MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 29/2002/1

Joseph Gauci

vs

Catherine Kerkoub

Il-Qorti,

Fit-23 ta’ Settembru, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponent qal:-

“Illi kien jikri l-fond numru wiehed u hamsin (51), Triq Falzon, Sliema, lil Antonio Vidal, illum mejjet, bil-kera ta’

hamsa u ghoxrin Liri Maltin (Lm25.00) fis-sena pagabbli kull sitt xhur fl-1 ta' Jannar u fl-1 ta' Lulju ta' kull sena.

Illi l-intimata Catherine Kerkoub, neputija ta' l-imsemmi Antonio Vidal li qeghda tokkupa l-fond hawn riferit, qeghda tippretendi li hija ntitolata skond il-ligi li tokkupa l-fond bhala kerrej ta' l-istess fond.

Illi pero` l-intimata ma tikkwalifikax skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala kerrej ta' dak il-fond.

L-esponent ghalhekk jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiddikjara u jiddeciedi li l-imsemmija Catherine Kerkoub ma tikkwalifikax skond il-ligi bhala kerrej tal-fond numru wiehed u hamsin (51), Triq Falzon, Sliema, u konsegwentement jipprefiggi terminu qasir u perentorju biex l-istess intimata tizgombra minn dan il-fond."

Ra r-risposta ta' l-intimata:-

"1. Illi preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord stante li mir-rikors promotur jidher bic-cjar li r-rikorrent qieghed jippretendi li l-esponenti m'ghandhiex titlu fuq il-proprjeta` meritu tal-kawza. Il-Bord li jirregola l-Kera ghandu kompetenza limitata ghall-kazijiet ta' awment ta' kera u l-ghoti ta' permess lil sid li jiehu lura pussess ta' fond f'dawk il-kazijiet kontemplati fl-Artikolu 9 tal-Kap. 69.

2. Illi preliminarjament ir-rikorrent ghandu jaghti prova li huwa personalment huwa proprjetarju tal-fond 1, Triq Falzon, Sliema.

3. Illi t-talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda bl-ispejjez peress li kif ser jirrizulta mill-provi l-esponenti tikkwalifika bhala kerrej taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent."

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra l-verbal tal-20 ta' Mejju 2002 fejn ir-rikors thalla ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni;

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati tal-partijiet u ra n-noti ta' sottomissjonijiet taghhom;

Ikkonsidra:-

1. L-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata hi fis-sens illi l-Bord m'ghandux kompetenza

"stante li mir-rikors promotur jidher bic-cjar li r-rikorrent qieghed jippretendi li l-esponenti m'ghandhiex titolu fuq il-proprjeta` meritu tal-kawza. Il-Bord li jirregola l-Kera ghandu kompetenza limitata ghall-kazijiet ta' awment ta' kera u l-ghoti ta' permess lil sid li jiehu lura pussess ta' fond f'dawk il-kazijiet kontemplati fl-Artikolu 9 tal-Kap. 69."

2. Il-Bord jifhem li fir-rikors qed jinghad li l-intimata mhiex "kerrejja" skond it-tifsira moghtija fil-Kap 69. L-intimati ghalkemm taw l-eccezzjoni fuq imsemmija eccepew ukoll illi:-

"It-talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda bl-ispejjez peress li kif ser jirrizulta mill-provi l-esponenti tikkwalifika bhala kerrej taht id-disposizzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta."

3. Hu car li l-kwistjoni kollha hi marbuta mat-tifsira tal-kelma "kerrej" fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Ir-rikors hu mfassal kwazi kelma b'kelma fuq ir-rikors numru 10B/93 fl-ismijiet "Abela nomine vs Brown" deciz mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' April 1996 wara li sar avviz numru 126/89 fl-istess ismijiet deciz mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Jannar 1993 fejn gie deciz illi l-Qrati Ordinarji ghandhom kompetenza dwar "detenzjoni bla titolu" u l-Bord ghandu kompetenza "fejn it-titolu jigi determinat bil-gudizzju ta' dak it-tribunal, kostitwit

skond il-ligi”. Is-sentenza tal-20 ta’ Jannar 1993 ghamlet referenza ghall-gurisprudenza ta’ qabel.

5. L-intimata fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha taghmel referenza ghal xi sentenzi. Fis-sentenza “Camilleri nomine –vs- Muscat” moghtija fil-21 ta’ Jannar 1986 intalab zgumbrament minhabba li l-konvenut

“qieghed jokkupa l-fond bla titolu validu”

Dan mhux bhal kaz li ghandu quddiemu l-Bord.

6. In re “Camilleri vs Spiteri” (App. 16/5/95) id-decide kienet dwar nuqqas ta’ kompetenza tal-Bord li jara jekk skrittura kienetx valida jew le. Is-sentenza f’“Attard –vs- Attard” imxiet fuq “Abela nomine vs Brown” (20/1/93) fejn gie stabbilit li meta quddiem Qorti ordinarja johrog mill-provi li jista’ jkun hemm titolu dik il-Qorti ghandha tieqaf hemm ghax il-kompetenza tkun tat-tribunal specjali (f’dak il-kaz il-Bord li Jirregola l-Tigdid tal-Kiri tar-Raba).

7. L-intimata taghmel refrenza ghas-sentenza “Sammut vs Pace et” deciza fil-25 ta’ Frar 1986 fejn il-Qorti preseduta mill-istess Imhallef li ddecieda “Camilleri nomine –vs- Muscat” marret lura ghall-“procedura” ta’ “Cutajar –vs- Quirolo” (Appell Civili 1/12/61)

8. Sa fejn jaf il-Bord il-gurisprudenza l-aktar recenti imxiet fuq “Abela nomine vs Brown” (30/1/93). Ara:-

“Zerafa vs Debono nomine et”, Appell mill-Bord, 9/1/98
“Galea Testaferrata vs Tabone nomine”, Appell Inf. 5/10/98
“Albani vs Scicluna et”, Appell mill-Bord, 28/2/97
“Scerri vs Demajo”, Appell Inferjuri, 21/1/99
“Zammit et vs Farrugia”, Appell Inferjuri, 7/5/98
“Cauchi et vs Caruana”, Appell Inferjuri, 29/3/96

Billi t-talba f’dan ir-rikors, kif imsejsa fuq il-premessi, hi li jigi dikjarat li l-intimata mhiex “kerrej” skond it-tifsira

moghtija fil-Kap 69, il-Bord jichad l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza, jiddikjara ruhu kompetenti u jiddiferixxi r-rikors ghall-kontinwazzjoni ghat-23 ta' Ottubru fl-10.00 a.m."

L-intimata appellat minn din id-decizjoni ghax hassitha aggravata bil-fatt illi l-Bord cahad l-eccezzjoni taghha ta' l-inkompetenza. Hija tissottometti illi kif impostata t-talba din kienet tesorbita mill-kompetenza tal-Bord anke ghaliex il-gurisdizzjoni ta' dan hi wahda limitata. Tikkontendi wkoll illi l-ezercizzju biex jigi determinat jekk hi kellhiex titolu, o meno, ta' inkwilinat kien jispetta lill-qorti ordinarja.

Biex wiehed japprezza ahjar il-portata tal-eccezzjoni, u allura wkoll tal-aggravju, irid jigi qabel xejn inkwadrat x'qieghed jintalab minn sid il-fond fir-rikors promotur tieghu. L-obbjettiv tieghu konducenti ghall-izgumbrament ta' l-appellanti hu msejjes fuq il-premessa illi l-intimata, neputija tal-kerrej antecedenti, ma kienetx tikkwalifika bhala inkwilina skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 69.

Jigi notat illi fil-kaz odjern il-kontendenti ma pproducew ebda provi izda illimitaw ruhhom ghad-dibattitu orali u noti ta' sottomissjonijiet fuq l-aspetti guridici tal-eccezzjoni.

Forsi jkun opportun ghall-approfondiment tan-'nodum juris' illi jigu puntwalizzati l-linji gwida traccjati fil-gurisprudenza taghna fuq is-suggett. Dan kemm in referenza ghal dak li jirrigwarda l-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll ghal dawk li huma d-disposizzjonijiet tad-dritt komuni (Kodici Civili) u tal-ligi specjali (Kap 69) li ghar-rilevanza taghhom jistghu jghoddu ghal kaz.

Ghal dak li hu l-aspett gurisdizzjonali, s-sentenza fl-ismijiet "**Carmela vedova Galea –vs- Filippo Gatt**", Appell Civili, 1 ta' Gunju 1931 taghmel din l-enuncjazzjoni:-

"Che riguardo alla eccezione di incompetenza e` da ritenere che l'Atto No. XXIII del 1929 (trasfuz imbaghad fl-Ordinanza XXI tal-1931 u prezentement il-Kap 69) venne

promulgato per dare provvedimenti temporanei relativi al fitto e alle condizioni nella rilocazione dei beni immobili urbani; la legge, quindi, previde il caso di rilocazione del fondo e intese proteggere gli inquilini da aumenti esagerati o da condizioni onerose; contemplo` anche il caso di presa di possesso del fondo da parte del locatore e cosi impedire la rinnovazione della locazione."

F'dan il-kaz intqal, b'konsegwenza ta' dan appena espress, illi allura l-Giunta ma setghetx tiehu konjizzjoni ta' materja li kienu johorgu mill-ambitu tal-gurisdizzjoni proprja. Gie infatti ribadit illi "quell'Atto non disciplina tutto l'istituto della locazione e specificatamente non contempla che la rinnovazione di locazione e le condizioni appostevi. Riguardo a tutto altro la nuova legge non ha introdotto veruna innovazione".

Naturalment, kif jirrizulta ovvju, minn dak iz-zmien ta' din is-sentenza gew introdotti ligijiet ohra li ziedu l-kompetenza tal-Bord. Dan kif ahjar illustrat fis-sentenza fl-ismijiet "**Gaetano Fenech –vs- Maria Pisani**", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, li pprecizat il-kompetenza tal-Bord ghal dawn is-sitwazzjonijiet:-

"(a) li jistabilixxi l-kera xieraq (Artikolu 5 tal-Kap 116);
(b) li jistabilixxi l-kera xieraq ta' ghamara (artikolu 9 tal-Kap 116);
(c) li jaghti permess lis-sid biex jirriprendi lura l-pussess tal-fond mikri (artikolu 9 tal-Kap 69);
(d) li jaghti permess lis-sid sabiex jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda f'certi cirkostanzi (artikolu 14 tal-Kap 69)."

Dan premess, il-gurisprudenza tal-Qrati taghna hi f'certu sens konkordi filli tirritjeni illi t-tribunal kompetenti biex jiehdu konjizzjoni ta' kwestjonijiet li jirrigwardaw jekk persuna konvenuta ghandiex jew le titolu biex tiddetjeni l-fond huma l-Qrati ordinarji (**Vol XXXVII pI p568 u p573**). Dan anke fejn si tratta ta' kontestazzjoni tat-titolu ghall-lokazzjoni (**Vol XLV pI pI**).

Kif rimarkat fis-sentenza fl-ismijiet "**Raffaela Said nomine –vs- Dominic Mintoff nomine et**", Appell, 31 ta' Marzu 1952, "il-Bord tal-Kera huwa kompetenti biex jiehu konjizzjoni ta' talba ghar-ripresa tal-pussess tal-fond fil-kaz li bejn il-partijiet ikun hemm rapport ta' lokazzjoni; fejn it-talba mhiex bazata fuq il-fatt tal-lokazzjoni u ghal xi wahda mir-ragunijiet li skond il-ligi tista' timpedixxi r-rilokazzjoni l-Bord ma kienx kompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talba biex jigi awtorizzat jiehu taht idejh il-porzjoni tad-dar f'gheluq il-lokazzjoni taghha".

Din l-istess gurisprudenza imbaghad tissokta tafferma bhala principju generali illi una volta l-Qorti ordinarja tasal ghal konkluzjoni li l-konvenut ghandu titolu ta' lokazzjoni, allura ma titqiesx izjed kompetenti. Ara "**Vincent Camilleri nomine –vs- Pio Muscat**", Appell, Sede Inferjuri, 21 ta' Jannar 1986; "**Alfred Fenech –vs- Rosaria Bartolo**", Appell, Sede Inferjuri, 28 ta' April 2000 fejn fiha giet citata wkoll id-decizjoni fl-ismijiet "**Francis Paris et –vs- John Grima**", Appell, Sede Inferjuri, 11 ta' Jannar 1996.

Il-posizzjoni assunta mir-rikorrent appellat in sostenn tad-decizjoni tal-Bord hi maggorment fondata fuq ir-rizultanzi raggunti fid-decizjonijiet moghtija fil-kawzi "**Thomas Cauchi et –vs- Lawrence Caruana**", Appell, Sede Inferjuri, 29 ta' Marzu 1996 u "**Reverendu Henry Abela nomine –vs- Joseph Brown**", Appell mill-Bord, 30 ta' April 1996. Jinkombi ghalhekk b'necessita` guridika illi jigu ezaminati sew id-dettalji taghhom u l-argomenti fihom zvolti.

Tajjeb pero` illi jkun kawtelat illi meta jsir dan l-ezercizzju wiehed ma jinsiex illi kull kaz ghandu l-fattispeci u c-cirkustanzi tieghu u li forsi l-gudikant, kieku l-fatti kienu differenti, seta` forsi jiehu veduta ohra.

L-isfond ta' l-ewwel kaz citat mill-appellat kien jikkonsisti mill-fatt illi l-konvenut ippretenda illi wara l-mewt ta' ommu u ta' huh ghazeb hu kellu t-titolu ghall-fond "ope successionis" il-wirt ta' missieru. Billi si trattava ta' zewg kirjiet, in kwantu kien jikkoncerna r-razzett, fil-mument tal-

mewt ta' huh ghazeb, awtur tal-konvenut fit-titolu, l-konvenut wiret ir-rilokazzjoni valida li kienet 'in korso' u allura kellu gustifikazzjoni legali ghall-okkupazzjoni tal-fond. Kien biss fil-mument ta' meta jintemm il-perijodu tar-rilokazzjoni in korso illi s-sid ghandu dritt li jikkontesta l-protezzjoni tal-konvenut li jibbenefika mill-jedd ghar-rilokzzjoni awtomatika in kwantu ma jkunux jokkorru u japplikaw ghalih l-elementi rekwiziti mil-ligijiet specjali in materja, li jintitolawh hekk jaghmel.

Din il-Qorti waslet ghal din id-deduzzjoni fuq il-bazi tal-argoment definit fid-decizjoni ta' l-istess Qorti fl-ismijiet "**Reverendu Henry Abela –vs- Joseph Brown**", 20 ta' Jannar 1993. Argoment dan li serva ta' pjattaforma wkoll fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-istess ismijiet pronunzjata fit-30 ta' April 1996.

Issa fis-sentenza tal-20 ta' Jannar 1993 l-Qorti kienet issenjalat il-punt illi biex l-ewwel Qorti waslet ghas-soluzzjoni tal-eccezzjoni ta' inkompetenza hi strahet ghal kollox fuq id-disposizzjonijiet tal-ligi specjali. Invece, gie minnha ritenut illi l-ewwel Qorti, meta rrizultalha li l-konvenut kien werriet ta' missieru u allura wiret ukoll il-lokazzjoni tal-fond, ma kellhiex issib li l-konvenut kien qed jiddetjeni l-fond minghajr titolu. Sostniet ghalhekk illi l-pretensjoni preciza tal-attur kellha tkun dik li ghandu dritt jittermina l-kirja u jirriprendi pussess tal-fond billi jimbokka t-triq skond l-Artikolu 8 (1) tal-Kap 69.

Fis-sentenza tat-30 ta' April 1996 l-Qorti ta' l-Appell segwiet dan il-hsieb appena espost u irrilevat illi mill-mument tal-mewt tal-missier sakemm gie terminat il-perijodu korrenti tar-rilokazzjoni, l-appellant kien qieghed igawdi l-kirja li wiret, u sa hemm kien inkwilin. B'danakollu, ziedet taggungi, illi allura kien jispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera li stante r-rifjut tas-sid li jirrikonoxxi lill-eredi bhala nkwilin tieghu, jiddetermina jekk kienux jokkorru l-elementi mehtiega biex jintitolaw lill-istess eredi ghad-dritt ta' rilokazzjoni skond il-ligi.

Stabbiliti l-aspetti saljenti f'dawn id-decizjonijiet din il-Qorti ser tghaddi biex taghmel dawn is-senjalazzjonijiet:-

(1) Qabel kollox trid tavverti illi l-fatti fil-kaz 'de quo agitur' ma humiex maghrufa u ghalhekk mhux konoxxut jekk l-appellanti hijiex qed tivvanta titolu bis-sahha tas-successjoni ta' Antonio Vidal, li kien kerrej tal-fond, jew hijiex invece tistrieh prettament fuq il-fatt illi hi membru tal-familja tieghu u kienet toqghod mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu. Hemm donnu accenni f'wahda mill-eccezzjonijiet u fit-trattazzjoni orali ghal din l-ahhar sitwazzjoni izda xejn ma hu precizat u definit;
(2) Minn kif din il-Qorti tinterpreta s-sentenzi fuq dettaljati donnu l-hsieb warajhom hu dak illi l-Qorti ordinarja, gjaladarba ssib li l-konvenut hu "kerrej" fis-sens tal-ligi komuni, ergo l-kompetenza taghha ghandha tieqaf hemm, u l-materja jekk huwiex ukoll "kerrej" fit-termini tal-ligi specjali ghandha tigi determinata mit-Tribunal specjali. Dan fis-sens li jigi stabbilit jekk huwa ghandux ukoll jedd ghall-protezzjoni akkordata lill-kerrej b'dik il-ligi. Fi kliem iehor il-Qorti, fic-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet, taghmel speci ta' dikotomija billi ttenni illi "qua eredi" tal-kerrej antecedenti l-konvenut ghandu dritt jikkontinwa l-kirja u allura ghandu jitqies hu wkoll "kerrej". Li jfisser illi una volta dan hu hekk stabbilit il-kompetenza tal-qorti ordinarja tieqaf hawn. Biex imbaghad is-sid ma jkunx obbligat jaghraf lil dan il-kerrej ghall-finijiet tar-rilokazzjoni li ssegwi, hu jehtieglu jadixxi lill-Bord biex dan jindaga jekk il-"kerrej" huwiex "kerrej" skond id-definizzjoni rijassunta taht il-Kap 69.
(3) Jidher minn dan illi fl-ewwel parti tal-proposizzjoni l-Qorti kellha in mente d-dispost tal-Artikolu 1572 tal-Kodici Civili li, b'rizerva li ma tinteressax lill-kaz prezenti u lanqas dawk il-kazijiet l-ohra ezaminati, tiddisponi illi "l-kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej". Kif drabi ohra inghad "huwa car illi din id-disposizzjoni tghodd ghall-kiri li fiz-zmien tal-mewt ikun ghadu miexi, fis-sens, illi nonostante l-mewt, il-kiri jibqa' sejjer ghall-bqija taz-zmien tieghu" (**Vol XLII pI p192**). Zmien li jista' jkun konvenzjonali, prezunt jew ta' rilokazzjoni. "Ghalhekk mal-mewt tas-sid jew tal-kerrej, il-jeddijiet u l-obbligazzjonijiet tal-wiehed jew tal-iehor, imwieldin mill-kuntratt tal-kiri, jghaddu fl-eredi li huma ntitolati

jgawduhom u obbligati li josservawhom sakemm iz-zmien li jkun baqa' jaghlaq" (**Vol XLV pI p396**).

(4) Qabel kull riflessjoni ohra tajjeb li tigi riprodotta din is-silta mill-ahhar sentenza citata fl-ismijiet "**Nazzareno Cutajar –vs- Carmela Quirolo nomine et**", Appell Civili, 1 ta' Dicembru 1961: "Tkun petizzjoni ta' principju li jinghad illi, ghaliex skond l-Art 1661 (illum 1572) tal-Kodici Civili l-kiri ma jinhallx bil-mewt tal-kerrej, "ergo" l-eredi ghandhom il-beneficcju koncessi mil-ligi specjali. Iz-zewg ligijiet qeghdin jikkontemplaw sitwazzjonijiet diversi bi skopijiet ghal kollox diversi, u ma jistghux jigu konfuzi flimkien sempliciment ghaliex l-eredi, jew l-eredita` gjacenti tal-kerrej, mal-mewt tieghu jidhol f'loku ghaz-zmien li jkun baqa', u ghal dawk il-finijiet tal-ligi komuni jitqiesu l-kerrejja ghal dak iz-zmien. Dan ma jfisserx illi kwindi huma ghandhom ukoll jitqiesu kerrejja ghall-finijiet tar-rilokazzjoni taht il-ligi specjali. Jekk dan jigrix jew le jiddependi esklusivament minn xi tghid u x'riedet tghid l-istess ligi specjali". Tali konsiderazzjoni, u din il-Qorti ma tarax ghaliex dan ma setax isir ukoll fil-kazijiet citati mir-rikorrenti appellat, saret minn dik il-Qorti fil-kaz partikolari, li incidentalment ukoll, kien jitratta minn konvenut li, ghalkemm eredi tal-kerrej, ma kienx ukoll jirrivesti fih id-definizzjoni li l-ligi specjali taghti lill-kelma "kerrej".

(5) Fil-verita` s-sentenzi kwotati mill-appellat, li tnejn minnhom gew aktar il-fuq indagati, sa certu punt ma abbandunawx il-gurisprudenza anterjuri u fil-fatt ma jistax ikun dubitat illi l-motivazzjonijiet taghhom, rigwardati mill-perspettiva tal-principju rikorrenti dwar il-kompetenza jistghu sa certu punt jigu parafrazati bl-istess mod.

Maghdud dan kollu l-kritika li din il-Qorti tista' rispettozament toffri hi din:-

(i) Gja gie sottolinejat illi l-Bord ghandu gurisdizzjoni limitata. Dan fis-sens aktar il-fuq rikapitulat.

(ii) L-Artikolu 8 (1) tal-Kap 69 menzjonat fid-decizjoni "Abela -vs- Brown" tal-20 ta' Jannar 1993 irid jinqara unitament mad-dispost li jsegwih, jigifieri l-Artikolu 9 li, a propozitu, fil-kliem introduttivi tieghu jaghmel espressa referenza ghall-artikolu li pprecedieh. Li jfisser li l-Bord jaghti permess lil sid il-kera jiehu lura l-pussess tal-fond

f'dawk il-kontingenzi espressament stabbiliti mill-istess ligi specjali fl-Artikolu 9.
(iii) Issa kieku kif inghad f'dawk id-decizjonijiet il-kompetenza tal-qorti ordinarja kienet tarresta ruhha una volta biss li jkun determinat, fil-kaz ta' eredi, illi dan jissubentra fid-dritt tal-inkwilinat li jkun miexi bil-mod kif regolat bil-Kodici Civili, s-sid imbaghad ma kienx ikollu ghalfejn jadixxi lill-Bord billi dan seta' bis-sahha tal-Artikolu 1568 jimpedixxi r-rilokazzjoni billi jaghti semplici kongedo. Jekk dan ma jaghmlux u jaghlaq iz-zmien korrenti il-gurisprudenza hi fis-sens illi jekk il-persuna subentrata tkun baqghet fil-godiment tal-fond, issir favur taghha r-rilokazzjoni, li tohloq bejnha u s-sid rapport dirett ta' inkwilinat. Hi allura titqies inkwilina "jure proprio" u bhala tali tidhol taht il-protezzjoni kollha tal-Ordinanza (**Kollezz Vol XLII pI p798; "Carmela Cardona –vs- Giovanni Lawria**", Appell Civili, 10 ta' Novembru 1969.
(iv) Is-sentenza fl-ismijiet "**Peter Sammut Briffa et –vs- Maria Dolores Zammit et**", Appell, Sede Inferjuri, per Imhallef Giannino Caruana Demajo, 17 ta' Ottubru 2002 espremiet il-hsieb, fil-fehma ta' din il-Qorti korrett, illi "l-qorti ma taqbilx illi qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja ma ghandhomx il-kompetenza biex jaqtghu din il-kwistjoni ghaliex 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 (f'dak il-kaz ta' raba) li jrid jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew irid illi ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm. Dan ma jfisserx illi kull meta tissemma l-kelma "kera" l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni tal-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 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".
(v) Fil-ligi specjali (Kap 69) mkien ma nsibu stipulat illi biex persuna, kerrejja taht il-ligi komuni, titqies ukoll

kerrejja taht il-ligi specjali, l-proceduri fir-rigward ghandhom jigu promossi quddiem il-Bord jew li kien dan it-tribunal li kellu s-setgha jinvesti kwestjoni biex jigi determinat, kif qed jintalab, illi l-intimata ma kenitx tikkwalifika bhala inkwilina a norma tal-Kap 69. Koncettwalment din il-Qorti ssibha difficli biex taccetta bhala proposizzjoni guridika sana u korretta illi biex jigi determinat jekk il-persuna mharrka, u ma tistax hlief tkun citata bhala kerrejja quddiem il-Bord, hijiex kerrejja fit-termini tal-ligi specjali s-sid ghandu ghaldaqshekk jadixxi lill-Bord; meta dik l-istess indagini setghet, u kellha, ssir mill-qorti ordinarja adita.

(vi) 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. Dan kellu, dejjem fil-fehma tal-Qorti, ikun ir-rizultat prattiku tal-vertenza u li, wara kollox kien ikun konsistenti mal-principju assodat, rakkolt kif fuq manifest f'gurisprudenza affermata, bhala proposizzjoni sensata ta' ligi.

(vii) A skans ta' ekwivoci din il-Qorti trid taghmilha cara illi dan ma jfissirx illi l-Bord huwa prekluz milli jirrizolvi kwestjonijiet ta' dritt li jinqalghu fil-kompetenza tieghu fil-kors ta' kawza quddiemu. Dan hu wkoll ben rikonoxxut (vide Kollezz **Vol XXXIX pI p191**; **Vol XXXVI pI p168**; "**Remig Farrugia –vs- Vincent Curmi**", Appell Civili, 8 ta' Lulju 1981). Proprju f'din tal-ahhar kienet insorgiet il-kwestjoni jekk kienetx tezisti lokazzjoni favur ir-rikorrent li agixxa a tenur tal-Att XXXIII tal-1979 ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq. Dan ma huwiex il-kaz hawnhekk billi kif gja muri t-talba ma hijiex arginata fil-parametri stretti tal-ligi specjali ghat-tehid lura tal-pussess tal-fond, izda qed titlaq mill-presunzjoni illi l-intimata ma hijiex kerrejja ghall-finijiet ta' dik il-ligi.

Finalment din il-Qorti trid tirregistra l-punt illi ghalkemm ghal certi aspetti hi qed tiddiskosta ruhha minn certi koncetti tramandati f'gurisprudenza pjuttost recensjuri dan qed taghmlu b'mohh miftuh u fuq ir-responsabilita`

taghha, wara analisi tal-principji li jghoddu u li jikkorrispondu ghall-kaz in ispecje.

Ghall-motivi kollha fuq dedotti din il-Qorti qed tilqa’ l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata u tiddikjara li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa nkompetenti li jiehu konjizzjoni tal-kaz.

In vista tac-cirkostanzi specjali ta’ dan il-kaz, l-ispejjez gudizzjarji ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------