QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Lulju, 2020.

Numru 25

Rikors maħluf numru 1165/2011 JA

Adrian Chetcuti u Josephine Chetcuti

v.

Raymond Vella

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Ottubru 2014 illi ċaħdet eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione materiæ* li ressaq biex jilqa' għal talba tal-atturi għall-iżgumbrament tiegħu fuq il-premessa li kien qiegħed jokkupa fond proprjetà tagħhom mingħajr ma kellu titolu li jiswa fil-liġi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi huma sidien ta' fond fil-belt Valletta. Dan il-fond kien mikri lil omm il-konvenut, li ġiet nieqsa fid-19 ta' Settembru 2011. L-atturi

jgħidu illi meta ġiet nieqsa omm il-konvenut hi biss kienet toqgħod fid-dar u għalhekk wara mewtha huma bħala sidien għandhom jedd għall-pussess battâl tal-fond. Billi għalxejn sejħu lill-konvenut biex irodd-ilhom il-fond, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-artikolu 167 *et seq.* tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> »2. tiddikjara li l-intimat konvenut qiegħed jokkupa u jżomm il-pussess tal-fond … mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u li m'għandu ebda jedd iżomm il-pussess tal-fond *de quo*;
>
> »3. tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond … u dan fi żmien qasir u perentorju ffissat mill-onorabbli qorti.«

3. It-talba għad-dispensa tas-smigħ ġiet miċħuda b'dikriet tal-11 ta' Jannar 2012 li bih il-konvenut tħalla jikkontesta l-kawża. Imbagħad il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni, fost oħrajn, ta' inkompetenza tal-qorti għax il-kawża hija waħda fil-kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera. Ressaq ukoll l-eċċezzjoni li għandu titolu validu ta' kera.

4. L-ewwel qorti, wara ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet tal-atturi u ordnat l-iżgumbrament tal-konvenut fi żmien tliet xhur.

5. Il-konvenut appella b'rikors tat-13 ta' Novembru 2014 li għalih l-atturi wieġbu fis-26 ta' Novembru 2014.

6. L-ewwel aggravju tal-appell tal-konvenut jolqot iċ-ċaħda tal-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza. Ir-raġuni għaċ-ċaħda ġiet imfissra hekk:

> »Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi fl-istess rikors; il-konvenut qed jeċċepixxi li għandu titolu ta' lokazzjoni skont il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u allura din il-Qorti m'għandhiex kompetenza tisma' l-kawża. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ppreċiża li kien qed jivvanta titolu ta' lokazzjoni skont l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili.

»… … …

»Illi f'dan il-każ, l-attur qed jippremetti fit-talba tiegħu li l-konvenut m'għandux titolu biex jokkupa l-fond; u kif qalet il-Qorti tal-Appell f'sentenza riċenti fil-kawża fl-ismijiet George Falzon *v.* Raymond Buttigieg *et* (deċiża fit-28 ta' Marzu 2014):

> »"… u filwaqt li kif ġà ssemma mingħajr dubju l-kompetenza toħroġ mill-att promotorju, jekk it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti tiġi milqugħa l-attur ikollu allura xorta waħda jirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jieħu pussess tal-fond in kwistjoni – iżda imbagħad fuq kawżali għal kollox differenti għaliex tkun ġiet stabbilita ġudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Għalhekk ladarba l-ewwel qorti ddeċidiet biss, kif ġiet mitluba tagħmel, fuq l-ewwel eċċezzjoni hija għamlet sew li kkonċentrat fuq it-talba tal-attur li kienet titlob l-iżgumbrament fuq il-kawżali li l-konvenuti ma għandhomx titolu u allura kkonkludiet ġustament li fuq dik il-bażi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawża u tiddeċidiha".

»Illi għalhekk l-ewwel eċċezzjoni hija respinta.«

7. L-aggravju tal-konvenut huwa msejjes fuq l-art. 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili:

»**1525.** (1) … … …

»Il-Bord li Jirregola l-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. … … …«

u fuq l-art. 16(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69]:

»**16.** (4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.«

8. L-atturi wieġbu hekk:

»L-appellant ikompli li l-każ jaqa' fil-mansjoni esklussiva tal-bord anki jekk, kif qegħdin jallegaw l-atturi, l-appellant ma kienx residenti fil-fond iżda kien qiegħed jokkupa l-fond meta ntemmet il-kera. Hawnhekk l-appellant qiegħed jinterpreta din is-sentenza fl-artiklu tal-liġi b'mod li tfisser li kwalunkwe persuna tista' tidħol ġewwa post li xi darba kien mikri meta l-kirja tkun spiċċat u dan għandu jitqies bħala inkwilin. … … … [D]in is-sentenza għandha tiġi interpretata bil-mod li biha interpretaha l-bord fis-sentenza … Louise Sammut Alessi *et v.* Luciano Tabone (rik. nru 109/2011GG) deċiża fit-28 ta' Ġunju 2012, u *cioè* li l-bord ikollu kompetenza biss meta l-kirja tkun spiccat u l-inkwilin (u

> mhux persuna oħra) jibqa' ġewwa l-fond. F'kelma waħda, ir-rapport bejn l-atturi u l-konvenut irid ikun dak ta' sid u inkwilin. Fil-każ odiern l-appellant qatt ma kien l-inkwilin u mill-provi li ġabu l-atturi jidher biċ-ċar li qatt ma kien verament jirrisjedi fil-fond. L-atturi b'hekk ma kellhomx alternattiva ħlief li jibdew il-proċeduri fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili għax kieku intavolaw il-proċeduri fil-bord kienu jitilfu l-kawża minħabba nuqqas ta' kompetenza tal-bord ii kienet tiġi dikjarata mill-bord stess *ex ufficio*.«

9. Huwa minnu illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandha kompetenza biex tisma' kawżi għall-iżgumbrament ta' min qiegħed jokkupa immobbli mingħajr titolu. Għalhekk, kif sewwa igħidu l-atturi fit-tweġiba tagħhom, talba għall-iżgumbrament ta' min qatt ma kien kerrej hija fil-kompetenza tal-Prim'Awla. Il-Prim'Awla għandha wkoll kompetenza biex taqta' l-kwistjoni jekk l-okkupant għandux titolu jew le, iżda jekk issib li għandu titolu ta' kiri għandha tieqaf hemm, għax il-kompetenza biex tiddeċiedi kull kwistjoni marbuta ma' dik it-titolu – fosthom jekk jiswiex jew jekk jistax jiġġedded jew jekk jintiritx – hija tal-Bord li jirregola l-Kera.

10. Id-dritt ta' kerrej, billi huwa dritt patrimonjali, huwa dritt li jintiret, iżda ma jintiritx taħt id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili dwar suċċessjoni iżda taħt dawk tas-sub-titolu *Fuq il-Kiri tal-Ħaġa* illi jgħidu min huma l-persuni li jitqiesu kerrejja wara l-mewt tal-kerrej oriġinali, fosthom il-wild tal-kerrej li jkun ilu joqgħod miegħu għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel il-mewt u jkun baqa' joqgħod miegħu sad-data tal-mewt.

11. Il-każ tallum għalhekk ma huwiex bħal dak imsemmi fit-tweġiba tal-atturi, *viz.* każ fejn "kwalunkwe persuna tista' tidħol ġewwa post li xi darba kien mikri meta l-kirja tkun spiċċat u dan għandu jitqies bħala inkwilin". Fil-każ tallum il-konvenut huwa "membru tal-familja tal-

kerrej" u l-kwistjoni hija jekk kienx fost "dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqogħdu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu". Din iżda hija kwistjoni fost dawk "konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni", u għalhekk imiss lill-Bord li jirregola l-Kera li jiddeċiedi dwarha billi kwistjoni dwar jekk kuntratt ta' kiri jintiritx hija kwistjoni konnessa ma' kiri u, jekk il-kiri ma jintiritx, tkun kwistjoni "dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu [kif jallegaw l-atturi] wara t-terminazzjoni ta' kirja".

12. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u b'applikazzjoni tal-art. 741(*b*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tibgħat l-atti lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex jisma' u jaqta' l-każ.

13. L-ispejjeż ta' dan l-appell iħallsuhom l-atturi. L-ispejjeż l-oħrajn ikunu regolati fis-sentenza finali.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm