QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 ta' Mejju 2018

Kawza Numru : 16
Rikors Guramentat Numru : 548/2017/LSO

Antonio Deguara (K.I. numru 895147M) u martu Maria Carmela *sive* Miriam Deguara (K.I numru 537649M)

vs

Sarah Afifi (K.I. numru 478891M) u Adel Afifi (K.I numru 582892M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Antonio Deguara (K.I. numru 895147M) u martu Maria Carmela *sive* Miriam Deguara (K. I. numru 537649M) datat 19 ta’ Gunju 2017 fejn Antonio Deguara (K.I. numru 895147M) bil-gurament tieghu kkonferma li huwa jaf personalment bil-fatti hawn taht esposti:

Illi b'permezz ta' kuntratt ta’ bejgh ta' nhar it-tmintax ta' Gunju tas-sena elfejn u hmistax (18.06.2015) fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor George *sive* Jurgen Galea, kopja ta' liema qieghda tigi annessa u mmarkata bhala Dok 'A', l-esponenti xtraw u akkwistaw minghand il-werrieta tal-familja Micallef hdax-il sehem minn tnax (11/12) mill-fond bin-numru mija u hamsa (105), St. Albert Street, Gzira, liberu u frank minn cnus u/jew pizijiet, bid-drittijiet giustijiet u pertinenzi tieghu kollha. Barra minn hekk, fl-istess kuntratt ta' akkwist gie specifikat ukoll illi d-dodicezima parti rimanenti (1/12) kienet diga' proprjeta' parafernali tar-rikorrenti Maria Carmela *sive* Miriam Deguara.

Illi r-rikorrenti kienu jikru lill-imsemmi fond lid-defunti Emanuel u Rita, konjugi Attard.

Illi fl-ahhar tas-sena elfejn u sittax, l-esponenti mar fil-proprjeta' indikata fejn gie kkonfermat lilu d-decess ta' Rita Attard li mietet wara zewgha Emanuel Attard Sussegwentement, l-esponenti gabar il-kera tas-sena 2016 u fejn halla d-debita rcevuta datata wiehed u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elfejn u sittax (21.12.2016), kopja ta'

liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'B', f'isem Emanuel Attard u fejn informa lill-konvenuta Sarah Afifi li *stante* li kirja kienet spiccat, hija u huha l-konvenut Adel Afifi kienu fl-istess proprjeta' minghajr titolu validu fil-ligi, *stante* li qatt ma kien hemm kuntratt ta' kera maghhom. Ghalhekk, l-esponenti informa lill-konvenut li l-kera li kien hemm mal-konjugi Attard kienet spiccat u jekk huma riedu jibqghu jabitaw fl-istess dar, ried isir ftehim gdid, fejn jintlahaq ftehim fuq numru ta' konsiderazzjonijiet, fosthom il-hlas tal-kera u t-terminu ta' din il-kera. Ghal dan il-konvenuta Sarah Afifi wiegbet li kwalunkwe diskussjonijiet riedu jsiru maghha u qalghet lill-esponenti li fil-kaz, il-kera riedet issir fuqha biss

Illi sabiex jintlahaq ftehim, l-esponenti ta' lill-konvenuti, gimgha cans sabiex jiehdu d-decizjoni taghhom ta' x'kienu ser jaghmlu u sabiex jaghtuh risposta, izda nonostanti t-trapass ta' aktar minn xahar, dawn naqsu milli jaghmlu kwalunkwe forma ta' komunikazzjoni mal-esponenti.

Illi in konsegwenza tal-fatti suesposti, l-esponenti bghatu anki ittra ufficjali datata 6 ta' Frar tas-sena 2017 lil Sarah Afifi fejn interpellawha sabiex tivvaka l-fond numru 105, St. Albert Street, Gzira, fi zmien xahar mid-data tal-istess ittra ufficjali, kopja ta' liema qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok 'C' izda nonostanti dan kollu, il-konvenuti baqghu inadempjenti, u lanqas biss wiegbu ghal din l-ittra ufficjali.

Illi minkejja illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda drittijiet fuq il-fond inkwistjoni, huma qeghdin juzaw u jokkupaw dan il-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.

Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-ligi *ai termini* tal-artikolu 167 et seq. tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dan ghaliex il-konvenuti m' ghandhomx titolu validu fuq il-fond imsemmi u fil-fehma tal-esponenti, il-konvenuti m' ghandhom l-ebda difiza xi jressqu ghat-talba tal-esponenti;

Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tal-esponenti illi qeghdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi l-kawza skont it-talba bid-dispensa tas-smigh *ai termini* tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond numru 105, St. Albert Street, Gzira minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi kif hawn fuq spjegat;

3. Tordna lill-konvenuti jizgombraw mill-istess fond hawn fuq imsemmi u dana entru zmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa ghal dan il-ghan.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata sitta ta' Frar tas-sena elfejn u sbatax, li huma minn issa stess ingunt in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-6 ta' Lulju 2017 fid-9:30am, b' ordni lill-intimati biex jidhru f' dik il-gurnata u jwiegbu ghat-talba tar-rikorrenti, u fin-nuqqas, il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi minnufih ir-rikors billi tilqa' t-talba tar-rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 20 ta' Lulju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza deher ir-rikorrent assistit minn Dr Alfred Abela u Dr Mario Mifsud. Dehret l-intimata Sarah Afifi assistita minn Dr Joseph Ellis. Il-Qorti qieset li l-intimata prezenti fl-Awla ghandha ragunijiet 'prima facie' biex tikkontesta t-talbiet tal-attur u ghalhekk awtorizzatha tipprezenta risposta guramentata fi zmien ghoxrin (20) jum minn dan id-digriet fit-termini tal-artikoli 167 *et seq* tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kawza giet differita ghad-19 ta' Ottubru 2017 fid-9:30a.m.

Rat ir-risposta ta' Sarah Afifi, detentrici tal-karta tal-identita` 478891(M) datata 14 ta' Settembru 2017 (fol 33) illi bil-gurament taghha ddikjarat illi hija taf personalment il-fatti hawn imsemmija u esponiet :

1. Illi dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex il-kompetenza *ratione materiae* illi tiddisponi minn dina l-kawza peress illi l-fond in kwistjoni kien mikri lil nannet l-esponenti illi kellha ukoll l-kura u l-kustodja tal-esponenti u li maghha dejjem

kienet tghix. Wara l-mewt ta' nannitha, l-istess kirja daret fuq l-esponenti kif ser jintwera.

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti illum qieghda tokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' kera *ai termini* tal-artikli 1531F jew alternattivament, l-artiklu 1531G tal-Kap. 16.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 17 ta' April 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet, il-partijiet prezenti fl-Awla. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet fuq l-ewwel eccezzjoni, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni ghall-31 ta' Mejju 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi kif jidher mir-rikors promotur, ir-rikorrenti qed jitolbu ghall-izgumbrament tal-intimati mill-fond 105, St. Albert Street Gzira, *stante* li ghadha qed tokkupa l-fond wara li gew infurmati biex jivvakaw il-fond peress li l-kirja li kien hemm ma' Rita u Emanuel Attard giet terminata, u fil-kaz ta' l-intimati qatt ma kellhom kuntratt ta' kera.

Illi gie eccepit preliminarjament li din il-Qorti m'ghandhiex il-kompetenza *ratione materiae* peress li l-fond in kwistjoni kien mikri lin-nanniet tar-rikorrenti li kellhom il-kura u l-kustodja taghhom. Ghalhekk, qed jigi sostnut mill-intimati li l-kirja daret fuq l-intimati.

Sarah Afifi xehdet permezz ta' affidavit (fol 38) qalet li hi twieldet fl-1991, u wara sitt xhur il-genituri taghha sseparaw u baqghu joqghodu hi, huha u ommha man-nanniet taghha. Semmiet li n-nannu miet fit-23 ta' Marzu 2001, u ommha mietet fis-17 ta' Novembru 2003 meta hi kellha biss tnax-il sena u hi baqghet toqghod u tiehu hsieb nannitha sal-mewt taghha fid-19 ta' Marzu 2006. Ziedet tghid li wara l-mewt ta' nannitha, is-Sur Deguara, r-rikorrent ipproponielha li jibda kuntratt gdid ta' kera izda qatt ma infurmaha kemm se tkun il-kera, u hija baqghet ma tatux twegiba.

In **kontro-ezami** qalet (fol 44-45)[1] li hi qed tghix fl-imsemmi fond flimkien ma' habiba ohra taghha li ghandha bzonn post bhalissa, u kkonfermat li m'hemmx provvista ta' dawl f'dan il-fond. Qalet li l-ahhar li hallset kera kien fl-2016, u mbaghad giet infurmata li l-kera kellha tirdoppja. Semmiet ukoll li hi ma tahdimx.

Antonio Deguara xehed (fol 45-46)[2] u kkonferma li meta xtara l-imsemmi fond kien jaf li hu mikri, izda l-ahhar kera li

[1] Seduta tat-8 ta' Marzu 2018.
[2] Seduta tat-8 ta' Marzu 2018

gabar meta kienet ghad hemm l-inkwilina hajja, f'Dicembru 2016.

Huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, u 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 v Jason Azzopardi et**, Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

It-talba dedotta fir-rikors promotur hija ghall-izgumbrament tal-intimati billi qed jigi premess li m'ghandhomx titolu *stante* li l-inkwilina mietet. Illi min-naha l-ohra, l-intimati jippretendu li l-kirja kompliet billi l-inkwilina rikonoxxuta kienet nannithom u Sarah Afifi tikkontendi li dejjem ghexet maghha sakemm mietet.

Il-pozizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *ratione materiae* tal-Qrati ordinarjii u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani kienet ormai pacifika fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna.[3] Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, izda dahlu fis-sehh xi tibdiliet li wessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera. B'dan l-att gew emendati *inter alia* l-artikolu 1525 tal-Kap 16 u l-**artikolu 16 tal-Kap 69**, tal-Ligijiet ta' Malta.

---

[3] Ara ad ez. **Rinaldo Wismayer vs Paolo Saydon et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu 1982, li rreferiet ghas-sentenzi fl-ismijiet **G. Cauchi vs Dr. T. Fenech noe**. Koll Vol. XXX-I-811**; A. Cuschieri vs A. Camilleri**, Koll.Vol.XXXVII-I-568, Appell deciz fl-10.10.2003 fl-ismijiet **Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat et**; **Richard Borg Ginger pro et noe vs Frank Caruana et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003

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

Din id-disposizzjoni hija wkoll replikata **fl-artikolu 39(5) tal-Att 'X' tal-2009** fid-disposizzjonijiet transitorji. L-artikolu 38(a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69, l-**artikolu 16(4) li jghid hekk:**

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu intemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."(Vide **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**, Qorti tal-App. Inf. 16-12-2015; u "**Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et**", Qorti tal-Appell Inferjuri deciza fis-16 ta' Dicembru 2015).

Illi fil-kaz in ezami, ir-rikorrenti adixxew lil din il-Qorti sabiex jitolbu l-izgumbrament tal-intimata *stante* li l-kirja li kien hemm f'isem in-nanniet tal-intimati hija terminata. Jirrizulta li kien hemm kirja vigenti f'isem in-nanniet tal-intimati fir-rigward ta' l-imsemmi fond. Illi meta Antonio

Deguara akkwistaw il-fond in kwistjoni permezz ta’ kuntratt Dok A datat 18 ta’ Gunju 2015, kien jaf li kien hemm inkwilina fil-fond, u fil-fatt huwa baqa’ jacceta l-kera sakemm baqghet hajja l-inkwilina u cjoe` sal-2016. Ghalhekk, ir-rikorrenti qed isostnu li l-intimata Sarah Afifi qed tokkupa l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu, *stante* li Rita Attard mietet (in-nanna ta’ l-intimati), hekk kif *del resto* huwa spjegat fl-ittra ufficjali li ntbaghtet lill-intimata esebita bhala Dok C (fol 21) mar-rikors promotur.

Jirrizulta, anke mix-xhieda tal-istess partijiet, li l-intimata qed tikkontendi li l-kirja ghandha titkompla f’isimha, filwaqt li r-rikorrenti qed jissottometti, kemm fil-premessi kif ukoll fit-trattazzjoni, li m’ghadx hemm kirja *stante* li l-kirja giet terminata mal-mewt tal-inkwilina Rita Attard.

Difatti, fit-trattazzjoni, gie sostnut mill-avukat difensur tal-intimati, li ladarba *si tratta* ta’ kwistjoni ta’ lokazzjoni u jrid jigi stabbilit jekk l-intimati humiex inkwilini jew le, il-kompetenza hija fi hdan il-Bord li Jirregola l-Kera. Ghalhekk, l-indagini li trid issir hija dwar l-intimati jistghux jikkwalifikaw bhala kerreja wara l-mewt tan-nanna taghhom Rita Attard.

Ikkonsidrat li l-intimati qed jinvokaw l-applikazzjoni **tal-artikolu 1531F u/jew 1521G** in sostenn tal-pretensjoni taghhom li jkomplu fl-inkwilinat.

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-investigazzjoni mehtiega ghandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti tqies li m'ghandhiex il-kompetenza *ratione materiae* biex tkompli tisma' dan il-kaz.

L-Intimat Adel Afifi

Illi ghal dak li jirrigwarda l-intimat Adel Afifi, rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta' Lulju 2017 fejn deher Adel Afifi u ddikjara li vvaka l-fond u m'ghandux interess li jikkontesta t-talbiet. Il-Qorti ghalhekk, ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet attrici fil-konfront ta' l-intimat Adel Afifi.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-konfront tal-intimat Adel Afifi, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li m'ghandu l-ebda titolu validu biex jokkupa l-fond numru 105, St. Albert Street, Gzira u kwindi tordna li jizgumbra mill-imsemmi fond fit-terminu perentorju ta' tmienja u erbghin (48) siegha millum.

Ghal dak li jirrigwarda l-intimata Sarah Afifi, tqies li m'ghandhiex il-kompetenza *ratione materiae* biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-imsemmija intimata u tordna li l-atti tal-proceduri jigu trasferiti lill-Bord Li Jirregola L-Kera sabiex jiehu konjizzjoni ta' din il-kawza.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali salv ghall-ispejjez li jikkoncernaw Adel Afifi li jigu sopportati minnu stess.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
31 ta' Mejju 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
31 ta' Mejju 2018