KOMPETENZA RATIONAE MATERIAE

KIRJA

KUNTRATT INNOMINAT

PROVI KONFLIGGENTI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 2 ta' Marzu 2017

Kawza Numru : 21
Rikors Guramentat Numru : 187/2015/LSO

AMG Autos Limited (C44888)

vs

Khaled Alshlaam Almrabea ID32967A u Ivy Maria Alshlaam Almrabea ID110989M

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' AMG Autos Limited (C44888) datat 27 ta' Frar 2015 fejn bir-rispett Adrian Muscat ID129983M ghan-nom u in rapprezentanza taghha kif debitament awtorizzat bil-gurament tieghu ddikjara illi jaf is-segwenti fatti personalment.

Illi s-socjeta` rikorrenti hija sid il-fond numru tlieta (3) bl-isem "Anton" fi Triq Dottor Guzeppi Zammit Marsa u dan in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mary *sive* Mariella Mizzi tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Marzu tas-sena elfejn u ghaxra (2010) [Dok A];

Illi l-intimati qeghdin jokkupaw l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu bil-ligi;

Illi minkejja illi gew interpellati biex jizgombraw mill-imsemmi fond, l-intimati baqghu inadempjenti;

Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-ligi ta' tenur tal-Artikolu 167 *et sequitur* tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta *stante* li l-intimati m'ghandhomx titolu validu fuq l-fond aktar fuq deskritt u fil-fehma tas-socjeta` rikorrenti, l-intimati ma ghandhom l-ebda eccezzjoni x'jissollevaw kontra t-talbiet ta' l-istess socjeta` rikorrenti;

Ghaldaqstant is-socjeta` rikorrenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogghobha ghar-ragunijiet fuq premessi:

1. Taqta' u tiddeciedi r-rikors *a tenur* tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe` bid-dispensa tas-smigh;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond numru tlieta (3) bl-isem "Anton" fi Triq Dottor Guzeppi Zammit Marsa minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentement tordna lill-istess intimati biex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha timponi din l-Onorabbli Qorti jizgombraw, jirrilaxxjaw u jhallu liberu a favur s-socjeta` rikorrenti u jikkonsenjalawha c-cwievet tal-fond numru tlieta (3) bl-isem "Anton" fi Triq Dottor Guzeppi Zammit Marsa, *stante* li qed jokkupawh minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

B'rizerva u minghajr pregudizzju ghal kull dritt u/jew azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` rikorrenti senjatament ghad-danni tal-okkupazzjoni llegali u kwalunkwe danni illi l-istess intimati setghu kkawzaw lill-istess fond;

Bl-ispejjez inkluz dik tal-Ittra Ufficjali 4151/14 datata 12 ta' Dicembru 2014 kontra l-intimati.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-24 ta' Marzu 2015.

Rat id-Digriet taghha tal-istess data fejn awtorizzat lill-intimati sabiex iressqu r-risposta guramentata taghhom fit-termini tal-artikolu 167 *et sequitur* tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati konjugi Alshlaam Almrabea datata 27 ta’ Marzu 2015 (fol 21) fejn Khaled Alshlaam Almrabea (ID 32967A) bil-gurament tieghu kkonferma :-

1. Preliminarjament jinghad li l-azzjoni odjerna hija ntempestiva *in vista* tal-fatt li t-titolu tas-socjeta` attrici qed tigi kontestata quddiem dina l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta a bazi tal-fatt li l-kuntratt *de quo* jinsab afflitt minn vizzju tal-kunsens;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess jinghad li t-talbiet attrici kif dedotti ma jistghux jigu akkolti fil-konfront tal-intimati peress illi l-esponenti qed jokkupaw il-fond in kwistjoni b'titolu validu ta’ lokazzjoni u liema titolu jirrisali minn zmien qabel l-akkwist ta’ l-istess socjeta` attrici;

3. Illi l-iskrittura ta’ lokazzjoni in kwistjoni gia giet esebita f’ dawn il-proceduri fis-seduta ta’ nhar il-24 ta’ Marzu 2015.

4. B'riserva li jitresqu risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

5. Illi l-fatti li jifformaw parti minn din ir-risposta huma maghrufa personalment mid-dikjarant.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici li minn issa d-dirigenti taghha jinsabu ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 2 ta' Frar 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Prezenti l-konvenut. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet rigward it-tieni (2) eccezzjoni, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-Qorti billi jidhrilha li gew sollevati diversi punti li jisthoqqilhom li jigu trattati anke b'referenza ghall-provi fuq il-mertu tal-kawza; u billi t-talbiet kif impostati effettivament ma jaghmlu kap ghal ebda titolu lokatizzju, il-Qorti ser tikompli tisma' l-kawza u titratta fuq il-punti kollha f' sentenza finali. Id-difensuri qablu li l-kawza tista' tibqa` ghas-sentenza, madanakollu l-Qorti ser ukoll tindirizza l-kompetenza tar-*ratione materiae*. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza ghat-2 ta' Marzu 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din il-kawza, is-socjeta` rikorrenti qed titlob dikjarazzjoni li l-intimati qed jokkupaw il-fond numru 3, "Anton", Triq Dottor Guzeppi Zammit, Marsa, minghajr titolu validu fil-Ligi, u konsegwement qed jintalab l-izgumbrament mill-imsmemi fond.

L-intimati rribattew fl-ewwel lok, billi eccepew li l-azzjoni hija intempestiva *stante* li t-titolu tas-socjeta` rikorrenti qed jigi kkontestat permezz ta' kawza ohra pendenti quddiem din il-Qorti, diversament preseduta. Fit-tieni lok, gie eccepit, li t-talbiet odjerni ma jistghux jintlaqghu peress li l-intimati ilhom jokkupaw l-imsemmi fond b'titolu validu ta' kera, li jirrisali ghal zmien qabel l-akkwist tal-istess socjeta` rikorrenti, u l-iskrittura ta' lokazzjoni tinsab diga esebita fil-process.

Fatti:

Jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti wara li sar konvenju, b'referenza ghall-fond numru 3 "Anton", Triq Dottor Guzeppi Zammit, Marsa, fit-28 ta' Marzu 2003 **Dok X** (fol 124-125), sussegwement fl-24 ta' Marzu 2010 gie ffirmat il-kuntratt finali, fejn gie akkwistat il-fond minghand Emilio Agius, **Dok A** (fol 4-9). Sussegwentement, ir-rikorrent sab li fl-istess fond kienu qed jirrisjedu l-intimati. Min-naha taghhom, l-intimati qed isostnu li huma ghandhom titolu ta' lokazzjoni, u sahansitra pprezentaw skrittura a fol 20 tal-process, miktuba bl-idejn minn fejn jirrizulta li Emilio Agius kien krielhom dan il-fond.

Provi:

Khaled Alshlaam Almrabea xehed (fol 15-19)[1] u qal li hu joqghod fl-imsemmi fond u ilu joqghod hemm mal-familja tieghu mill-2006, u fl-2008 gedded il-kirja mas-Sur Emilio Agius u qed jesebiha a fol 20. Semma li l-ewwel darba li

[1] Seduta tal-24 ta' Marzu 2015.

ghamel kuntratt ta' kirja kien fl-2008. Semma, li darba kien gie s-Sur Muscat, dam hames minuti u telaq u Emilio Agius, kien qallu li sar xi tpartit mieghu.

Hu xehed ulterjorment permezz ta' affidavit (fol 88-89) fejn semma li kien jaf bl-imsemmi fond peress li kien joghod fih kuginuh precedentement, u fl-2008 iffirma dokument mas-Sur Agius ghall-kirja tal-istess fond.

In **kontro-ezami** qal, (fol 104-113) li kien ilu joqghod fl-imsemmi fond minn meta gie Malta peress li kien hemm kuginuh joqghod fl-istess fond. Qal li hu kien ghamel il-kuntratt tal-kiri mas-Sur Agius, id-dokument a fol 20 kien mibktub mis-Sur Agius stess, u mistoqsi kemm ihallas kera, qal li xi drabi jhallas kera cash u xi drabi jhallsu b'xoghlijiet. Spjega li l-imsemmi fond fejn joqghodu kien imkabar, u hu kahhlu u zebghu u dahhal xi ghamara. Spjega li hu jhallas Lm100 fix-xahar bhala kera, ekwivalenti ghal €2,500 fis-sena. Qal li jaf li kien hemm kwistjonijiet bejn Emilio Agius u Adrian Muscat dwar negozju, u kien anke pprova jiirranga l-kwistjonijiet bejniethom. Zied ighid li kien miftiehem mas-Sur Agius, li jekk ikollu bzonn lura l-fond, itih sitt xhur avviz, u hu kien johrog mill-fond. Semma li hu kellu ktieb tal-kera li kien jinzamm minn Emilio Agius li kien inizzel li thallas tal-kera jew f'xoghlijiet jew f' 'cash'.

Emilio Agius xehed (fol 81-84)[2] u qal li hu proprjetarju tal-imsemmi fondu kkonferma li hu jikri l-fond lill-intimat Khaled prezenti. Hu qal li fl-2008 ghamlu skrittura ta' kirja ghal ghaxar snin u meta muri d-dokument esebit a fol 20, hu kkonferma l-firma tieghu. Semma li hemm kawza pendenti

[2] Seduta tas-7 ta' Lulju 2015.

bejnu u bejn Adrian Muscat biex jannulla l-kuntratt li sar dwar dan il-fond.

In **kontro-ezami** (fol 126-132)[3] qal li l-konvenju kien sar izda sar hazin. Meta referut ghall-kondizzjonijiet imnizzla fil-kuntratt dwar il-pussess vakanti, u dwar il-hames kondizzjoni li ma seta' jsir l-ebda trasferiment favur terzi, hu rrisponda li Muscat kien jaf li l-fond diga kien mikri. Illi gie mistoqsi jekk ladarba kien qed jinqralu l-kuntratt lin-Nutar qalilhiex biex tnehhi l-kliem li l-fond kien "battal", qal li le ma qalilhiex.

Ivy Alshlaam Almrabea xehdet permezz ta' affidavit (fol 87) u qalet li hija mart l-intimat u meta zzewgu fl-2008 marru joghodu fl-imsemmi fond. Qalet ukoll li zewgha kien ihallas il-kera lil Emilio Agius u sa fejn taf hi, Agius kien is-sid tal-fond.

In **kontro-ezami** (fol 95-103)[4] qalet li hi Maltija u li zzewget lil Khaled fis-Sirja fis-sajf tas-sena 2008, u meta dahlu fil-fond fejn jirrisjedu, ghamlu xoghol ta' zebgha. Qalet li taf lil Emilio Agius u kienu anke marru l-hanut tieghu biex jaghmlu kuntratt ta' kera izda, hi ma kinitx iffirmat. Qalet li ma tafx kemm ihallsu kera peress li kollox thalli f'idejn ir-ragel. Qalet ukoll li lil Adrian Muscat kienet ratu darba fejn il-bieb u kienu gew il-Pulizija izda ma taf l-ebda dettalji.

Adrian Muscat xehed (fol 114-120)[5] u qal li hu Direttur ta' AMG Autos Limited. Qalli kien sar jaf lil Emilio Agius,

---

[3] Seduta tal-15 ta' Novembru 2016.
[4] Seduta tas-17 ta' Mejju 2016.
[5] Seduta tal-5 ta' Lulju 2016.

tramite s-sensar Arnold Farrugia, u kienu marru jaraw zewg fondi, l-imsemmi fond fil-Marsa, u fond iehor. Semma li dak il-fond tal-Marsa kien mitluq, u kien sar konvenju fir-rigward ta' dan il-fond f'Marzu 2010, u l-kuntratt sar fl-24 ta' Marzu 2010, u kien mar jara l-fond l-ewwel darba gimghat qabel sar il-kuntratt. Spjega li meta mar biex jiftah il-fond bic-cavetta li tah Agius ma rnexxilux jiftah, u meta kkuntattja lil Agius qallu li kien silef il-fond lil habib tieghu, biex jaghtih cans xi tliet xhur biex johrog. Zied ighid li kellem lill-Ispettur Andrew St. John dwar il-problema, u l-ewwel darba li ra n-nies fil-fond kien meta mar hemm mal-Ispettur St. John stess.

In **kontro-ezami**, (fol 114-120)[6] qal li jikkonferma li Emilio Agius qed jipprova jattakka l-prokura u l-kuntratt ta' dan il-fond fil-Marsa. Rega' tenna li kien xi tliet gimghat qabel il-konvenju li marru jaraw il-fond in kwistjoni flimkien mas-sensar, u kien fetah il-bieb tal-fond Emilio Agius. Ghad-domanda jekk kienx ikkuntattja lil Khaled biex jifthilhom, hu cahad kategorikament li dan sehh, u zied ighid li kieku kien jaf li ser jixtri fond bin-nies fih, kien jinsisti li din titnizzel fil-kuntratt.

<u>L-ewwel eccezzjoni:</u>

Illi gie eccepit li l-azzjoni odjerna hija intempestiva *stante* li t-titolu tas-socjeta` rikorrenti qed jigi kkontestat quddiem din il-Qorti diversament preseduta abbazi ta' vizzju tal-kunsens. Illi din il-Qorti, wara li rat l-atti ta' dan il-kaz Numru 680/10 esebiti , liema kaz ghadu *sub judice*, tqis li hemm, Emilio Agius qed jittenta jimpunja l-kuntratt tal-

[6] Seduta tal-5 ta' Lulju 2016.

akkwist esebit mir-rikorrent fil-kawza odjerna. Illi jigi osservat li l-kaz li l-intimati qed jirrefu ghalih ghadu pendenti, u ghad m'hemm l-ebda decizjoni, ghalhekk, fid-dawl ta' dan, ma jista' jkun hemm l-ebda prezunzjonijiet da parti tal-intimati jew ta' persuni ohra li l-kuntratt esebit bhala Dok A (fol 4-9) fil-kaz odjern, m'huwiex validu. Inoltre`, il-kaz taht ezami jitratta kwistjoni separata, u cjoe` jrid jigi stabbilit jekk hemmx kirja *o meno* da parti tal-intimati, wara li jigi evalwat ukoll u jinghata l-piz legali li jisthoqqlu l-kuntratt esebit a fol 4 *et sequitur*. *Di piu*`, jigi osservat, li l-partijiet fil-kaz Numru 680/10, huma differenti mill-partijiet fil-vertenza odjerna. Ghaldaqstant, certament, dawn huma zewg kawzi kompletament separati, fejn l-ezitu ta' kaz ma jiddependix mill-ezitu fil- kaz iehor, u din il-kwistjoni tal-kirja tista' tigi ezaminata u evalwata minn din il-Qorti, Ghalhekk, l-argument mressaq tramite l-ewwel eccezzjoni, dwar l-intempestivita` ma jregix.

Fid-dawl tas-suespost, tichad l-ewwel eccezzjoni.

<u>Kompetenza *rationae materiae*:</u>

Il-kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati taghna hija kwistjoni ta' ordni pubbliku.[7]

Ghalhekk, fl-ewwel lok, din il-Qorti trid tiddeciedi jekk il-kaz in ezami jaqax taht il-gurisdizzjoni taghha. Fil-fatt, din l-eccezzjoni tal-kompetenza *rationae materiae* tista' tigi

[7] 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.

sollevata mill-Qorti *ex officio* meta jkun hemm l-estremi taghha.[8]

Qabel kollox 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 vs. Jason Azzopardi et.** (Appell – 7 ta' Ottubru 1997).

Illi l-Qorti tal-Appell, fil-kaz, **George Falzon et vs Raymond Buttigieg et** (28 ta' Marzu 2014) irribadiet 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*

[8] **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

titolu u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha tisma' l-kawza u tiddecidiha."

Fi kliem iehor, il-Qorti tal-Appell ddecidiet li fejn l-attur jallega li l-konvenut ma ghandux titolu, hija l-Prim' Awla li ghandha l-kompetenza tisma' l-kaz. Dan jaghmel sens logiku ghax il-kompetenza ma tistax tigi michuda semplicement ghax il-konvenut isostni li ghandu titolu ta' lokazzjoni. Izda, mbaghad sta ghall-attur li jipprova li l-konvenut ma ghandux 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 kienu kollha ntizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

U fl-istess kaz, **Bartolo vs Deguara**, b'mod aktar specifiku ghall-artikolu 1525 inghad hekk:

"L- Artikolu 1525 jipprovdi li l-bord hu kompetenti jiddeciedi 'kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri'. Din id-dispozizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu."

Skont **l-artikolu 1525(1) tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta, *"il-Bord li jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi <u>kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri</u> 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-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."*

Madankollu din is-sentenza xorta thalli f'idejn il-Qrati ordinarji l-kompetenza li jiddeterminaw qabel kollox jekk il-kwistjoni, kif ifformulata, hija impostata fuq l-ezistenza ta' relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti.

Illi fil-kaz in ezami, it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma msejsa fuq it-titlu provenjenti mill-kuntratti esebiti, **Dok A** (fol 4-9). Illi jirrizulta mix-xhieda u mill-atti li l-fond *de quo* kien inkera lill-intimati mill-predecessur tas-socjeta` rikorrenti fit-titlu, ossija minn Emilio Agius, bil-pretiza li hu ghadu jista' jikri l-fond *stante* li qed jittenta jimpunja l-kuntratt esebit bhala Dok A permezz ta' kawza pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta.

Ghalhekk, taqbel ma' dak sottomess mill-avukat difensur tas-socjeta` rikorrenti fit-trattazzjoni, li dak li jrid jigi determinat, fil-fatt, hu jekk l-intimati humiex verament kerrejja kif qed isostnu huma da parti taghhom. Din hija ezattament l-indagini li trid issir fil-mertu minn din il-Qorti f'din il-vertenza. Illi l-kompetenza ta' din il-Qorti tieqaf jekk jinstab li hemm titolu lokatizju. Ghaldaqstant, mhux ghax

necessarjament, tissemma l-kelma 'kirja', din il-Qorti titlef il-kompetenza, ghaliex fl-kaz taht ezami, jrid isir ezami akkurat tal-provi, sabiex jigi ndagat hemmx verament lokazzjoni vigenti fil-konfront tal-intimati.

Illi l-kaz odjern ma jitrattax il-punt jekk il-kirja hix terminata, *stante* li *in vista* kemm tal-premessi u kemm tal-eccezzjonijiet, irid jigi stabbilit jekk hemmx kirja valida *in vigore o meno*. Tant hu hekk, li fit-tieni eccezzjoni tal-intimati, huma qed jivvantaw titolu lokatizju abbazi tal-iskrittura a fol 20, u s-socjeta` rikorrenti qed tikkontendi li m'hemm l-ebda titolu lokatizju.

F'dan il-kuntest, huwa relevanti l-kaz **Edmund Mifsud vs Doris Micallef**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2016, li fissret id-distinzjoni f'materja ta' kompetenza estiza tal-Bord, wara l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009.

F'dan il-kaz gie ritenut:

"Il-kompetenza hija determinata mit-talba. Fil-kaz tal-lum, it-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemm it-titolu ta' kiri li bih kienet qeghda zzomm il-fond. Il-kawza tal-lum ghalhekk, kif definita mill-attur stess, hija "dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja" u ghalhekk taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Li kieku l-attur talab biss l-izgumbrament tal-konvenuta ghax qeghda zzomm il-fond bla titolu, u l-konvenuta ressqet l-eccezzjoni li kellha titolu ta' kiri ghalkemm intemm, il-Qorti,…kien

ikollha kompetenza tara jekk huwiex minnu li l-konvenuta kellha dak it-titolu, ghalkemm issa ntemm. Ladarba izda t-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemmilha t-titolu ta' kiri, it-talba stess tiddetermina illi l-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera."

Illi ladarba s-socjeta` rikorrenti qed jallegaw li l-intimati m'ghandhom ebda titolu u m'hemm l-ebda premessa msejsa fuq kirja jew dritt lokatizju jew terminazzjoni ta' kirja, ghalhekk, din il-Qorti hija kompetenti biex tiddetermina jekk l-intimati humiex jokkupaw minghajr titolu jew le.

***In vista* tas-suespost, tikkonsidra li din il-Qorti hija kompetenti *rationae materiae* biex tiddeciedi dwar il-kaz.**

Evalwazzjoni tal-Provi

Illi huwa principju fondamentali fil-ligi taghna li in materja ta' provi l-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova tal-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (*actori incumbit probatio*), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza ta' l-attur (*reus in excipiendo fit actor*) (**Vol.XLVI.i.5** iccitat fil-kawza fl-ismijiet "**Joseph Tonna vs Philip Azzopardi"** - A.I.C. (PS) 12 t'April 2007). Tant li "*fil-kors tal-kawza dan il-piz jista' joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, 'jista jkun gie stabbilit fatt li juri prima*

facie li t-tezi tal-attur hija sostenuta' – Ara Vol. XXXVII/i/577".

Ukoll il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi *iuxta allegata et probata*, u dan jimporta illi d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti abbazi tad-domanda jew tal-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir abbazi tar-regola legali tal-gudizzju in kwantu timponi fuq il-gudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat. Ghal dan il-ghan il-Qorti "*tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc ta' probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant."* (Ara **"Carmelo Farrugia vs Rokku Farrugia"** P.A. (MCC) deciza fl-24 ta' Novembru 1966, u **"Pawlu Farrugia vs Carmelo Farrugia et"** P.A.(NC) 1523/1997/1 deciza fil-5 ta' Ottubru 2004).

Fl-apprezzament tal-evidenza, l-verosimiljanza hija forma ta' korroborazzjoni.

Inoltre "*Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji*

ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tieghu hi soggetta ghal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jrid li fis-sentenza tinghata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-hsieb logiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-logika u r-razzjonalita', kif ukoll koerenti mal-elementi utilizzati allura skont gurisprudenza konkordi, ma tigix disturbata minn Qorti ta' revizjoni – Ara b'ezempju ***Ramchand Kilumal noe vs Jessie Blanco*** *– App. 30 ta' Gunju, 1912 (Vol. XXIV/i/104)".* **Dhalia Investments Limited v Gloria Pont (App. Inf. RCP dec.** 06-12-2011).

Fattispecje tal-kaz in ezami:

Illi l-intimati sostnew li ilhom jokkupaw l-imsemmi fond b'titolu ta' kera li jirrisali ghaz-zmien qabel ma s-socjeta` rikorrenti akkwistat il-fond *de quo* abbazi tal-kuntratt tal-akkwist esebit bhala Dok A mar-rikors promotur. In sostenn ghal dan l-argument, huma esebew Dok KA (fol 20) li hija skrittura ta' lokazzjoni datata 24 ta' Novembru 2008 fejn hemm inmizzel fl-istess skrittura miktuba minn Emilio Agius, hekk kif ikkonferma hu stess fix-xhieda, li dan l-istess kuntratt allegatament gie mgedded ghal ghaxar snin ohra. Illi l-intimati qed isostnu l-pretensjoni tax-xhud Emilio Agius, li jafu lilu bhala sid il-fond u li jhallsu l-kera lilu, jew permezz ta' xoghlijiet esegwiti mill-istess intimat, jew permezz ta' 'cash', (dan kif ikkonfermat fix-xhieda tal-intimat Khaled stess). Hawnhekk, jigi osservat, fl-ewwel lok, li m'hemm l-ebda evidenza fl-atti dwar il-hlasijiet

mensili tal-kera, li kienu jsiru billi ma gie esebit l-ebda ktieb ta' kera. Illi huwa minnu li l-intimati riedu jesebixxu dan wara l-eghluq tal-provi taghhom, izda, mix-xhieda tal-intimat Khaled stess, ma jirrizultax li kien hemm ktieb tal-kera vera u proprju kif intiz skont il-ligi, bil-hlasijiet regolari peress li huwa xehed li xi drabi kien ihallas "cash" u xi drabi kien ihallsu permezz tax-xoghlijiet manwali. *Di piu`*, dan ma kienx mizmum f'idejn l-intimat, hekk kif ikkonfermat fix-xhieda tieghu stess.

Madankollu, din il-Qorti hi rinfaccjata b'kuntratt ta' akkwist tal-fond mertu tal-vertenza odjerna, li juri li Emilio Agius m'ghadux is-sid, izda Emilio Agius ittrasferixxa l-imsemmi fond lil Adrian Muscat ghan-nom ta' AMG Auto Dealers. Limited. Illi f'dan il-kuntratt, huwa mnizzel b'mod car u manifest, li l-bejjiegh igarantixxa l-pacifiku pussess, u li l-fond *de quo* qieghed jghaddi f'idejn ix-xerrej b'pussess liberu u battal.

Verosimiljanza u Kredibilita'

Illi l-Qorti hawn hija rinfaccjata b'zewg verzjonijiet differenti. Min-naha wahda r-rikorrent qed jikkampa fuq il-kuntratt ta' xiri fejn akkwista l-fond bil-pussess battal u jafferma li meta spezjona l-fond qabel ma xtrah kien fi stat battal u abbandunat. Min-naha l-ohra l-intimat, sostnut minn Emilio Agius, l-awtur fit-titlu tal-istess rikorrent, jghid li ghandu titolu lokatizju imgedded sas-sena 2019. Dan kollu fl-isfond ta' litigazzjoni pendenti quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fejn Emilio Agius qed jimpunja l-prokura maghmula lill-Adrian Muscat *nomine* sabiex jidher ghan-

nom tieghu u ta' martu bhala vendituri fuq l-istess kuntratt ta' xiri.

Illi l-kwistjoni li ghandha tigi indirizzata minn din il-Qorti hija jekk ghandhiex taghti piz lill-iskrittura ta' kera esebita mill-intimat u lill-allegat titlu vantat minnu. Dan kollu jiddependi mill-kredibilita' li din il-Qorti tista' taghti lit-tezi tal-intimat *considerando* l-kontraddizzjonijiet u nuqqasijiet ikkonstatati fil-prova tad-difiza, u r-ragunament mibni fuq verosimiljanza u probabilita' li jista' jkollha din il-Qorti.

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti t-tezi tal-intimat ma jistax jigi akkolt ghas-segwenti ragunijiet:

1. Ir-relazzjoni guridika bejnu u Emilio Agius mhiex wahda ta' kirja, imma kuntratt innominat.
2. l-estensjoni ta' kirja ghall-ghaxar snin mill-24 ta' Novembru 2009 sal-24 ta' Novembru 2019 hija ffirmata biss minn Emilio Agius.
3. l-estensjoni hija fiha nnifisha suspettuza in kwantu mhix verosimili sprovvista kif inhi minn kondizzjonijiet soliti maghmula f'estensjonijiet simili.
4. It-tezi li l-kirja giet estiza tikkonfliggi mal-evidenza migbura f'din il-kawza.

L-iskrittura a Fol 20

Illi l-iskrittura a fol 20 hija datata l-24 ta' Novembru 2008, u ghaldaqstant antecedenti ghall-bejgh tal-fond. Din l-iskrittura, ghal kontrarju tal-estensjoni hija ffirmata mill-intimat u minn Emilio Agius bhala sid. Il-kera hija ffissata

fir-rata ta' Lm100 fix-xahar [9] izda l-ewwel sena "tkun b'xejn fl-ammont ta’ Lm1000" (Lm1200?) billi l-inkwilin kellu jaghmel xoghlijiet ta' manutenzjoni u jixtri TV u saqqu. Fit-tielet klawsola hemm miktub li "*Dan il-patt irid jaghmlu mill-aktar fis possibbli u wara jiddeciedi jixtrix id-dar jew le fiz-zmien sena millum."* Ma hemmx terminu ulterjuri stabbilit u lanqas kondizzjonijiet soliti li wiehed isib f'kuntratt lokatizju li rigorozament jipprotegu d-drittijiet tas-sid ghar-ripresa pussess u ghall-manutenzjoni tal-fond.

Dwar l-ahhar klawsola rigward jekk l-intimat jridx jixtri l-fond, kemm l-intimat kif ukoll martu esprimew sorprisa. Martu xehdet li qatt ma hasbu biex jixtru l-post filwaqt li l-intimat qal "*Qatt ma smajtha din."* L-istess intimat xehed ripetutament li ma kellux flus kontanti biex ihallas il-kera fi flus u ghalhekk kien ihallas hlief ghal xi xahar, xaharejn, b'xogholu. *Multo magis* kemm kien ikollu l-finanzi biex jixtri l-fond.

Illi anke fir-rigward ta' kirja tas-sena 2008 hemm kontradizzjonijiet. Rigward il-hlas tal-kera l-intimat ghall-ewwel qal li kien ihallas b'sena bil-quddiem, u sussegwentement xehed li kien ihallas lill-Agius b'xogholu u gieli fi flus ghal xi xaharejn. Qal li Emilio Agius kien jaghmillu rcevuta darba fis-sena izda l-iskrittura originali kienet inzammet minn Agius. Ma giex esebit ktieb tal-kera hlief, meta l-provi li kienu gew originarjament invertiti, wasslu fl-istadju tal-provi tal-attur, l-intimat talab li jesebixxi l-ktieb izda din il-Qorti cahdet it-talba[10].

---

[9] Jigi nnotata li Malta kienet gja qalbet ghall-ewro.
[10] *Vide* digriet tas-17 ta' Mejju 2016 rigward l-esibizzjoni tal-ktieb tal-kera, liema talba saret erba' xhur wara li l-intimat kien ghalaq il-provi.

Sussegwentement ikkjarifika li l-ewwel sena kera kienet b'xejn ghaliex kien gja hadimlu lill-Agius. Da parti tieghu Emilio Agius qal li "*krejtu biex ikolli income*" (fol 82) fejn jidher car li ma kellux dhul fi hlas kontanti mill-kirja imma servizzi provvduti in kontrakkambju.

Illi f'tali kwadru, din il-Qorti lanqas tista' tikkonkludi li l-ftehim bejn l-intimat u Emilio Agius kien wiehed ta' kirja veru u proprju imma pjuttost kuntratt innominat fejn Emilio Agius hallih jghix fil-post in kontrakkambju ghall-servizzi provvduti mill-intimat. Infatti l-artikolu**1533.** (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi inekwivokalment li *" Il-kera jista' jikkonsisti sew fi flus kemm f'xi kwantità ta' oġġetti jew ukoll f'sehem tal-frottijiet li l-ħaġa tagħti."*

Illi fil-kaz **Robert Borg v Francesco Abela** (dec.fis-16 ta' Novembru 1949)Il-Qorti tal-Appell kellha l-opportunita' li tesamina kuntratt ta' allegat komodat u kkonsidrat ukoll jekk il-ftehim kien wiehed ta' kera. Irribadiet li: "*il-komodat ghandu bhala element principali tieghu l-gratwita'; ghalhekk min ikkoncedi l-uzu ta' haga jew fod lil persuna li ghandha thallas korrispettiv ghal dak l-uzu ma jkunx ta dik il-haga b'komodat, imma jkun taha b'lokazzjoni jekk il-korrispettiv ikun jikkonsisti fi flus. Jekk il-korrispetti jikkonsisti fi prestazzjoni ohra, il-ftehim bejn il-partijiet ikun kuntratt innominat."*

Huwa minnu li l-kuntratt jistipula l-kera' f'somma ta' LM100 fix-xahar izda jidher car li z-zewg partijiet kienu konsapevoli

li l-intimat ma setax ihallas fi flus kontanti din is-somma. Ghalhekk din il-Qorti hija indotta x'tifhem li l-ftehim ossia arrangament kien altru milli kirja .F'tal kaz l-arrangament johloq relazzjoni strettament personali bejn l-intimat u Emilio Agius, dan ta' l-ahha rbhala *datore di lavoro* li ma jaghtix lill-intimat xi jedd fuq il-fond gjaladarba dan gie trasferit lill-terzi.

Izda anke li kieku kellha taccetta li saret lokazzjoni fis-sena 2008, l-istess ma jistax jinghad ghall-estensjoni.

Ikkonsidrat li billi l-kirja saret fis-sena 2008 kienet antecedenti ghall-kuntratt ta' xiri tar-rikorrent. Ghalhekk il-kwistjoni, jekk wiehed kellu jaccetta li l-ftehim huwa wiehed lokatizju, tippernja fuq l-estensjoni ta' ghaxar snin li fil-fehma ta' din il-Qorti tfalli minn ezami rigoruz. Din l-estensjoni hija ffirmata biss minn Emilio Agius u ma inghatat l-ebda spjegazzjoni ghaliex l-intimat ma ffirmahx. L-estensjoni tikkostitwixxi patt bilaterali u jenhtieg il-firma taz-zewg partijiet altrimenti jonqos il-*consensus ad idem* u l-ftehim , gjaladarba kellu jigi ridott bl-iskritt, huwa monk u inezistenti in kwantu hija nieqsa mill-firma tal-kontraent l-iehor.

Ikkonsidrat wkoll li lanqas huwa verosimili li l-intimat accetta din l-estensjoni meta hu stess xehed li kien lest li jivvaka l-fond purke' jinghata sitt xhur preavviz (fol 1090 "*Jien kont miftiehem mas-Sur Agius jekk iridni hu nohrog jiena.*"

Inoltre Emilio Agius mhuwiex gdid ghan-negozju u hija difficli ghall-Qorti taccetta li meta allegatament estenda l-perjodu lokatizju ma stipulax awment perjodiku fil-kera bhal ma solitament jigri.

Illi mill-assjem tal-provi din il-Qorti ssib il-verzjoni ta' Adrian Muscat aktar kredibbli u tikkonsidra l-allegat estensjoni bhala semplici *fumus* li ma jsarrafx fi ftehim vinkolanti bejn l-intimat u Emilio Agius, u kwindi ma jistax ikollu l-icken impatt fuq id-drittijiet proprjetarji kollha tar-rikorrent.

Ikkonsidrat li jirrisulta li Adrian Muscat nomine xtara l-proprjeta' wara li gie iffirmat konvenju fit-18 ta' Marzu 2010 quddiem in-Nutar Mariella Mizzi. Fuq dan il-konvenju deheru Emilio Agius u martu personalment. Dan gie kkonfermat minn Emilio Agius in kontro ezami[11] kif ikkonferma ukoll li "*Hallasni qabel ma sar il-konvenju."* Ikkonferma li fil-konvenju hemm imnizzel li l-fond ser jinbiegh bil-pussess battal u ghalkemm ghamel allegazzjonijiet kontra n-Nutar li rredigiet il-konvenju, ammetta li ma talabhiex thassar il-kondizzjoni li l-fond kien qed jinbiegh bhala battal (fol 130).

Min-naha l-ohra, Adrian Muscat xehed li mar jara l-post darbtejn qabel ma ffirmaw il-konvenju. L-ewwel darba ghaliex kien qed jaghzel il-postijiet li fuqhom hu u Agius kienu ser jiftehmu, u t-tieni darba biex ikejlu. Fiz-zewg okkazzjonijiet sabu zdingat u mhux abitabbli.[12] Ta deskrizzjoni dettaljata tal-istat malandat tal-fond. Wara li sar il-kuntratt, imbaghad, qal li ma setax jiftah il-bieb bic-

[11] Fol 126 *et seq.*
[12] Xhieda a fol 114 *a tergo* u 115.

cavetta li kien tah Agius. Qal ukoll li meta kien mar l-ewwel darba ma' Emilio Agius, kien Agius li fetah il-bieb. Wiehed jifhem li kieku kien hemm l-inkwilini fil-fond kien jiftah l-inkwilin u l-fond kien jidher abitat.

Illi din il-Qorti trid timxi mal-presunzjoni li l-kuntratti jigu esegwiti *in bona fede*. Fil-kaz odjern Emilio Agius prattikament qed jitlob lil din il-Qorti temmen li hu stess qarraq b'Muscat ghaliex altrimenti kien jikkoregi l-konvenju li iffirma fejn biegh il-fond bil-pussess battal u lanqas kien jobbliga ruhu li ma jittrasferix l-ebda drittijiet, la personali jew reali, lill-terzi sal-att finali. Dawn iz-zewg kondizzjonijiet humwa stipulati b'mod li ma jippermettix interpretazzjoni xort'ohra u Emilio Agius iggarantixxa li l-fond kien battal.

Inoltre s-suggeriment li l-attur kien jixtri post okkupat bi prezz ta' €116,500 minghajr ma jikkawtela l-posizzjoni tieghu mhuwiex verosimili. Kemm hu kif ukoll Agius huma tan-negozju u kif xehed l-istess Muscat, kieku kien hemm nies fil-fond kien "*jikteb ghand in-nutar li hemm in-nies u ser johorgu fit-tali data."*

Inoltre ghalkemm Emilio Agius qed jattakka l-prokura moghtija ghall-fini tal-kuntratt finali, certament din il-prokura ma intuzatx ghall-iffirmar tal-konvenju fejn Agius personalment iddikjara li l-fond mhuwiex okkupat.

Dan kollu jikkontrasta max-xhieda tal-intimat li insista li kien dejjem jghix fil-fond. Rigward il-mara tal-intimat din il-Qorti fehmet li hija mhix ta' skola. Biss biss lanqas setghet tiftakar id-data meta zzewget. Kienet thalli kollox f'idejn zewgha u ghalhekk ix-xhieda taghha mhix determinanti

ghal dak li jikkoncerna l-allegat estensjoni tal-kirja u r-relazzjonijiet guridici bejn zewgha u Emilio Agius.

Illi mill-evidenza moghtija jirrizulta li kien meta Adrian Muscat sab li ma setax juza c-cavetta li tah Emilio Agius biex jiftah il-fond li dan tal-ahhar infurmah li l-fond kien okkupat mill-intimati li kienu qed jirrisjedu hemmhekk. Illi l-verzjoni ta' l-intimat Khaled fix-xhieda tieghu in kontro-ezami tikkonferma wkoll, kif gja kkonstata, li kemm-il darba Agius ried il-fond lura, huma kienu miftehmin, sabiex jinghata sitt xhur avviz sabiex jivvaka l-fond. Illi dan il-punt, issemma wkoll mill-avukat difensur tas-socjeta` rikorrenti fit-trattazzjoni, illi jekk verament kienet saret kirja tal-fond *de quo* ghal ghaxar snin, hu ferm ambigwu ghal min isostni li ghandu titolu ta' kera, fl-istess hin qed isostni li lest li jizgombra mill-fond ghax hekk kien miftiehem.

Fid-dawl ta' dan kollu, dak sostnut mill-intimati, fit-tieni eccezzjoni ma jregix.

Ghaldsaqstant it-tieni eccezzjoni qed tigi michuda.

It-Talbiet fil-mertu

Illi t-titlu vantat mir-rikorrent jemani minn kuntratt pubbliku ta' xiri datata l-24 ta' Marzu 2010 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi (DOK A). F'dan il-kuntratt hemm imnizzel is-segwenti kondizzjonijiet:

3. "*Il-pussess liberu u battal tal-proprjeta` qieghed jghaddi f'idejn ix-xerrej immedjatament ma' dan l-att*".

4. "*Il-vendituri jiggarantixxu li l-proprjeta` qeghda tinbiegh bhala libera minn djun, ipoteki, mandati, requisition orders, u/jew ordnijiet restrittivi ohra.*"

Kif gja precizat li ghalkemm Adrian Muscat deher fuq il-kuntratt finali bi prokura ghan-nom tal-vendituri, kienu Emilio Agius u martu Mary Agius li deheru personalment fuq il-konvenju tat-18 ta' Marzu 2010 fejn weghdu li jbieghu l-fond in mertu lil Adrian Muscat (fol 124/125). Il-prezz ta' €116,500 gie dikjarat li gja thallas u l-fond kien ser jinbiegh bil-pussess battal u bil-kundizzjoni li "*sal-att finali l-vendituri ma jittrasferixxu favur terzi l-ebda drittijiet - la personali u lanqas reali - fuq il-proprjeta' fuq deskritta u lanqas ma jaghtu ipoteki u/jew privileggi fuq l-istess proprjeta'.*" *(*klawsola 5 tal-konvenju).

Illi *stante* li l-eccezzjonijiet sollevati ser jigu michuda, u fid-dawl tat-titlu esebit mir-rikorrent, din il-Qorti ser tghaddi biex takkolji t-talbiet kif dedotti.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi, billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati ghar-ragunijiet spjegati, u tilqa' t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti billi, tiddikjara li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond numru 3 "Anton" fi Triq Dottor Guzeppi Zammit Marsa minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Konsegwentement, tordna lill-intimati sabiex jizgombraw mill-imsemmi fond fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum u jirrilaxxjawh u jhalluh liberu a favur tas-socjeta` rikorrenti u jikkonsenjawlha c-cwievet tal-fond imsemmi.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
2 ta' Marzu 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
2 ta' Marzu 2017