Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef A. Ellul

Appell 109/2011/1AE

Louise Sammut Alessi, Carmelina armla minn Paul Genovese, Emily sive Mima armla mill-Perit Arkitett Joseph Genovese u Godwin Genovese

Vs

Luciano Tabone

L-Erbgha, 25 ta' Novembru 2015.

B'rikors prezentat fit-28 ta' Ottubru 2011, ir-rikorrenti talbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jordna l-izgumbrament tal-intimat minn gewwa l-fond 40, Providence Street, Balzan. Ir-rikorrenti ppremettew li l-fond kien mikri lil Carmela Tabone, omm l-intimat, ghall-kera ta' €16.30 fis-sena u l-inkwilina mietet fis-sena 2010. Qalu wkoll li meta mietet, Carmela Tabone kienet l-unika persuna li tabita fl-imsemmi fond ghalkemm il-pussess tal-fond jinsab f'idejn l-intimat.

Jirrizulta li l-intimat gie notifikat permezz ta' pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u gazzetti lokali. Dan wara li b'rikors prezentat fil-11 ta' Jannar 2012 ir-rikorrenti ddikjaraw li l-ufficjal ezekuttiv tal-qorti kien gie nfurmat li l-intimat ma kienx ghadu jirrisjedi fil-fond oggett tal-proceduri.

B'sentenza tat-28 ta' Gunju 2012 (fol. 21) il-Bord Li Jirregola l-Kera ddikjara li ma kellux kompetenza sabiex jiddeciedi l-kaz [1]. Il-parti dispozittiva tas-sentenza taqra:

"Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors".

Il-Bord irrefera ghall-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 u osserva:

*"**Dan l-artikolu jirradika kompetenza inter alia f'dawk il-kazijiet fejn hemm okkupazzjoni ta' fond wara t-tmiem tal-kirja izda, jazzarda izid dan il-Bord, meta l-okkupazzjoni tkun mill-istess inkwilin**. Fil-kaz odjern, l-okkupazzjoni bla titolu qed tissokta minn bin il-kerreja li skond ir-*

[1] Fis-sentenza jinghad: *"Dan il-Bord ghalhekk qieghed ex officio jissolleva n-nuqqas ta' kompetenza tieghu rationae materiae ghaliex talba bhal din ma taqax fil-mansjoni, gia' wiesgha tieghu".*

rikorrenti m'ghandux titolu biex ighix fil-fond. Dan l-istat ta' fatt mhux wiehed kontemplat fl-Artikolu 16(4)".

Ir-rikorrenti appellaw (12 ta' Lulju 2012). L-aggravju hu li bil-mewt tal-inkwilina, billi ma kienx hemm l-elementi kontemplati fl-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili, kellhom jitolbu l-awtorizazzjoni tal-Bord sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond. B'applikazzjoni tal-Artikolu 16(4) dan il-kaz kien jaqa' fil-kompetenza tal-Bord.

L-intimat ma wegibx.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

1. L-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 jipprovdi:-

   "(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****".*

   Hekk ukoll l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

   "Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it- titolu msejjaħ "il-Bord tal-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****"*.

   M'hemmx dubju li qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, kawza ta' din ix-xorta kienet taqa' fil-kompetenza tal-qrati ordinarji.

2. F'dan il-kaz gie stabbilit li l-fond kien mikri lil Carmela Tabone. Meqjus ir-rata baxxa ta' kera, il-qorti fehemet li l-kirja kienet saret qabel l-1 ta' Gunju 1995. Sabiex terzi jkunu jistghu jivvantaw id-dritt li jkomplu jokkupaw fond residenzjali b'kirja wara l-mewt tal-inkwilin, iridu jaqghu fid-definizzjoni ta' inkwilin ta' fond residenzjali skond l-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili.

3. L-uniku xhud li nstema' kien Ian Sammut li xehed li l-fond kien mikri lil Carmela Tabone li mietet f'Ottubru jew Novembru 2010 u kellha l-kera mhallsa sa dik is-sena. F'okkazzjoni minnhom kien sabu lill-intimat fil-fond u talbuh ghac-cwievet tal-fond, pero' ma nghatawx lura u lanqas thallset kera. Zied li ghalkemm ipprovaw jikkomunikaw mieghu, m'ghandux indirizz fiss u ghalhekk ma setghu jaghmlu xejn.

4. Din il-qorti ma taqbilx mal-posizzjoni li ha l-Bord li l-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), qieghed jikkontempla sitwazzjoni ***"[....] meta l-okkupazzjoni tkun mill-istess ex inkwilin"***. Il-ligi ma tghidx hekk. Il-Bord naqas milli jghid x'wasslu biex jasal ghal din il-konkluzjoni, ghalkemm ghamel riferenza ghal sentenza tal-Prim'Awla fil-kawza **Alexis Sciberras vs Laura Camilleri** deciza fil-11 ta' Lulju 2011. Pero' f'dik is-sentenza l-qorti ghamlet riferenza **biss** ghall-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, li m'huwiex wiesgha daqs l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 li jipprovdi li l-Bord jiddeciedi *"kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja"*.

5. Gialadarba l-ligi ma taghmilx distinzjoni bejn okkupazzjoni minn persuna li kien inkwilin u terz li ma kienx wara t-terminazzjoni ta' kirja, din id-distinzjoni m'ghandhiex issir mill-qrati. M'hemmx dubju li bl-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 il-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera twessghet mhux ftit.

   Hu fatt li l-gurisprudenza kienet fis-sens li l-qrati ordinarji kellhom il-kompetenza sabiex jiddeterminaw jekk persuna kinitx taqa' fid-definizzjoni ta' inkwilin taht il-ligijiet specjali. F'dan il-kuntest issir per ezempju riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) [2] **Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub**, tal-20 ta' Ottubru 2003. Il-qorti osservat:

   "Hi allura l-opinjoni ta' din il-Qorti minn dan kollu dedott illi biex jigi ezaminat il-punt jekk l-intimata kienetx kontinwatrici tal-personalita` guridika tal-mejjet u kelliex allura d-dritt ghar-rilokazzjoni tal-fond din il-materja kellha tkun investita u epurata mill-qorti ordinarja anke bl-appozitu ezami tad-definizzjoni tal-kelma "kerrej" taht il- Kap 69'.

   Sentenza li nghatat meta l-ligi kienet tillimita l-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera ghall-zgumbrament ta' kerrej fil-kazijiet kontemplati fl-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69.

   Madankollu, llum il-Bord ghandu wkoll il-kompetenza sabiex jiddeciedi kawzi: *".... Dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja"*, minghajr ebda distinzjoni jekk l-okkupazzjoni hijiex tal-persuna li kien kerrej jew ta' terz.

6. Fil-kaz in ezami:-

   i) Il-Bord ghandu jiddetermina jekk il-kirja gietx terminata gialadarba r-rikorrenti ppremettew li mietet l-inkwilina (Artikolu 1531F tal-Kodici Civili). F'dan ir-rigward kien ikun floku li l-

---

[2] Imhallef P. Sciberras.

appellanti jipprezentaw certifikat tal-mewt ta' Carmela Tabone, bhala l-ahjar prova.

ii) Li kieku l-intimat iddefenda ruhu billi argumenta li wara l-mewt ta' Carmela Tabone l-kirja kompliet favur tieghu peress li jezistu l-elementi kontemplati fl-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili, l-oneru tal-prova kien ikun fuqu. Gialadarba ma wegibx, ma kienx hemm htiega li jigi determinat jekk l-intimat jikkwalifikax bhala inkwilin skond il-proviso tal-Artikolu 1531F. Jekk mill-provi jirrizulta li l-kirja giet terminata bil-mewt tal-inkwilin, l-Artikolu 16(4) jaghti l-kompetenza lill-Bord li jiddeciedi l-kawza dwar l-okkupazzjoni tal-fond.

5. Fl-ahharnett il-qorti tosserva li jidher li llum il-gurnata l-fond hu okkupat minn haddiehor (ara riferti[3]). Hu floku li r-rikorrenti jirregolaw ruhhom biex jevitaw iktar sorprizi.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tat-28 ta' Gunju 2012 u tordna li l-atti jintbaghatu lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Spejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa meqjus in-natura tal-punt legali trattat.

Anthony Ellul.

[3] Hemm zewg riferti fejn jinghad li l-ufficjal ezekuttiv gie nfurmat minn Maria Elena Tabone, li Luciano Tabone m'ghadux jabita fil-fond.