MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-5 ta' April, 2013

Appell Civili Numru. 133/2008/1

Anthony Azzopardi u martu Esther Azzopardi
u Frangisku Azzopardi u martu Victoria Azzopardi

v.

Doris Behag u Naser Behag

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi pprezentat fit-8 ta’ Frar, 2008, li jaqra hekk:
“ 1. Illi in forza ta’ ftehim li sar bejn il-partijiet, il-konvenuta intimata nghatat b’titolu ta’ lokazzjoni

minghand l-atturi rikorrenti l-fond ossia appartament internament immarkat numru 1, fi block ta' appartamenti bin-numru 38 maghruf ukoll bl-isem Victoria Flats, Pjazza Damino, Naxxar u dan versu l-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet ;

"2. Illi l-kera gravanti l-istess fond kellha tithallas kull xahar bil-quddiem, bir-rata ta' mija u sittax-il Euro sebgha u erbghin centezmu (€116.47) fix-xahar ekwivalenti ghal hamsin lira (Lm 50) fix-xahar ;

"3. Illi l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera ta' xaghrejn u cioe' mis-7 ta' Jannar 2008 sas-6 ta' Frar 2008 u mis-7 ta' Frar 2008 sas-6 ta' Marzu 2008 u cioe' huma dovuti zewg (2) skadenzi ta' kera, liema arretrati ta' kera jammontaw ghal mitejn tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) ekwivalenti ghal mitt lira Maltin (Lm 100) ;

"4. Illi ghalhekk u peress illi l-konvenuta intimata hija moruza fil-hlas ta' zewg skadenzi kera, allura l-lokazzjoni ghandha tigi terminata u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u s-sidien ikollhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni ;

"5. Illi fil-fehma tal-atturi rikorrenti, il-konvenuta intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet xi tressaq kontra t-talbiet tal-atturi.

"Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

"1. Tiddeciedi skond it-talba bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta ;

"2. Tordna lill-konvenuta intimata sabiex tivvaka l-fond lilha mikri u cioe' flat numru 1 fi block numru 38, Victoria Flats, Pjazza Damino, Naxxar fi zmien qasir u perentorju stante morozita' fil-hlas ta' zewg (2) skadenzi kera b'effett mis-6 ta' Jannar 2006 ;

“3. Tordna lill-konvenuta intimata thallas l-arretrati ta’ kera dovuti lill-atturi rikorrenti ghall-perijodu mis-7 ta’ Jannar 2008 sas-6 ta’ Marzu 2008 fl-ammont ta’ €232.94 ekwivalenti ghal Lm 100.

“Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra interpellatorja u bl-imghax legali kontra l-konvenuta intimata ngunta ghas-subizzjoni.”

Rat illi b’digriet tal-4 ta’ April, 2008, l-ewwel Qorti tat zmien lill-konvenuta tressaq risposta wara li qieset li ghandha fuq hiex tikkontesta t-talba;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta Doris Behag li in forza taghha eccepiet illi:
“1. In-nullita` tal-azzjoni in vista tal-fatt li mal-prezentata tal-istess ma gewx senjalati in-numri tal-karta tal-identita’ tal-atturi kollha;

“2. Illi l-artikolu tal-ligi fuqhiex l-atturi qed jibbazaw it-talbiet taghhom u cioe’ l-artikolu 1570 Kap 16 ma hux applikabbli fil-kaz in ezami in vista tal-fatt li l-kirja in kwistjoni tinsab fi stadju ta’ rilokazzjoni u kwindi gia’ dahlu fis-sehh il-provvedimenti ta’ ligi ohra cioe l-Kap 69;

“3. Illi t-talba tal-atturi hija legalment improponibbli wkoll minhabba l-fatt li huma naqsu li jinterpellaw lill-eccipjenta ghall-hlas tal-kera ma kull skadenza ghal zewg skadenzi kif impost mil-ligi;

“4. Illi ma hux minnu li l-eccipjenta ma hiex qed thallas il-kera relativa izda l-fatt hu li huma l-istess atturi li ma jridux jaccetaw il-kera minghandha u difatti dawn qed jigu depositati taht l-Awtorita’ tal-Qorti;

“5. Illi tant huwa minnu li l-eccipjenta kienet thallas il-kera dovuta minnha sakemm bdiet tigi rifjutata mis-sidien illi r-rata ta’ kera taghha fil-fatt tinsab sussidjata mill-Awtorita’ tad-Djar;

“6. Illi dawn il-fatti fuq indikati f’din ir-risposta guramentata huma maghrufa personalment lill-istess konvenuta;”

Rat il-korrezzjoni fl-okkju li l-ewwel Qorti ordnat b’digriet tad-19 ta’ Mejju, 2008, li bih idderemiet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ Ottubru, 2009, li in forza taghha iddecidiet il-kawza fis-sens li gej:
“Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tiddikjara li hija nkompetenti *ratione materiae* sabiex tiehu konjizzjoni tal-mertu tal-kaz, u ghalhekk qeghda tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju u tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment il-mertu. L-ispejjes ta’ din il-kawza ikunu fl-intier taghhom a kariku tal-atturi.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-
“Mill-provi rrizulta hekk –

“Il-fond in kwistjoni huwa propjeta’ tal-atturi. Huma krewh lill-konvenuti fis-7 ta’ Novembru 1992. Ma jirrizultax li sar kuntratt formali ta’ kera bil-miktub. Irrizulta pero’ li l-kera ta’ Lm 50 kellha tithallas kull xahar bil-quddiem. Skond l-attur Anthony Azzopardi (fol 39) huwa talab lill-konvenuta sabiex thallas il-kera izda ma hallsithiex. Il-kawza saret fit-8 ta’ Frar 2008. L-attur Anthony Azzopardi xehed li ma kienux qed jaccettaw il-kera ghax il-konvenuta kienet iddum biex thallas u ghaliex saret hsara fil-post.

“Irrizulta li fl-4 ta’ Marzu 2008 il-konvenuta ddepositat taht l-Awtorita’ tal-Qorti l-kumulu ta’ tliet xhur kera ghaz-zmien ta’ bejn is-7 ta’ Jannar 2008 u s-6 ta’ April 2008 permezz ta’ cedola Nru.531/08 (DOK A1).

“Min-naha tal-atturi bhala sidien, tirrizulta biss ittra wahda – dik datata 2 ta’ Novembru 2006 (DOK FA2 – fol 46) fejn [permezz tal-avukat taghhom] kitbu lill-konvenuta u avzawha li kienu se jitterminaw il-kirja b’effett mis-7 ta’ Novembru 2007 u li ghalhekk kienu se jibqghu jaccettaw

il-kera **biss** sas-7 ta' Novembru 2007. Fl-ittra jinghad li l-fond kien dekontrollat.

"Irrizulta li kif irceviet l-ittra, il-konvenuta ddepositat il-kera fil-Qorti wara li, skond il-konvenuta, l-attur Anthony Azzopardi rrifjuta li jaccetta l-kera minghandha.

"Irrizulta li meta saret il-kawza, il-konvenuta kienet diga' qed tiddeposita l-kera l-Qorti. Minn fol 55 sa fol 68 (DOK MP2 sa MP15) kienu esebiti c-cedoli ta' l-kera kollha li kienu depositati kull xahar mill-konvenuta ghaz-zmien ta' bejn is-7 ta' Novembru 2007 sas-6 ta' Marzu 2009.

"Irrizulta li l-konvenuta kienet inghatat sussidju mill-Awtorita' tad-Djar ghall-hlas tal-kera fl-10 ta' Settembru 2004. Bhala procedura dak iz-zmien li applikat il-konvenuta, l-ewwel din tal-ahhar kienet thallas il-kera, u fuq l-iskorta tar-ricevuta, l-Awtorita' tirrifondi parti minnha sa massimu ta' Lm 240 fis-sena. Il-procedura llum hija differenti fis-sens li sabiex jinghata s-sussidju l-ewwel trid tirrizulta skrittura ta' kera bejn is-sid u l-inkwilin, u fin-nuqqas, l-Awtorita' tibghat imbaghad ghas-sid, u jekk jikkonferma li hemm kirja jipprocedu bis-sussidju.

"**Ikkunsidrat –**

"Tenut kont li l-kawzali ta' l-atturi hija unikament il-morozita' tal-konvenuta fil-hlas tal-kera, din il-Qorti se tiskarta **ghax irrilevanti** kull prova li tressqet dwar allegata hsara fil-fond *de quo* u dwar allegat bzonn tal-atturi li jiehdu lura l-fond *de quo* sabiex jakkomodaw familjari taghhom go fih.

"**Ikkunsidrat –**

"Mir-rikors mahluf, jirrizulta li l-atturi qed jippretendu li ghandhom dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni ghax ighidu li l-konvenuta kienet hija moruza fil-hlas ta' zewg skadenzi mensili ta' kera u ghalhekk il-lokazzjoni kellha tigi terminata skond l-Art.1570 tal-Kap.16.

"**L-Art. 1570 tal-Kap.16** ighid hekk –

"*1. Il-kiri jista' wkoll jinhall, ghad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni rizoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha ; u f'kull kaz bhal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista' taghzel jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-kuntratt.*

"2. F'dan l-ahhar kaz, basta li l-hall tal-kuntratt ma jkunx gie miftiehem espressament, il-Qorti tista' taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni fuq imsemmija, kemm-il darba dan ikun jista' jsir minghajr hsara ta' l-attur."

"Din il-Qorti tghid li sabiex l-atturi jkunu jistghu jinvokaw din id-disposizzjoni, huwa mehtieg li l-lokazzjoni tkun jew fil-perijodu <u>originali</u> taghha jew inkella tkun lokazzjoni li giet fis-sehh <u>wara</u> l-1 ta' Gunju 1995 ghax f'dak il-kaz ma jkunux operattivi d-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Fil-kaz in esami, jirrizulta li l-lokazzjoni bdiet fis-<u>7 ta' Novembru 1992</u> u ghalhekk it-tieni eventwalita' hija eskluza.

"Inoltre l-azzjoni ghar-ripresa tal-pussess da parti tal-atturi minhabba allegata morozita' da parti tal-konvenuta fil-hlas tal-kera saret fil-perijodu ta' rilokazzjoni u cioe' meta kien operattiv il-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta.

"L-osservazzjoni tal-ahhar qed issir propju minhabba f'dak li jghid l-**<u>Art. 1532(a) tal-Kap.16</u>** li jghid hekk –

"Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri (bhal fil-kaz in esami – kumment ta' din il-Qorti) *ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin :*

"(a) il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena,

jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena ; ghal xahar, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar ; (sottolinear ta' din il-Qorti) *ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum :*

"Izda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera giex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-gurnata, jitqies li gie miftiehem skond l-uzu."

"Fil-kaz in esami jirrizulta pruvat minghajr l-icken dubbju, anke fuq l-iskorta tad-dokumenti li l-partijiet stess ressqu, li z-zmien tal-kirja ma kienx determinat, pero' kien miftiehem li l-kera kellha tithallas kull xahar bil-quddiem. Kwindi skond l-Art.1532(a) tal-Kap.16 iz-zmien originali tal-kirja kien ta' xahar, li pero' kif appena dak ix-xahar ghadda, dahlu fis-sehh id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet li bis-sahha taghhom sehhet rilokazzjoni favur il-konvenuta li kienet tokkupa l-fond bhala residenza taghha – fatt li mhux kontestat mill-atturi.

"**Ikkunsidrat –**

"**Bla hsara ghal dak li se tghid aktar 'il quddiem**, din il-Qorti tafferma li bhala fatt irrizulta bl-aktar mod car li l-intenzjoni tal-atturi kienet li jitterminaw il-kirja b'effett mis-7 ta' Novembru 2007 u kien ghalhekk li fl-**unika** ittra li rrizulta li baghtu lill-konvenuta u cioe' dik datata 2 ta' Novembru 2006 (DOK FA2 – fol 46) avzawha, permezz tal-avukat taghhom, li ma kienux se jibqghu jaccettaw il-kera wara s-7 ta' Novembru 2007. Ghalhekk mhux biss huwa mprobabbli u boghod mis-sewwa, izda huwa ghal kollox eskluz, li wara dik id-data, l-atturi rega' bdielhom u ppretendew il-hlas tal-kera, allura (ghal ebda raguni li taghmel sens) mhux tal-iskadenzi kollha ta' kull xahar wara s-7 ta' Novembru 2007, izda **biss** ta' l-iskadenzi ta' bejn is-7 ta' Jannar 2008 u s-6 ta' Marzu 2008. Wara l-atturi ma accettawx aktar kera minghand il-konvenuta, din tal-ahhar, konsistentement u regolarment, iddepositat il-kera ta' kull xahar taht l-Awtorita' tal-Qorti, kif jirrizulta mic-cedoli esebiti minn fol 55 sa fol 68 u cioe' DOK MP2 sa MP15, u li jkopru z-zmien ta' bejn is-7 ta' Novembru 2007 sas-6 ta' Marzu 2009

"**Ikkunsidrat –**

"**Bla hsara ghal dak li se tghid aktar 'il quddiem**, din il-Qorti tafferma wkoll li propju ghaliex l-intenzjoni tal-atturi kienet li jitterminaw il-kirja b'effett mis-7 ta' Novembru 2007 u mhux li jiehdu aktar kera minghand il-konvenuta, huma b'ebda mod ma talbu lill-konvenuta sabiex thallas fil-mod **tassattivament** previst mill-**Art.9(a)(i) tal-Kap.69** –

"Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda (enfasi ta' din il-Qorti) *minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dakinhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas* (enfasi ta' din il-Qorti)."

"Mill-provi akkwisiti, jirrizulta li f'ebda stadju wara s-7 ta' Novembru 2007 mal-atturi talbu lill-konvenuta sabiex thallas kull wahda mill-iskadenzi mensili tal-kera u konsegwentement ma tirrizultax inadempjenza da parti taghha ghax naqset li thallas fi zmien hmistax-il jum. Li zgur irrizulta kien li propju ghaliex l-atturi ma riedux jaccettaw kera minghandha wara s-7 ta' Novembru 2007, hija ddepositat il-Qorti l-iskadenzi kollha.

"**Ikkunsidrat –**

"Fl-ittra tal-avukat taghhom tat-2 ta' Novembru 2006 (DOK FA2 – fol 46) l-atturi jallegaw li l-fond *de quo* huwa dekontrollat. Fl-istess waqt pero' mhux biss ma kkonfermawx din l-allegazzjoni meta taw ix-xhieda taghhom, fatt li kien ikollu biss effett probatorju limitat, izda lanqas biss ittentaw igibu l-ahjar prova li kienet tkun ic-certifikat tad-dekontroll. Kwindi fic-cirkostanzi kull possibilita' tal-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-kaz odjern ghandha tigi eskluza *stante* li d-dekontroll tal-fond *de quo* mhux sodisfacjentement pruvat.

"**Ikkunsidrat –**

"Fil-kuntest tal-premess, l-istampa **cara u kristallina** li tohrog minn din il-kawza huwa li din il-Qorti hija nkompetenti *ratione materiae* ghar-raguni li bla dubbju l-ligi applikabbli ghall-kaz odjern hija l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn allura l-Bord li Jirregola l-Kera huwa kompetenti biex jisma' u jiddeciedi l-mertu. Ghalkemm, fit-tieni eccezzjoni taghha, il-konvenuta accennat indirettament ghal din il-kwistjoni izda ma ressqitx eccezzjoni formali, din il-Qorti hija fid-dover li tissolleva hi stess l-eccezzjoni u tiddeciedi dwarha *una volta* huwa pacifikament assodat li l-kompetenza *ratione materiae* hi ta' ordni pubbliku **(Vol.XXIX.II.468 ; Vol XLI.I.382)** u bhala tali hija sollevabbli *ex officio* **(Vol.XXXIX.II.617)**. Allura huwa propju dak li qed taghmel din il-Qorti f'dan l-istadju."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:
"… … … thassar u tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier taghha u fl-eventwalita` li din l-Onorabbli Qorti ma thossx li ghandha taghmel hekk, l-esponenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti thassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza dwar il-kap tal-ispejjez u cioe` meta l-ewwel Qorti qalet, "l-ispejjez ta' din il-kawza jkunu fl-intier taghhom a karigu tal-atturi.

"bl-ispejjez."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi din hi kawza ta' zgumbrament fuq allegazzjoni li l-konvenuta, inkwilina ta' appartament gewwa n-Naxxar, hija moruza fil-hlas tal-kera. L-ewwel Qorti issollevat *ex ufficcio* n-nuqqas ta' kompetenza taghha u ddikjarat ruhha inkompetenti *ratione materiae* biex tkompli tisma' l-kawza.

L-atturi appellaw mis-sentenza bl-aggravju jkun illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tissolleva hi l-kompetenza taghha

ratione materiae, darba li dik l-eccezzjoni ma gietx sollevata mill-konvenuta *in limine litis*.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju. Il-qsim tal-kompetenza tal-qrati u t-tribunali hija materja ta' ordni pubbliku, u l-partijiet ma jistghux "jaqblu" dwar quddiem liema Qorti jressqu d-disputa taghhom. L-eccezzjoni ghall-gurisdizzjoni tal-Qrati Maltin tista', skont xi awturi u sentenzi, tigi rinunzjata jekk il-konvenut f'kawza jissottometti ruhu ghal dik il-gurisdizzjoni. Min-naha l-ohra, il-kompetenza tad-diversi tribunali tal-istat Malti hija regolata b'ligi, u mhux kompitu ta' xi qorti li tasserixxi kompetenza li mhux taghha. Ir-regoli ta' procedura huma ta' ordni pubblika u jehtieg li jigu segwiti skont id-dettami espressi taghhom, u ma jistghux jigu interpretati skont ix-xewqa tal-partijiet.

Kif jghid il-<u>Mandrioli</u> ("Corso di Diritto Processuale Civile", 1º Vol. Sesta Ediz.,2007), "*Il codice di procedura civile e` quell' insieme di norme nelle quali e` descritta e disciplinata la suddetta attivita` del' procedere. L'attivita` del' procedere … e` descritta e disciplinata dalle norme del codice di procedura civile*". Ebda Qorti, fejn tidhol il-procedura, ma tista' tmur kontra d-dixxiplina tar-regoli stabbiliti fil-kodici procedurali civili.

Kif qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kaz **Mifsud v. Genovese**, deciz fit-2 ta' Lulju, 2009:
"*Illi inghad ukoll li l-kwestjoni ta' gurisdizzjoni ta' tribunal specjali, limitata kif inhi bil-kompetenza specifika li ligi specjali taghtih, hija kwestjoni ta' ordni pubbliku, u ma tistax tigi deciza fuq bazi ta' ekwita` jew konvenjenza. Kemm hu hekk, il-ligi nfisha trid li fejn ikun il-kaz, Qorti li ma tkunx wahda ta' appell ghandha minn jeddha ex ufficio tiddikjara li m'ghandhiex kompetenza, ukoll jekk ma tkunx tqajmet eccezzjoni quddiemha f'dan is-sens.*"

(ara wkoll **Soler v. Sultana**, deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 1981).

Kwindi, ghamlet sew l-ewwel Qorti, li ssollevat *ex ufficcio* l-kompetenza taghha.

Dwar il-meritu tal-materja, jirrizulta li l-appartament in kwistjoni inkera fis-7 ta' Novembru, 1992, minghajr ma saret xi forma ta' kitba formali. Il-kirja hija fi stadju ta' rilokazzjoni u hi regolata bil-provvedimenti tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Dan qed jinghad peress illi, meta sar il-ftehim ta' lokazzjoni, iz-zmien tal-kirja ma kienx determinat, u allura, fit-termini tal-Artikolu 1532 tal-Kodici Civili, darba li l-ftehim kien li l-kera tithallas kull xahar bil-quddiem, il-kirja ghandha titqies li saret ghal zmien xahar. Kif skada x-xahar, il-kirja baqghet tiggedded skont id-disposizzjonijiet tal-imsemmi Kap. 69. Darba li l-kirja hi fi stadju ta' rilokazzjoni, talba tas-sid ghar-ripresa tal-fond kellha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u dan kif jirrizulta anke mill-gurisprudenza kkwotata fis-sentenza esebita mill-atturi stess – dik **Zammit v. Pulis** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Mejju, 2007. Fil-fatt, f'dik il-kawza saret referenza ghall-gurisprudenza lokali li tafferma li meta f'kawza ghar-ripreza ta' fond il-bazi ghat-talba tkun in-nuqqas ta' titolu tal-konvenut, allura huma l-qrati ordinarji li jridu jiddeterminaw jekk l-eccezzjoni tal-ezistenza tat-titolu hijiex fondata jew le. Jekk jirrizulta li hemm titolu, u l-kirja tkun fi stadju ta' rilokazzjoni, allura talba ghar-ripreza ghandha ssir quddiem l-imsemmi Bord. Fil-fatt, f'dik is-sentenza saret referenza ghas-sentenza li tat din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza **Spiteri v. Spiteri**, deciza fl-20 ta' Ottubru, 2003, fejn intqal li meta l-punt ta' partenza hu li l-konvenut ghandu titolu ta' kera, dak it-titolu jista' jintemm skont il-ligi specjali bl-adezzjoni u awtorizzazzjoni tal-Bord; dan il-Bord, kompliet tghid il-Qorti, "*kellu biss il-kompetenza li jirregola l-kwestjonijiet insorti bejn il-lokatur u l-kerrej <u>fiz-zmien tar-rilokazzjoni</u>*". (ara fl-istess sens **Gatt v. Facciol**, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fit-12 ta' Jannar, 1996).

Dan hu preciz il-kaz tal-lum.

Ma hix skuza li, fi zmien li saret il-kawza, is-sid ma setghax jipprocedi bil-procedura sommarja (l'hekk imsejjha "tal-giljottina") quddiem l-imsemmi Bord. Jekk il-ligi ma kienitx taghti din il-fakolta`, kien ifisser li dik il-

procedura ma setghetx tintuza ghall-iskop indikat, imma ma jfissirx li s-sid seta' jadixxi Qorti ohra fejn hu permess l-uzu ta' dik il-procedura. Hija n-natura u l-iskop tal-azzjoni li tiddetermina liema Qorti hi kompetenti tisma' l-kaz, u, darba li hi determinata l-kompetenza, dak li jkun irid isegwi l-procedura marbuta ma' dik il-Qorti – u mhux jippretendi li jghazel il-Qorti skont il-procedura li jrid jadotta!

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-atturi appellanti in solidum.

< Sentenza Finali >

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