KOMPETENZA RATIONAE MATERIAE

QBIELA

DEFINIZZJONI TA' INKWILIN

KAP 199 TAL-LIGIJIET TA' MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' April 2017

Kawza Numru : 22
Rikors Guramentat Numru : 966/2014/LSO

Salkath Limited, C 2173

vs

Victor Azzopardi

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Salkath Limited datat 4 ta' Novembru 2014 fejn Tony Gauci kkonferma bil-gurament:-

Illi d-ditta attrici tipposjedi l-art, ossija ghalqa msejha 'Tal-Qasbi' f' Salib it-Toroq, fil-limiti ta' Birkirkara.

Illi dan ir-raba' kien koncess bi qbiela lil certa Salvina Borg, li llum hija mejta, u billi hija kienet xebba u ma kellhiex tfal il-kirja taghha spiccat.

Illi l-intimat, Victor Azzopardi, illum qed jippretendi li ghandu l-qbiela tal-istess ghalqa tant li ddepozita l-qbiela taht l-awtorita` tal-Qorti.

Illi huwa car u manifest li l-intimat ma ghandu l-ebda titolu legali fuq l-istess raba' u dan jafu sewwa l-intimat.

Illi ghaldaqstant l-intimat ghandu johrog minn dan ir-raba'.

Ghaldaqstant jghid l-intimat 'il ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti :

1. Tiddikjara li l-intimat ma jipposjedi l-ebda titolu validu fil-ligi fuq l-ghalqa msemmija u;

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex jizgombra mill-istess ghalqa fuq indikata fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-20 ta' Jannar 2015.

Rat ir-risposta ta' Victor Azzopardi numru tal-karta tal-identita` 262852M datata 28 ta' Novembru 2014 (fol 10) fejn ikkonferma :-

L-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti billi t-tribunal kompetenti huwa l-Bord adibit dwar kwistjonijiet ta' kiri ta' raba';

Illi in realta` din ir-raba` kienet mikrija lin-nannu tal-intimat u baqghet fil-familja u kienet tinhadem minnu bhala membru tal-familja ta' Salvina Borg billi huwa dejjem ghex maghha qisu binha u fil-fatt gie nominat minnha bhala werriet u hallietlu din ir-raba' fit-testment taghha.

Illi dwar l-ewwel paragrafu tar-rikors originali r-rikorrent irid jipprova t-titolu tieghu;

Dwar it-tieni paragrafu huwa minnu li Salvina Borg kienet mietet minnghajr tfal, imma l-kirja kienet tappartjeni lin-nannu tal-intimat u l-intimat kien meqjus minn zitu daqs li kien binha, kien membru tal-familja taghha, kien eredi taghha kif ukoll legatarju ta' dina l-kirja. Ghalhekk mhux minnu li l-kirja spiccat mal-mewt ta' Salvina Borg.

Illi dwar dak dikjarat fit-tielet paragrafu tar-rikors u l-paragrafi sussegwenti huwa minnu li l-intimat qieghed jippretendi li huwa ghandu l-qbiela ta' din ir-raba'; din il-qbiela kienet fil-familja tieghu, kien originarjament tispetta

lil nannuh u finalment ghaddhiet fuqu, kif jidher mid-dokument anness u mmarkat Dok A;

Illi inoltre l-intimat ghamel diversi benefikati fir-raba' in kwistjoni u qabel ma jigi zgumbrat huwa ghandu jigi kumpensat tal-benefikati minnu maghmula f' din ir-raba'.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-kumpanija attrici datata 15 ta' Settembru 2016 a fol 59 tal-process.

Rat in-nota ta' Victor Azzopardi datata 18 ta' Jannar 2017 a fol 66 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 31 ta' Jannar 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti mid-difensuri taghhom. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' April 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija kawza ghall-izgumbrament tal-intimat mill-ghalqa msejha "Tal-Qasbi" f'Tas-Salib it-Toroq, fil-limiti ta' Birkirkara. Illi s-socjeta` rikorrenti qed issostni li l-intimat qed jokkupa l-imsemmija ghalqa minghajr titolu validu, kwindi qed tipprocedi b'dan il-kaz ghar-ripreza tal-imsemmija ghalqa.

L-intimat oppona billi ssolleva preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* fil-kaz in ezami.

Il-**fatti** fil-qosor huma s-segwenti. Jirrizulta li l-ghalqa in kwistjoni kienet imqabbla ghand Guzeppi Borg, li kien in-nannu tal-intimat. Mid-dokument esebit JB1 jirrizulta li Guzeppi Borg miet fil-25 ta' Jannar 1967 u halla warajh lil martu Mari Borg, u lil uliedu Salvina, Karmena, Indri, Cettina u Vittoria. Sussegwentement jidher li l-ghalqa kienet koncessa wkoll f'idejn Salvina Borg, bint Guzeppi Borg. Wara l-mewt ta' Salvina Borg fil-11 ta' Ottubru 2013 (fol 21), li ma kinitx mizzewga u ma kellhiex tfal, jirrizulta li baqa' jahdem din l-ghalqa l-intimat li hekk kif sostna hu, kien trabba minn Salvina Borg u kien joqghod maghha sa ma zzewweg, meta kien baqa' joqghod fil-vicinanzi taghha. Illi l-intimat qed jikkontendi li Salvina Borg hallietlu l-qbiela ta' l-ghalqa *de quo* permezz tat-testment taghha esebit a fol 12 u 13 tal-process.

<u>Provi:</u>

Catherine Gauci xehdet permezz ta' affidavit (fol 18) fejn qalet li l-art in kwistjoni ilha zmien twil ghand il-familja taghha billi missierha kien xtara l-art minghand terzi fit-3 ta' Jannar 1925 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paolo Carbonaro. L-art inxtrat mis-socjeta` rikorrenti mill-poter ta' missierha Emanuel Bonnici b'kuntratt in atti Nutar Antonio Carbonaro ppubblikat fil-15 ta' Gunju 1970. L-azzjonisti tas-socjeta' attrici huma hi u l-erba' wliedha. Semmiet li din l-art kienet imqabbla lil Salvina Borg bir-rata ta' €9.32 fis-sena, izda s-socjeta' rikorrenti qatt ma accettat il-qbiela minghandha u ghalhekk, hi kienet tiddepozitaha l-Qorti.

Qalet li Salvina Borg mietet fil-11 ta' Ottubru 2013 u ma kellhiex tfal.

Victor Azzopardi xehed permezz ta' affidavit (fol 24) fejn qal li mindu kien zghir rabbietu z-zija tieghu Salvina Borg. Qal li l-ghalqa kienet imqabbla lil Guzeppi Borg, li miet f'Dicembru 1964, u sussegwentement ghall-mewt tieghu, sid il-ghalqa pproceda b'kaz kontra Salvina Borg, li kienet bint Guzeppi Borg biex jiehu l-ghalqa lura. Qal li minkejja li l-kaz intrebah minn Salvina Borg, qatt ma giet accettata qbiela minghandha u ghalhekk, hi kienet tiddepozitaha l-Qorti. Xehed ukoll li Salvina Borg rabbietu minn mindu kien tarbija.Kien jghix maghha sakemm izzewweg, wara liema data mar jghix bieb ma' bieb maghha. Hu u Salvina kienu jghixu man-nannu tieghu Guzeppi Borg li jigi missier ommu u missier Salvina Borg u kien imur l-ghalqa man-nannu minn mindu kellu sitt snin. Xehed li l-ghalqa kienet imqabbla ghand nannuh Guzeppi ghal Lm4 fis-sena. Qal li s-sid qatt ma accetta l-hlas minghand Salvina Borg u hi kienet tiddepozita l-qbiela l-Qorti. Ukoll l-ghalqa dejjem baqghet miktuba fl-Ghammieri u fil-kotba tar-raba' f'isem nannuh Guzeppi Borg. Xehed li wara li ntemmet il-kawza kontra Salvina Borg kien beda jiehu hsieb l-ghalqa hu.

In **kontro-ezami** qal (fol 50)[1] li ommu jisimha Maria Azzopardi u Salvina Borg kienet zitu.

Charmaine Azzopardi xehdet (fol 26-30)[2] u qalet li hi bint l-intimat, ghandha disgha u tletin sena, u l-ghalqa in kwistjoni kienet imqabbla ghand il-buznannu taghha Guzeppi Borg. Qalet ukoll li z-zija ta' missierha Salvina

[1] Seduta tat-18 ta' Frar 2016.
[2] Seduta tat-23 ta' April 2015.

Borg kienet qisha ommu, fil-fatt meta zzewweg, ghal hafna snin, baqa' joqghod bieb ma' bieb maghha. Qalet li minn sakemm ittiha l-memorja dejjem tiftakar lil missierha jahdem din ir-raba'. Fir-rigward tal-qbiela qalet li Salvina Borg kienet tiddepozita l-qbiela l-Qorti, u wara mewtha, missierha baqa' jhallas il-qbiela l-Qorti wkoll.

Maria Concetta Azzopardi, mart il-konvenut, xehdet permezz ta' affidavit (fol 33) fejn qalet li mindu ltaqghet ma' zewgha dejjem tiftakru imur l-ghalqa. Semmiet li zitu Salvina Borg kienet tfakkru kull sena biex jiddepozita l-qbiela l-Qorti *stante* li sid il-ghalqa ma riedx jaccetta l-qbiela.

Joseph Borg, Agricultural Officer mad-Dipartiment tal-Agrikoltura xehed (fol 47-49)[3] li esebixxa Dok JB1 sa JB3, pjanta dwar l-*area* tal-art u estratt mir-Registru tal-Agrikoltura. Tliet *parcels* enumerati 1486,1488 u 1489, fuq ir-registru miktubin bhala 1486 biss, kienu registrati f'isem Guzeppi Borg. Dar fuq bintu Victoria u regghu dar lura fuq Guseppi Borg fl-istess gurnata (DOK JB3). Ma setax jikkonferma jekk il-*parcel* muri bhala 1487 ukoll kien parti mill-*parcel* 1486 ghall-fini tar-registrazzjoni imsemmija.

Semma wkoll nies imnizzlin li huma l-qraba tal-bidwi li qed jahdem l-ghalqa, fosthom Salvina Borg. Qal li hu ghandu *records* sal-2007,imbaghad hemm Direttorat iehor - il-*paying agency*.

Keith Mallia in rapprezentanza tal-Paying Agency tad-Direttorat tal-Agrikoltura xehed (fol 55-57)[4] li esebixxa Dok

[3] Seduta tat-18 ta' Frar 2016.
[4] Seduta tal-21 ta' April 2016.

KM1, spjega li l-Agenzija topera sistema ta’ dikjarazzjoni min-naha tal-bidwi li jkun jahdem l-ghalqa u din is-sistema bdiet tithaddem mill-2003 l’hawn, u jirrizulta li minn dik id-data, Victor Azzopardi hu mnizzel bhala l-persuna li jahdem l-ghalqa sa mill-21 ta' Lulju 2003. Semma li huma joqghodu fuq id-dikjarazzjoni unilaterali tal-bidwi. Il-bidwi jaghmel *self declaration* biex jiehu s-sussidju.

Dritt:

It-talba odjerna hija wahda ta’ zgumbrament *stante* allegat okkupazzjoni bla titolu tal-intimat. Il-Qorti ser tghaddi biex tezamina biss il-kwistjoni ta’ kompetenza sollevata fl-ewwel eccezzjoni tar-risposta guramentata.

Illi ghalhekk il-Qorti ghandha tikkonsidra li kwestjoni jekk il-kawza odjerna ghandhiex tkun imhollija ghall-gudizzju tat-tribunal specjali li ghandu kompetenza specjali fil-parametri tal-**Att Dwar it-tigdid tal-Kiri tar-Raba' (Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Hu pacifiku u accettat li l-kompetenza hija determinata fuq kollox u qabel kull konsderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, it-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 din il-Qorti hi tal-fehma li l-kompetenza tal-Qorti ordinarja tieqaf biss jekk tasal ghall-konkluzjoni li l-intimat ghandu titolu ta’ lokazzjoni. Fis-sentenza fl-ismijiet **Peter**

Sammut Briffa et vs Maria Dolores Zammit et, Appell Civili 231/99 deciza fis-17 ta' Ottubru 2002, gie ribadit hekk:

"….din il-Qorti ma taqbilx li 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, 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."

Fil-kaz odjern hu pacifiku bejn il-kontendenti li Salvina Borg kienet rikonoxxuta bhala l-inkwilina ghall-fini tal-qbiela wara li miet missierha Guzeppi Borg. Hawnhekk huwa minnu li, skont ix-xhieda tal-ufficjal Joseph Borg, rapprezentant tad-Direttorat tal-Agrikoltura, l-art mertu tal-vertenza odjerna, baqghet registrata fuq Guzeppi Borg (fol 47 a tergo). Madanakollu jirrizulta mhux ikkontestat ukoll li s-sidien istitwew proceduri minghajr success biex jirriprendu l-

ghalqa minghand Salvina Borg u qatt ma accettaw il-qbiela minghandha.

Illi ghal dak li jirrigwarda r-registri tad-Dipartiment tal-Agrikoltura, huwa maghruf li dawn huma jsiru abbazi ta' dikjarazzjonijiet li jsiru unilateralment mill-bdiewa ikkoncernati. Hekk kif gie osservat fil-kaz **Olive Gardens Investments Limited v Salvu Farrugia et** (PA (RCP) - 30/10/2010):

"hekk per ezempju d-dokumenti esebiti mir-rapprezentanti tal-Ghammieri ma jikkrejaw u lanqas jindikaw l-ebda titolu ta' qbiela jew xi titolu iehor, izda tali registrazzjoni kienet issir u ghadha issir biss a skop ta' registrazzjoni ta' raba'."

Illi l-intimat issottometta li l-art baqghet tghajjat lill-Guzeppi Borg, u jaghmel riferenza ghax-xhieda moghtija minn Emanuel Bonnici, l-awtur fit-titlu tar-rikorrenti fil-kawza istitwita kontra Salvina Borg. Din is-sentenza mhix esebita u lanqas ix-xhieda ghalkemm il-konvenut jghid li kopja tax-xhieda giet ipprezentata. Madanakollu jirrizulta mhux ikkontestat, li l-qbiela kienet tithallas biss minn Salvina Borg, li kienet tiddepozitah b'cedola taht l-awtorita' tal-Qorti, u *di piu'*, l-istess Maria Concetta Azzopardi, mart l-intimat, xehdet li hu kien dejjem jirreferi ghall-ghalqa bhala "l-ghalqa taz-zija Salvina."

Ghaldaqstant din il-Qorti hija soddisfatta li wara l-mewt ta' Guzeppi Borg, il-qbiela daret fuq Salvina Borg li kienet xebba u mietet improle. Konsegwentement ma tistax taccetta t-tezi tal-intimat li l-qbiela f'dan il-kaz m'ghaddietx f'isem Salvina Borg kif indikat fil-premessi tar-rikors promotur.

Illi ghalhekk il-qorti ghandha tiddetermina, ghall-fini tal-kompetenza taghha jekk l-intimat jidhol fid-definizzjoni ta' inkwilin ghall-fini tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Skont id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 2 tal-Att Dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' (Kap 199)**: "*Kerrej tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja, u wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej jew kien qed jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej."*

Inoltre "*Cessjonarju tal-kirja" tinkludi sub-konduttur u meta ma hemm la sub-kunduttur, jew persuna li lilha tkun ceduta l-kirja, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej*." .

Ikkonsidrat li l-kwalifiki necessarji sabiex xi hadd jitqies li hu "kerrej" wara l-mewt tal-inkwilin originali huma: (a) li jkun cessjonarju tal-kirja jew (b) li jkun legatarju tal-kirja jew (c) li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej kien jghix mal-kerrej jew (d) kien jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew (e) ikun il-werriet tal-kerrej.

"*Il-ligi, pero`, izzid taghmel abbinament importanti hafna ghas-success ta' wahda minn dawn ir-rekwiziti u cioe` - dik li l-persuna hekk intitolata tkun "membru tal-familja" tal-kerrej."* (**"Elsa armla ta' Victor Camilleri et vs Joseph Briffa (**gja Rizzo)**"** (A.C.(Inf.) – 24 ta' Novembru 2003) Skont il-ligi "*membru tal-familja"* tfisser "*axxendent lineari,*

dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakem ma tergax tizzewweg, tal-kerrej."

Kif akkolt mid-decizjoni fl-ismijiet "**Pietru u Pawlu ahwa Magro -vs- Abram u Alfred ahwa Mifsud**", Appell, Sede Inferjuri, 29 ta' Jannar 1999, *"il-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-cirkostanzi li l-legislatur ried li l-qbiela tghaddi u tkompli 'ex lege' fil-persuna ta' "membri tal-familja" ta' l-inkwilin."*

Illi huwa manifest li l-intimat mhuwiex iben l-inkwilina li mietet improle. Il-fatt li kienet tittrattah daqs binha u kien hemm relazzjonijiet affettivi strettissimi ma jibbastax biex jissubentra fid-definizzjoni ta' inkwilin, liema terminu huwa ristrett ghad-dixxendenza lineari. Huwa minnu li jirrizulta li thalla b'titolu ta' prelegat, it-twellija porzjoni art in mertu izda xorta jibqa' l-fatt li ma jikkwalifikax bhala *membru tal-familja* fit-termini tal-Ligi.

Illi kif gie ribadit fil-kaz **Carmelo Farrugia et v Carmela Camilleri et.** (Qorti tal-App (Sede Inf) - 19 ta' Mejju 1997) billi l-konvenut ma kienx jissubentra fid-definizzjoni ta' kerrej *ai fini* tal-artiklu 2 tal-Kap.199 u l-uniku kerrej kien miet, "*il-qbiela ntemmet, u allura*, *non si trattava aktar ta' rilokazzjoni tacita, jew awtomatika jew causa mortis."*

Illi dan ifisser li la darba l-konvenut ma jistax jigi kkunsidrat bhala "membru tal-familja" jsegwi li ma hemm ebda kerrej skont id-definizzjoni **tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta** billi l-kirja intemmet bil-mewt ta' Salvina Borg.

Ghaldaqstant il-Qorti hi tal-fehma li ghandha tasserixxi l-kompetenza taghha sabiex tiddetermina t-talbiet fil-mertu.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjoni tal-intimat, dwar in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* tordna l-prosegwiment tal-kaz odjern fil-mertu.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
27 ta' April 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta' April 2017