MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-16 ta' Lulju, 2015

Citazzjoni Numru. 486/2014

Carmel sive Charles Mifsud (detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru 94852 (M)) u martu Josephine Mifsud (detentrici tal-karta ta' l-identita bin-numru 285249 (M))

vs

Godwin Micallef (detentur tal-karta ta' l-identita` bin-numru 464148 (M)) u martu Doris Micallef (detentrici tal-karta ta' l-identita` bin-numru 907851 (M))

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Carmel *sive* Charles Mifsud u martu Josephine Mifsud datat 4 ta’ Gunju 2014 fejn bil-gurament tieghu l-attur Carmel *sive* Charles Mifsud

ikkonferma illi: -

Permezz ta' kuntratt ta' bejgh u xiri fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini ta' nhar it-23 ta' Mejju 1996, l-esponenti kienu xtraw u akkwistaw minghand il-kumpanija Gasan Properties Limited diversi proprjetajiet immobbli, fosthom l-appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex;

Meta l-esponenti xtraw u akkwistaw dan l-appartament kien hemm kirja veljanti bejn il-kumpanija Gasan Properties Limited u l-konvenut Godwin Micallef, li huwa mizzewweg lill-konvenuta Doris Micallef, u dana skont skrittura privata ta' kera ta' nhar id-19 ta' Novembru 1987, kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument CM1";

Skont l-ewwel klawzola ta' l-imsemmija skrittura privata, il-kirja saret ghal zmien hmistax (15)-il sena, tibda b'effett minn nhar il-1 ta' Dicembru, 1987 u tispicca nhar it-30 ta' Novembru, 2002. Fi klawzola tlieta (3) ta' l-imsemmija skrittura privata gie miftiehem li f’kaz li l-konvenut bhala inkwilin ikun jixtieq igedded il-kirja f'gheluq iz-zmien ta' hmistax (15)-il sena, huwa kellu jitlob tali tigdid lis-sid cioe` lill-esponenti bil-miktub sitt

(6) xhur qabel ma jghaddi z-zmien ta' hmistax (15)-il sena b'dan illi tali tigdid jinghata kemm-il darba l-appartament mikri jkun ghadu disponibbli ghal kera taht kundizzjonijiet li jigu miftehma u b'kera mahduma skont ma tghid l-istess klawzola;

Effettivament il-konvenuti, jew min minnhom, ma talbu l-ebda tigdid tal-kirja lill-esponenti bil-miktub sitt (6) xhur qabel ma ghadda z-zmien ta' hmistax (15)-il sena ghalkemm huma baqghu jokkupaw l-appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex;

Ghalhekk il-konvenuti qeghdin jokkupaw l-imsemmi appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li gew interpellati kemm-il darba sabiex jizgumbraw l-istess appartament huma baqghu inadempjenti;

Ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

L-esponenti jaf il-fatti dikjarati 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 ta' l-esponenti illi qeghdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi *ai termini* ta' klawzola tlieta (3) ta' l-iskrittura privata ta' kera ta' nhar id-19 ta' Novembru 1987 relattiva ghall-appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex gie miftiehem li f'kaz li l-konvenut bhala inkwilin ikun jixtieq igedded il-kirja f'gheluq iz-zmien ta' hmistax (15)-il sena, huwa kellu jitlob tali tigdid lis-sid cjoe` lill-esponenti bil-miktub sitt (6) xhur qabel ma jghaddi z-zmien ta' hmistax (15)-il sena b'dan illi tali tigdid jinghata kemm-il darba l-appartament mikri jkun ghadu disponibbli ghal kera taht kundizzjonijiet li jigu miftehma u b'kera mahduma skont ma tghid l-istess klawzola;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi effettivament il-konvenuti, jew min minnhom, ma talbu l-ebda tigdid tal-kirja lill-esponenti bil-miktub sitt (6) xhur qabel ma ghadda z-zmien ta' hmistax (15)-il sena ghalkemm huma baqghu jokkupaw l-appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex;

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi konsegwentament l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-imsemmi appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi;

4. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex, proprjeta` ta' l-esponenti, u dan entru terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti, li huma minn issa stess ingunti in subizzjoni. B'rizerva cara ghall-azzjoni ghad-danni spettanti lill-esponenti

u dovuti ghall-okkupazzjoni illegali da parti tal-konvenuti ta' l-appartament hawn fuq imsemmi.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-10 ta’ Lulju 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Godwin Micallef (464148(M)) u martu Doris Micallef (907851(M)) datata 13 ta’ Awwissu 2014 (fol 24) fejn Godwin Micallef bil-gurament jikkonferma:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-fond *de quo* flimkien ma' l-interess guridiku tieghu f’din l-azzjoni u dana billi jesebixxi kopja tal-kuntratt ta' akkwist datat nhar it-23 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini;

2. Illi fit-tieni lok, jigi eccepit in-nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti u dan *in vista* tal-fatt li, wara l-emendi tal-Att X tal-2009, l-art 1525 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi espressament li: « Il-Bord li Jirregola l-Kera (...) mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, li m'huwiex minnu li l-esponenti qeghdin jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proceduri ‘minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi’ imma b'titolu ta' kera skont il-ligi;

4. Illi a sostenn ta' dan l-esponenti kienu u ghadhom qeghdin jaghmlu pagamenti regolari tal-kera wkoll permezz tac-cedoli ta' depozitu relattivi meta l-kera ma gietx accettata;

5. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Bl-ispejjez kontra l-istess atturi, salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta’ sottomissjoniiet tal-konvenuti Godwin Micallef u martu Doris Micallef datata 11 ta’ Marzu 2015 a fol 44 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-atturi Carmel sive Charles Mifsud et datata 5 ta’ Mejju 2015 a fol 54 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-9 ta’ Gunju 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti. Id-difensuri qablu li l-kawza tista’ tithalla ghas-sentenza fuq it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-kompetenza *rationae materae* ta’ din il-Qorti. Il-kawza giet differita ghal dan l-iskop ghas-16 ta’ Lulju 2015.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimati mill-fond minnhom okkupat, previa dikjarazzjoni li l-intimat, li kien l-inkwilin tal-fond, ma talabx li l-kirja tiggedded *ai termini* tal-iskrittura ta' lokazzjoni premessa fir-rikors promotur.

L-intimati eccipew in linea preliminari, permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom, in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti.

Illi din hija sentenza *in parte* fuq din l-eccezzjoni preliminari.

Il-fatti li huma rilevanti ghad-decizjoni tal-lum huma fil-qosor is-segwenti. L-atturi xtraw l-appartament in mertu, flimkien ma’ proprjetajiet ohra b'kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini tat-23 ta' Mejju 1996 mill-poter ta' Gasan Properties Limited.[1] Il-kumpanija venditrici kienet kriet l-appartament lill-konvenut Godwin Micallef b'skrittura ta' lokazzjoni datata id-19 ta' Novembru 1987 ghall-perjodu ta' 15-il sena, liema perjodu skada fit-30 ta' Novembru 2002. Il-kerrej skont din l-iskrittura, kellu l-ghazla li jgedded il-kirja diment li jinnotifika lis-sid dwar din l-ghazla tieghu sitt xhur qabel l-gheluq tal-perjodu lokatizju.

Illi hu pacifiku bejn il-kontendenti li l-inkwilin ma gharrafx lis-sid li ried igedded il-kirja skont kif kien pattwit. Inoltre jirrizulta li l-appartament inxtara mis-sidien, l-atturi odjerni, bhala soggett ghall-lokazzjoni.

Skont it-tielet klawsola tal-iskrittura esebit a fol 6 sa 8 tal-process: "*In the event that at the termiation of the fifteen year period the Tenant wishes to renew the lease, he would be granted such an extention by the*

[1] Kuntratt esebit bhala **Dok CM2** a fol 33 *et.sequitur* tal-process.

Landlord , provided the Tenant requests the renewal in writing sic months before the lapse of the original period and that:-

(a) The premises would still be available fo leasing by the Landlord under such terms as shall be stipulated;

b)At a rent to be based on the present rate increased by a percentage equivalent to the percentage increase in the official minimum wage for an adult male labourer payable at the commencement of the present lease as compared to the minimum wage payable on the date of the renewal agreement.".

Xhieda

L-attur Carmel Mifsud ikkonferma bil-gurament tieghu li l-intimat ma avzahx li ried igedded il-kirja skont il-ftehim, la bl-iskritt u lanqas verbalment.[2] Qal ukoll li ma kienx hemm negozjati dwar jekk il-post ghadux ghall-kiri u dwar l-ammont pagabbli.

Dritt

Kompetenza *rationae materiae*

Illi t-tielet talba attrici hija ghall-izgumbrament tal-intimati talli qed jokkupaw il-fond in kwistjoni bla titlu. Din it-talba titlaq mill-premessa li l-

[2] Seduta tat-12 ta' Frar 2015.

perjodu kontrattwali tal-kera skada u l-kerrej ghazel li ma jgeddidx il-kirja skont il-patti lokatizji.

Illi l-partijiet jaqblu, u 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 it-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).

Il-posizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji 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 twessghu il-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

B'dana l-att gew emendati *inter alia* **l-artikolu 1525 tal-Kap 16 u l-artikolu 16 tal-Kap.69**, tal-Ligijiet ta' Malta.

Skont l-**artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta** il-Bord li Jirregola l-Kera *"għandu kompetenza esklussiva li*

jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond

[3] Ara ad ez. **Rinaldo Wismayer – vs –Paolo Saydon** et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Marzu 1982 li rriferiet ghas-sentenzi fl-ismijiet G. Cauchi –vs – Dr. T. Fenech noe, Koll. Vol.XXX- 1-811; A. Cuschieri – vs – A. Camilleri, Koll. Vol. XXXVII- 1-568; 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

urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' Ġurisdizzjoni Ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

Din id-disposizzjoni hija ukoll 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-Kapitlu 69, l**-artikolu 16 (4)** li jghid hekk: "(*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 osservat din l-istess Qorti fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Antonia Frendo et vs Christopher Agius et** (10 ta' Lulju 2014) "Din il-kwistjoni ta' kompetenza fid-dawl tal-emendi introdotti fil-ligi permezz tal-Att X tal-2009, hija pjuttost *vexata questio* sakemm id-diffikultajiet imqajma minhabba l-aspetti innovattivi tal-emendi jigu definiti b'interpretazzjoni konsistenti u awtorevoli. Dawn l-emendi donnhom jattribwixxu gurisdizzjoni esklussiva lill-Bord li Jirregola l-Kera f'kull materja li jolqtu kirjiet "*inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja." (*Ara ad ez. l-interpretazzjoni fil-kawzi "***Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et"** (PA (MC) – dec. fit-2 ta' Lulju 2013) u "***Enriketta Bonnici et. vs Gordon Borg***" (App Inf. – dec. fl-4 ta' Dicembru 2013)."

F'dawk is-sentenzi, il-Qorti ezaminat b'mod approfondit il-kwistjoni ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji fil-materja ta' kirja u rribadiet li ghalkemm il-kompetenza tal-Bord tal-Kera twessghet bl-emendi li saru fl-2009

"*Pero` din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji."*

Fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri v. International Trading Co. Ltd** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru 2011, il-Qorti qalet hekk: "*Jidher car allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif gia issemma, l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tigi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawza u f' dik odjerna huwa car li l-atturi qed jaghmlu it-talba taghhom a bazi tal-fatt li s-socjeta` konvenuta ma jisthoqqilhiex tibqa' tiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-decizjoni pero` palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-socjeta` konvenuta naqset mill-obbligi taghha skont l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Ghalhekk ma hemmx dubbju ghall-Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur ried jirrimetti fil-hogor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artiklu 1525*."

Konsistentement ma' din is-sentenza, din il-Qorti kif diversament presjeduta irriteniet li "*Din il-Qorti pero` hi tal-fehma li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 fil-Kodici Civili fejn jirrigwarda kera ta' fond bhal dak hawn fuq deskritt fl-artikolu 1525(1) taw poteri lil Bord tal-Kera li jiddeciedi l-kwistjonijiet kollha li johorgu minn kuntratt ta' kera fil-parametri tal-artikoli tal-Kodici Civili u dawk tal-Kapitolu 69. "*(**Christopher Gatt v Daniel Doneo –** PA (MCH) - 28 ta' Marzu 2011). F'din is-sentenza, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili cahdet l-eccezzjoni ta' inkompetenza *rationae materiae* billi l-kawza kif impostata ma kenitx qed tattakka xi dritt jew obbligu naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni imma l-impunjar tal-validita' ta' skrittura.

Il-kompetenza tal-Bord tal-Kera fid-dawl tal-emmendi introdotti bl-Att X tal-2009 gie ikkonsidrat mill-Qorti tal-Appell (Sede Inf.) (MCH) fil-kaz fl-ismijiet **Enriketta Bonnici et v Gordon Borg** (4 ta' Dicembru 2013) fejn il-Qorti regghet kellha l-opportunita` li tezamina il-kliem testwali tal-artikolu 16(4) tal-Kap 69 u sabet hekk: "*L-artikolu 16(4) jitkellem fuq il-gurisdizzjoni tal-Bord li jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet anki dawk li saru wara l-1995, skont l-artikolu 46 tal-Kap. 69. Hu minnu li l-ligi ma taghmilx distinzjoni bejn kirijiet' in vigore' jew kirjiet mitmuma, u hu pacifiku li l-iskop tal-emendi fil-ligijiet tal-kera kienu intizi biex safejn possibbli l-Bord tal-kera jkollu gurisdizzjoni f'materja li ghandha x'taqsam ma' kirja kemm jekk fi stadju kontrattwali jew ta' rilokazzjoni skont il-kaz u konsegwentement il-ligi tal-kera applikabbli. Pero` l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgha tal-Bord kienx jestendi anki ghal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja pero` meta r-relazzjoni ta' kera bejn il-partijiet tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategorici fuqha. Pero` din il-Qorti tqis illi z-zieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem 'inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet*

ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja' mhix ezemplifikattiva tal-intenzjoni tal-legislatur ghal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni. Kieku kien hekk ma kienx hemm bzonn tal-ezempju bil-mod kif miktub ghax l-artikolu wahdu kien gia jabbraccja kull kwistjoni relatata ma' kirja u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi zgur relatata ma' kirja gia ezistenti izda f'perjodu u sitwazzjoni fejn il-kirja hi mitmuma kif ighidu l-istess kliem citati tal-artikolu 16(4)."

Il-Qorti kkonkludiet hekk:

"Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-legislatur tajjeb jew hazin irrestringa ghal kaz wiehed fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera fejn wara tmiem ta' kirja tqum kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, cioe` kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu pero` wara tmiem ta' kirja ezistenti u mhux semplicement kaz fejn l-okkupant kien bla titolu ab initio fejn allura l-interpretazzjoni li kienet tinghata lill-artikolu kienet tkun wahda differenti. Kwalunkwe kwistjoni ghalhekk li tinsorgi wara tmien il-kirja ghalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa' fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord specjali

b'poteri li jwasslu biss safejn taghtih il-ligi."

Din il-qorti tikkondividi din l-interpretazzjoni (ara sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet **Frendo v Agius** fuq citat).

Inoltre l-Qorti tal-Appell, f'sentenza recenti fl-ismijiet **George Falzon et. v Raymond Buttigieg et.** (28 ta' Marzu 2014) irribadiet li:

"*Ghalhekk ladarba l-ewwel Qorti iddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel, fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li ikkoncentrat fuq it-talba tal-attur (kif iddikjarat is-sentenza* ***Refalo v. Azzopardi*** *fuq imsemmija) li kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura ikkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawza u tiddecidiha*."

Illi d-difensur tal-konvenuti ssottometta li dak li qed jintalab minn din il-Qorti huma decizjonijiet li iwasslu ghat tmiem tal-kirja in kwistjoni billi qed jintalbu dikjarazzjonijiet minghand il-Qorti li l-kirja in kwistjoni ma gietx

imgedda. Li kieku l-kirja hija terminata, l-atturi ma kienux jipproponu din il-kawza kif hekk ifformulata.

Din il-qorti gja kellha l-opportunita' li tippronunzja ruhha f'kazijiet simili fejn affermat il-kompetenza taghha. B'hekk fil-kaz fl-ismijiet **Strickland Limited vs Maria Frendo** (PA LSO - deciza fl-24 ta' Marzu 2015) sabet li :

"*Din it-talba qed issir mis-socjeta` attrici bhala sid u mhux qua lokatur. Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex “tordna l-izgumbrament tal-Intimata mill-fond ...previa dikjarazzjoni li qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi." Inoltre, ma jirrizultax mit-talba li l-izgumbrament qed jintalab abbazi ta' xi ksur ta' drittijiet jew obbligazzjonijiet naxxenti mill-kirja*." (Ara wkoll **Leo Stafrace et vs Charles Sammut (**PA LSO - 30 ta' April 2015**).**

Issa fil-kaz odjern, huwa minnu li l-atturi jibdew biex isemmu skrittura ta' kirja bejn l-awtur fit-titlu taghhom u l-konvenut. Izda imkien mhuma qed jitolbu x-xoljiment tal-kirja. Ghalkemm il-konvenuti jissottomettu li l-kirja ghadha ghaddejja, dan ghandu jigi determinat fi stadju ulterjuri u jekk jirrizulta li l-eccezzjoni taghhom, (enumerata bil-paragrafu tnejn izda konsekuttivament huwa it-tielet paragrafu) u cioe`, li qed jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera, allura l-atturi jkollhom jipprocedu ulterjorment quddiem il-Bord tal-Kera.

Dan il-punt hu wkoll affermat mill-Qorti tal-Appell fil-kaz ccitat **Falzon v Buttigieg** fejn irriteniet li *" fil-waqt li kif gia` ssemma’ minghajr dubbju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-*

konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda imbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tichad l-eccezzjoni billi tafferma l-kompetenza taghha *rationae materiae.*

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi **tichad it-tieni eccezzjoni** sollevata mill-konvenuti u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

L-ispejjez jigu determinat mal-gudizzju finali.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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