16 ta' Mejju, 1996

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius, B.A., LL.D.

Avukat Dr. Victor Borg Grech

versus

Raphael Fava

Kompetenza - Perijodu ta' Rilokazzjoni - *Bord li Jirregola l-Kera*

Il-Qrati Ċivili għandhom ġurisdizzjoni meta l-bażi t-talba għall-iżgumbrament tkun tikkonsisti f'karenza ta' titolu. Jekk pero jirriżulta titolu u jkun fil-perijodu ta' rilokazzjoni, it-tribunal kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera u l-kompetenza tal-Qorti Ċivili tieqaf hemm.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tal-5 ta' Frar, 1996 li minnha sar l-appell preżenti u li taqra hekk:

"Il-Qorti:-

Rat l-avviż ippreżentat mill-attur *noe* fil-21 ta' Frar, 1992 fejn talab lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss jiżgombra mill-fond numru 15, Triq Santa Liena, tas-Sliema, proprjeta` ta' l-attur, li l-konvenut qed jokkupa mingħajr titolu;

Għall-fini tal-kompetenza jiġi ddikjarat li l-valur lokatizzju ta' l-imsemmi fond huwa ta' tnax-il lira (Lm12) fis-sena;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li ġie nġunt għas-subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-attur;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut ta' l-10 ta' Marzu, 1992 fejn eċċepixxa illi t-talbiet attriċi kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut għandu titolu ta' kera fuq il-fond 15, Triq Santa Liena, tas-Sliema u ilu jikri mill-10 ta' April, 1978;

Illi għalhekk it-talbiet ta' l-attur għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż;

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament;

Rat id-dokumenti esebiti l-atti kollha tal-każ;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut tat-13 ta' Ottubru, 1994;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-attur tas-7 ta' Novembru, 1994;

Ikkunsidrat:

L-attur f'din il-kawża qed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond 15, Triq Santa Liena, tas-Sliema, li skond hu qed jokkupah mingħajr titolu;

Il-konvenut isostni illi huwa jokkupa l-fond msemmi b'titolu ta' kera u ilu jikrih mill-10 ta' April, 1978;

Qabel ma din il-Qorti tgħaddi biex teżamina in fond, il-kwistjoni tat-titolu o meno tal-konvenut - wieħed irid jevalwa l-kwistjonijiet ta' fatt f'din il-kawża. Għaldaqstant irid jingħad illi Maria Xuereb kienet miżżewġa ma' Angelo Xuereb, kellhom ħamest itfal - 4 subien u tifla. Din it-tifla Josephine Mangion kellha tifla li żżewġet lill-konvenut Fava;

In segwitu tal-mewt ta' Xuereb il-fond inbiegħ bis-subbasta u ġie akkwistat mill-attur;

Il-konvenut Fava jsostni illi kien kera l-fond meritu ta' l-avviż fl-10 ta' April, 1978 mingħand Maria Xuereb u ċjoe` in-nanna tal-mara tiegħu, li dak iż-żmien kienet is-sid . Din kienet laħqet irċeviet il-kera darbtejn qabel ma mietet. Dok. X juri librett b'żewġ irċevuti ffirmati minn Maria Xuereb miktuba min-Nutar Bonello du Puis għal dak li jirrigwarda l-ewwel irċevuta u mill-P.L. Privitera għar-rigward it-tieni irċevuta;

Irid jingħad illi Maria Xuereb kienet tgħix ma' bintha Josephine Mangion. Mangion, wara il-mewt ta' ommha kienet, bħala waħda mill-ħames eredi, tirċievi il-kera f'isem l-eredi kollha;

Jirriżulta illi tlieta mill-eredi ma riedux jaċċettaw kera u għalhekk Mangion, għan-nom ta' kulħadd kienet taċċetta u tiddeposita l-kera l-Qorti, u ċjoe` sehem tat-tlett eredi li ma ridux jaċċettaw il-kera. Dan jirriżulta minn ċedoli ta' depositu esebiti bħala Dok. RF1 u RF2 a fol. 40 u 41. Alfred Xuereb ikkonferma illi kien jaf bil-kirja tal-fond għaliex kienet qaltlu ommu stess;

Jirriżulta mit-testment unica carta RF3 illi Maria Xuereb ħalliet flimkien ma' żewġha d-dritt ta' abitazzjoni tal-fond in kwistjoni lil dawk fost uliedha illi jkun għandhom ġuvintur u sakemm jibqgħu ġuvintur;

Jirriżulta mix-xhieda ta' Josephine Mangion illi Maria Xuereb *riedet* wara mewtha illi l-fond in kwistjoni jinbiegħ u r-rekavat tiegħu jinqasam bejn l-aħwa;

Ikkunsidrat:

Illi jidher b'mod ċar illi Maria Xuereb fil-fatt kienet kriet *il-fond in kwistjoni lill-imputat. Dan jirriżulta pjenament mir*-riċevuti li jidhru fil-ktieb tal-kera Dok. X a fol. 11;

Illi għalkemm il-Qorti tapprezza illi l-attur jista' jħoss illi hemm xi dellijiet fuq kif saret il-kirja minn Xuereb lill-konvenut, dan żgur ma jista' b'ebda mod jiġi eżaminat minn din *il-Qorti stante illi tali eżami jinvolvi neċessarjament* impunjazzjoni tar-riċevuti tal-kera f'Dok. X, liema eżami eżorbita mill-mansjoni u kompetenza ta' din il-Qorti;

Illi għar-rigward tal-paragrafu 8 tan-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-attur irid jingħad illi ġaladarba ġiet stabbilita *illi l-konvenut* għandu titolu ta' *lokazzjoni*, eżami fuq kundizzjonijiet xierqa o meno tista' ssir biss quddiem il-Bord tal-Kera u mhux quddiem il-Qrati Inferjuri ordinarji;

Illi b'referenzi għal dak indikat f'paragrafu 7 tan-nota ta' l-attur, għandu jingħad illi din il-Qorti m'għandha ebda kompetenza tiddikjara *illi* testment *jinvalidixxi lokazzjoni*. Dan semmai tista' ssir mill-Qrati Superjuri;

Illi għal dawn il-motivi l-Qorti, waqt illi tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut, u ċjoe` illi jidditjeni u jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera, tirrispinġi t-talba attriċi bl-ispejjeż";

Minn din is-sentenza appella l-attur permezz ta' rikors ippreżentat fis-26 ta' Frar, 1996 li bih talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka, tħassar, u tannulla s-sentenza appellata billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellat, u tilqa' t-talba ta' l-attur appellant, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Is-sottomissjonijiet ta' l-appellant in sostenn ta' l-appell tiegħu huma dawn:

L-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li ma setgħetx tidħol fil-kwistjoni tal-validita` tal-kirja u partikolarment fuq il-punt ta' l-impunjazzjoni tar-riċevuti;

L-Ewwel Qorti evitat li tinvestiga l-punti ta' dritt mressqin minnu;

L-Ewwel Qorti evitat li tinvestiga l-punt issollevat dwar jekk Maria Xuereb setgħetx legalment tikri lill-konvenut in vista ta' disposizzjoni partikolari fit-testment *unica carta* li hija kienet għamlet ma' żewġha u li hija qatt ma biddlet;

L-Ewwel Qorti kienet kompetenti tieħu konjizzjoni ta' kull

punt mressaq mill-attur għaliex kull punt jifforma parti mill-vertenza li kienet ta' kompetenza, anzi kompetenza esklussiva tagħha;

L-appellat ippreżenta risposta għar-rikors ta' l-appell ta' l-appellant li din il-Qorti eżaminat;

Ikkunsidrat:

Illi apparti l-limitazzjonijiet li l-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jimponi fuq il-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bl-artikolu 47 (3) u l-kompetenza invece mogħtija bl-artikolu 48 ta' l-istess Kodiċi, jibqa' dejjem viġenti l-prinċipju, ormai paċifiku fil-ġurisprudenza tagħna rigwardanti l-ispartizzjoni tal-kompetenza u ġurisdizzjoni bejn il-Bord tal-Kera u l-Qrati Ċivili. Mingħajr il-ħtieġa ta' xi referenzi partikolari għall-ġurisprudenza minħabba li, kif ingħad, din il-materja hija paċifika, il-qrati ċivili għandhom ġurisdizzjoni meta l-bażi tat-talba għall-iżgumbrament tkun tikkonsisti f'karenza ta' titolu. Jekk pero` jirriżulta titolu u jkun si tratta ta' perijodu ta' rilokazzjoni, it-tribunal kompetenti huwa l-bord tal-Kera u l-kompetenza tal-Qorti Ċivili tieqaf hemm. Kwistjonijiet oħra li huma intiżi biex jattakkaw it-titolu, ma jistgħux jagħmlu tajjeb biex jirradikaw il-ġurisdizzjoni tal-Qorti Ċivili, una volta t-talba tkun ibbażata fuq karenza ta' titolu u jkun irriżulta li hemm titolu. Għalbiex jiġi attakkat jew impunjat dak it-titolu hemm soluzzjonijiet oħra, pero` dawn ma jistgħux jiġu impunjati f'kawża bħal dik intentata mill-attur;

Fuq din il-bażi, għalhekk, is-sottomissjonijiet ta' l-appellant li l-Ewwel Qorti kellha tiddeċidi fuq l-allegazzjonijiet tiegħu diretti biex jimpunja l-validita` tal-kirja, ma ssibx sostenn fil-liġi u fil-ġurisprudenza, una volta quddiem dik il-

Qorti saret prova li kien hemm lokazzjoni u li kienet diġa` saret rilokazzjoni in forza tal-Kap. 69;

Għal dawn il-motivi, l-appell hu respint u s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata. L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a kariku ta' l-appellant.