KOMPETENZA *RATIONAE MATERIAE*

"KERREJ"

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

- DIGRIET KAMERALI -

Digriet ta-lum it-Tlieta 24 ta' Mejju 2016

Rikors Guramentat Numru : 749/2015/LSO

L-Eccellenza Tieghu Giovanni Umberto De Vito (K.I. diplomatika #0837), Ambaxxatur ta' l-Italja ghal Malta ghan-nom u in rapprezentanza tal-Ambaxxata Taljana f'Malta

vs

Alfred Dimech

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' l-Eccellenza Tieghu Giovanni Umberto De Vito (K.I. diplomatika #0837), Ambaxxatur ta' l-Italja ghal Malta ghan-nom u in rapprezentanza tal-Ambaxxata Taljana f' Malta datat 5 ta' Awwissu 2015 fejn bil-gurament tieghu kkonferma :

IIIi r-rikorrent *nomine* huwa proprjetarju tal-fondi numri 4, 5 u 6, Ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, Ta' Xbiex, konsistenti f'garaxxijiet formanti parti mill-proprjeta` ufficjali tal-missjoni diplomatika tal-Italja f' Malta;

IIIi l-imsemmija proprjetajiet jinsabu okkupati mill-intimat li qieghed jivvanta titolu ta' lokazzjoni fuq l-istess;

IIIi r-rikorrent *nomine* jinnega li qatt kien hemm lokazzjoni fuq l-imsemmija proprjetajiet, u ma inghata qatt l-icken evidenza fir-rigward;

Illi *di piu'* l-intimat qatt ma inghata permess u wisq anqas titolu mir-rikorrent *nomine* fuq l-imsemmija proprjeta`;

Illi ghalhekk ir-rikorrent *nomine* talab lill-intimat prova tat-titolu li qieghed jivvanta;

Illi l-intimat naqas li jressaq prova soddisfacenti in sostenn tal-lokazzjoni allegata, u dan minkejja d-diversi interpellanzi li sarulu specifikatament sabiex iressaq provi fir-rigward;

Illi fid-dawl ta' dan in-nuqqas ir-rikorrent *nomine* talab lill-intimat permezz ta' ittra ufficjali ('Dok. D') sabiex jizgombra mill-istess fondi u jirritornahom bil-pussess battal;

Illi *ciononostante* l-intimat qieghed jirrifjuta li jrodd lura l-imsemmija proprjeta` minkejja li ma ressaq l-ebda prova tat-titolu minnu vantat;

Illi jidher li l-intimat qieghed jibbaza l-allegat titolu tieghu fuq ic-cedoli ta' depozitu ta' 'kera' li pprezenta sporadikament huwa stess, liema cedoli semmai jekwivalu ghal mera allegazzjoni u mhux ghal prova, u li *daltronde* huma mizghuda b'allegazzjonijiet infondati u gideb kif ser jirrizulta f'aktar dettal waqt it-trattazzjoni tal-kaz;

Illi l-imsemmija proprjetajiet jifformaw parti mis-*sede* ufficjali tal-missjoni diplomatika tal-Italja f' Malta, u huma sottoposti ghar-residenza tal-ambaxxatur tal-Italja ('Villa Bel Air', Ta' Xbiex Sea Front, Ta' Xbiex), li kagun tal-okkupazzjoni abbuziva tal-intimat qieghed isofri minn inkonvenjenza gravi u danni ingenti. *Di piu'* tali okkupazzjoni tirraprezenta theddida potenzjali ghas-sigurta` tal-missjoni diplomatika b'mod li qieghda tostakola l-qadi tal-funzjonijiet regolari taghha, u dan oltre li huwa oltragg lejn l-oghla rapprezentant tal-Istat Taljan gewwa Malta;

Illi fil-fehma tar-rikorrent *nomine* l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti *stante* li kieku kellu prova ta' lokazzjoni kien imissu pproduciha meta gie interpellat;

Illi huwa jaf b'dawn il-fatti personalment u jinsab awtorizzat jaghmel din id-dikjarazzjoni;

Jghid l-intimat ghaliex ghar-ragunijiet fuq premessi, m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Prevja kull dikjarazzjoni opportuna dwar in-nuqqas ta' titolu tal-intimat, tordna lill-istess intimat sabiex jizgombra mill-fondi numri 4, 5 u 6, Ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, Ta' Xbiex, u jirritornahom lir-rikorrent *nomine* bil-pussess battal fi zmien qasir u perentorju, u dan taht dawk l-ordnijiet u provvedimenti li jidhrilha xierqa;

2. Tiddeciedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smigh a bazi tal-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Bl-ispejjes legali u gudizzjarji kollha, inkluz tal-ittra ufficjali datata *28* ta' April 2015, kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghad-danni kollha subiti u li ghad jista' isofri r-rikorrent *nomine* minhabba l-prezenza abbuziva tieghu fl-imsemmija proprjeta`.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-24 ta' Settembru 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' Alfred Dimech datata 2 ta' Settembru 2015 (fol 12) fejn espona :

1. Illi l-esponenti ilu jokkupa taht titolu ta' kera kummercjali il-fondi numri 4, 5 u 6 Ix-Xatt ta' Ta' Xbiex , Ta' Xbiex liema titolu ta' lokazzjoni jirrisali ghal diversi snin u cioe` mis-sena 1957 fejn il-kera kienet tithallas minn Spiridione Dimech sas-sena 1967 u wara baqghet tithallas u tigi depozitata mill-esponenti permezz ta' cedoli ta' depozitu fir-registru tal-Qrati.

2. Illi ricentement qabel ma giet prezentata din il-kawza ir-rikorrenti Ambaxxatur pprezenta ittra ufficjali numru 1536/15 datata 28 ta' April 2015 liema ittra giet mghotija risposta formali (Dokument ADS) u l-esponenti rega' offra l-hlas tal-kirja.

3. Illi l-kirja tal-fondi kienet kirja regolari li kienet tinhareg debita ricevuta minghand Dr John Bugeja Caruana bhala amministratur ghan-nom tal-eredi tal-Konti Professur Sir Luigi Preziosi kif jikkonfermaw diversi ricevuti mill-kotba originali tal-kirjiet tal-fondi li jistghu jigu esebiti fl-atti tal-kawza .

4. Illi l-allegazzjoni li l-proprjetajiet jifformaw parti mis-*Sede* tal-Ambaxxata u l-okkupazzjoni qed tikkawza danni u theddid ghas-sigurta` hija assolutament dikjarazzjoni skorretta u mhux mis-sewwa *stante* li l-imsemmija proprjetajiet jinstabu taht it-triq separati mill-bini tal-ambaxxata u *del resto* l-istess

rikorrenti ghandu ghad dispozizzjoni tieghu prorpjetajiet simili ohra li huwa qed jipprova jikri fuq is-suq kif jikkonfermaw r-ritratti esebiti u mmarkati Dokument AD 1. Illi x-xewqa ghar-riapprisa tal-fond u x-xoljiment tal-kirja kienet dejjem xewqa tal-Ambaxxata sa minn meta din akkwistat l-proprjeta` mill-eredita tal-Professur Sir Luigi Preziosi.

5. Illi l-eccipjenti jissolleva **n-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti** *stante* li din mhux is-*sede* kompetenti li tiddeciedi dwar titolu ta' kera *stante* li mhux minnu li l-eccipjenti ma ghandux titolu ta' lokazzjoni u fil-fatt hemm titolu li jirrisali diversi snin.

6. Sahansitra anke *prime facie* dokumenti AD2, AD3 u AD4 u s-sensiela ta' dokumenti ohra li jistghu jigu esebiti jikkonfermaw rikonoxximent tal-eccipjenti bhala kerrej u talbiet li sa mis-snin 1988 jikkonfermaw l-eccipjenti bhala kerrej tant li l-Ambaxxata kienet qed titlob r-rilaxx tal-proprjeta` u offriet kumpens ghal proprjeta` alternattiva. Dan jikkonferma kemm dejjem l-eccipjenti kien rikonoxxut mir-rikorrenti.

7. Illi t-talba ghad-dispensa tas-smigh a bazi tal-Artiklu 167 tal-Kap 12 hija rregolari meta r-rikorrenti dejjem kellu korrispondenza varja matul s-snin fuq is-suggett u dan sar biss sabiex jittenta jaghti l-impressjoni li l-eccipjenti ghandu nuqqas ta' titolu meta l-uniku skop tar-rikorrent huwa li jiehu lura l-imsemmi fond sabiex jispekula tant li qed joffri l-

fondi adjacenti ghall-kirjiet fuq is-suq kummercjali u ghal ebda bzonn iehor .

Illi *ai termini* tal-**Artiklu 1531(1) kif introdott fl-Att X tas-sena 2009** r-rikorrent kellu jinforma l-awment opportun tal-kirjiet izda certament mhux intitolat sabiex jittermina l-istess kirjiet li dejjem kellhom destinazzjoni u uzu kummercjali bhala *stores*.

Illi jsegwi li t-talba ghall-izgumbrament mill-imsemmija proprjetajiet hija minghajr ebda bazi u titolu fil-ligi u galadarba huwa car u manifest li l-eccipjenti dejjem kellu titolu jsegwi li l-kawza kif postulata ma tistax treggi meta huwa ppruvat li mhux minnu li hemm nuqqas ta' titolu.

Illi jsegwi li t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjes.

Salv Eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 19 ta' April 2016 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Simon Galea Testaferrata ghall-attur, rapprezentat minn Alessandra Calandri fl-Awla. Deher l-intimat. Dr Matthew Brincat imsejjah tliet darbiet ma deherx. Il-kawza giet posposta. Meta regghet issejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u l-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-eccezzjoni preliminari mid-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghall-sentenza *in*

parte ghas-26 ta' Mejju 2016 fid-9:30a.m. jew sabiex jinghata digriet in kamera.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din il-kawza, l-attur qed jitlob l-izgumbrament tal-intimat mill-fondi ossia garaxxijiet minnu okkupati bin-numru 4, 5, u 6 ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, Ta' Xbiex.

Fir-risposta guramentata tieghu, l-intimat eccepixxa in linea preliminari, permezz tal-hames eccezzjoni tieghu, n-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti.

Ikkonsidrat li t-talba tal-attur hija ghall-izgumbrament tal-intimat sabiex il-fondi in kwistjoni jigu ripristinati lill-attur ghan-nom u in rapprezentanza tal-Ambaxxata Taljana f' Malta bhala sid tal-fondi msemmija.

L-intimat da parti tieghu, qed jikkontendi li ghandu titlu lokatizju naxxenti minn kirja li kellu missieru Spiridione Dimech sa mis-sena 1957, ghalhekk baqa' jiddepozita l-kera permezz ta' cedoli ta' depozitu anke meta din ma gietx accettata aktar mis-sid prezenti u lanqas mis-sid precedenti.

Xhieda rilevanti:

Alfred Dimech ipprezenta nota guramentata b'diversi dokumenti inkuz rcevuti ta' kera u kopji ta' cedola ta' depozitu (fol 22 - 60. **In kontro-ezami** xehed (fol 63-68)[1] fejn partikolarment ghad-dokumenti fol 24 sa 60 tal-process, u specifikament dwar ic-cedoli qal li hu ma kellux kopji taghhom, u ottjena kopja mill-Qorti. Semma li l-ahhar ricevuta li kien ircieva minghand is-sid kienet fl-1969, qal ukoll li kien ilu jiddepozita l-kera l-Qorti qabel ma l-fond sar tal-Ambaxxata Taljana, peress li s-sid precedent, Profs. Preziozi diga ma kienx qed jaccetta l-kera, u bint is-sid kienet infurmata personalment li riedu l-fond lura. Qal li f'dak iz-zmien kien jikkomunika mal-familja Preziosi, izda imbaghad kien gie mahtur amministratur, John Bugeja Caruana u ghalhekk beda jikkomunika mieghu, u l-amministratur qatt ma accetta kera minghandu. Qal li l-kera kien ta' £4.50 kull sitt xhur ghal kull garaxx. Semma li ma kien hemm l-ebda skrittura ta' kera, imma ktieb tal-kera biss, dak iz-zmien, fiz-zmien li missieru Spiridione Dimech kellu l-kirja tal-garaxxijiet. Spjega li hu wiret in-negozju minghand missieru tar-*restaurant* li jinsab faccata, u dawn il-garaxxijiet jintuzaw bhala *stores* ghal dan in-negozju li huwa *restaurant*. Ma setax jispjega ghaliex fir-ricevuti l-fondi huma deskritti bhala garaxxijiet u mhux *stores* ghajr li dak iz-zmien garaxx kien jintuza bhala *store*.

Dr. John Bugeja Caruana xehed (fol 70-72)[2], u kkonferma li hu sar amministratur ta' Preziosi Estate f'Ottubru 1965, xahrejn wara l-mewt ta' Sir Luigi Preziosi, u qal li hu kien

[1] Seduta tal-1 ta' Dicembru 2015
[2] Seduta tas-16 ta' Frar 2016

accetta l-kera ghal madwar sentejn, sa meta s-sid ried il-garaxxijiet lura, u hu kien informa b'dan lil Spiridione Dimech, izda, hu kien irrezista din it-talba, u sussegwentement baqa' jiddepozita l-kirja l-Qorti. Spjega li hu baqa' jamministra din il-proprjeta` sas-sena 1986, meta giet trasferita lill-Istat Taljan.

Konsiderazzjoni ta' Dritt:

Ikkonsidrat li l-kwistjoni ta' kompetenza hija materja ta' ordni pubbliku tant li jinkombi fuq il-Qorti li tissollevaha *ex officio*.[3] Dan huwa dmir precettiv u mhux fakoltattiv. (Ara **Kollezz.VIII.578,579;XVIII.II.439;XXIX.II.468**).

Huwa pacifikament accertat illi l-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur, kif intavolati t-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et** (Appell – 7 ta' Ottubru 1997).

Illi gie sottolineat li mill-premessi, ma jirrizulta bl-ebda mod li l-mertu tal-vertenza odjerna huwa dwar lokazzjoni, ghalkemm l-intimat isostni l-allegat rapport lokatizju.

Illi l-intimat , da parti tieghu, qed jallega titlu lokatizju u ressaq provi in sostenn tat-tezi tieghu konsistenti f'kopji ta'

---

[3] art 774(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

rcevuti tal-kirja li kellu missieru, u kopji tac-cedoli ta' depositi li gew depozitati fil-Qorti *stante* r-rifjut tas-sid li jaccetta l-pagamenti mensili tal-kera.

Il-pozizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani regghet irceviet skrutinju dettaljat mill-Qrati taghna wara l-introduzzjoni tal-**Att X tal-2009**, li wessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

B'dan l-att gew emmendati *inter alia* l-**artikolu 1525 tal-Kap 16** u l-**artikolu 16 tal-Kap 69**, tal-Ligijiet ta' Malta. (Ara ad ez. l-interprtetazzjoni fil-kawzi "**Massih Massihnia** Ltd. **vs Stivala Properties Ltd. et**"[4] u "**Enriketta Bonnici et vs Gordon Borg**",[5] fejn gie affermat li l-Bord tal-Kera xorta jibqa' *"tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro* l-*provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji."*

Aktar recentement, il-Qorti tal-Appell fis-sede inferjuri taghha fil-kazi fl-ismijiet: "**Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et**", u "**Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**", it-tnejn decizi fis-16 ta' Dicembru 2015, ittrattat b'mod approfondit l-**artikolu 1525** tal-Kodici Civili, kif ukoll l-intenzjoni tal-legislatur meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009. Gew iccitati siltiet mill-*white paper* u mid-dibatatti parlamentari ta' dak iz-zmien li

[4] PA. MC – deciza fit-2 ta' Lulju 2013
[5] App. Inf. – deciz fl-4 ta' Dicembru 2013

juru li l-emmendi kienu kollha intizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-kera. Fil-kaz **Bartolo vs Deguara**, inghad specifikament, li:

*"l-**artikolu 1525** jipprovdi li l-bord hu kompetenti jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu."*

Skont l-**artikolu 1525(1) tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta, "*il-Bord li jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi <u>kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri</u> ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'*."

Madanakollu din is-sentenza xorta thalli f'idejn il-Qrati ordinarji l-kompetenza li jiddeterminaw qabel kollox jekk il-kwistjoni, kif ifformulata, hija impostata fuq l-ezistenza ta' relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti.

Il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **George Falzon et vs Raymond Buttigieg et** (28 ta' Marzu 2014) qalet li:

"……….*.u filwaqt li kif gja` ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid*

jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. *Ghalhekk, ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-talba tal-attur* (kif iddikjarat is-sentenza Refalo vs Azzopardi fuq imsemmija) *li kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha tisma' l-kawza u tiddecidiha."*

Illi fi kliem iehor allura l-Qorti tal-Appell iddecidiet illi fejn l-attur jallega li l-konvenut ma ghandux titolu, hija l-Prim' Awla li ghandha kompetenza tisma' l-kaz. Dan jaghmel sens anke logiku ghaliex il-kompetenza ma tistax tigi michuda semplicement ghaliex il-konvenut jeccepixxi illi ghandu titolu ta' lokazzjoni; naturalment dejjem salv li l-attur imbaghad jirnexxielu jipprova li l-konvenut qed jokkupa minghajr titolu.

Illi kif ukoll irriteniet din l-istess Qorti fuq skorta tal-gurisprudenza fil-kaz fl-ismijiet **Strickland Limited vs Maria Frendo** (deciza fl-24 ta' Marzu 2015):

"Din it-talba qed issir mis-socjeta` bhala sid u mhux qua lokatur. Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex "tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond….previa dikjarazzjoni li qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi."

Inoltre, ma jirrizultax mit-talba li l-izgumbrament qed jintalab abbazi ta' xi ksur ta' drittijiet jew obbligazzjonijiet naxxenti mill-kirja." (ara wkoll "**Leo Stafrace et vs Charles Sammut**" (PA. LSO – 30 ta' April 2015).

Illi dan hu konformi mal-gurisprudenza kostanti antecedenti li *una volta* l-Qorti ordinarja tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut ghandu titlu ta' lokazzjoni allura ma titqiesx izjed kompetenti (Ara **Vincent Camilleri noe v Pio Muscat -** Appell Sede Inf. 21.20.1986).

Illi fil-kaz fl-ismijiet **Peter Sammut Briffa v Maria Dolores Zammiet et** (App.Sede Inf. per GCD - 17.10.2002) il-Qorti fisret is-segwenti:

"Din il-qorti ma taqbilx illi l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja ma ghandhomx il-kompetenza biex jaqtghu din il-kwistjoni ghax hija mhollija fil-kompetenza tat-tribunal specjali. It-tribunal specjali ghandu kompetenza limitata: ghandu biss is-setgha li jara ghandux jaghti permess lil sid il-kera ta' raba' li jrid jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew irid illi ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm. Dan ma jfissirx illi kull meta tissemma l-kelma "kera" l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni ta' kwistjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja ikun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali. Din il-qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-ligi specjali tal-kera jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali mwaqqaf taht dik

il-ligi; is-setgha tal-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur "kerrej" meta jintemm."

F'dik l-istess kawza, l-Qorti kompliet:

"*Fil-kaz tallum li rridu naraw ma hux jekk il-konvenuta appellata hijiex kerrej ghall-ghanijiet tal-ligi Civili — ma hux kontestat li meta wirtet lil Angelo Bonnici wirtet il-jeddijiet kollha fil-patrimonju tieghu, fosthom il-jedd ta' kerrej — izda jekk hijiex "kerrej" ghall-ghanijiet specjali tal-Kap. 199. Rajna illi l-konvenuta-appellata ma hijiex "kerrej" ghall-ghanijiet tal-Kap. 199 ghax ma hix "membru tal-familja"; mela la ma hix kerrej ma tistax issehh rilokazzjoni favur taghha. Ghal din ir-raguni, il-qorti ma taqbilx illi bil-mekkanizmu ta' rilokazzjoni jinholoq kiri mhares taht il-ligi specjali favur min ma hux kerrej skont dik l-istess ligi specjali."*

Illi din is-sentenza inghatat qabel l-emmendi tal-2009 izda l-principju, fil-fehma ta' din il-Qorti, ghadha applikabbli anke fid-dawl tas-sentenzi tal-On.Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fuq citati.

Dan ifisser, fil-fehma ta' din il-Qorti, li l- ezami l-punt jekk l-intimat kellux id-dritt li jkompli fil-kirja ta' missieru *o meno* jaqa' fil-kompetenza ta' din il-qorti anke bl-appozitu ezami tad-definizzjoni tal-kelma "kerrej" skont il-ligi specjali. F'kaz

li huwa "kerrej" skont il-Kap 69, allura l-kompetenza fil-kaz odjern tispetta lill-Bord.

Illi l-intimat huwa iben l-inkwilin originali u ghalhekk jista' jkun li huwa "kerrej" fit-termini tal-artikolu 2 tal-Kap 69 billi hawn *si tratta* ta' kirja ta' garaxx, li , jigi senjalat, l-intimat jinsisti li hu mahzen, u mhux ta' dar ta' abitazzjoni.

Ghaldaqstant hija tal-fehma konsiderata ta' din il-qorti li l-kompetenza taghha hija limitata gjaladarba hija stabbilita li l-intimat jista' jikkwalifika bhala "kerrej" .

Hu difatti pacifikatament akkolt illi "l-*kompetenza ma tiddependiex bilfors u unikament mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi wkoll, fejn ikun il-kaz, mill-eccezzjoni tal-konvenut*" ("**Oscar Busuttil -vs- Giuseppe Camilleri noe",** Prim'Awla, Qorti Civili, 2 ta' Gunju 1952.

Inoltre gie ritenut ukoll li jista' jkun illi l-azzjoni ghalkemm inizzjalment tkun ta' kompetenza tat-Tribunal, din ma tibqax hekk meta vizwalizzata mill-perspettiva ta' l-eccezzjoni. Ara fl-istess sens sentenza fl-ismijiet "**Anthony Zammit -vs- Joseph Ellul nomine"**, Appell, Sede Inferjuri, 31 ta' Lulju 1996 u dik riportata a Vol L pII p364.

Fid-dawl ta' dan premess jirrizulta li l-principju stabbilit fil-kaz **Frankie Refalo noe v Jason Azzopardi** fuq citat jsofri limitazzjoni f'certi kazijiet fejn jirrizulta mill-eccezzjonijiet sollevati li l-Qorti adita bil-kawza tista' tistabbilixxi *prima*

facie li m'ghandhiex il-kompetenza biex tkompli tistharreg il-mertu tal-vertenza.

Dak prezenti huwa wiehed minn dawn il-kazijiet.

Ghaldaqstant ser tilqa' l-hames eccezzjoni ssollevata u tiddikjara li m'ghandhiex il-kompetenza *rationae materiae* biex tkompli tisma' dan il-kaz. Konsegwentement fid-dawl tal-emmendi introdotti bl-Att XIV tal-2016 *ai termini* tal-**artikolu 741(b) tal-Kap 12** tordna li l-atti tal-proceduri odjerni jigu trasferiti lill-Bord tal-Kera sabiex jkompli jisma' l-kaz.

III. KONKLUZJONI

Ghaldaqstant din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi ghal dawn il-motivi, tilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimat u tordna li l-atti ta' dawn il-proceduri jigu trasmessi lill-Bord tal-Kera fit-termini tal-**artikolu 741(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Konsegwentement tastjeni milli tkompli tiehu konjizzjoni tal-kawza.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
24 ta' Mejju 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
24 ta' Mejju 2016