atturi jghidu li huma kienu jiehdu hsieb ukoll l-parti tal-ghalqa li kien ha f'idejh il-Maggur Formosa Gauci fejn kienu jizrawlu dak kollu li jrid u dana peress li huwa kien ragel anzjan, kien juza l-bastun u ghalhekk ma tantx kien jahdem ir-raba;

v. Meta miet Francis Xavier Aquilina nhar l-4 ta' Awwissu, 2000 il-konvenuti nfushom bdew ihallsu l-qbiela fuq l-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Plix', billi kienu jhallsu fil-kwota ta' ¾ lill-Joan Vella Muscat li kienet l-amministratrici u fil-kwota ta' ¼ lill-Avukat Dr Francis Lanfranco. Fuq l-ircevuta tal-hlas, l-pagament beda jsir bhala '*Received of the heirs of Mr F. X Aquilina the sum of ...*'. Mat-trapass tas-snin Dr Francis Lanfranco fl-ircevuta zied xi riservi u dana in kwantu ghal zieda ta' kera u l-kundizzjoni tal-art. Hekk jghidu whud mill-ircevuti: '*This receipt is being made without pregudice to all rights of the owner inclusive of those to an increase of rent as well as those of arising out of the present condition of the property in question.*' (ara ricevuti tal-Familja Formosa Gauci u ta' Dr Francis Lanfranco a fol. 11 sa fol. 19 u minn 27 sa fol. 35 tal-process);

vi. Kien hemm okkazjoni fejn is-sidien xtaqu li jergghu jezercitaw il-jedd taghhom fuq dik il-porzjon art li l-Maggur Formosa Gauci kien zamm ghalih. Meta s-sidien marru fuq il-post sabu li kien maghluq b'cavetta u kien in segwitu ghal dan l-avveniment li s-Sinjura Vella Muscat ghamlet ir-ricerki u

allegatament sabet li l-konvenuti Theresa Cilia u Nikolina Bezzina kienu hut Francis Xavier Aquilina. Kien ghalhekk li l-kera ma baqghetx tigi accettata. Dipiu' jirrizulta mill-atti li ttiehdu proceduri kriminali fil-konfront tal-konvenut Francis Cilia fuq akkuza ta' ragion fattasi fejn gie liberat ghalkemm f'ambitu ta' proceduri civili dawn il-proceduri kriminali u l-ezitu taghhom huma proceduri kompletament separati u distinti minn xulxin. ;

vii. Sussegwentament infethet il-kawza odjerna a tenur tal-Artikolu 167 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta fuq nuqqas ta' titolu validu fil-ligi da parte tal-konvenuti.

<u>Kunsiderazzjonijiet Legali u Fattwali:</u>

Illi jibda billi jinghad li s-sentenza odjerna hija wahda preliminari u titratta unikament l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* tal-Qorti odjerna.

Illi l-konvenuti fir-rigward din l-eccezzjoni tul il-process jargumentaw illi a tenur tal-Artikolu 1525 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' li ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' raba'. Fir-rigward l-origini tat-titolu taghhom, din il-Qorti tinnota li bazikament il-konvenuti jaqbdu zewg binarji fejn jargumentaw illi t-titolu ta' qbiela taghhom gej billi:

i. huma l-eredi tal-mejjet Francis Xavier Aquilina li miet nhar l-4 ta' Awwissu, 2000. Ghal dan il-fini jezibixxu kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 15 ta' Jannar, 2001 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi (a fol. 69 sa fol. 74 tal-process),

flimkien ma' kopja tat-testment tal-mejjet Francis Xavier Aquilina (a fol. 75 sa fol. 77 tal-process); u

ii. l-ghalqa giet lilhom direttament mikrija mill-atturi fil-15 ta' Awwissu, 2000 u dan kif jirrizulta mill-ircevuti rrilaxxati mill-atturi u minn Dr Francis Lanfranco sas-sena 2008. Jargumentaw illi a bazi ta' dawk l-ircevuti giet kostitwita kirja gdida. Sussegwentament mill-2008, il-kera bdiet tigi ddepozitata taht l-Awtorita' tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depositu stante r-rifjut mis-sidien li jircievu l-hlas.

Il-konvenuti jinsistu li gialadarba huma inkwilini tar-raba' in kwistjoni skond l-Artikolu 1525(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom jibqghu jigu regolati bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba' u d-disposizzjonijiet tal-Att XXXI tal-1995 ma japplikawx ghal kiri tar-raba'.

Illi fl-Artikolu 2 tal-Att Dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta) it-tifsira moghtija lil 'kerrej' hija s-segwenti:

> '"kerrej" tinkludi kull membru tal-familja li jkun ċessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bħal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-aħħar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jgħix mal-kerrej jew kien qed jaħdem ir-raba' miegħu jew għalih jew ikun il-werriet tal-kerrej; tinkludi wkoll, relattivament għal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma għandha titqies f'dik ir-relazzjoni bħala li jkollha l-istess tifsir bħal kerrej fl-estensjoni sħiħa tiegħu;'

Intqal rigward x'jinkludi fih 'kerrej' fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) tat-23 ta' Jannar, 2004 fil-kawza fl-ismijiet **Anton u Maria ahwa Meilaq -vs- Giuseppi u Evangelista konjugi Zammit** illi:

'Iccarata n-natura tal-kirja jifdal li jigi investigat il-punt jekk il-konvenuti appellanti jikkwalifikawx bhala kerrejja skond id-definizzjoni li l-Kap 199 jaghti lil kelma "kerrej".

L-Artikolu 2 tal-Kap imsemmi jibda bhala gradwatorja biex isemmi c-cessjonarju tal-kirja, u wara l-mewt tal-kerrej, f'ordni ta' preferenza, legatarju tal-kirja jew li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej kien jghix mal-kerrej jew kien jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il- werriet tal-kerrej". Nexus rikorrenti li l-ligi taghmel fil-kaz ta' dawn l-alternattivi kollha hija l-frazi "membru tal-familja".

Ma jidherx li hu disputat illi l-konvenuti kienu jghixu mal-inkwilini Carmelo u Rita konjugi Tabone. Lanqas ma huwa kontestat illi kienu jahdmu r-raba flimkien maghhom. Hekk ukoll ma nsibu l-ebda kuntrast illi l-konvenuta Evangelista Zammit kienet wahda mill-eredi tal-inkwilina ohtha Rita Tabone li mietet intestata (Ara d-digriet tal-apertura tas-successjoni a fol 159 tal-process).

Dak li invece hu kontestat jikkonsisti fil-fatt illi l-konvenuti appellanti ma ghandhomx ukoll il-kwalifika ta' "membru tal-familja" kif definita mill-istess Kap 199 fl-Artikolu 2 tieghu. Skond it-tifsira ta' din il-frazi din tinkludi "axxendent linejari, dixxendent linejari, armel jew armla, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej".

Huwa evidenti illi l-ahwa ma kienux annoverati f'din id-definizzjoni u allura l-appellanti ma jistghux jivvantaw titolu bis-

*sahha tal-fatt, anke jekk provat, illi huma kienu joqoghdu mal-inkwilini jew kienu jahdmu r-raba li kien imqabbel ghand Rita Tabone li mietet wara zewgha (Ara a propozitu decizjoni fl-ismijiet "**Pietru Magro et –vs- Abram Mifsud et**, Appell, 29 ta' Jannar 1999.*

Lanqas ma jistghu jivvantaw titolu bis-sahha tas-successjoni intestata meta l-istess kirja kienet fl-istadju ta' rilokazzjoni. Dan ghaliex f'dan il-kaz tiskatta l-ligi specjali li tirregola t-tigdid ta' kira tar-raba, u din, kif fuq muri, tipprovdi regoli ben definiti li jirrestringu r-rilokazzjoni ghal dawk il-membri tal-familja li hi tippreciza fid-definizzjonijiet fl-Artikolu 2. Kif puntwalizzat fl-ahhar precitata sentenza "kien biss f'dawn ic-cirkostanzi li l-legislatur ried li l-qbiela tghaddi u tkompli 'ex lege' fil-persuna ta' "membru tal-familja" ta' l-inkwilin".

A propositu wkoll id-decizjoni fl-ismijiet **George u Joyce Sladden -vs- Grezzju u Rosario Magro** deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar il-5 ta' Gunju, 2009 fejn inghad illi:

*'Jinghad fis-sentenza "**Pietru Magro et -vs- Abram Mifsud et**", Appell Inferjuri, 29 ta' Jannar, 1999, ili "hu immedjatament ovvju minn din id-definizzjoni illi membru tal-familja ghal fini ta' dan l-Att ma tinkludix l-ahwa". Tisokta tosserva illi "l-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-cirkustanzi li l-legislatur ried illi l-qbiela tghaddi u tkompli 'ex lege' fil-persuna ta' 'membru tal-familja' ta' l-inkwilin";*

Fuq il-punt tkompla jigi amplifikat minn din il-Qorti f'sentenzi precedenti taghha illi biex persuna takkwista titolu ta' kerrej skond it-test tal-ligi mhux bizzejjed li jkun sempliciment "cessjonarju tal-kirja" izda jrid ikun ukoll "membru tal-familja" li ma' dik il-

*frazi hi hekk abbinata proprju il-frazi l-ohra "cessjonarju tal-kirja". Dan hu anke indott mid-definizzjoni li l-istess ligi specjali taghti lill-kelma "kerrej" u precizament in kap tal-gradwatorja successorja "meta ma jkunx hemm membru tal-familja cessjonarju tal- kirja". Ara a propozitu "**Joseph Camilleri et -vs- Antonio Zammit et**", Appell Inferjuri, 7 ta' Lulju, 2003 u "**Michael Caruana -vs- Emanuel Micallef et**", Appell Inferjuri (Ghawdex), 10 ta' Lulju, 2003;'*

Jikkonsegwi minn dak appena citat li la l-konvenuti Theresa Cilia u Nikolina Bezzina – hut l-inkwilin u wisq anqas il-konvenuti Francis Cilia u Carmelo Bezzina - l-irgiel ta' hutu ma jikkwalifikaw bhala 'membru tal-familja' tal-kerrej Francis Xavier Aquilina fis-sens tat-tifsira skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 2 tal-Att Dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba'. Jirrizulta li din il-Qorti ai fini biss f'dan l-istadju tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-gurisdizzjoni *rationae materiae* ta' din il-Qorti li l-istess konvenuti ma jikkwalifikawx ghall-protezzjoni tal-ligi specjali rigward kiri ta' raba' abbazi tal-pretensjoni ta' membru tal-familja.

Illi jifdal x'jigi trattata l-pretensjoni tal-konvenuti li giet kostitwita kera gdida dejjem ai fini tal-eccezzjoni li qed tigi trattata permezz ta' din id-decizjoni preliminari. Il-konvenuti jressqu dan fit-tieni eccezzjoni taghhom fejn ighidu s-segwenti:

'(2) Illi l-intimati Theresa Cilia u Nikolina Bezzina flimkien ma' zwieghom, l-intimati l-ohra huma inkwilini tar-raba in kwistjoni u hallsu u qed ihallsu l-qbiela tar-raba in kwistjoni lir-rikorrenti u lill-Avukat Francis Lanfranco u huma l-unici eredi tal-mejjet Francis Xavier Aquilina li miet fit-4 ta' Awissu 2000 u dan tal-fond imsemmi ossija l-ghalqa "Tal-Plix" limiti tas-Siggiewi. Minn dak iz-zmien il hawn l-ghalqa giet mikrija lill-intimati mill-15 ta' Awissu 2000 kif

jirrizulta mir-ricevuti mahruga kull sena mir-rikorrenti u l-Avukat Francis Lanfranco u dan tal-art in kwistjoni mill-15 ta' Awissu 2000 sal-14 ta' Awissu 2008 bil-qbiela ta' Lm8 fis-sena ekwivalenti ghal EWRO 18.63c kif jirrizulta mir-ricevuti mahruga u hawn annessi bhala **dokument TC1 sa TC9** in kwantu ghal ¾ indivizi mhallsa lill-ahwa Formosa Gauci u in kwantu ghal ¼ indiviz imhallas lill-Avukat Dottor Francis Lanfranco;'

Din il-Qorti f'dan l-istadju sejra taghmel ampja referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell nhar l-1 ta' Dicembru, 2004 fl-ismijiet **Tabib Dr Alexander Cachia Zammit et -vs- Lawrence Caruana** fejn f'dan ir-rigward inghad illi:

'Premessi dawn il-preliminari, issa ghall-argument kontenut fir-rikors ta' l-appell jirrispondi, b'introduzzjoni ghad- dibattitu dwaru, dawn il-konsiderazzjonijiet:-

*(1) Huwa pacifikament akkolt illi t-tribunal kompetenti biex jiddeciedi jekk id-detentur ta' fond ghandux titolu jew le huwa l-Qorti ordinarja (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 811**);*

(2) Presuppost specifiku ghat-tehid ta' azzjoni quddiem it-tribunal specjali regolanti materji incidenti dwar kirjiet huwa dak li bejn il-partijiet in lite ikun gja jezisti rapport ta' lokatur u konduttur;

Fuq din l-ahhar affermata konsiderazzjoni ghandu opportunement jigi sottolinejat illi l-Bord de qua dwar il- Kontroll tal-Kiri tar-Raba, imwaqqaf b' ligi specjali (Kapitolu 199) hu tribunal b'attribuzzjonijiet u funzjonijiet limitati f' gheluq it-terminu tal-kirja. In effetti huwa moghti mil-ligi li kkrejatu l-gurisdizzjoni:-

i. li jaghti l-approvazzjoni tieghu ghal tibdil fil- kondizzjonijiet tal-kirja [Artikolu 3];

ii. li jaghti permess lis-sid biex jiehu lura fil-pussess tieghu r-raba lokat (s'intendi dak mikri principalment ghal xi wiehed mill-iskopijiet indikati fid-definizzjoni tal-kelma "raba") ghal xi wahda mir-ragunijiet specifici dettaljati [Artikolu 4(2)];

iii. li, skond il-kaz, jiffissa l-kumpens xieraq ghal kull benefikat agrikolu meta s-sid ikun awtorizzat jiehu lura r-raba (Artikolu 4 (4), (5) u (6)];

Jitnissel minn dan illi minn imkien fil-Kapitolu 199 ma nsibu illi biex is-sid ma jakkweitax ruhu ghall-pretensjoni ta' l-okkupant jew utent tar-raba tieghu ta' xi titolu ta' inkwilinat minn dak vantat, jew biex jirrezisti tali pretiza u ma jissokombix ghaliha, jew biex jidiskonoxxi lil tali pretendent, anke jekk kerrej bis-sahha tal-ligi komuni, huwa jehtieglu jadixxi lil Bord specjali ghal daqshekk biex dan minn naha tieghu jistabbilixxi jekk huwiex ukoll kerrej entro d-definizzjoni tal-ligi specjali;

*Huwa veru li din it-tezi tinsab sostenuta minn certa gurisprudenza izda kif gja kellha okkazjoni tirrimarka din il- Qorti kif presjeduta din l-istess tezi mhix minnha kondiviza. Ara a propozitu d-decizjoni taghha tal-20 ta' Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet "**Joseph Gauci -vs- Catherine Kerkoub**" ghal liema konsiderandi fiha taghmel espressa referenza;*

Dawk l-istess konsiderandi huma bazati fuq ir-ragunijiet logici-guridici li jsegwu:-

(1) Meta tkun rinfaccjata b'difiza ta' l-ezistenza tal-kirja l-Qorti ordinarja, fuq il-fatti processwali akkwiziti, ma ghandhiex tindaga l-materja mill-perspettiva ewlenija tal-ligi komuni taht il-Kodici Civili u tikkontenta ruhha minn dak dispost fl-Artikolu 1572 tal-Kodici Civili illi l-kuntratt tal-kiri, ad eskluzjoni tar-rapport ta' mezzadrija, "ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej". Fil-hsieb ta' din il-Qorti, ukoll suffragata minn gurisprudenza

*anterjuri (ara b' ezempju decizjoni fl-ismijiet "**Nazzareno Cutajar -vs- Carmelo Quirolo nomine et**", Appell Civili, 1 ta' Dicembru 1961) dik l-istess Qorti ordinarja hi kompetenti li tezamina u tinvestiga l-punt tal-kwalifika ta' "kerrej" kif definita fil-ligi specjali. Hu proprju dan li kien messha ghamlet il-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil-kawza per Avviz Numru 900/94;*

*(2) Jitqies ghal kollox spropozitu legali illi ghax Qorti ordinarja ssib li tezisti "kirja" fit-termini tal-ligi komuni l-kompetenza taghha tarresta ruhha hemm u hi zvestita gurisdizzjonalment milli tissokta tgharbel jekk il-konvenut huwiex ukoll il-kerrej li jippreciza l-Kapitolu 199. Konformement ma' l-osservazzjoni ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-decizjoni fl-ismijiet "**Peter Sammut Briffa et -vs- Maria Dolores Zammit et**", Sede Inferjuri, 17 ta' Ottubru 2002, "din il-Qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-ligi specjali jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali mwaqqaf taht dik il-ligi; is-setgha tal-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwestjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur 'kerrej' meta jintemm";*

Incidentalment, dan ifisser li meta sid il-kera, ikun qed jippretendi li ghandu xi dritt illi jiehu lura l-pussess tar-raba fit-tmiem tal-perijodu korrenti ta' rilokazzjoni ghal xi wahda mir-ragunijet elenkati fil-Kapitolu 199, hu kellu jadixxi lill- Bord biex jigi hekk awtorizzat jaghmel u mhux lill-Qrati ordinarji. Dan s'intendi hu konfacjenti ma' wahda mill- funzjonijiet gurisdizzjonali tal-Bord, kif fuq gja manifest;

*(3) Hi f'din il-kjave li trid tinqara s-sentenza citata "**Gauci -vs- Kerkoub**" u mhux fil-mod interpretat mill-appellanti. Din il-Qorti mbaghad, ma tistax taccetta bhala xi argoment valevoli dak sottomess mill-appellant illi jekk din il-Qorti ma takkoljix l-appell taghhom huma jsibu ruhhom fil-qaghda anomala li ma jkollhomx*

aktar fejn jirrikorru ghar-rimedju nvokat. Apparti li din il-Qorti ma tistax taghti pariri dwar x' ghandhom jaghmlu l-appellanti, dan l-argoment mhuwiex tenibbli fid-dawl tal-konsiderandi maghmula, u ma ghandux ikun mistenni li din il-Qorti, anke jekk forsi tissimpatizza ma' l-appellanti, tmur kontra l-konvinzjonijiet legali taghha fuq il-punt hawn dibattut.

Ghal motivi suespressi din il-Qorti ma tistax takkolji l-appell interpost anke ghaliex is-sentenza tal-Bord dwar in-nuqqas tal-kompetenza tieghu fuq is-suggett trattat ma tistax tigi ritenuta difettuza fil-konsiderazzjonijiet taghha. Isegwi ghalhekk li din l-istess sentenza qed tigi konfermata, bl-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi jigu in bazi ghac-cirkostanzi partikulari tieghu sopportati bin-nofs bejn il-kontendenti, hlief ghad-dritt u spejjez tar-Registru li ghandhom jibqghu a kariku tar-rikorrenti appellanti.'

Illi kif gia accennat l-kwistjoni odjerna ddur mal-interpretazzjoni tal-fatt li effettivament bil-mod kif saret l-ircevuta tal-15 ta' Awwissu, 2000 u fis-snin sussegwenti sal-14 ta' Awwissu, 2008 gietx kostitwita kirja gdida jew le. Ovvjament il-partijiet ma jaqblux fuq dan il-punt. Din il-Qorti f'dan l-istadju mhux ser tidhol fil-mertu jekk gietx kostitwita kirja gdida jew le, peress illi f'dan l-istadju kull ma qieghed jigi trattat huwa n-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* tal-Qorti odjerna u l-provi nstemghu s'issa limitatament dwar dan il-punt. Gialadarba l-kwistjoni kollha ddur mal-kwistjoni jekk effettivament tezistix lokazzjoni gdida, fil-fehma tal-Qorti u anke fid-dawl ta' gurisprudenza suesposta, il-Qorti tqis li ghandha gurisdizzjoni li tiddeciedi dwar il-kwistjoni in mertu u mhux il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-eccezzjoni preliminari dwar in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' din il-Qorti *rationae materiae* kif kontenuta fl-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti billi tghaddi sabiex tiddikjara li ghandha kompetenza *ratione materiae* li tisma' u tiddeciedi l-kaz odjern, tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tordna l-prosegwiment tal-smigh tal-provi fil-mertu.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020