FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 5 ta' Diċembru, 2019

Kawża Nru. 40
Rik. Nru. 179/07JRM

Domenic **CASSAR**, Charles Cassar, Salvinu Cassar, Michael Cassar, Emanuel Cassar, Josephine Cassar u Anthony Cassar u b' digriet tad-19 ta' Diċembru, 2008 l-atti gew trasfużi f'isem ir-rikorrenti l-oħra stante l-mewt ta' Josephine Cassar

vs

Mario **MELI** u Godwin Galea

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-19 ta' Frar, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra l-atturi talbu li l-Qorti (1) ssib illi l-imħarrkin, jew min minnhom, qed jokkupaw il-fond ossia appartament li qiegħed fl-ewwel pjan fil-korp ta' bini bin-numru 29, Victoria, Carmelo Sciberras Street, Mosta minghajr ebda titolu validu skond il-ligi u (2) tikkundannahom jirritornaw l-imsemmi fond lir-rikorrenti u jiżgumbraw minnu fi zmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Frar, 2007[1] li bih ordnat in-notifika lill-intimati u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa tal-imħarrek Mario Meli tas-26 ta' Marzu, 2007[2], li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, eċepixxa n-nuqqas ta' setgħa ta' din il-Qorti li tisma' l-każ *ratione materiae* billi ilu jħallas il-kera lill-atturi għal tnejn u għoxrin sena, u għalhekk ladarba l-kirja qiegħda tiġġedded, huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera li jista' jirregola għandhiex tiġġedded il-kirja jew isirux kundizzjonijiet ġodda. Żied jgħid li l-fond hu dekontrollat u għalhekk jgħodd għalih l-Att XXIII tal-1979. Fil-mertu, jiċħad illi l-fond qed jiġi okkupat minnu bla titolu;

Rat it-Twegiba Maħlufa tal-imħarrek Godwin Galea imressqa fis-6 ta' Lulju 2007[3], li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qal li huwa mhux il-kontradittur leġittimu billi mhux il-pussessur attwali tal-fond mertu tal-kawża u ma għandu l-ebda interess fil-kwestjoni tal-kawża; u li, ladarba hemm kirja fin-nofs, din il-Qorti ma għandhiex setgħa li tisma' l-kawża *ratione materiae* billi l-kirja hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-mertu, qal li l-okkupazzjoni mhix bla titolu u l-okkupant ilu jħallas il-kera lill-atturi għal snin twal;

Rat in-nota imressqa mill-atturi fil-15 ta' Diċembru, 2008[4], bix-xhieda b'affidavit u provi dokumentali mehmużin magħha;

Rat id-digriet tagħha tal-20 ta' Ottubru, 2009[5], li bih ordat li qabel kull ħaġ'oħra għandha ssir it-trattazzjoni tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek Meli u tat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek Galea dwar jekk din il-Qorti għandhiex is-setgħa li tisma' l-kawża *ratione materiae*;

[1] Paġġ 9 u 10 tal-proċess
[2] Paġġ 12 u 13 tal-proċess
[3] Paġġ 16 u 17 tal-proċess
[4] Paġġ 19 sa 40 tal-proċess
[5] Paġ 66 tal-proċess

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari u rat ukoll il-provi dokumentali mressqin minnhom dwar l-istess eċċezzjonijiet;

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Gunju, 2012[6] li bih tat lill-partijiet żmien sabiex iressqu bil-miktub is-sottomissjonijiet tagħhom dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek Meli u t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek Galea;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek Meli fil-31 ta' Jannar, 2013[7];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi imressqa fil-5 ta' Diċembru, 2013[8], bi tweġiba għal dik tal-konvenut Meli;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-imsemmija eccezzjoni preliminari;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża sabiex l-imħarrkin, jew min minnhom, jiżgombraw minn fond li qed jingħad li jokkupaw mingħajr titolu. L-atturi huma sidien ta' fond li kien ingħata b'subċens minn missier l-atturi lill-imħarrek Godwin Galea. Fil-fond jgħixu l-imħarrek Mario Meli u martu. Meta skada s-subċens, l-imħarrkin Meli ma ridux joħorġu għaliex saħqu li huma qed jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera. L-atturi għaldaqstant iridu li l-imħarrkin jiżgombraw mill-fond billi qed jokkupawh bla titolu;

Illi l-imħarrek Galea, min naħa l-oħra, jgħid li huwa mhux il-pussessur attwali tal-fond billi għadda l-fond b'titolu ta' kera lill-imħarrek Meli, filwaqt li l-imħarrek Meli jgħid li qed jikkupah b'titolu li jiswa. Minħabba f'hekk, din il-kawża messha tressqet quddiem it-ribunal xieraq u li din il-Qorti m'għandhiex is-setgħa li tiddeċiedi hi dwar il-kwestjoni;

[6] Paġ 317 tal-proċess flimkien mal-verbal tal-20 ta' Ottubru, 2009, f'paġ. 66 tal-proċess
[7] Paġġ 319 sa 322 tal-proċess
[8] Paġġ 329 sa 333 tal-proċess

Illi din is-sentenza qegħda tingħata dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek Meli u t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek Galea, iż-żewġ eċċezzjonijiet jittrattaw dwar jekk il-Qorti għandiex il-kompetenza tisma' din il-kawża;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawza jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tas-6 ta' Ġunju, 1985[9], missier l-atturi u l-imħarrek Meli qablu u ftiehmu li jtemmu l-konċessjoni sub-enfitewtika marbuta mal-fond bl-isem "*Victoria*" fil-blokk ta' żewġ appartamenti ġewwa Sqaq numru 6, Triq il-Kbira (li aktar tard sar jisimha Triq Carmelo Schembri), il-Mosta, li kienet saret favur l-istess imħarrek b'kuntratt tas-26 ta' Lulju, 1972, għal sbatax-il (17) sena. Fit-tieni parti tal-imsemmi kuntratt, missier l-atturi daħal fuq wegħda ta' konċessjoni enfitewtika dwar l-istess post ma' bint l-imħarrek Meli, fejn intrabat u wiegħed li jikkonċedilha b'titolu ta' subenfitewsi l-istess fond għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena minn meta jsir il-kuntratt;

Illi jirriżulta li dan il-konvenju ma ġiex eżwegwit[10], u minflok fit-28 ta' Ottubru, 1985[11], missier l-atturi ikkonċeda l-fond lill-imħarrek Galea b'titolu ta' sub-enfitewsi għal wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-kuntratt, u bil-patti u l-kundizzjonijiet l-oħrajn hemm maqbula. Fiż-żmien ta' dan l-aħħar kuntratt, l-imħarrek Galea kien għarus lil Suzanne Meli[12], bint l-imħarrek Meli. Billi l-imħarrek Galea kien jaħdem barra minn Malta, fil-fond baqgħu jgħixu l-imħarrek Meli u martu, Marcelle, flimkien ma binthom Suzanne[13];

Illi l-imħarrek Meli jgħid li l-ħlas tal-kera lis-sid Cassar dejjem tħallas minnu[14], u li kienet tinħariġlu riċevuta, l-ewwel minn Dominic Cassar imbgħad, meta Cassar ġie nieqes, minn uliedu, l-atturi f'din il-kawża. Mid-dokumenti eżebiti, jirriżulta li bejn it-28 ta' Ottubru, 1985, u l-31 ta' Marzu, 1995, l-irċevuta taċ-ċens inħarġet fuq isem Godwin Galea[15]. Matul is-sena 1996, l-irċevuta kienet turi biss li sar ħlas, filwaqt li bejn l-1 ta' April, 1997, u t-30 ta' Ġunju, 2003, l-irċevuta nħarġet fuq isem Mario Meli[16]. L-atturi jgħidu li l-kuntratt tas-subċens kien bejn missierhom u l-imħarrek Galea, u għaldaqstant irrifjutaw li joħorġu rċevuti fuq isem Suzanne Meli[17];

[9] Dokti. "MM1" u "FMA" f'paġġ. 69 sa 72 u 148 sa 151 tal-proċess.
[10] Ara x-xhieda tan-Nutar Francis Micallef f'paġ. 152A tal-proċess
[11] Dok. "A" f'paġġ. 4 sa 8 tal-proċess
[12] Ara x-xhieda ta' Marcelle Meli f'paġġ. 93 – 4 tal-proċess
[13] *Ibid* paġġ. 92 u 95 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda ta' Mario Meli f'paġġ. 77 sa 78 tal-proċess
[14] Ara x-xhieda ta' Mario Meli f'paġ. 78 tal-proċess u dik ta' Marcelle Meli f'paġ. 90 tal-proċess
[15] Dok. "MM4" f'paġ 100 tal-proċess
[16] Dok. "MM2" f'paġ. 100 tal-proċess
[17] Ara x-xhieda tal-attur Domenic Cassar f'paġ. 311 tal-proċess. Ara wkoll Dok. "B" f'paġġ. 22 sa 28 tal-proċess

Illi meta l-aħwa Cassar ma aċċettawx aktar il-ħlas mingħand Meli, l-imħarrek Meli poġġa l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti[18];

Illi l-kawża nfetħet fi Frar tal-2007;

Illi fid-dawl taż-żewġ eċċezzjonijiet mressqa mill-imħarrkin, il-konsiderazzjoni legali li l-Qorti trid tagħmel stħarriġ fuqhom jolqtu aspett proċedurali, dwar jekk din il-Qorti għandhiex is-setgħa li tisma' l-kawża;

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-imħarrek Meli jgħid li huwa jgawdi minn titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond. Għaldaqstant, kwestjonijiet marbuta mat-terminazzjoni tal-kera għandhom jiġu meqjusa mill-Bord tal-Kera[19]. L-imħarrek Galea, jgħid li minħabba r-relazzjoni lokatizja ta' bejnu u bejn Meli, din il-Qorti mhix kompetenti biex tieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi[20];

L-atturi, min naħa l-oħra, jgħidu li ma daħlux f'relazzjoni ta' kera mal-imħarrkin;

Illi l-Qorti tqis li huwa għal kollox siewi li tara x'inhi n-natura tal-azzjoni miġjuba quddiemha. Huwa magħruf li n-natura ta' azzjoni mressqa quddiem qorti tingħaraf minn dak li jitalab fiha[21], fid-dawl tal-premessi li jwasslu għal dak mitlub. Meta wieħed jara x'intalab fil-kawża li tressqet quddiem din il-Qorti, wieħed jifhem li l-atturi qed jitolbu għarfien (jew konferma) ta' nuqqas ta' titlu fl-imħarrkin, flimkien ma' ordni ta' żgumbrament ta' min qiegħed iżomm il-fond bla ebda jedd. Ma jidhirx li l-atturi jimplikaw b'xi mod l-eżistenza ta' kirja fuq il-fond jew li maż-żmien inħolqot xi rabta kuntrattwali ta' lokazzjoni bejn l-imħarrkin u l-atturi. Għall-kuntrarju, il-Qorti tifhem illi l-atturi dan jiċħduh;

Illi huwa prinċipju elementari imma fondamentali li meta titqanqal kontestazzjoni dwar jekk Qorti li quddiemha titressaq kawża għandhiex il-kompetenza li tismagħha, hija dik il-Qorti li għandha tistħarreġ u tiddeċiedi dwar eċċezzjoni bħal dik fl-aspetti kollha tagħha. Daqstant ieħor huwa prinċipju aċċettat li din il-Qorti, bħala Qorti ta' kompetenza ordinarja, għandha s-setgħa li tisma' u taqta' dwar kull kwestjoni ta' għamla ċivili sakemm is-setgħa dwar kwestjoni bħal dik ma tkunx ġiet mogħtija lil tribunal speċjali b'liġi apposta[22]. Minkejja t-twessigħ tas-setgħat mogħtija lill-Bord li Jirregola l-Kera

[18] Dok. "CG3" sa Dok. "CG13" f'paġġ. 105 sa 126 tal-proċess
[19] L-ewwel eċċezzjoni fit-Tweġiba Maħlufa f'paġ, 12 tal-proċess
[20] It-tieni eċċezzjoni fit-Tweġiba Maħlufa f'paġ. 16 tal-proċess
[21] App. Inf. PS **23.6.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar noe vs Victor Żammit***
[22] App. Inf. **28.10.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.319**)

bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009[23], jibqa' l-fatt li dak il-Bord huwa tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali u din il-Qorti tibqa' t-tribunal ta' ġurisdizzjoni ġenerali u s-setgħat mogħtija lill-Bord iridu jitfissru b'mod ristrett bla twessigħ jew analoġiji[24];

Illi ingħad ukoll li l-kwestjoni ta' ġurisdizzjoni ta' tribunal speċjali, limitata kif inhi bil-kompetenza speċifika li liġi speċjali tagħtih, hija kwestjoni ta' ordni pubbliku[25], u ma tistax tiġi deċiża fuq bażi ta' ekwità jew konvenjenza[26]. Kemm hu hekk, il-liġi nfisha trid[27] li fejn ikun il-każ, Qorti li ma tkunx waħda ta' appell għandha minn jeddha *ex ufficio* tiddikjara li m'għandhiex kompetenza, ukoll jekk ma tkunx tqajmet eċċezzjoni quddiemha f'dan is-sens[28];

Illi huwa fatt aċċettat li din il-Qorti hija meqjusa bħala t-tribunal ta' ġurisdizzjoni ordinarja, filwaqt li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa meqjus bħala t-tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali (u limitata) fil-qasam tal-kirjiet ta' fondi urbani, sewwasew minħabba li twaqqaf u jinsab regolat b'liġi speċjali u sal-limiti mfissra f'dik il-liġi. Bħalma jingħad dejjem u mingħajr kontestazzjoni, it-tribunal speċjali għandu l-ġurisdizzjoni li tagħtih il-liġi li bis-saħħa tagħha huwa mwaqqaf u ma jistax iwessagħha iżjed minn dak li tagħtih dik l-istess liġi[29]. Tista' tkun ġurisdizzjoni esklussiva, imma hija dejjem waħda li trid titwettaq fil-parametri stretti ta' dik l-istess liġi[30];

Illi l-problemi mnissla minn diffikultà dwar liema tribunal għandu s-setgħa jisma' kwestjoni bejn kerrej u sid dwar il-kirja minn dejjem kienu ta' wġigħ ta' ras u taw lok għal għadd bla qies ta' deċiżjonijiet. Jingħad biss li l-Qrati tagħna stabilew, permezz ta' sentenzi, ċerti regoli li jiddeterminaw distinzjonijiet dwar is-setgħat ta' kompetenza wkoll fejn il-kwestjoni kienet tidher li taqa' taħt il-liġi speċjali[31];

Illi huwa fatt ukoll li n-natura ta' azzjoni tiddependi mill-għażla tal-parti li tibdiha, u hija determinabbli mis-sura ta' talbiet li dik il-parti tkun tathom[32]. B'mod partikolari, il-kompetenza ma tiddependix fuq iż-żmien meta ssir it-talba iżda fuq il-materja tat-talba[33];

---

[23] Art. 1525 tal-Kap 16
[24] Ara App. Inf. MCH **4.12.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Enriketta Bonniċi et vs Gordon Borġ***
[25] App. Ċiv. **28.2.1969** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Buġeja vs Giovanni Paċe*** (mhix pubblikata)
[26] App. Inf. **29.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima et vs Spagnol et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.1163**)
[27] Art. 774 tal-Kap 12
[28] P.A. JA **31.10.2011**fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Camilleri et vs International Trading Co Ltd***
[29] P.A. MCH **2.7.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Massih Massihnia vs Stivala Properties Ltd et*** (mhix appellata)
[30] App. Inf. RCP **16.7.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***P.L. John Privitera noe vs Josephine Camilleri***
[31]App. Kumm.:**11.5.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Edward Borġ vs Edward Bartlett et,*** (mhix pubblikata) u s-sentenzi hemm imsemmija
[32] App. Ċiv. **7.10.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et*** (mhix pubblikata)
[33] P.A. GCD **30.4.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Rev. David Morris noe vs Avukat Rachel Bonello et***

Illi f'din il-kawża, dak li wieħed imissu jqis huwa jekk l-azzjoni attriċi, kif imfassla, u t-talbiet hemm magħmula, tistax qatt tinstama' u tinqata' mill-Bord. Din il-Qorti ssib li l-azzjoni attriċi tmur lil hinn minn dik li hija l-kompetenza speċifika tal-imsemmi Bord taħt id-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 69, u għalhekk, jidhrilha li l-atturi sewwa għamlu li ressqu l-azzjoni tagħhom quddiem din il-Qorti. Dan qiegħed jingħad bla ebda ħsara għal kull difiża li l-imħarrkin jistgħu jtellgħu kontra l-allegazzjoni tal-atturi, u fost dawn hemm id-difiża ta' titolu li jista' wkoll ikun ta' lokazzjoni;

Illi dan jingħad għaliex il-liġi nnifisha trid li azzjonijiet dwar tneħħija jew żgumbrament ta' persuni minn ħwejjeġ immobbli jitressqu quddiem din il-Qorti ukoll li kieku kellhom ikunu mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħdu fihom[34]. B'żieda ma' dan, xieraq jingħad li ilu minn żmien twil aċċettat illi talbiet għal żgumbrament minn ġid immobbli jaqgħu taħt is-setgħa ta' din il-Qorti u mhux tat-tribunali speċjalizzati[35]. Din ix-xejra ta' ħsieb inżammet ħajja u twettqet f'għadd kbir ta' sentenzi tal-qrati tagħna u fuq medda twila ta' żmien[36] u jidher li għadha hekk sallum[37];

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li l-azzjoni attriċi ma hija bl-ebda mod maħsuba li tnissel rabta kuntrattwali ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, imma biss waħda ta' żgumbrament minn fond minħabba nuqqas ta' titolu minn min qiegħed iżomm il-fond li dwaru nfetħet il-kawża;

Illi għalhekk l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek Meli u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek Galea mhumiex mistħoqqa u mhumiex sejrin jintlaqgħu;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek Mario Meli bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek Godwin Galea bħala wkoll mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

---

[34] Art. 47(3) tal-Kap 12

[35] Ara, fost l-oħrajn, App. Ċiv. **4.12.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Debattista et vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **XLI.i.559**), App. Ċiv. **14.4.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima vs Vella*** (Kollez. Vol: **LXXXI.i.476**) u App. Inf. PS **8.6.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Peralta et vs Maria Curmi et***

[36] Ara, fost l-oħrajn, App. Ċiv. **28.6.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Scalpello vs Falzon*** (Kollez. Vol: **XLI.i.445**), P.A. GV **27.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Brincat et vs Blackman et*** (mhix pubblikata); u App. Inf. PS **22.11.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Azzopardi vs Joseph Calleja et***

[37] P.A. JA **25.3.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Avv. Noel Camilleri noe vs Walter Żammit pro et noe*** fost bosta oħrajn

Tordna li s-smigħ tal-kawża jitkompla bil-ġbir tal-provi fil-mertu, bla ħsara għall-eċċezzjonijiet preliminari l-oħrajn;

Tordna li l-ispejjeż ta' din is-sentenza **jitħallsu** mill-imħarrkin; u

Tordna li l-atti ta' din il-kawża jintbagħtu lir-Reġistratur ta' din il-Qorti biex jassenja l-kawża quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u li quddiemha jkompli jinstema' l-każ.

Moqrija

Onor Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

5 ta' Diċembru, 2019

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

5 ta' Diċembru, 2019