PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **746/2023 AD**

JEFFREY U RITA KONJUĠI AZZOPARDI (KI 767652M U 68352M RISPETTIVAMENT)

vs

JOSEPH CAMILLERI (KI 533455M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 23 ta' Frar 2024

Il-Qorti:

1. Din hija **sentenza *in parte* limitatament** rigward l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat fir-risposta tiegħu, dwar l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti sabiex tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. B'rikors ġuramentat datat erbatax (14) ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti ppremettew, in suċċint, illi l-intimat jokkupa fondi f'Paceville illi minnhom ir-

rikorrenti għandhom kwint indiviż (1/5) bejniethom. Jispjegaw illi l-intimat kien qed jiġi tollerat jibqa' fl-okkupazzjoni ta' dawn il-fondi bla titolu, salv il-ħlas ta' kumpens għaż-żmien illi jkun permess minnhom lill-intimat illi jibqa' f'okkupazzjoni tal-istess proprjeta'; iżda illi l-intimat mhux qed iħallas livell ta' kumpens sodisfaċenti tenut kont il-valur tal-proprjeta' li qed jokkupa, bil-konsewgenza illi r-rikorrenti qed isofru preġudizzju u telf finanzjarju minħabba l-okkupazzjoni kontinwata tal-fondi mill-intimat, u minħabba illi l-intimat niffed il-fondi tar-rikorrenti ma' fondi oħrajn li jappartjenu lilu. Ir-rikorrenti jsostnu illi minkejja illi l-intimat ġie interpellat sabiex jiżgombra mill-fondi wara li jirripristina l-fondi fl-istat oriġinali taħghom, l-intimat irrifjuta illi jagħmel dan, u waqqaf lir-rikorrenti milli jeżegwixxu x-xogħolijiet huma sabiex jifirdu l-fondi tar-rikorrenti minn mal-fondi ta' terzi;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

   a. *Tiddikjara illi l-intimat m'għandu l-ebda jedd li jokkupa l-fondi fuq imsemmija għar-raġunijiet premessi;*

   b. *Tordna l-iżgumbrament tal-intimat minn dawn il-fondi, fi żmien qasir u perentorju illi din il-Qorti jogħġobha tiffissa għal dan il-għan;*

   c. *Tillikwida l-kumpens dovut mill-intimat lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond sad-data tas-sentenza, u tordna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk kif likwidata;*

   d. *Tillikwida ulterjorment il-kumpens mensili li jsir dovut mill-intimat lir-rikorrenti wara l-għoti tas-sentenza, sa ma l-fond jiġi ivvakat b'mod effettiv;*

   e. *Tikkundanna lill-intimat iħallas dak is-somom li jiġu likwidati kif fuq mitlub;*

f. *Tordna lill-intimat jirripristina l-fondi b'mod illi dawn ikunu separati minn fondi ta' terzi, u dan fi żmien qasir u perentorju, u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jesegwixxu x-xogħolijiet huma a spejjeż tal-intimat;*

4. B'risposta datata wieħed u għoxrin (21) t'Awwissu 2023, il-konvenut, apparti eċċezzjonijiet fil-mertu, issolleva wkoll eċċezzjoni preliminari, u cioe:

> ***Illi dina l-Onorabbli Qorti ma għandhiex il-kompetenza biex tieħu konjizzjoni tat-talbiet imressqa mill-atturi peress illi, kif inhu ammess mill-atturi, il-fondi huma mikrija lill-konvenut billi l-atturi, flimkien ma' oħrajn, kienu, żmien ilu, ftehemu mal-konvenut illi l-konvenut ikollu l-godiment u l-użu tal-fondi versu l-ħlas minnu ta' "kumpens" perjodiku illi hija d-definizzjoni fil-liġi ta' kuntratt ta' kiri;***

5. Fis-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2023, il-kawża ġiet differita għall-provi u għat-trattazzjoni fuq din l-eċċezzjoni sollevata mill-konvenut;

6. Wara illi, fis-seduta tal-ħamsa (5) ta' Diċembru 2023, din il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-partjiet dwar l-istess eċċezzjoni, il-kawża ġiet differita għal-lum għal sentenza preliminari dwar l-eċċezzjoni suriferita.

Il-Qorti

7. Wara illi rat l-atti preżentati mill-partijiet;

8. Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet rigward l-eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti sollevata mill-konvenut;

9. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għal sentenza preliminari rigward l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenut;

10. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

11. Huwa prinċipju ben assodat illi, *"Għall-fini tad-determinazzjoni tal-kompetenza ratione materiae, hu prinċipju illi għandu jittieħed rigward għall-oġġett tat-talba introduttiva u għall-fatti u ċirkostanzi premessi għas-sostenn ta' dik it-talba. Ara* ***Frankie Refalo nomine -vs- Jason Azzopardi et****, Appell, 07.10.1997;"*[1]

12. Fil-każ odjern, dak illi qed jitolbu r-rikorrenti huwa, in suċċint, (a) dikjarazzjoni illi l-intimat m'għandux jedd jokkupa l-fondi mertu tal-kawża; (b) l-iżgumbrament tal-intimat; (c) likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fondi mill-intimat; (d) ripristinazzjoni tal-fondi mill-intimat. Il-Qorti tfakkar illi filwaqt illi r-rikorrenti jsostnu illi l-intimat kien jokkupa l-fond b'mera tolleranza salv il-ħlas ta' kumpens għaż-żmien li jkun permess lilu mir-rikorrenti li jibqa' f'okkupazzjoni tal-fondi suriferiti, l-intimat qiegħed jallega illi l-istess fondi ġew mikrija lilu mir-rikorrenti;

13. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub***[2]:

> *Dan premess, il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna hi f'ċertu sens konkordi filli tirritjeni illi t-tribunal kompetenti biex jieħdu konjizzjoni ta' kwestjonijiet li jirrigwardaw jekk persuna konvenuta għandhiex jew le titolu biex tiddetjeni l-fond huma l-Qrati ordinarji (****Vol XXVII pI p 568 u p 573****). Dan anke fejn si tratta ta' kontestazzjoni tat-titolu għal-lokazzjoni (****Vol XLV pI pI****).*

[1] Appell Ċivili Nru 571/2008/1, ***Salome Chetcuti vs Jonathan Satariano***, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 12 ta' Frar 2010
[2] Appell Ċivili Nru 29/2002/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 20 t'Ottubru 2003

*Kif rimarkat fis-sentenza fl-ismijiet "**Raffaela Said nomine -vs- Dominic Mintoff nomine et**", Appell, 31 ta' Marzu 1952, "il-Bord tal-Kera huwa kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' talb għar-ripresa tal-pussess tal-fond fil-każ li bejn il-partijiet ikun hemm rapport ta' lokazzjoni; fejn it-talba mhiex bażata fuq il-fatt tal-lokazzjoni u għal xi waħda mir-raġunijiet li skond il-liġi tista' timpedixxi r-rilokazzjoni l-Bord ma kienx kompetenti biex jieħu konjizzjoni tat-talba biex jiġi awtorizzat jieħu taħt idejh il-porzjoni tad-dar f'għeluq il-lokazzjoni tagħha".*

*Din l-istess ġurisprudenza imbagħad tissokta tafferma bħala prinċipju ġenerali illi una volta l-Qorti ordinarja tasal għal konklużjoni li l-konvenut għandu titolu ta' lokazzjoni, allura ma titqiesx iżjed kompetenti. Ara "**Vincent Camilleri nomine -vs- Pio Muscat**", Appell, Sede Inferjuri, 21 ta' Jannar 1986; "**Alfred Fenech - vs- Rosaria Bartolo**", Appell, Sede Inferjuri, 28 ta' April 2000 fejn fiha ġiet ċitata wkoll id-deċiżjoni fl-ismijiet "**Francis Paris et -vs- John Grima**", Appell, Sede Inferjuri, 11 ta' Jannar 1996.*

14. B'mod simili ġie ritenut ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Tabib Dr Alexander Cachia Zammit et vs Lawrence Caruana***[3]:

*(1) Huwa paċifikament akkolt illi t-tribunal kompetenti biex jiddeċiedi jekk id-detentur ta' fond għandux titolu jew le huwa l-Qorti ordinarja (**Kollez Vol XXXIII P I p 811**);*

(2) Presuppost speċifiku għat-teħid ta' azzjoni quddiem it-tribunal speċjali regolanti materji inċidenti dwar kirjiet

[3] Appell Ċivili Nru 6/2002/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 1 ta' Diċembru 2004

huwa dak li bejn il-partijiet in lite ikun gja jeżisti rapport ta' lokatur u konduttur;

15. L-istess prinċipju ġie ribadit ukoll mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Charles Azzopardi et vs Publius Zammit***[4]:

> *8. Fil-każ tallum l-atturi talbu żgumbrament tal-konvenut mhux għax igħidu li l-fond kien mikri lilu u issa l-kiri ntemm; qegħdin jitolbu l-iżgumbrament għax igħidu illi l-konvenut ma għandux titolu, la ta' kiri u lanqas ta' xorta oħra. Tassew li l-konvenut jallega li għandu titolu ta' kiri, iżda dan ma huwiex biżżejjed biex il-kompetenza tgħaddi mill-qorti lill-bord; irid jintwera li l-konvenut tassew għandu dak it-titolu, u biex tara jekk dan huwiex il-każ il-qorti trid tqis il-provi, u għalhekk għandha kompetenza biex tqis il-provi. Jekk il-qorti ssib li tassew il-konvenut għandu jew kellu titolu tal-kiri, il-kompetenza tieqaf hemm; jekk iżda ssib li lill-konvenut ma seħħlux juri li għandu dak it-titolu, u li għalhekk huwa minnu dak li jgħidu l-atturi li l-konvenut ma għandux it-titolu vantat minnu, il-qorti tibqa' kompetenti wkoll biex tordna l-iżgumbrament.*
>
> *9. Fi kliem ieħor, il-kompetenza tal-qorti ma tintilifx għax il-konvenut jallega li għandu titolu ta' kiri; tibqa' kompetenti biex tara għandux tassew dak it-titolu. Li ma kienx hekk kien ikun il-konvenut waħdu li jiddetermina l-kompetenza tal-qorti billi jressaq eċċezzjoni li għandu titolu ta' kiri.*

16. Applikat il-premess għall-fatti u ċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, din il-Qorti rat illi permezz tal-ewwel talba rikorrenti, hija qiegħda tiġi mitluba tindaga jekk

[4] Rik Ġur 835/2014/1 LSO, Qorti tal-Appell (Superjuri), 24 ta' Ġunju 2021

effettivament l-intimat għandux dritt jokkupa l-fondi mertu tal-kawża jew le. Dan ifisser illi l-eżistenza ta' titolu tal-intimat u/jew id-drittijiet minnu godenti fuq il-fondi in kwestjoni għadu jrid jiġi stabbilit. Ikkunsidrata l-ġurisprudenza suriferita, jirriżulta evidenti illi tali indaġini taqa' fil-kompetenza ta' din il-Qorti, u mhux tal-Bord li Jirregola l-Kera;

17. Din il-Qorti tirrileva illi l-indaġini dwar l-eżistenza o meno ta' titolu tal-intimat u/jew ta' drittijiet minnu godenti fuq il-fondi in kwestjoni mhijiex indaġini illi ssir f'dan l-istadju, iżda indaġini fil-mertu, tenut kont il-mod kif ġew formulati t-talbiet rikorrenti. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Edmund Mifsud vs Doris Micallef***[5]:

> *7. Tgħid sew il-konvenuta illi "l-ewwel Qorti ma eżaminatx jekk l-intimata appellanti għandhiex titolu ta' lokazzjoni jew le" għax qabel ma tagħmel hekk il-Qorti kellha tara għandhiex kompetenza tagħmel dak l-eżami: l-ewwel kwistjoni li kellha tiġi maqtugħa ma hijiex jekk il-konvenuta għandhiex titolu ta' kiri iżda jekk il-Qorti għandhiex kompetenza tara jekk il-konvenuta għandhiex dak it-titolu. Fil-fatt l-ewwel Qorti ma ddeċidietx jekk il-konvenuta għandhiex jew le dak it-titolu, iżda ddeċidiet biss illi tista' tipproċedi biex tagħmel dak l-eżami. Ladarba tressqet l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza, l-ewwel Qorti ma setgħetx tgħid il-konvenuta għandhiex titolu jew le qabel ma tkun iddeċidiet li għandha l-kompetenza meħtieġa. Wara li sabet li għandha dik il-kompetenza l-ewwel Qorti fehmet li tista' tgħaddi biex tara hemmx titolu jew le.*
>
> *[...]*

[5] Rik Ġur Nru 64/2013, Qorti tal-Appell (Superjuri), 12 ta' Frar 2016

10. [...] Biex tiċħad eċċezzjoni li l-Qorti ma għandhiex kompetenza għax il-konvenuta tallega titolu ta' kiri ma hux meħtieġ illi tgħid ukoll illi l-konvenuta ma għandhiex dak it-titolu, kif tidher li trid tgħid il-konvenuta, għax il-fatt li ssir allegazzjoni li hemm titolu ta' kiri ma jwassalx għall-konklużjoni li l-Prim'Awla ma għandhiex kompetenza. Ma hemm ebda deċiżjoni li l-konvenuta ma għandhiex titolu u għalhekk ma kien ikun hemm ebda kontradizzjoni li kieku finalment il-Qorti kellha ssib – issa li sabet li għandha kompetenza tagħmel dik l-indaġini – li l-konvenuta għandha dak it-titolu. F'dak il-każ il-konklużjoni ma tkunx illi l-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza, iżda illi tiċħad it-talbiet tal-attur għax tkun falliet il-premessa li l-konvenuta ma għandhiex titolu.

18. B'mod simili, fil-kawża odjerna, il-konvenut għadu jrid iġib prova illi hemm relazzjoni lokatizja bejnu u r-rikorrenti sabiex l-eċċezzjonijiet tiegħu jintlaqgħu u t-talbiet rikorrenti jiġu miċħuda. Dan hekk kif ġie sostnut ukoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***George Falzon et vs Raymond Buttigieg et***[6]:

Din il-Qorti hija ben konxja li l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti huma relatati intimament u setgħu ġew mistħarrġa u deċiżi flimkien u dan għaliex kjarament biex il-Prim'Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja – iżda l-attur ma hux jirrikonoxxi dan tant li fir-rikors promotorju qed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond ***bla titolu****. Jekk huwa hekk allura ma hemmx dubbju li l-foro indikat huwa appuntu l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. [...]*

[6] Appell Ċiv Nru 568/2009/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 28 ta' Marzu 2014

*F'dan il-każ, inġabru provi dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuti li huma għandhom titolu ta' kera iżda s-sentenza ingħatat biss dwar l-eċċezzjoni tal-kompetenza; u fil-waqt li kif gia' ssemma' mingħajr dubbju l-kompetenza toħroġ mill-att promotorju, jekk it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti tiġi milqugħa, l-attur ikollu allura xorta waħda jirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jieħu pussess tal-fond in kwestjoni – iżda imbagħad fuq kawżali għal kollox differenti għaliex tkun ġiet stabbilita ġudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Għalhekk ladarba l-ewwel Qorti iddeċidiet biss, kif ġiet mitluba tagħmel, fuq l-ewwel eċċezzjoni hija għamlet sew li ikkonċentrat fuq it-***talba tal-attur*** *(kif iddikjarat is-sentenza* ***Refalo v. Azzopardi*** *fuq imsemmija) li kienet titlob l-iżgumbrament fuq il-kawżali li l-konvenuti ma għandhomx titolu u allura ikkonkludiet ġustament li fuq dik il-bażi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawża u tiddeċidiha.*

19. Għaldaqstant, filwaqt illi tiddikjara illi tikkondividi *in toto* l-fehma espressa mill-Qrati nostrana fil-ġurisprudenza suriferita, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat dwar inkompetenza *ratione materiae*, u tordna l-prosegwiment tal-kawża.

Decide

20. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

    i. **Tiċħad** l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti, u

    ii. **Tordna** l-prosegwiment tal-kawża odjerna.

Bl-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur