28 ta' Ottubru, 1994

Imħallef:-

Onor. Joseph Said Pullicino B.A., LL.D.

Angelo Attard

versus

Giammari Attard

Kompetenza - "*Ratione Materiae*" - Qrati Ordinarji - Bord li Jirregola t-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba' - Kompetenza ta'

L-attur aġixxa quddiem il-Qorti tal-Maġistrati għall-iżgumbrament tal-konvenut minn għalqa. Il-konvenut eċċepixxa l-inkompetenza għaliex allega titolu ta' sullokazzjoni.

Il-kwistjoni proċedurali kienet jekk la darba ġie deċiż illi l-kompetenza kienet ta' Tribunal Speċjali bħal ma huwa l-Bord li Jirregola t-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba', għandux dak it-Tribunal Speċjali

jiddermina n-natura tal-kirja u jekk din taqax fil-kompetenza tiegħu jew għandhiex tiġi eskluża minnha.

Il-Qorti ta' l-Appell Sede Inferjuri kif ippresjeduta ħadet il-linja illi l-iter proċesswali korrett kien illi t-tribunal ordinarju, eċċepit li kellu jiġi adit tribunal b'kompetenza speċjali, jieħu konjizzjoni tal-provi sabiex jistabbilixxi jekk dawn kenux tali li jinkwadraw il-mertu fil-kompetenza ordinarja tiegħu bħala Qorti ordinarja u meta din irriżultalha li dan ma kienx il-każ iddikjarat l-inkompetenza tagħha bħala Qorti ordinarja u ddikjarat li t-tribunal speċjali kien il-foro kompetenti.

Ġiet segwita d-direzzjoni tal-Qorti ta' l-Appell sede superjuri li l-Qorti ordinarja ma għandhiex tillimita ruħha tiddikjara l-kompetenza jew le tagħha, imma eżaminata il-fattispecie, tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu u li dak jaqa' fil-kompetenza tat-Tribunali Speċjali.

Sinifikativa r-riflessjoni li l-Qorti ta' kompetenza ordinarja għandha kompetenza biex tiddeċidi kull materja ta' natura ċivili sakemm din ma tkunx ġiet vestita fi tribunal speċjali b'legislazzjoni ad hoc. Il-Qorti Ċivili hi wkoll kompetenti biex tiġġudika jekk materja taqax jew le fil-kompetenza ta' Tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali.

Il-Qorti ta' l-Appell sabet illi investiet il-kwistjoni ta' l-użu u d-destinazzjoni tal-fond u kkonkludiet illi kien agrikolu. Iddeterminat illi kien hemm titolu favur il-konvenut u kien tali li jeradika l-kompetenza tal-Bord li Jirregola t-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba'. Kien jispetta lil dan il-Bord jiddeċidi jekk dan it-titolu setax jew le jiġi tterminat. Ġiet irrevokata għalhekk is-sentenza ta' l-ewwel Qorti u milqugħa l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza "ratione materiae".

Il-Qorti:-

Rat l-avviż quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati li bih l-attur appellat talab li l-konvenut jiġi kkundannat jiżgombra fi żmien

qasir u perentorju minn dik l-għalqa magħrufa bħala klawsura "Tal-Hamrija" fl-inħawi tat-Triq ta' Marsaxlokk, limiti taż-Żejtun, liema għalqa hi ddetenuta mill-attur b'titolu ta' qbiela u okkupata minnek abusivament u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li huwa nġunt għas-subizzjoni;

Għall-fini tal-kompetenza jiġi ddikjarat li l-valur lokatizju ta' l-għalqa ma jeċċedix il-ħamsin lira (Lm50);

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa fl-ewwel lok l-inkompetenza ta' dik il-Qorti stante li hu għandu *titolu validu ta'* sullokazzjoni *u dana* matul perjodu ta' 23 sena;

Rat is-sentenza tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-5 ta' Mejju, 1994, li biha "wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ" laqgħet it-talba ta' l-attur u pprefiġġiet it-terminu ta' xahrejn biex jiżgombra mill-għalqa msemmija fl-avviz "liema għalqa hi ddetenuta **mill-attur** b'titolu ta' qbiela u okkupata **mill-konvenut** *abużivament* u *mingħajr* ebda titolu validu fil-liġi. Bl-ispejjeż;"

Il-konvenut ħassu aggravat *minn din* is-sentenza u qed jappella minnha. Il-motivazzjoni ta' l-ewwel Qorti hi s-segwenti:

"Illi kif tajjeb osserva l-avukat ta' l-attur il-kwistjoni li trid tiġi vventilata minn din il-Qorti hija dwar l-iskop priċipali għaliex sar it-tpartit u l-għalqa tal-Hamrija sive ta' Vesterellu kellhiex tintuża prinċipalment għall-insib jew agrikoltura. Il-kwistjoni ma *x'hiex sar it-tpartit* jekk mhux ma' Dellimara jew Bir id-Deheb hi biss inċidentali u ma tinċidix direttament fuq l-iskop għaliex sar it-tpartit;

Ma hemmx dubbju li l-partijiet huma delettanti ta' l-insib u l-kovenut kważi professjonist meta tqis l-imnasab li għandu fid-diversi għelieqi Dellimara u Marsaxlokk. Hu paċifiku wkoll li l-għalqa tal-Hamrija ġiet f'idejn il-konvenut għall-fini ta' konvenjenza biex ikun viċin id-dar tiegħu u l-ispjegazzjoni mogħtija mill-attur u Toni Attard li dak iż-żmien il-konvenut kellu tfal żgħar u ma riedx imur 'il bogħod bihom, tagħmel sens. Fil-fatt l-ewwel mansab sar xi erba' snin wara li l-konvenut ħa pussess u ta' dan kien iħallas Lm2 lill-attur. Matul iż-żmien saru mnasab oħra iżda llum baqa' wieħed biss u l-bqija ta' l-art hi maħduma. Għal xi żmien l-għalqa baqgħet tinħadem mill-attur u Gianmarì jieħu l-prodott (ara xhieda Grezzju Mizzi fol.37) u l-istess kien isir fl-għalqa madwar il-mansab ta' Dellimara. Jidher li kien biss riċentement li l-konvenut beda jieħu interess fl-għalqa għall-iskopijiet agrikoli u beda jixtri l-inġenji u fl-1989 u 1991 il-ħamrija ħalli jkollu aktar prodott (fol. 64 u 65);

Min dawn ir-riżultanzi proċesswali, il-Qorti hi tal-fehma li meta l-konvenut daħal jokkupa din l-art dan għamel hekk għal skopijiet ta' nsib u kien biss wara xi żmien jew inċidentalment li beda jaħdem l-għalqa. Dan l-iskop ineħħi l-kirja mill-protezzjoni mogħtija mill-provvedimenti tal-Kap. 199 u jista' jiġi terminat direttament mis-sid darba tingħata d-debita konġendo (art. 156B Kap.16) li m'għandhiex għalfejn tkun taħt forma skritta iżda biżżejjed il-manifestazzjoni ta' xi waħda mill-partijiet li ma tridx tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volontà hija nnotifikata lill-kontro-parti (ara **Giuseppe Attard Portughese vs Giuseppe Bona** Vol. XXVI Pt.1 p.199). Din il-kondizzjoni ġiet osservata mill-attur u llum il-konvenut m'għandux triq oħra ħlief li jiżgombra mill-għalqa u jħalliha disponibbli għall-attur;''

Il-fatti tal-kawża kif fil-qosor u korrettement riportati fis-

sentenza huma s-segwenti:

1. l-għalqa proprjetà tal-Monasteru Santa Skolastika hi **mqabbla** lill-attur Lm3 fis-sena u rreġistrata f'ismu;

2. illum il-klawsura hi maqsuma fi tnejn - parti baqgħet f'idejn l-attur u parti oħra fuq in-naħa ta' ġewwa f'idejn **il-konvenut** li għaliha **jħallas lill-attur** Lm2 fis-sena. *Irċevuti* tal-pagament ma sarux;

3. l-attur jallega li l-iskop prinċipali tal-kirja kien l-insib sabiex il-konvenut ikun viċin id-dar. Il-konvenut jinnega li ħadha għall-insib *imma jaqbel li kien partatha ma'* l-attur biex ikun viċin id-dar tiegħu;

L-aggravji tal-konvenut appellant huma:

1. li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-fatti;

2. li emmnet ċekament il-verżjoni ta' l-attur mentri skartat din tal-konvenut; u

3. li "l-fatt li **ġiet ipprovata kirja** jew sullokazzjoni ma kellux iwassal lill-Qorti sal-punt li tiddetermina hi x'kien użu prinċipali li kien qed isir mill-għalqa";

Il-Qorti tinnota illi l-konvenut straħ u *in effetti* għadu qed jistrieħ fuq l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza "*ratione materiae*". *Hu jsostni li una volta ġiet ipprovata l-eżistenza ta' titolu validu* ta' sullokazzjoni favur il-konvenut, it-Tribunal kompetenti biex jinvesti l-mertu tal-kawża kien il-Bord li Jirregola t-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba' u mhux il-Qrati ordinarji. Hu dan l-aggravju li

għandu jiġi l-ewwel deċiż. Hu ċar illi jekk il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ma kinitx kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-mertu *una volta* jiġi pprovat illi l-konvenut kellu favur tiegħu **titolu validu** ta' sullokazzjoni fuq għalqa, kull indaġini dwar l-estensjoni ta' dak it-titolu jew l-iskop li għalih inħolqot ir-relazzjoni ġuridika bejn il-kontendenti trid neċessarjament tiġi kondotta fil-foro kompetenti. Tkun allura għal kollox superfluwa kull investigazzjoni da parti ta' din il-Qorti dwar l-apprezzament li l-ewwel Qorti għamlet tal-fatti biex waslet għall-konvinzjoni liema kien l-"iskop" li għalih saret is-sullokazzjoni. Kif ikun ukoll żejjed kull eżami, dwar il-korrettezza tal-konsiderazzjoni ta' l-ewwel Qorti illi "dan l-iskop (ta' l-insib) ineħħi l-kirja mill-protezzjoni mogħtija mill-provvediment tal-Kap. 199 u tista' tiġi tterminata direttament mis-sid darba tingħata d-debita konġedo". Hu però għall-kuntrarju f'loku l-kweżit jekk, *una volta* l-ewwel Qorti kienet korrettement tal-fehma illi s-sullokazzjoni kienet taqa' fil-kompetenza tat-Tribunal Speċjali kieku ma kienx għall-"**iskop**" li għalih - skond l-ewwel Qorti saret, għandux ikun dak it-Tribunal Speċjali li jiddetermina n-natura tal-kirja u jekk din taqax fil-kompetenza tiegħu jew jekk għandihex tiġi eskluża minnha;

Kweżit ta' din ix-xorta ġie diversament determinat minn din il-Qorti diversament ippresjeduta f'każijiet analogi;

A. Fil-kawża "Lina mart Arthur Miceli et vs. Joseph Callus" deċiża fit-13 ta' Mejju, 1993, fejn il-fatti kienu kważi identiċi in kwantu l-mertu kien jirrigwarda raba' li kien in parti utilizzat għall-kaċċa mill-inkwilin, din il-Qorti diversament ippresjeduta kkonfermat sentenza tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati li "biżżejjed jingħad li kuntrarjament għal dak li qalu l-atturi, hu **probabbli** li l-konvenut għandu **titolu** fuq din l-art u dan jeradika

l-kompetenza għall-eżami ta' dan it-titolu lill-Bord tal-Qbejjel u mhux lil din il-Qorti li fiċ-ċirkostanzi tiddikjara ruħha inkompetenti "*ratione materiae*" biex tieħu konjizzjoni tat-talba attriċi".

Fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-Qorti ta' l-Appell qieset illi "Kwistjonijiet oħra verament huma rrilevanti apparti mill-fatt illi mill-provi li nstemgħu mill-ewwel Qorti ... jirriżulta ben ċar li din l-għalqa li f'parti kbira tagħha jista' jkun li hija art mogħxa, tinkludi wkoll fiha parti mhux zgħira li kienet adita għall-użu agrikolu u li minn dejjem kienet użata bħala tali, kif ukoll jirriżulta l-korrispettiv tal-qbiela." Elementi ta' fatt li wkoll ġew provati kollha - anke b'mod aktar markat - fil-każ in eżami. Fl-iskorta ta' dan il-preċedent, l-appell jidher ġustifikat b'dan però li din il-Qorti tkun qed tiddeċidi li t-tribunal kompetenti biex jieħu konjizzjoni tat-talba attriċi hu l-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' **mingħajr** però ma tippronunzja ruħha fuq jekk iċ-ċirkostanzi tas-sullokazzjoni kinux tali li eventwalment jeżawtoraw lil dik il-Bord mill-kompetenza li tindaga l-mertu minħabba l-iskop li għalih tkun saret il-kirja - deċiżjoni li titħalla allura f'idejn l-istess Bord;

B. F'każijiet analogi oħra deċiżi qabel, din il-Qorti rinfaċċjata - bħal f'dan il-każ - bl-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza inkwantu ġie eċċepit li kellu jiġi adit tribunal b'kompetenza speċjali - aġixxiet b'mod divers. Hi ħadet konjizzjoni tal-provi prodotti biex tistabbilixxi jekk dawn kinux tali li jinkwadraw il-mertu fil-kompetenza ordinarja tagħha u **meta rriżultalha li dan ma kienx il-każ** iddikjarat l-inkompetenza tagħha u ddikjarat li t-Tribunal Speċjali kien il-foro kompetenti. Jiġifieri l-Qorti ta' l-Appell ma llimitatx ruħha biex tiddikjara l-inkompetenza tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati imma eżaminat il-fattispeċi tal-każ u

ddeterminat mhux biss l-eżistenza tat-titolu imma wkoll li dak it-titolu jaqa' fil-kompetenza tat-Tribunal Speċjali. Hekk għamlet fil-kawża "Spiridione L. Mizzi noe - vs - Felice Buhagiar" deċiża minnha fil-31 ta' Mejju, 1958 (Vol. XLII, P.I, p.764);

Din il-Qorti , kif ippresjeduta, ittendi biex issegwi dan l-aħħar insenjament in kwantu jidhrilha illi:

(1) Il-Qorti li tiġi lilha kkontestata n-nuqqas ta' kompetenza għandha hi stess tinvestiga u tiddeċidi dwar din l-eċċezzjoni fl-aspetti kollha tagħha;

(2) il-Qorti, bħala qorti ta' kompetenza ordinarja, għandha kompetenza biex tiddeċiedi kull materja ta' natura ċivili sakemm din ma tkunx ġiet vestita fi Tribunal Speċjali b'leġislazzjoni ad hoc. Il-Qorti Ċivili hi wkoll kompetenti allura biex tiġġudika jekk materja taqax jew le fil-konpetenza ta' Tribunal b'ġurisdizzjoni speċjali;

Biex tasal għall-ġudizzju tagħha fuq l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ssollevata mill-konvenut, il-Qorti jeħtiġilha tistabbilixxi l-"użu" li għalih ġiet mikrija l-għalqa. L-"użu" li skond il-Kodiċi Ċivili hu dak miftiehem fil-kuntratt jew fin-nuqqas ta' dan, l-użu hu dak jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi. Fil-każ in eżami hu paċifiku li kien hemm kirja favur il-konvenut. Dan jirrizulta mill-provi u hu ammess mill-attur. Ma saret l-ebda skrittura u lanqas ġiet rilaxxjata riċevuta tal-kera. Hemm żewġ verżjonijiet konfliġġenti dwar l-iskop tal-kirja - dik ta' l-attur u l-provi tiegħu li jsostnu li l-għalqa ġiet mikrija għall-insib u dik tal-konvenut u l-provi tiegħu li jiċħdu dan u jsostnu li r-raba' ġie mqabbel lilu biex jinħadem. Hemm żewġ provi ċerti:

(i) li fir-raba' hemm mansab u li l-konvenut kien jonsob fih sa minn wara erba' (4) snin li ġie lilu mqabbel;

(ii) li sa mill-bidu tal-kirja - u anke qabel - li parti l-kbira tar-raba' kien jinħadem u jipproduċi prodott agrikolu. Baqa' hekk jiġi użat almenu 23 sena;

Minn eżami tal-fatti kif jirriżultaw, il-Qorti waslet għall-konklużżjoni diversa minn dik li waslet għaliha l-ewwel Qorti u hi sodisfatta illi l-fond għandu jiġi kkonsidrat li kellu u rritjena d-destinazzjoni rustika tiegħu u kien u baqa' għalqa għall-prodott agrikolu anke jekk indubbjament parti minnu kienet u għadha tintuża għall-insib fl-istaġun tal-kaċċa. Il-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

(1) Fl-indaġini biex tistabbilixxi d-destinazzjoni tal-lokazzjoni kif tista' tiġi preżunta miċ-ċirkostanzi "il-Qorti għandha tinvesti "*inter alia*" x'seta' kien l-oġġett tal-kirja u l-professjoni tal-konduttur, għalkemm dawn iċ-ċirkostanzi jistgħu jkunu tant varji li ma jistgħux jiġu preveduti bil-liġi u għalhekk ma tistax tiġi dispensata fil-materja s-saġezza u l-esperjenza tal-ġudikant''. "Jekk il-Qorti wara li teżamina l-fatturi relattivi għall-każ *in ispecie* tasal għall-konklużżjoni li l-fond għalkemm materjalment huwa għalqa, **però kien inkera għal skop ieħor li ma għandux x'jaqsam mal-biedja** ... il-fond ma għandux jitqies bħala rustiku u kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' talba għar-ripreża ta' pussess'' ma jkunx il-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' (Vol. XLII, P.I, p. 764 fuq iċċitat);

(2) Din il-prova ta' l-iskop divers minn dak li għalih ir-raba' ordinarjament u naturalment jiġi mikri, tispetta lil min jallegaha - ċjoè lill-attur. Trid tkun prova konklużiva u univoka u fil-każ ta' konflitt serju fil-provi, id-dubbju għandu jmur favur l-użu rustiku tal-fond. Dan il-konflitt fil-provi jispetta lampanti fil-każ taħt eżami;

(3) Il-Qorti qieset ukoll dawn l-elementi li jimmilitaw favur l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza "*ratione materiae*" u favur l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba':

(a) Il-fond hu indubbjament għalqa u ilu hekk lokat għal snin kbar lill-awturi ta' l-attur. Il-gabillott iħallas qbiela (gabella) tiegħu f'kull Santa Marija kif bit-tradizzjoni titħallas il-qbiela;

(b) Hu provat li minn dejjem u interrottament r-raba' jew almenu l-parti l-kbira tiegħu kien għadu jinħadem u jittieħed minnu prodott agrikolu;

(ċ) Jirriżulta li l-kontendenti huma *di professione* gabillotti. Mhux rilevanti min fil-fatt jaħdem jew kien jaħdem ir-raba'. Din materja ta' konvenjenza u opportunità. Importanti però li l-prodott jiehdu l-konvenut;

(d) Jirriżulta wkoll illi għall-ewwel erba' snin tas-sullokazzjoni favur il-konvenut żgur li ma kien hemm l-ebda mansab waqt li l-għalqa kienet tinħadem;

(e) Dak li hu indikattiv hu illi meta saret is-sullokazzjoni l-oġġett prinċipali tal-kirja ma setax kien allura l-insib anke jekk mhux eskluż illi fil-mument meta saret is-sullokazzjoni l-konvenut seta' kellu l-ħsieb illi fl-istaġun tal-kaċċa jutilizza parti mill-għalqa għall-insib. Il-Qorti ma tara xejn inkompatibbli f'dan l-użu limitat għal ftit ġimgħat fis-sena ma' l-użu prinċipalment agrikolu ta' l-għalqa. Hu infatti risaput illi l-imnasab spiss jinsabu f'parti mir-raba' li soltu jinħadem - jew viċin tiegħu. Dan aktarx jgħin id-delizzju. Dan il-fatt waħdu però ma jbiddilx in-natura rustika tal-fond;

(f) Il-Qorti tinnota illi hu aċċettat illi l-attur mhux il-proprjetarju tal-fond imma hu inkwilin tiegħu. Hu wkoll provat illi hu kera l-fond bħala għalqa u jqis il-kirja tiegħu bħala protetta taħt il-provedimenti tal-Kap. 199. Mhux allura konċepibbli u verosimili illi l-attur kien ser jippreġudika d-dritt ta' l-inkwilinat tiegħu billi jissulloka r-raba' lil terzi - lill-konvenut - għal użu u skop differenti minn dak li għalih saret il-kirja oriġinali. Sullokazzjoni simili kienet timporta tibdil tad-destinazzjoni tal-fond li tpoġġi f'perikolu repentin il-kirja u kienet tkun tikkostitwixxi kawżali valida għat-terminazzjoni tagħha mis-sid;

Il-Qorti għalhekk tikkonkludi mill-provi illi mhux biss hemm probabilità li jeżisti titolu favur l-appellat imma li dan it-titolu fil-fatt jeżisti u hu tali li jeradika l-kompetenza tal-Bord li Jirregola t-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba'. Jispetta issa lil dak il-Bord li jiddeċidi jekk dan it-titolu jistax jew le jiġi tterminat. Din il-Qorti diversament ippresjeduta hekk iddeliberat fil-każ fl-ismijiet, "Rev. Henry Abela noe. vs. Joseph Brown" deċiża fl-20 ta' Jannar, 1993:

"Id-distinzjoni bejn iż-żewġ pożizzjonijiet ġurdiċi jiddeterminaw il-kompetenza tal-Qrati għall-ewwel waħda - **detenzjoni bla titolu** - u għat-tieni fil-Bord li Jirregola l-Kera - fejn **it-titolu jiġi determinat u l-ġudizzju ta' dak it-Tribunal jiġi kkostitwit b'dik il-liġi**. Issa huwa minnu li huma l-qrati ordinarji li huma kompetenti li jieħdu konjizzjoni tal-kwistjonijiet jekk l-inkwilin għandux titolu jew le biex jiddetjeni fond imma ladarba jiġi stabbilit li titolu jeżisti **għalkemm jista' jiġi terminat** dik it-terminazzjoni tista' tiġi biss deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera;"

Il-Qorti hi sodisfatta illi l-konvenut kellu u għad għandu favur

tiegħu mingħand l-attur sullokazzjoni ta' proprjetà li tikwalifika bħala raba' fit-termini tal-Kap. 199 li tfisser "kull art li tkun **prinċipalment** mikrija għall-kultivazzjoni ta' prodotti agrikoli";

Għal dawn ir-raġunijiet, l-appell tal-konvenut qed jiġi milqugħ fis-sens li l-ewwel Qorti ma kinitx kompetenti biex tkompli tieħu konjizzjoni tal-kawża wara li rriżulta li l-konvenut kellu favur tiegħu titolu validu ta' lokazzjoni fuq ir-raba' *de quo agimur* u li konsegwentement il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kien kompetenti biex jinvesti l-mertu. B'hekk tirrevoka s-sentenza appellata;

L-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-kontendenti.