QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis, 24 ta' Ottubru, 2019.

Numru 4

Rikors numru 639/13JA

Angela Ellul, Sapienza Ellul, Andrew Ellul u Joseph Ellul

v.

Peter Ellul

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Angela Ellul et ipprezentat fit-28 ta' Gunju, 2013, li permezz tieghu gie premess:

"1. Illi l-atturi jippossjedu b'titolu ta' kera l-fond 58, Triq il-Kbira, Qrendi u dan wara li l-kirja tal-fond imsemmi ddevolviet fuqhom meta ommhom Rosanna Ellul mietet fl-1 ta' Mejju 2012. (ara Dok AE 1 li fih seba' pagni).

"2. Illi fl-2010, il-konvenut mar joqgħod flimkien mal-atturi ġewwa l-fond 58, Triq il-Kbira, Qrendi bi ftehim magħhom li kien se joqgħod hemm għal ftit żmien biss.

"3. Illi minflok, abbużivament u kontra r-rieda tal-atturi, l-istess konvenut qabad u okkupa l-kmamar li jinsabu fuq f'dan il-fond.

"4. Illi permezz t'ittra uffiċjali datata 26 t'April 2013, (ara Dok AE2) l-atturi nterpellaw lill-konvenut jiżgombra u joħroġ mill-fond imsemmi.

"5. Illi madankollu, il-konvenut baqa' inadempjenti u għadu qed jirrisjedi magħhom abbużivament u mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi.

"6. Illi l-atturi jafu b'dawn il-fatti personalment.

"Għaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett li għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti jogħġobha:

1. Tordna li l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond 58, Triq il-Kbira, Qrendi abbużivament u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

2. Konsegwentement tordna lill-istess konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din il-Qorti jiżgombra mill-fond li huwa qiegħed jokkupa abbużivament u mingħajr ebda titolu validu fil-ligi.

"Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 26 t'April 2013 kontra l-konvenut li huwa minn issa nġunt in subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata pprezentata mill-konvenut Peter Ellul, fl-1 ta' Awwissu, 2013, li permezz tagħha eccepixxa:

"1. Illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' l-kawża odjerna imma *se mai* huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu jisma' din il-vertenza għax hawn si tratta ta' drittijiet lokatizji u għalhekk l-intimat għandu jiġu liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

"2. Illi bla preġudizzju għall-premess, *se mai* wħud mill-atturi setgħu kienu f'xi zmien ko-inkwilini mal-istess intimat u għalhekk għal din ir-raġuni wkoll din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' din il-kawża ta' żgumbrament għax ko-inkwilin ma jistax jiżgombra ko-inkwilin ieħor.

“3. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, *stante* illi l-atturi m’għandhom l-ebda titolu ta’ kera fuq il-fond in kwistjoni peress illi l-fond in kwistjoni huwa *se mai* lokat lill-intimat peress illi Sapienza u Joseph Ellul li kienu jgħixu fil-fond fiż-żmien il-mewt ta’ l-omm Rosanna Ellul, illum qed jgħixu band’ oħra u għalhekk l-uniku titolarju tal-kera tal-fond in kwistjoni huwa *se mai* l-intimat Peter Ellul.

“4. Illi l-fond in kwistjoni kien lokat lill-mejta ġenituri tiegħu Matthew u Rosanna Ellul u fi żmien il-ħajja ta’ Rosanna Ellul, huwa beda jħallas sehmu mill-kera lilha u sussegwentement lil oħtu Sapienza Ellul.

“5. Illi l-intimat huwa ġuvni u kien jaħdem barra minn Malta u kien jiġi regolarment Malta u kien jgħix fil-fond in kwistjoni fiż-żmien il-ħajja ta’ ommu tant illi meta rtira mix-xogħol, huwa ġie jgħix Malta fid-dar lokata lil ommu u lil Sapienza Ellul, Joseph Ellul u Peter Ellul, li baqa’ jgħix hemm sal-ġurnata tal-lum.

“6. Illi fit-2 ta’ Ġunju 2010 huwa rtira mix-xogħol u ġie jgħix Malta fil-fond in kwistjoni flimkien ma’ ommu Rosanna Ellul li mietet fl-1 ta’ Mejju 2012 u baqa’ jgħix hemm sal-ġurnata tal-lum, tant illi huwa dejjem ħallas sehmu mill-kera kemm fil-ħajja ta’ ommu, kif ukoll sal-ġurnata tal-lum. L-istess għamel għall-konsum tad-dawl u ilma. Huwa kien jagħti sehmu mill-kera u mid-dawl u ilma lil oħtu Sapienza Ellul.

“7. Illi huwa ko-inkwilin ma’ Sapienza u Joseph Ellul tal-kirja in kwistjoni, *stante* illi Angela Ellul u Andrew Ellul ma jgħixux fil-fond in kwistjoni u kienu jgħixu band’ oħra u qatt ma ħallsu kera.

“8. Illi mhux minnu illi huwa b’xi mod qal lill-atturi li kien se joqgħod fil-fond ftit taż-żmien u okkupa xi kmamar li jinsabu f’dan il-fond. Illi dan kollu għamlu meta kienet għadha ħajja ommu u bil-permess u l-awtorizzazzjoni tagħha tant illi kien iħallas sehmu mill-kera tal-fond in kwistjoni, kif ukoll għall-konsum tad-dawl u ilma.

“9. Illi dan id-dritt tiegħu huwa naxxenti mill-ħlas ta’ sehmu mill-kera lil ommu Rosanna Ellul u sussegwentement lil Sapienza Ellul u sehmu mill-kontijiet tad-dawl u ilma. Sapienza Ellul telqet mid-dar tar-residenza tal-omm fit-23 ta’ Marzu 2012, flimkien ma’ ħuhom Joseph Ellul u marru jgħixu fil-fond 62, Triq il-Pirinej, Qrendi, fejn qed jgħixu sal-ġurnata tal-lum, biex b’hekk illum versu s-sidien, żgur m’għandhomx titolu ta’ kera.

“10. Illi oħtu Angela, li kienet toqgħod fi żmien il-mewt ta’ ommha f’62, Triq il-Pirinej, Qrendi daħlet tgħix fid-dar residenzjali tal-intimat, mingħajr ebda titolu legali ta’ kirja versu s-sidien.

> "11. Illi Andrew Ellul qatt ma għex fid-dar tal-ġenituri u kien jgħix fir-razzett Skini, fil-Fulija, fi Triq taż-Żurrieq, Qrendi fejn għadu jgħix sal-lum.
>
> "12. Illi l-intimat dejjem ħallas sehmu mill-kera tal-fond in kwistjoni lil Sapienza Ellul sakemm din baqgħet tgħix fil-fond in kwistjoni, kif ukoll sehmu mill-kontijiet tad-dawl u ilma u għalhekk huwa għandu titolu *se ma*i ta' ko-inkwilinat veru l-atturi jew uħud minnhom, liema titolu ta' kera Sapienza u Joseph Ellul tilfu versu s-sidien peress li m'għandhomx jgħixu fil-fond in kwistjoni.
>
> "13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-3 ta' Ottubru, 2014, li permezz taghha ddecidiet il-kawza billi laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u ddecidiet li hija m'ghandhiex kompetenza tisma' l-kawza, bl-ispejjez kontra l-atturi.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi kif jidher mill-att promotur l-atturi qed jitolbu għall-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' l-kawża iżda huwa l-Bord li Jirregola l-Kera, illi għandu din il-kompetenza – presumibbilment għax ma ġiex indikat – *ai termini* tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili.
>
> "Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-*kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha* ("Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et" deċiża mill-Qorti Appell Ċivili fis-7 t'Ottubru 1997).
>
> "Illi l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ġja' kellha okkażjoni tiddeċiedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet "Dottor Francis Saliba et vs C. Boffa Company Limited et" deċiża parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-Qorti hemmhekk għamlet referenza għall-artikolu 47(3) tal-kapitlu 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi jgħid illi:

> *"Iżda l-kawżi li fihom jidħlu … inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni mmobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħdu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati…"*

"Illi l-Qorti qalet illi:

> *"l-abbli difensur tal-soċjeta' konvenuta' qed jargumenta illi l-persuna mħarrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim' Awla hija kompetenti biss fuq kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn fondi abitati bħala residenza ordinarja tal-soċjeta' konvenuta. Madankollu eżami tas-sub-artikolu juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konvenunt irid ikun jabita fil-limiti tal-ġurisdizzjoni tal-Qorti iżda żgur mhux neċessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun ġie imħarrek. Infatti fejn tidħol ir-residenza ordinarja l-artikolu isemmi ġurisdizzjoni u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti toħroġ mill-fatt li l-atturi qed jitolbu żgumbrament."*

"Illi l-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet "Victor Peralta et vs Maria Curmi et" (deċiża fit-8 ta' Gunju 2005).

Hija qalet fost affarijiet oħra illi:

> *"In linea ta' prinċipju ġenerali ġie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgumbrament minħabba vjolazzjoni ta' patt espress jew taċitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-liġi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan 'contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione*. (sottolinear tal-Qorti). *Tale scioglimento e' di competenza della Prim Aula del Corte Civile… Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione. ("Carmela Galea vs Filippo Gatt" – Appell Civili – 1 ta' Gunju 1931).*

"Illi fl-istess sentenza ġew ċitati wkoll dawn is-sentenzi: Vol. XXXIII p I pagna 685 u 805; "Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia" (Appell deċiż fl-4 ta' Dicembru 1957); "Madeline Muscat vs Lina Edwardson" (Appell Inferjuri deċiż fit-2 ta' Marzu 1977); "Arthur Fenech vs Michael Vella" (Appell deċiż fis-16 ta' Gunju 1992), u "Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine" (Appell deċiż fl- 14 ta' April 1997).

"Illi huwa pero' importanti li wieħed jissottolineja li dawn is-sentenzi kollha fuq imsemmija ġew deċiżi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009 u għalhekk illum għandhom valur relattiv ħafna. Dan l-artikolu jgħid fost affarijiet oħra li:

> *"Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar t'abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta'*

ġurisdizzjoni ċivili u fil-kaz ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'".

"Illi fil-kawża fl-ismijiet "Camilleri vs International Trading Co. Ltd" deċiża fil-31 ta' Ottubru 2011, dik l-istess Qorti qalet illi:

"Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet rispettivi. Kif ġia' ssemma, il-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-atturi qed jagħmlu t-talba tagħhom a bażi tal-fatt li s-soċjeta' konvenuta ma jistħoqqilhiex tibqa' tiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċiżjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjeta' konvenuta naqset mill-obbligi tagħha skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525."

"Illi dan l-insenjament ġie wkoll applikat fis-sentenza fl-ismijiet "Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler", deċiża minn dik il-Qorti fil-31 ta' Mejju 2013.

"Illi din il-Qorti hija ben konxja li l-eċċezzjonijiet li l-Qorti m'għandhiex kompetenza u jekk il-konvenut ikollux titolu ta' lokazzjoni huma intimament konnessi, u dan għaliex kjarament biex il-Prim' Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja favur il-konvenut – iżda l-atturi filwaqt li fit-talbiet tagħhom qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu, fl-istess waqt qed jippremettu illi t-titolari tal-lokazzjoni huma l-istess atturi ad esklużjoni tal-konvenut. Tajjeb wieħed iżid li fil-kawżi msemmija aktar qabel li ġew deċiżi favur din l-eċċezzjoni wara l-emendi tal-2009 kienu l-istess atturi li ndikaw fir-rikors promotorju li l-konvenut jew konvenuta kienu jokkupaw il-fond *tramite* ftehim ta' lokazzjoni.

"Illi f'dan il-każ, għalhekk, huwa evidenti li f'din il-kawża l-vertenza huwa dwar min bejn il-kontendenti għandu d-dritt lokatizju biex jibqa' jgħix fil-fond; kwindi huwa evidenti għall-Qorti li din hija kwistjoni ta' drittijiet lokatizji u allura kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi kollha li permezz tieghu, filwaqt li talbu li din il-Qorti tilqa' l-appell taghhom, tirrevoka u thassar is-sentenza appellata tat-3 ta' Ottubru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, billi tichad l-eccezzjoni preliminari tal-konvenut u konsegwentement tiddikjara l-Prim'Awla tal-Qorti Civili

kompetenti *ratione materiae* biex tisma' l-vertenza odjerna u tghaddi biex tirrimanda l-atti lill-Prim'Awla ghall-prosegwiment tal-procediment, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.

Rat ir-risposta tal-konvenut appellat li permezz taghha sahaq li t-talbiet tal-appellanti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat id-digriet u l-verbal ta' din il-Qorti waqt is-seduta tal-20 ta' Gunju, 2019, li permezz taghhom il-kawza baqghet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond numru 58, Triq il-Kbira l-Qrendi, peress li jikkontendu li l-istess konvenut qieghed jokkupa l-istess fond abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Min-naha l-ohra l-konvenut, filwaqt li jressaq id-difiza tieghu fil-mertu, ressaq zewg eccezzjonijiet ta' natura preliminari, fis-sens li kkontesta l-kompetenza tal-qrati ordinarji *ratione materiae,* stante li jikkontendi li

ladarba l-vertenza titratta drittijiet lokatizji u ladarba l-atturi kienu ghal xi zmien ko-inkwilini mal-istess konvenut, huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa kompetenti li jisma' l-vertenza in ezami.

L-ewwel Qorti, permezz tas-sentenza appellata, ddecidiet il-kawza fis-sens li laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u ddecidiet li hija m'ghandhiex il-kompetenza li tisma' l-kawza peress li l-vertenza f'din il-kawza hija essenzjalment wahda dwar min ghandu d-dritt lokatizju li jibqa' jghix fil-fond, kwindi trattandosi ta' drittijiet lokatizji, qieset li l-materja ghandha taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

L-atturi appellanti hassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u ressqu l-appell odjern, li jinghad minnhom huwa principalment imsejjes fuq l-aggravju li l-ewwel Qorti m'afferratx kif jixraq il-materja quddiemha u li ghamlet valutazzjoni fattwali u legali zbaljata. Inoltre jinghad li l-qorti tal-ewwel grad wettqet apprezzament zbilancjat tal-fatti kif lilha mressqa mill-partijiet, kif ukoll malament interpretat certu aspetti tal-vertenza. Bhala konsegwenza, l-appellanti jikkontendu li d-decizjoni tal-ewwel Qorti ma tirriflettix gustament il-materja in kwistjoni u n-natura mplicita tal-kaz.

Jibda billi jigi pprecizat li s-sentenza appellata titratta kwistjoni wahda, cioè jekk il-Qorti ghandhiex kompetenza tiddeciedi l-kaz hekk kif impustat mill-atturi appellanti u ma dahlitx fil-mertu tat-titolu vantat mill-konvenut

appellat. Issa, kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna: "*kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni ghall-istess talbiet*" (Ara f'dan is-sens din is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Bugeja et v. Alfred Camilleri** deciza fis-6 ta' Ottubru, 2004.) Hekk ukoll, huwa principju fundamentali li meta titressaq kontestazzjoni dwar jekk il-Qorti ghandhiex il-kompetenza li tisma' kawza, dik il-Qorti ghandha tistharreg u tiddeciedi dwar eccezzjoni bhal dik fl-aspetti kollha taghha.

Il-Bord li jirregola l-Kera nghata poteri estensivi bl-emendi li sehhew permezz tal-Att X tas-sena 2009. Izda ladarba dan il-Bord jitqies bhala tribunal specjali, il-kwistjonijiet li jista' jiehu konjizzjoni taghhom iridu jkunu tali li jaqghu esplicitament fil-kompetenza tieghu u dan kif rizultanti mill-provvedimenti tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Ladarba l-Bord huwa tribunal ta' gurisdizzjoni specjali, s-setghat moghtija lill-Bord iridu jitfissru b'mod ristrett, bla twessigh jew analogiji (Ara sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Enriketta Bonnici et v. Gordon Borg** deciza fl-4 ta' Dicembru, 2013.) L-Artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 jipprovdi hekk:

> "***Il-Bord li Jirregola l-Kera*** *(hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini* ***ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti***

> ***ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni** u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'*." (enfasi ta' din il-Qorti).

Filwaqt li l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69, dwar il-Bord li jirregola l-Kera, jipprovdi li:

> *"(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*."

Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Catherine Darmanin et v. Miriam Cutajar Fiorini et**, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, l-emendi fil-ligi tal-kera kienu intizi biex ir-regola tkun li l-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eccezzjoni li l-Bord ma jkunx kompetenti. Sahansitra l-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll residenzjali.

F'materja ta' kompetenza bejn il-Bord li jirregola l-Kera u l-Qrati ordinarji, gie affermat bosta drabi li dawn il-Qrati ordinarji huma kompetenti sabiex jiehdu konjizzjoni ta' talba ghall-izgumbrament fuq il-bazi li persuna

qeghda tiddetjeni fond bla titolu. Dan jirrizulta wkoll minn qari tal-Artikolu 47(3) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta) li jipprovdi:

> *“Iżda l-kawżi li fihom jidħlu dwar il-proprjetà ta’ beni immobbli, … inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħdu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta’ dik il-Qorti ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati…”*

Trattati l-principji regolatorji, imiss li dawn jigu applikati ghall-fatti tal-kawza sabiex din il-Qorti tqis jekk il-pretensjonijiet tal-atturi appellanti in ezami humiex eskluzi mill-gurisdizzjoni tal-Qrati ordinarji. Jigi osservat li jirrizulta pacifiku li f’dan il-kaz il-kontendenti fil-kawza huma lkoll ulied Rosanna Ellul, li lilha kienet issejjah il-kirja tal-fond in kwistjoni, sa meta din mietet fl-1 ta’ Mejju, 2012. Huwa veru li t-talbiet attrici huma fis-sens ta’ talba ghal zgumbrament, stante li jinghad li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu validu. Izda jigi nnutat li filwaqt li l-atturi appellanti jippremettu li kien sar ftehim fis-sena 2010 bejn il-kontendenti fil-kawza, li l-konvenut joqghod maghhom ghal zmien qasir, il-konvenut jishaq li huwa kien mar joqghod ma’ ommu definittivament fis-sena 2010, wara li huwa rtira mix-xoghol.

Din il-Qorti tosserva li effettivament fis-sena 2010, il-kirja fuq il-fond in kwistjoni kienet legalment ghadha ssejjah lil omm il-kontendenti fil-kawza, Rosanna Ellul (dan kif jirrizulta mill-ircevuti relattivi esebiti in atti mill-

istess atturi). Kwindi ghalkemm l-atturi appellanti jsejsu l-pretensjonijiet taghhom fuq il-premessa li huma ghandhom titolu validu ta' kera u dan ad eskluzjoni tal-konvenut u li l-konvenut kien jokkupa l-fond in kwistjoni b'mera tolleranza, dan jinsab kuntrastat mill-konvenut appellat. Isegwi li tibqa' valida l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti li essenzjalment il-vertenza in ezami titratta l-kwezit dwar min mill-kontendenti fil-kawza ghandu d-dritt lokatizju li jibqa' jghix fil-fond in kwistjoni. Tant hu hekk li l-atturi appellanti qeghdin jinvokaw l-Artkolu 1531F(i) tal-Kodici Civili, dwar kif persuna tista' tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-fatt fih innifsu u wahdu li l-atturi appellanti talbu l-izgumbrament tal-konvenut ma jirradikax il-kompetenza tal-qrati ordinarji. Dana peress li, kif inghad qabel, meta wiehed jara t-talbiet attrici, fl-isfond tal-premessi maghmula fir-rikors promotur, kif ukoll fid-dawl tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut fl-aspetti kollha taghha, tabilhaqq tasal ghall-istess konkluzjoni tal-ewwel Qorti. Il-kwistjoni dwar min huwa intitolat li jkompli fil-kirja wara l-mewt tal-inkwilin hija bla dubju kwistjoni konnessa mal-kuntratt ta' kiri kif jipprovdi l-Artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili li jirradika l-kompetenza fil-Bord li Jirregola l-Kera.

Kif kellha okkazjoni tirrileva din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-28 ta' Marzu, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **George Falzon et v. Raymond Buttigieg et,** "*biex il-Prim'Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm*

kirja". Applikat dan il-principju ghall-kaz in ezami, certament f'dan il-kaz jirrizulta li kien hemm kirja favur omm il-kontendenti fil-kawza. Il-kwezit li jmiss li jigi indirizzat f'din il-kawza hu min mill-kontendenti fil-kawza ghandu l-jedd li jkompli din il-kirja, salv dejjem li jigu osservati l-provvedimenti tal-ligi, materja li ghandha tigi trattata quddiem il-Bord kompetenti. Din il-Qorti ma tqisx opportun li tidhol fil-mertu tas-sottomissjonijiet maghmula mill-appellanti fir-rikors tal-appell f'dan ir-rigward a tenur tal-Artikolu 1531F(i) tal-Kodici Civili, jew fis-sottomissjonijiet bi twegiba tal-konvenut appellat fir-rigward tal-Artikolu 1555A tal-Kodici Civili. Dan b'rispett ukoll ghall-beneficcju tad-*doppio esame.*

Jigi puntwalizzat li kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellanti, l-ewwel Qorti pprecizat biss li fis-sentenzi citati minnha, l-atturi <u>f'dawk il-kawzi msemmija minnha li gew decizi favur din l-eccezzjoni wara l-emendi tal-2009</u>, kienu ndikaw fir-rikors promotur li l-konvenut jew konvenuta kienu jokkupaw il-fond tramite ftehim ta' lokazzjoni, izda mkien ma qalet fis-sentenza appellata li kien hemm xi ftehim lokatizju bejn il-kontendenti f'din il-kawza. Anzi jitqies li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni ovvja li l-vertenza in ezami effettivament titratta drittijiet lokatizji vantati rispettivament mill-kontendenti fil-kawza, liema konkluzjoni din il-Qorti tikkondividi ghar-ragunijiet hawn appena mfissra.

Jinhass opportun jinghad biss li ladarba ntlaqghet l-eccezzjoni tal-konvenut ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* tal-qrati ordinarji, b'applikazzjoni tal-Artikolu 741(b) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta), ghandu jigi ordnat li l-atti tal-kawza jigu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiehu konjizzjoni tal-kawza. Kunsidrat li hemm pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera l-kawza (Rikors Numru 25/2017) mressqa minn sid il-kera kontra l-partijiet kollha ta' din il-kawza, ikun opportun li din il-kawza timxi flimkien maghha quddiem l-istess Bord kif presedut.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, filwaqt li din il-Qorti tichad l-appell interpost mill-atturi appellanti, tikkonferma s-sentenza appellata tat-3 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet premessi, bl-ispejjez kollha ta' dan l-appell jithallsu mill-atturi appellanti *in solidum* bejniethom.

Tordna li l-atti jintbaghtu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif appena spjegat.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
gr