MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 286/2008

**Rev. David Morris f'isem *Saint Andrew's Scots Church***

***Versus***

**Av. Rachel Bonello u P.L. Gerald Bonello**

F'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuti minn fond li jgħid illi qegħdin iżommu mingħajr titolu li jiswa fil-liġi. Din is-sentenza tallum hija dwar eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione materiæ.*

Ir-rikors igħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond numru mitejn u ħamsa u mitejn u sitta (205/206), Triq l-Ifran, il-Belt Valletta, li kien mikri lil misserhom l-Avukat Edwin Bonello, illum mejjet, b'kitba privata tal-ewwel ta' Marzu elf disa' mija u ħamsa u ħamsin (01/03/1955). B'ittra tal-ewwel ta' Novembru elfejn u wieħed (01/11/2001) il-konvenuti ngħataw il-*congedo* mis-sid kif trid il-liġi iżda l-konvenuti xorta baqgħu jżommu l-fond bi pretensjoni illi wara l-mewt ta' missierhom il-kiri għadda lilhom taħt l-

Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69]. L-attur iżda igħid illi l-fond kien inkera bħala uffiċċju mnejn kienu jeżerċitaw il-professjoni tagħhom missier il-konvenuti u, wara l-mewt ta' dan, il-konvenuti, u għalhekk igħid illi qegħdin iżommu l-fond bla titolu.

Għal dawn ir-raġunijiet il-konvenut qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond numru 205/206, Triq l-Ifran, il-Belt Valletta, mingħajr titolu li jiswa fil-liġi;

2. tordna lill-konvenuti jiżgombraw mill-fond fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom;

3. tillikwida l-kumpens li l-konvenuti għandhom iħallsu lill-attur għall-okkupazzjoni mingħajr titolu minn dakinhar meta miet l-Avukat Edwin Bonello sa meta jseħħ l-iżgumbrament; u

4. tikkundannna lill-konvenuti jħallsu l-kumpens hekk likwidat, flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi din il-qorti ma għandhiex kompetenza *ratione materiæ* biex tisma' u taqta' din il-kawża. Din l-eċċezzjoni hija mill-konvenuti mibnija fuq il-premessa illi "*una volta* li l-perijodu li fih ġiet intavolata din il-kawża huwa dak ta' rilokazzjoni, il-*forum* kompetenti huwa l-Bord li jirregola l-Kera u mhux din il-qorti".

Il-Bord li jirregola l-Kera [il-Bord] huwa tribunal speċjali u għandu biss il-kompetenza li tagħtih il-liġi li ħolqitu; ma għandu ebda kompetenza ġenerali jew residwali bħal ma għandha l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. F'materja ta' żgumbrament, il-Bord għandu biss is-setgħa, taħt l-artt. 8 u 9 tal-Kap. 69, li jagħti lil sid il-kera permess li jieħu lura l-fond fi tmiem il-kiri ladarba, kif igħid l-art. 3 tal-istess Ordinanza, "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skond il-ftehim, legali, skond l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri … … … mingħajr il-permess tal-Bord".

Dan il-kliem tal-liġi – partikolarment il-kliem fil-parentesi – juri illi huwa ħażin l-argument tal-konvenuti illi huwa ż-żmien meta tinfetaħ il-kawża għall-iżgumbrament illi huwa relevanti għall-għanijiet ta' kompetenza. Ukoll meta sid il-kera jrid jieħu lura l-fond meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri "skond il-ftehim" – u għalhekk ikollu jiftaħ il-kawża mill-

anqas xahar qabel, kif igħid u jrid l-art. 14(1) tal-Ordinanza – it-talba xorta trid issir quddiem il-Bord.

Il-kompetenza għalhekk ma tiddependix fuq iż-żmien meta ssir it-talba iżda fuq l-materja tat-talba: jekk is-sid qiegħed jitlob permess biex jieħu lura l-fond meta jintemm il-kiri, u għalhekk effettivament ikun qiegħed jitlob permess biex ma jġeddidx il-kiri, mela t-talba għandha ssir quddiem il-Bord; jekk is-sid qiegħed jitlob li jinħall kiri li għadu għaddej – sew jekk dak il-kiri jkun waqt iż-żmien tal-ftehim u sew jekk ikun waqt żmien ta’ rilokazzjoni, ukoll rilokazzjoni bis-saħħa tal-Kap. 69 – jew jekk qiegħed jitlob żgumbrament għax igħid illi min qiegħed iżomm il-fond ma għandux titolu, mela t-talba jkollha ssir quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili.

Fil-każ tallum l-attur ma huwiex qiegħed jitlob permess biex ma jġeddidx kiri meta jagħlaq iż-żmien għal xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-art. 9 tal-Kap. 69; għalhekk il-kawża ma tistax tkun ta’ kompetenza tal-Bord.

Għal din ir-raġuni l-qorti tiċħad l-eċċezzjoni ta’ nuqqas ta’ kompetenza *ratione materiæ* u tordna li jitkompla s-smigħ tal-kawża. L-ispejjeż ta’ dan l-episodju jħallsuh il-konvenuti.

**< Sentenza In Parte >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------