

QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI**

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 12 ta' Frar 2016

Numru 19

Rikors maħluf numru 64/2013 JA

Edmund Mifsud

v.

Doris Micallef

1. Dan huwa appell tal-konvenuta minn sentenza mogħtija fis-6 ta' Ġunju 2014 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li caħdet eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti *ratione materiae* biex tiddeciedi jekk il-konvenuta għandhiex titolu ta' kiri fuq fond illi qiegħed jintalab l-iżgumbrament tagħha minnu. Il-fatti rilevanti huma dawn:

2. Il-konvenuta kienet f'adett fond b'titolu ta' kiri għal sena mingħand l-attur b'kitba privata tas-7 ta' Lulju 1999, wara li l-fond kien ġia f'idejha b'titolu ta' enfitewsi li għalqet. Il-kiri baqa' jiġġedded taċitament sakemm l-attur b'ittra ġudizzjarja għarraf lill-konvenuta illi ma kienx sejjer ikompli jgeddu. Billi qiegħed jgħid illi, issa li ma ġgeddidx il-kiri, il-konvenuta qiegħda żżomm il-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, l-attur talab l-iżgumbrament tagħha. Il-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni illi qiegħda żżomm il-fond b'titolu ta' kiri u illi għalhekk il-Qorti ma għandhiex kompetenza *ratione materiæ* biex tisma' u taqta' l-kawża.
3. Bis-sentenza li minnha sar dan l-appell l-ewwel Qorti ċaħdet din l-eċċezzjoni u ordnat illi jitkompla s-smiġħ tal-kawża wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

“L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta hija fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti *ratione materiæ* biex tisma' l-kawża iżda huwa l-Bord li Jirregola l-Kera illi għandu din il-kompetenza *ai termini* tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili.

“

““Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummerċjali”

“

“Illu din il-Qorti hija ben konxja li l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet¹ tal-konvenuti huma relatati intimament u setgħu ġew mistfarrġa u deċiżi flimkien, u dan għaliex kjament biex il-Prim' Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja – iżda l-attur ma hux jirrikonoxxi dan, tant li fir-rikors promotorju qed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenuta qed tokkupa il-fond bla titolu. Jekk huwa hekk allura ma hemmx dubju li l-forum indikat huwa appuntu l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili.

¹ L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza u l-eċċezzjoni ta' titolu.

“Illi f’dan il-każ, l-attur qed jippremetti fit-talba tiegħu li l-konvenuta kienet tokkupa l-fond permez tat-titolu ta’ lokazzjoni derivanti minn skrittura tal-1999; u kif qalet l-Qorti tal-Appell f’sentenza riċenti fil-kawża fl-ismijiet George Falzon v. Raymond Buttigieg et (deċiża fit-28 ta’ Marzu 2014):

“... .. u filwaqt li kif ġia` ssemma mingħajr dubju l-kompetenza toħroġ mill-att promotorju, jekk it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti tiġi milqugħa, l-attur ikollu allura xorta waħda jirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jieħu pussess tal-fond in kwistjoni – iżda imbagħad fuq kawżali għal kollox differenti għaliex tkun ġiet stabbilita ġudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Għalhekk ladarba l-ewwel Qorti ddeċidiet biss, kif ġiet mitluba tagħmel, fuq l-ewwel eċċezzjoni hija għamlet sew li kkonċentrat fuq it-talba tal-attur li kienet titlob l-iżgumbrament fuq il-kawżali li l-konvenuti ma għandhomx titolu u allura kkonkludiet ġustament li fuq dik il-bażi hija kellha l-kompetenza tisma’ l-kawża u tiddeċiediha.”

“Illi f’din il-kawża naturalment il-konvenuta trid tipprova illi għad hemm relazzjoni lokatizja bejnha u l-attur biex l-eċċezzjoni tagħha tiġi akkolta u allura t-talba attriċi tiġi respinta; iżda ladarba l-attur qed jallega li l-konvenuta ma għandha ebda titolu din il-Qorti hija kompetenti biex tiddeċiedi jekk dan hux minnu jew le.”

4. Il-konvenuta appellat minn din is-sentenza b’rikors tal-21 ta’ Lulju 2014, wara li ngħatat permess li tagħmel hekk b’dikriet tat-2 ta’ Lulju 2014 għall-għanijiet tal-Art. 231(1) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. L-aggravji tal-appell huma: i. illi l-ewwel Qorti għamlet “apprezzament żbaljat tal-provi”; ii. illi s-sentenza appellata hija “kontradittorja u konfliġġenti”; iii. illi l-konvenuta “għandha titolu validu ta’ kera”; u iv. illi talba għal żgumbrament wara li jintemm kiri wkoll taqa’ fil-kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera, u mhux tal-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili.
5. L-attur wieġeb fit-13 ta’ Frar 2015.

6. L-ewwel aggravju – illi l-ewwel Qorti għamlet “apprezzament żbaljat tal-provi” – ġie mfisser hekk:

“Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta hija l-inkompetenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili *ratione materiæ stante* li l-intimata appellanti għandha titolu validu fil-liġi u tokkupa l-post bħala inkwilina. Konsegwentement sabiex tiġi deċiża din l-eċċezzjoni l-ewwel Qorti kellha fl-ewwel lok teżamina jekk l-intimata appellanti għandhiex titolu ta’ lokazzjoni jew le, sabiex tiddetermina jekk il-Qorti hix kompetenti *ratione materiæ*.

“Illi *nonostante* dak li hu kjarament indikat fl-ewwel eċċezzjoni, l-ewwel Qorti ma eżaminatx jekk l-intimata appellanti għandhiex titolu ta’ lokazzjoni jew le u dan jidher ċar mis-segwenti bran fejn l-ewwel Qorti asseriet: “Illi f’din il-kawża naturalment il-konvenuta trid tipprova illi għad hemm relazzjoni lokatizja bejnha u bejn l-attur biex l-eċċezzjoni tagħha tiġi akkolta u allura t-talba attriċi tiġi respinta.

“Illi għaldaqstant jidher biċ-ċar kemm l-ewwel Qorti mhux biss ma għamlitx apprezzament tajjeb tal-provi, iżda saħansitra lanqas għamlet apprezzament tal-provi billi ma ħaditx in konsiderazzjoni l-provi prodotti mill-partijiet liema provi juru biċ-ċar illi l-intimata appellanti għandha titolu validu ta’ kera u li per konsegwenza l-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili ma hix kompetenti *ratione materiæ*.”

7. L-istess argument imressaq mill-konvenuta juri kemm ma għandhiex raġun f’dan l-aggravju. Tgħid sew il-konvenuta illi “l-ewwel Qorti ma eżaminatx jekk l-intimata appellanti għandhiex titolu ta’ lokazzjoni jew le” għax qabel ma tagħmel hekk il-Qorti kellha tara għandhiex kompetenza tagħmel dak l-eżami: l-ewwel kwistjoni li kellha tiġi maqtugħa ma hijiex jekk il-konvenuta għandhiex titolu ta’ kiri iżda jekk il-Qorti għandhiex kompetenza tara jekk il-konvenuta għandhiex dak it-titolu. Fil-fatt l-ewwel Qorti ma ddeċidietx jekk il-konvenuta għandhiex jew le dak it-titolu, iżda iddeċidiet biss illi tista’ tipproċedi biex tagħmel dak l-

eżami. Ladarba tressqet l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza l-ewwel Qorti ma setgħetx tgħid il-konvenuta għandhiex titolu jew le qabel ma tkun iddeċidiet li għandha l-kompetenza meħtieġa. Wara li sabet li għandha dik il-kompetenza l-ewwel Qorti fehmet li tista' tgħaddi biex tara hemmx titolu jew le. Dan bla hsara għal dak li ser jinghad minn din il-Qorti fil-paragrafu 17 ta' din is-sentenza.

8. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.
9. It-tieni aggravju jgħid illi s-sentenza appellata hija “kontradittorja u konfliġġenti” għal raġunijiet li l-konvenuta fissrithom hekk:

“Illi l-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-intimata appellanti, li giet miċħuda permezz tas-sentenza li qed tiġi appellata bl-appell odjern, ma hix sempliciment waħda ta' inkompetenza *ratione materiæ* iżda permezz ta' tali eċċezzjoni l-intimata appellanti eċċepiet l-inkompetenza tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili *stante* li għandha titolu validu fil-liġi u tokkupa l-post bħala inkwilina.

“Illi fis-sentenza tagħha l-ewwel Qorti ċaħdet din l-eċċezzjoni tal-intimata appellanti u tali ċaħda tfisser li skond l-ewwel Qorti l-intimata appellanti m'għandhiex titolu validu ta' kera u ma hix qed tokkupa l-post bħala inkwilina, iżda fl-istess hin l-ewwel Qorti tgħid “Illi f'din il-kawża naturalment il-konvenuta trid tipprova illi għad hemm relazzjoni lokatizja bejnha u bejn l-attur biex l-eċċezzjoni tagħha tiġi akkolta u allura t-talba attriċi tiġi respinta.

“Illi *inoltre stante* li din l-eċċezzjoni giet miċħuda mill-ewwel Qorti, dan ifisser li l-ewwel Qorti qed tgħid li hija kompetenti li tisma' u tiddeċiedi dwar it-talbiet tal-attur. *Nonostante* dan l-ewwel Qorti tgħid ukoll fl-istess deċiżjoni mertu ta' dan l-appell li sabiex il-Prim' Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja u tgħid ukoll illi ser tagħmel dan l-eżami. Konsegwentement f'każ li tkompli l-kawża u l-Qorti b'sentenza finali tiddeċiedi li l-intimata appellanti għandha titolu validu ta' kera u għalhekk tiċħad it-talbiet attriċi, il-Qorti ser tkun qed tagħti sentenzi konfliġġenti u kontradittorji fejn il-Qorti ser tkun b'sentenza finali

qed tiċġad it-talbiet tal-attur *stante* li ma tkunx kompetenti sabiex tiddeċiedi t-talbiet tal-attur, iżda fl-istess hin ser tkun b'sentenza parzjali ċaħdet l-eċċezzjoni tal-inkompetenza sollevata mill-intimata appellanti liema eċċezzjoni kienet ukoll tirreferi għat-titolu ta' kera li tgawdi l-intimata. Sigurament tali sitwazzjoni ser twassal għal sentenzi konfligġenti.”

10. Ma hemm ebda kontradizzjoni u ma hemm ebda konflitt fis-sentenza appellata. Is-sentenza ma tgħid li l-konvenuta ma għandhiex titolu ta' kiri; tgħid biss illi għandha kompetenza tara jekk il-konvenuta għandhiex titolu ta' kiri. Biex tiċġad eċċezzjoni li l-Qorti ma għandhiex kompetenza għax il-konvenuta tallega titolu ta' kiri ma hux meħtieġ illi tgħid ukoll illi l-konvenuta ma għandhiex dak it-titolu, kif tidher li trid tgħid il-konvenuta, għax il-fatt li ssir allegazzjoni li hemm titolu ta' kiri ma jwassalx għall-konklużjoni li l-Prim' Awla ma għandhiex kompetenza. Ma hemm ebda deċiżjoni li l-konvenuta ma għandhiex titolu u għalhekk ma kien ikun hemm ebda kontradizzjoni li kieku finalment il-Qorti kellha ssib – issa li sabet li għandha kompetenza tagħmel dik l-indaġni – li l-konvenuta għandha dak it-titolu. F'dak il-każ il-konklużjoni ma tkunx illi l-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza iżda illi tiċġad it-talbiet tal-attur għax tkun falliet il-premessa li l-konvenuta ma għandhiex titolu.

11. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċġud.

12. Fit-tielet aggravju l-konvenuta tfittex li turi illi tassew għandha titolu ta' kiri għax jidhrilha illi “sabiex tasal għad-deċiżjoni tagħha dwar l-ewwel eċċezzjoni l-ewwel Qorti kellha preliminarjament u qabel kollox tiddeċiedi jekk l-intimata appellanti għandhiex titolu ta' lokazzjoni sabiex tiddetermina jekk il-Qorti hix kompetenti *ratione materiæ* jew le”. Dan l-aggravju, għar-raġunijiet mogħtija fuq, huwa ħażin għax ma hemmx għalfejn issib illi l-konvenuta ma għandhiex titolu ta' kiri biex tgħid illi l-Qorti għandha kompetenza tara jekk il-konvenuta għandhiex dak it-titolu jew le; se *mai* huwa korrett proprju l-oppożizzjoni: illi sabiex tasal għad-deċiżjoni jekk il-konvenuta għandhiex titolu ta' kiri l-Qorti għandha preliminarjament tiddeċiedi jekk għandhiex kompetenza tagħmel dik l-indaġni.
13. L-aggravju huwa wkoll manifestament intempestiv billi ma hemm ebda deċiżjoni li tgħid illi l-konvenuta ma għandhiex titolu. L-argumenti mressqa mill-konvenuta f'dan l-aggravju se *mai* kien ikollhom relevanza għall-kwistjoni li kienet sejra tgħaddi tqis l-ewwel Qorti – jekk hemmx titolu ta' kiri jew le – issa li ddeċidiet li għandha kompetenza tagħmel dik l-indaġni.
14. It-tielet aggravju huwa għalhekk miċħud għax irrelevanti.
15. Fir-raba' aggravju l-konvenuta tgħid illi, taħt l-Art. 16(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini [“Kap. 69”], “anke fl-

ipotesi li l-kirja ġiet terminata kif qed jallegra l-attur appellat, huwa l-Bord tal-Kera li huwa kompetenti jiddeċiedi fuq l-okkupazzjoni tal-fondi urbani anke wara t-terminazzjoni tal-kirja”.

16. Din l-osservazzjoni tal-konvenuta hija korretta. L-ewwel Qorti tassew ma kellhiex kompetenza *ratione materiæ*, mhux għar-raġunijiet mogħtija fl-ewwel tliet aggravji iżda għar-raġuni li tinsab fl-Art. 16(4) tal-Kap. 69 ċitat mill-konvenuta, li jgħid hekk:

“16. (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.”

17. Il-kompetenza hija determinata mit-talba. Fil-każ tallum it-talba hija għall-iżgumbrament tal-konvenuta għax intemm it-titolu ta’ kiri li bih kienet qiegħda żżomm il-fond. Il-kawża tallum għalhekk, kif definita mill-attur stess, hija “dwar okkupazzjoni ta’ fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta’ kirja” u għalhekk taqa’ fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Li kieku l-attur talab biss l-iżgumbrament tal-konvenuta għax qiegħda żżomm il-fond bla titolu, u l-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni li kellha titolu ta’ kiri għalkemm intemm, il-Qorti, għar-raġunijiet mogħtija fit-trattazzjoni tal-ewwel tliet aggravji, kien ikollha kompetenza tara jekk huwiex minnu li l-konvenuta kellha dak it-titolu, għalkemm issa ntemm. Ladarba iżda t-talba hija

għall-iżgumbrament tal-konvenuta għax intemmilha t-titolu ta' kiri, it-talba stess tiddedmina illi l-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan kellu jkun ovvju mill-bidu nett.

18. Il-Qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u tgħid illi l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ma għandhiex kompetenza *ratione materiæ* biex tisma' u taqta' dwar it-talba magħmula fir-rikors maħluf.

19. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kif ukoll tal-appell iħallashom l-attur.

Silvio Camilleri
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Noel Cuschieri
Imħallef

Deputat Registratur
mb