QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Digriet tal-lum it-Tlieta, 22 ta' Marzu 2016

Kawza Numru : 16
Rikors Numru : 1119/2015/LSO

Av. Dott. Veronica Aquilina (KI nru. 466068M), fil-kwalita' taghha ta' kuratrici ta' Hilaire Vincenti interdett minn din l-Onorabbli Qorti (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) permezz tad-digriet taghha tas-26 ta' Jannar 2012.

vs

Alexia Papdopoulos (KI

nru. 281582M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-Av. Dott. Veronica Aquilina fil-kwalita' taghha fuq premessa datat 25 ta' Novembru 2015 fejn bil-gurament taghha iddikjarat:

Illi l-intimata kienet kriet minghand Hilaire Vincenti u llum ghandha fil-pussess taghha l-appartament numru tlieta (3) fil-korp ta' bini maghruf bl-isem 'Hillcrest' u bin-numru ufficjali 80 fi Triq il-Parrocca, Naxxar.

Illi l-istess intimata naqqset li thallas il-kera dovuta ghal diversi xhur u ghalhekk illum qieghda tiddetjeni l-fond in kwistjoni minghajr titolu.

Illi ghalkemm interpellata diversi drabi, l-intimata baqghet tirrifjuta li tghaddi l-pussess u c-cavetta lir-rikorrenti fil-kwalita' taghha fuq premessa.

Illi r-rikorrenti taf b'dawn il-fatti personalment.

Illi r-rikorrenti noe qieghda ssofri danni kuljum li l-intimata tonqos li tizgumbra mill-fond in kwistjoni.

Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi *ai termini* ta' l-Artikolu 167 sa 170 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u

Procedura Civili, *stante* li l-intimata m'ghandhiex difiza xi tressaq kontra t-talbiet tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija r-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha:

1. Taqta' u tiddeciedi skont it-talba rikorrenti bid-dispensa tas-smigh tal-kawza skont l-Artikolu 167 *et seq*. tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara li l-intimata qieghda tiddetjeni l-appartament numru tlieta (3) fil-korp ta' bini maghruf bl-isem 'Hillcrest' u bin-numru ufficjali 80 fi Triq il-Parrocca, Naxxar, minghajr titolu validu fil-ligi.

3. Tordna konsegwentement lill-intimata tnehhi l-effetti personali kollha taghha mill-appartament imsemmi u tirritorna c-cavetta ta' dak il-fond lir-rikorrenti, fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa, u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti tnehhi dawk l-effetti personali u tiddisponi minnhom kif jidhrilha xieraq a spejjez ta' l-intimata;

u dan skont kull provvediment li jidhrilha xieraq li ghandha taghti.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura, flimkien ma' dawk ta' l-ittra ufficjali tad-19 ta' Settembru 2014, fl-ismijiet fuq premessa, kontra l-intimata li hi minn issa ngunta sabiex tidher ghas-

subizzjoni, u b'rizerva tad-dritt ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lir-rikorrenti.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-12 ta' Jannar 2016.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 12 ta' Jannar 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehret l-attrici Dr Veronica Aquilina u dehret l-intimata assistita minn Dr Deborah Mifsud Attard. Dr Deborah Mifsud Attard ressqet ragunijiet a sodisfazzjoni tal-Qorti sabiex tikkontesta t-talbiet attrici u ghalhekk il-Qorti awtorizzat lill-intimata sabiex tressaq risposta guramentata skont il-ligi, madanakollu, billi l-Qorti stess issollevat nuqqas ta' kompentenza *rationae materia* u fuq talba tal-istess rikorrenti, halliet l-kawza sabiex ir-rikorrenti tirregola ruhha ghall-21 ta' Jannar 2016 fid-9:30a.m. b'dan li t-terminu ta' ghoxrin (20) jum ghall-prezentata tar-risposta guramentata jibda jghodd mid-differiment li kien jmiss.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 23 ta' Frar 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Veronica Aquilina. Il-konvenuta u Dr Deborah Mifsud Attard msejha tliet darbiet baqghu ma dehrux. Billi l-intimata ma prezentatx risposta guramentata, hija kontumaci. Xehdet bil-gurament taghha Dr Veronica Aquilina, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza ghat-22 ta' Marzu 2016 fid-9:30a.m. bil-fakolta` lill-konvenuta kontumaci biex tipprezenta nota fi zmien ghaxart (10) ijiem minn dan il-verbal, bin-notifika tad-

difensur tal-kontro-parti li jkollha sebat (7) ijiem min-notifika biex tirrispondi.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi kif jidher mir-rikors promotur, ir-rikorrenti *nomine* qed titlob ghall-izgumbrament tal-intimata mill-fond in kwistjoni *stante* li hija kienet moruza fil-hlas tal-kera u ghadha qed tokkupa l-fond. Illi qed tintalab dikjarazzjoni li l-intimata qed tokkupa l-imsemmi fond minghajr titolu validu skont il-ligi.

Illi fl-ewwel lok, din il-Qorti trid tiddeciedi jekk il-kaz in ezami jaqax taht il-gurisdizzjoni taghha. Illi fis-sistema guridika taghna, l-inkompetenza hi sollevabbli “ex officio” meta ghar-raguni ta’ materja tal-kawza ma tkunx ta’ kompetenza tal-Qorti.[1] Dan ghaliex il-kompetenza *rationae materiae* hi ta’ ordni pubbliku.[2]

Illi ir-rikorrenti inghatat l-opportunita' li tirregola ruhha dwar il-kwistjoni ta' kompetenza *rationae materiae* kif ukoll l-intimata, din ta' l-ahhar billi inghatat zmien biex taghmel is-sottomissjonijiet taghha.

Illi inoltre ghalkemm dawn il-proceduri gew intavolati qabel id-dhul fis-sehh tal-emmendi introdotti bl-Att XIV tal-2016,

---

[1] **Emmanuele Vella vs Raffaela Barbara** Appell Civili deciz fil- 31 ta’ Mejju 1957; **Patrick Grixti Soler vs Vincent Sultana**, Appell civili deciz fis-27 ta’ Marzu 1981

[2] Ara **Camilleri vs International Trading Co. Ltd**. P.A., deciza fil-31 ta’ Ottubru 2011; **Carmelo Farrugia vs Peter Farrugia**, P.A. deciza fit-28 ta’ Frar 2014.

cioe` qabel il-15 ta' Frar 2016, billi dawn huma emmendi procedurali, u allura ta' ordni pubblika, l-istess emmendi jidhlu fis-sehh minnufih.[3] Ghalhekk **l-artikolu 741(b) tal-Kap.12** kif emmendat[4] japplika ghall-kaz odjern jekk jirrizulta lil din il-Qorti li m'ghandhiex il-kompetenza *rationae materiae* biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti.

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,u t-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.[5] Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, izda dahlu fis-sehh xi tibdiliet li wessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera. B'dan l-att gew emendati *inter alia* l-artikolu 1525 tal-Kap 16 u **l-artikolu 16 tal-Kap. 69,** tal-Ligijiet ta' Malta.

---

[3] Ara ad es. **Fenech v Zarb** -App Civ.10 ta' Ottubru 1952;**Chetcuti v Micallef** -P.A. 2 ta' Ottubru 1953;**Cassar Torreggiani v Gatt** - App.Civ. 12 ta' Mejju 1950; u **Baldacchino v Caruana Demajo** b'riferenza ghall-effett transitorju ta' ligi procedurali.

[4] Att XIV.2016.20.

[5] 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

Illi skond **l-artikolu 1525(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta** il-Bord li jirregola l-Kera "*ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond*
urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

Din id-disposizzjoni hija wkoll 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-Kapitolu 69, **l-artikolu 16(4)** li jghid hekk:

Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Illi l-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom f'diversi sentenzi partikolarment minhabba l-mod infelici kif gew redatti l-ammendi in mertu. (Ara **Antonia Frendo et VS Christopher Agius et** (PA(LSO)- deciza fl-10 ta' Lulju 2014); "**Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et** (PA (MC) – deciza fit-2 ta' Lulju 2013) u "**Enriketta Bonnici et vs Gordon Borg"** (App. Inf. – deciz fl-4 ta' Dicembru 2013).

F'dawk is-sentenzi, l-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 Ordinarju."*

Fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri vs International Trading Co. Ltd.** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru 2011, il-Qorti wara li kkonsidrat li d-*decizjoni li kellha quddiemha kienet " 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"* iddecidiet li l-kompetenza kienet tirrisjedi fil-Bord li jirregola l-Kera.

Il-Qorti tal-Appell f'sentenza fl-ismijiet **George Falzon et vs Raymond Buttigieg et** (28 ta' Marzu 2014) qalet li:

"……….*u filwaqt li kif gja` ssemma minghajr dubju 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 mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet*.

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

Illi fi kliem ieħor allura l-Qorti tal-Appell iddeċidiet illi fejn l-attur jallega li l-konvenut ma għandux titolu, hija l-Prim' Awla li għandha kompetenza tisma' l-każ. Dan jagħmel sens anke loġiku għaliex il-kompetenza ma tistax tiġi miċħuda sempliċement għaliex il-konvenut jeċċepixxi illi għandu titolu ta' lokazzjoni; naturalment dejjem salv li l-attur imbaghad jirnexxielu jipprova li l-konvenut qed jokkupa minghajr titolu.

F'sentenzi recenti moghtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, **"Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et",** deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, u Anthony **"Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et"** deciza wkoll fis-16 ta' Dicembru 2015, gie trattat b'mod approfondit l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili, u kif ukoll l-intenzjoni tal-legislatur meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009. Gew enuncjati siltiet mill-*white paper* u mid-dibattiti parlamentari ta' dak iz-zmien li juru li l-emmendi kienu kollha ntizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Illi fil-kaz **Bartolo et vs Deguara et** il-Qorti osservat:

"Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jirrizultax li l-komptenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien li tigi proposta l-kawza." It-talba f'dik il-kawza kienet ghall-arretrati ta' kera wara t-terminazzjoni tal-kirja. Il-Qorti qieset li tali talba kienet ibbazata fuq obbligu kontrattwali naxxenti minn rabta lokatizja u ghaldaqstant il-forum kompetenti kien il-Bord tal-Kera irrispettivament jekk il-lokazzjoni kienetx ghadha *in vigore* jew le, *stante* li l-ligi ma tiddistingwix.

Fl-istess kaz, b'mod aktar specifiku **ghall-artikolu 1525** tal-Kap.16 inghad hekk:

"L-Artikolu 1525 jipprovdi li l-bord hu kompetenti jiddeciedi 'kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri'. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti, m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx".

Illi fil-kaz in ezami Illi l-attrici nomine adixxiet din il-Qorti sabiex titlob l-izgumbrament tal-intimata stante li tghid li qed tokkupa l-fond minghajr titlu u dan stante li din ilha ma thallas il-kera dovuta ghall-diversi xhur.

Illi l-intimata kriet minghand il-fond numru tlieta (3) fil-korp ta' bini maghruf bl-isem "Hillcrest" u bin-numru ufficjali 80, fi Triq il-Parrocca, Naxxar. Illi gie sostnut fil-premessi li r-rikorrenti *nomine* taf personalment li l-intimata kriet minghand Hilaire Vincenti li gie sussegwentement interdett

b'Digriet tal-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja). Ir-rikorrenti nomine kkontendiet li l-kera ilha dovuta ghal diversi xhur u li ghalhekk, l-intimata qed tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr titolu fil-ligi. Izda, jinghad li l-ebda skrittura tal-kirja ma giet esebita.

Illi izda jigi notat li ma giex esebit kuntratt ta' kiri, u lanqas inhhataw dettalji dwar il-kirja sabiex jigi determinat jekk il-kirja in mertu taqax taht il-kap 69 jew taht id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili. Lanqas inghataw dettalji dwar interpellanzi u notifiki tal-istess ai fini tal-jedd tas-sid biex jitlob ix-xoljiment tal-kirja.

F'kull kaz, si tratta ta' inadempiment ta' obbligazzjonijiet kontrattwali tal-kerrej u ghalhekk jirrisulta palesament mit-talbiet u mill-premessi kif ifformulati, li l-intimata ma kenitx qed tokkupa l-fond minghajr titolu izda sahansitra b'titolu ta' kera, li semmai, l-attrici tghid giet itterminata minnhabba nuqqas ta' hlas tal-ammont ta' kera pattwita.

Illi fid-dawl tal-emmendi introdotti bl-Att XIV tal-2016, din il-qorti qed tirrevoka *contario imperio* d-Digriet taghha tat-22 ta' Frar 2016 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza, u, minnflok ser tghaddi biex taghti digriet kamerali *ai termini* tal-**artikolu 741 (b) tal-Kap 12.**

III. <u>DECIDE</u>

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi li m'ghandhiex il-kompetenza *rationae materiae* biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici u tordna li l-atti tal-proceduri jigu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiehu konjizzjoni ta' din il-kawza.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Degretat

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
22 ta' Marzu 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
22 ta' Marzu 2016