MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2006

Rikors Numru. 58/2005/1

Rikors Nru: 58/2005

Dr Ivan Gatt (ID No 726758M) bhala mandatarju specjali ghan-nom u in rapprezentenza ta' l-assenti Rev.Norman Hutcheson ghan-nom u in rapprezentanza ta' St Andrew's Scots Church

vs

Av Rachel Bonello u P.L. Gerald Bonello

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Dr Ivan Gatt nomine pprezentat fl-24 ta' Gunju, 2005 fejn espona:

Illi l-intimati jokkupaw il-fond 205/206, Triq l-Ifran, Valletta, liema fond kien gie mikri lil missierhom, illum mejjet Dr Edwin Bonello.

Illi l-intimati baqghu jokkupaw il-fond wara l-mewt ta' l-imsemmi missierhom bi pretensjonijiet li l-kirja ghaddiet ghal fuqhom bl-istess titolu ta' kera.

Illi r-rikorrenti intavola kawza fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet premessi (Avviz 584/02DM) fejn talab li l-intimati jizgombraw l-imsemmi fond li kienu qed jokkupaw mighajr ebda titolu fil-ligi u jikkumpensawh ghall-okkupazzjoni indebita' ta' l-imsemmi fond.

Illi t-talbiet tar-rikorrenti f'din il-kawza kienu gew michuda mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) li laqghet l-eccezzjoni ta' l-intimati li l-imsemmija Qorti kienet inkompetenti *rationae materiae* billi f'materja ta' zgumbrament minn kirja li qeghda f'terminu ta' rilokazzjoni huwa kompetenti biss il-Bord li Jirregola l-Kera, u ddikjarat ruhha nkompetenti *rationae materiae.*

Illi l-esponenti jrid jiehu lura l-pussess tal-fond presentement okkupat mill-intimati.

Illi l-fond in kwistjoni jintuza bhala ufficcju fejn kien jezercita' l-professjoni tieghu l-inkwilin Dr Edwin Bonello liema fond ghalhekk mhux protett skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jizgumbra lill-intimati mill-imsemmi fond u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi f'terminu qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimati fl-20 ta' Ottubru, 2005 fejn esponew:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti nomine hija rrita u vessatorja u ghandha tigi michuda billi l-esponenti ghandhom titolu validu ta' lokazzjoni qua eredi ta' missierhom l-Avukat Dottor Edwin Bonello ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta'

Malta jew alternattivament skond il-provvedimenti tal-artikolu 1572 tal-Kodici Civili u dan skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi inoltre l-Avukat Edwin Bonello tul hajtu usufruwixxa l-poter moghti lilu in virtu tal-artikolu erbgha (4) tal-isktrittura ta' kirja, li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata Dok "A", u sahansitra ssulloka partijiet mill-ufficcju ghal skopijiet kummercjali, liema sullokazzjonijiet dejjem gew rikonoxxuti mis-sidien stante li dejjem accettaw il-kera sad-data tal-mewt tal-missier l-eccipjenti.

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-3 ta' Lulju, 2006.

Ikkkunsidra:

1. L-iskrittura msemmija fir-risposta ta' l-intimati qatt ma giet mressqa quddiem il-Bord izda l-Bord ghalhekk ezamina l-proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati, x-xhieda u s-sentenza tal-20 ta' Ottubru, 2004.

2. Il-Bord fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2006 qajjem in-nuqqas ta' kompetenza tieghu '*rationae materiae'* billi skond ir-rikors m'hemmx ir-rabta ta' kirja bejn sid u kerrej dejjem skond is-sid nomine:

"Illi l-intimati baqghu jokkupaw il-fond wara l-mewt ta' l-imsemmi missierhom bi pretenzjonijiet li l-kirja ghaddiet ghal fuqhom bl-istess titolu ta' kera".

3. "Ma hemmx dubju illi skond gurisprudenza affermata l-inkompetenza hi sollevabbli "ex officio" meta ghar-raguni ta' materja l-kawza ma tkunx ta' kompetenza tat-tribunal adit ("Emanuele Vella vs Raffaela Barbara", Appell Civili, 31 ta' Mejju 1957; "Patrick Grixti Soler vs Vincent

Sultana", Appell Civili 27 ta' Marzu, 1981). Dan gharraguni illi l-kompetenza *rationae materiae* hi ta' ordni pubbliku (Vol XXIX -II-468), u din allura lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet ("Carmelo Degiorgio nomine vs George Farrugia", Appell Civili, 8 ta' Mejju 1981) – ara "Spiteri et vs Spiteri pro et noe', Appell 20 ta' Ottubru, 2003.

4. Huwa l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom it-tribunal kellu jezercita' l-gurisdizzjoni tieghu u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tieghu ('Refalo vs Azzopardi et' Appell 7 ta' Ottubru, 1997).

5. Il-Bord ma ghandu l-ebda setgha li jiddetermina min hu kerrej jew le taht il-ligi specjali wara l-mewt tal-kerrej. "Il-Qorti ordinarja li fakoltizzata wkoll li tinvestiga u tidderimi l-punt jekk il-konvenut huwiex verament 'kerrej' entro d-definizzjoni ta' l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69, meta tinsorgi kontestazzjoni tat-titolu ghal lokazzjoni wara l-mewt ta' l-inkwilin originarju. Hekk ukoll fil-limiti tal-kompetenza taghha qorti inferjuri hi hielsa li tissindika l-validita' ta' kuntratt ta' kera biex tara jekk kirja li tkun saret minn min kellu titolu rizolubbli, inghatax taht il-"kundizzjoni gusti" li jsemmi l-Artikolu 1530, Kodici Civili, jew biex tara jekk jirrikorrux ragunijiet ta' vjolazzjoni tal-kirja li jiggustifikaw ir-rizoluzzjoni taghha". ('Zahra et vs Bugeja et', 18 ta' Mejju, 2005 Appell).

6. In re "Sammut Briffa et vs Zammit et" (Appell Inferjuri 17 ta' Ottubru, 2002)
"Fil-ligi specjali (Kap 69) mhux ha nsibu stipulat illi biex persuna taht il-ligi komuni, titqies ukoll kerrejja taht il-ligi specjali, l-proceduri fir-rigward ghandhom jigu promossi quddiem il-Bord".

7. Fl-ahhar nett il-Qorti taghmel referenza shiha ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Gauci vs Kerkhoub" (20 ta' Ottubru, 2003).

8. Billi qed jigi kontestat jekk wara l-mewt tal-kerrej, uliedu, l-intimati, ghandhomx jew le titolu ta' kera, haga li

bir-rispett kollu kellha tigi deciza mill-Qrati ordinarji, l-Bord jiddikjara ruhhu inkompetenti *rationae materiae,* spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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