Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr. Brigitte Sultana LL.D., LL.M. (Cardiff), Adv. Trib. Eccl. Melit.

Seduta tal-lum 3 ta' Lulju 2020

Rikors Guramentat Numru:- 22/2019 (BS)

Catherine Galea

-vs-

Christopher u Sarah Lynn konjugi Camilleri;

Kenneth u Deborah konjugi Camilleri li b'digriet datat 18 ta' Frar 2020 il-kunjom Camilleri gie jaqra Muscat

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kapitlu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ta' Catherine Galea fejn ikkonfermat bil-gurament:

1. *Illi rikorrenti hija proprjetarja, flimkien mal-ex zewgha Raymond Grech, tal-fond ossia garage internament markat bin-numru tlieta (3) li jifforma parti mill-blokk ta' apparatmenti bl-isem 'Coronation Court' Block B, fi Vjal it-Tmienja ta' Settembru fix-Xaghra, Ghawdex;*

2. *Illi permezz ta' skrittura datata sebgha u ghoxrin (27) ta' Gunju tas-sena elfejn u tlettax (2013) ir-rikorrenti flimkien ma' Raymond Galea kriet dan il-garage lill-intimati Christopher u Sarah Lynn konjugi Camilleri u Kenneth u Deborah konjugi Muscat. Kopja ta' din l-iskrittura qed tigi annessa bhala Dokument 'A';*

3. *Illi ai termini ta' dik l-iskrittura din il-kirja giet fi tmiemha fil-wiehed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018);*

4. *Illi l-attrici talbet lill-konvenuti sabiex johorgu mill-fond fi tmiem il-kirja izda dawn tramite l-avukat taghhom talbu li jinghataw zmien sabiex ikunu jistghu jnehhu l-oggetti li kellhom fl-istess garage li huma kienu qed juzaw bhala hanut/store u wara trattattivi kien hemm qbil li jinghataw zmien sal-ahhar ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (2019) biex jaghmlu dan u bil-promessa li f'dik id-data jikkonsenjaw lura l-fond lill-attrici;*

5. *Illi minkejja dan il-ftehim fl-ahhar ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (2019) il-konvenuti xorta ma hargux minn dan il-fond u issa qed jirrifjutaw li johorgu minkejja li ma ghandhom l-ebda titolu fuq l-istess;*

6. *Illi r-rikorrenti riedet tiehu lura l-pussess tal-fond taghha f'idejha izda l-konvenuti rrifjutaw u dan minkejja li gew interpellati diversi drabi b'ittra legali u ufficcjali nkluz permezz ta' ittra ufficjali numru 102/2019;*

7. *Illi ghalhekk il-konvenuti ghad ghandhom il-pussess effettiv tal-fond hawn fuq imsemmi u dan minghajr ebda raguni valida u minghajr ebda titolu validu fil-Ligi;*

8. *Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-Ligi a tenur tal-Artikolu 167 et seq tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu validu fuq il-proprjeta' hawn fuq deskritta u fil-fehma tar-rikorrenti l-konvenuti ma ghandhom l-ebda eccezzjoni x'jissollevaw kontra t-talbiet ta' l-istess rikorrenti;*

9. *Illi r-rikorrenti taf personalment dawn il-fatti;*

10. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

Talbet ghalhekk li din l-Onorabbli Qorti:

1. *Tiddisponi mit-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 167 et seq tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti qeghdin izommu l-fond ossia garage internament markat bin-numru tlieta (3), li jifforma parti mill-blokk ta'*

appartamenti bl-isem 'Coronation Court' Block B, fi Vjal it-Tmienja ta' Settembru fix-Xaghra, Ghawdex minghajr ebda titolu validu fil-Ligi;

3. *Konsegwentament tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju kif tistabilixxi din l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija jizgombraw mill-imsemmi fond u jikkonsenja c-cwievet tieghu lill-attrici.*

B'riserva u minghajr pregudizzju ghal kull dritt u/jew azzjoni spettanti lill-attrici ghall-hlas ta' danni konsegwenzjali u spejjez ohra.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta nkluz dawk tal-ittra ufficcjali numru 102/2019 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-kovenuti Christopher u Sarah Lynn konjugi Camilleri u ta' Kenneth u Deborah konjugi Muscat illi eccepew:

1. *Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fid-dritt u fil-fatt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess attrici u dan inter alia ghas-segwenti ragunijiet;*

2. *Illi qabel xejn jehtieg li jkun hemm korrezzjoni fl-okkju tal-kawza peress li l-initmati Kenneth u Deborah konjugi huwa Muscat u mhux Camilleri;*

3. *Illi fl-ewwel lok, din il-Qorti ma ghandhiex kompetenza jew gurisdizzjoni sabiex tisma' u tiddeciedi dwar it-talbiet attrici, ghaliex, ex admissis, l-okkupazzjoni da parti tal-esponenti tal-fond de quo hija naxxenti minn kuntratt ta' kera ffirmat bejniethom fuq naha u Raymond u Catherine Galea fuq in-naha l-ohra u fit-termini espressi u precizi tal-artikolu 1525 tal-Kodici Civili, fejn fond ikun originarjament okkupat b'kirja, kull materja konnessa ma' dik il-kirja, inkluz allura anki kull pretensjoni dwar jekk dik il-kirja ghadhiex fis-sehh jew inkella le, hija afdata b'mod esklussiv lill-Bord li Jirregola l-Kera [Ara f'dan is-sens, fost hafna ohrajn P.A. "Elibazeth Schembri vs Irene Fleri Soler - 31/05/2013 u l-gurisprudenza hemm iccitata].*

4. *Illi fil-kaz odjern, ghalkemm l-attrici tittenta li tressaq it-talbiet taghha taht l-artikolu 167 et seq tal-Kodici Civili, hija stess tammetti li originarjament il-fond de quo kien (u effettivament ghadu) okkupat b'kirja*

mill-esponenti u ghalhekk din il-procedura lanqas ma tista' tigi applikata ghall-fattispecje tal-kaz odjern;

5. *Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, dan il-gudizzju ma huwiex integru ghaliex, trattandosi minn talba minn wiehed mill-komproprjetarji sabiex jizgombra lill-inkwilin mill-fond lokatizju, hija mehtiega l-prezenza tal-komproprjetarju l-iehor jew il-komproprjetarji l-ohra fil-kawza;*

6. *Illi sa fejn jafu l-esponenti ghad ma gietx ippronunzjata s-separazzjoni personali bejn Catherine Galea u Raymond Galea, u ghalhekk ghalkemm Catherine Galca tirreferi ghal Raymond Galea bhala "ex zewgha", dan ma huwiex korrett. F'kull kaz, huwa mehtieg il-kunsens ta' Raymond Galea sabiex tkun tista' tirnexxi t-talba tal-attrici, liema kunsens, l-esponenti jafu tajjeb li mhux qed jinghata, anzi precizament bil-kuntrarju, Raymond Galea irid espressament li l-esponenti jkomplu fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond.*

7. *Illi dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, kuntrarjment ghal dak allegat mill-attrici, wara l-iskadenza tal-kirja, din il-kirja giet imgedda mhux biss tacitament imma sahansitra espressament mill-attrici nnifisha. Tant huwa hekk li l-esponenti digà hallsu l-iskadenza ta' kera li saret dovuta f1-1 ta' Awwissu 2018, u dan il-hlas gie accettat mill-attrici. Peress li l-kera giet pattwita b'referenza ghall-perijodu ta' sena, allura din il-kirja giet imgedda ghal dak il-perjodu b'applikazzjoni tar-regoli li jinsabu fl-artikolu 1536 moqri flimkien mal-artikolu 1532 tal-Kodici Civili. Ghaldaqstant l-azzjoni attrici hija ntempestiva u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attrici.*

8. *Illi, finalment u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti dahlu f'konvenju ma' Raymond Galea sabiex dan ibeghlhom sehmu minn dan il-fond, precizament fit-2 ta' Frar 2019, u fit-termini ta' dak il-konvenju, l-esponenti huma ntitolati li jibqghu fil-pussess ta' dan il-fond irrispettivament mill-kirja li huma ghandhom vigenti favur taghhom.*

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-atti kollha u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq it-tielet eccezzjoni ta' l-intimati.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza *in parte* fuq it-tielet eccezzjoni sollevata mill-intimati f'kawza ntavolata mir-rikorrenta fejn hija qed titlob lill-Qorti tiddikjara illi l-intimati qed izommu *garage* minghajr titolu validu fil-ligi ghax tghid illi l-kuntratt ta' kera skada, kif ukoll titlob illi l-Qorti tordna lill-intimati jizgumbraw mill-istess fond u jikkonsenjawlha c-cwievet.

L-intimati laqghu ghal dawn il-pretensjonijiet billi preliminarjament eccepxew in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti *ratione materiae* stante li l-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu jiddeciedi t-talbiet tar-rikorrenti.

Eccezzjoni dwar il-kompetenza tal-Qorti *ratione materiae*.

L-intimati qed jissottomettu illi din il-kawza ghall-izgumbrament ma messiex saret quddiem il-Qorti izda taqa' fil-Gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera.

L-artikolu 1525 tal-Kap. 16 jghid hekk:

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

Din id-disposizzjoni hija ukoll 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-Kapitlu 69, l-artikolu 16 (4) li jghid hekk:

"**(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."**

Din il-kwestjoni ta' gurisdizzjoni ilha tigi trattata mill-Qrati taghna fejn sar ezercizzju sabiex jigi definit liema hija dik il-materja illi taqa' fil-gurisdizzjoni tal-Qrati u liema hija dik illi ghandha tigi trattat mill-Bord illi Jirregola l-Kera. Di fatti gie ritenut illi:

"l-emendi fil-ligi tal-kera kienu ntizi biex ir-regola tkun il-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eccezzjoni li l-Bord jiddeklina l-gurisdizzjoni tieghu. Sahansitra l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll residenzjali."[1]

L-abbli difensur tar-rikorrenta argumenta illi l-kawza odjerna saret ai termini ta' l-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li hija procedura specjali, trid issir bilfors quddiem il-Qorti, illi f'dan il-kaz, hija l-Qorti tal-Magistrati, Gurisdizzjoni Superjuri. Jargumenta illi tali procedura ma tistax issir quddiem il-Bord tal- Kera. Ghalhekk skont ir-rikorrenta gia la darba l-kawza nbdiet quddiem din il-Qorti ghandha hekk titkompla. Il-Qorti izda ma tikkondividix dan l-argument. Irid jinghad l-ewwelnett illi bl-emendi ntrodotti permezz ta' l-Att X tal-2009 iddahhlet procedura sommarja specjali li hija simili ghall-procedura ta' giljottina taht l-Artikolu 167 *et seq* tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Din il-procedura li hija prevista bl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tigi nizjata permezz ta' rikors

[1] Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et, Qorti tal-Appell Inferjuri, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015.

guramentat, madanakollu meta l-intimat notifikat b'tali rikors juri ghas-sodisfazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera illi huwa ghandu difiza *prima facie* x'iressaq allura huwa jithalla jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu u l-kawza tiehu l-kors ordinarju taghha.

Minbarra hekk, il-fatt illi din il-Qorti kif diversament preseduta appuntat il-kawza ghas-smigh u akkordat lill-intimati l-fakulta illi jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom dan ma jfissirx illi kienet accettat illi ghandha l-gurisdizzjoni illi tidhol fil-mertu u dana minhabba l-fatt illi fl-istadju ta' l-appuntament tal-kawza l-Qorti lanqas ikollha r-risposta ta' l-intimati u l-fatti quddiemha jkunu skarsi ghall-ahhar ghax ikollha biss il-verzjoni tar-rikorrenti kif espressa fir-rikors guramentat. Tant hu hekk illi llum huwa principju ormai assodat illi:

"...kif konoxxut, il-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni ghall-istess talbiet"[2] (enfasi mizjuda)

Punt iehor sollevat mir-rikorrenta fit-trattazzjoni huwa illi gia la darba skada l-kuntratt ta' kiri allura r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet ma hemmx titolu. Fil-qrati taghna dan il-punt gie dibattut qatiegh u gie ritenut illi :

"Ghall-finijiet ta' kompetenza, il-ligi ma taghmilx distinzjoni jekk fiz-zmien li l-attur jipproponi l-kawza l-kirja tkunx ghadha fis-sehh jew le. Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jirrizultax li l-kompetenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien li tigi proposta l-kawza." [3]

Ghalhekk in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi ghandha tilqa' din l-eccezzjoni dwar il-kompetenza.

Decide

[2] Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri ,Appell deciza 6.10.2004
[3] Salvatore Bartolo et v. Anthony Deguara et, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015,

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tal-intimati li din il-Qorti ma ghandhiex kompetenza tisma' l-kawza *ratione materiae* u b'applikazzjoni tal-proviso tal-artikolu 741(b) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta tordna li l-atti jigu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jiehu konjizzjoni tal-kawza.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur