PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-3 TA' MEJJU, 2024

Kawża Numru: 10

Rik. Ġur. 335/2023 RGM

Dorianne Sammut

vs.

Jason Ciantar
Jurgen Muscat
Carmelo Sammut

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors maħluf tat-28 ta' Marzu 2023 l-attriċi fissret li hija komproprjetarja flimkien mal-konvenut Carmelo Sammut tal-fond 208, Jason Car Imports, qabel Charlie Auto Dealer, Triq Dun Karm, Birkirkara. Fissret li hi u l-konvenut żewġha Carmelo Sammut krew l-imsemmi fond lill-kumpanija Charlie Auto Dealer Limited. Fissret illi skont il-kuntratt ta' lokazzjoni "*Matul din il-lokazzjoni l-inkwilin ikollu dritt li jissulloka jew li jwilli l-imsemmija benefikati lil terzi persuni ladarba ikunu mibnija b'dana però illi kemm il-darba l-immobbli jiġi mikri lil terzi il-kera tiġi riveduta.*" Fissret illi hi u l-konvenut Carmelo Sammut għaddejjin min proċeduri ta' separazzjoni personali u li hemm Mandat t'Inibizzjoni li jinibixxi lil Sammut milli "*jbiegħ, inehhi, jittrasferixxi jew xort'ohra jiddisponi sew b'titolu oneruz jew gratwitu jew jghabbi b'piz jew dejn xi proprjetà immobbli jew jeddijiet marbuta maghha li tkun proprjetà tal-intimat*

jew/u s-socjetajiet Charlies Properties Ltd u Charlie Auto Dealer Ltd". L-attriċi fissret li Sammut daħal fi ftehim ta' lokazzjoni mingħajr il-kunsens u ad insaputa tagħha mal-konvenuti Jason Ciantar u Jurgen Muscat. Tgħid li hija qatt ma awtorizzat din il-kirja u wisq inqas irċeviet ħlas ta' kera mingħand il-konvenut. Nonostante li hija interpellat lill-konvenuti sabiex jirregolaw il-pożizzjoni tagħhom, huma baqgħu inadempjenti. Tgħid li l-konvenuti qegħdin jokkupaw din il-proprjetà mingħajr titolu validu fil-liġi u għalhekk resqet din l-azzjoni sabiex il-Qorti:

"1. Tiddikjara illi l-iskrittura privata datata 1 ta' Marzu 2021 li saret bejn żewġha Carmelo Sammut u l-intimati l-ohra f'din il-kawza saret ad insaputa tar-rikorrenti;

2. Tiddikjara illi ma kienx hemm il-kunsens mehtieg tar-rikorrenti biex isir l-ftehim li sar permezz tal-iskrittura privata datata l-1 ta' Marzu 2021;

3. Konsegwentement tordna l-annullament tal-iskrittura privata datata l-1 ta' Marzu 2021 li saret bejn żewġha Carmelo Sammut u l-intimati l-oħra;

4. Tordna konsegwentement li l-effetti tal-istess skrittura jiġu meqjusa invalidi u mhux enforzabbli, dan ghal finijiet u l-effetti kollha tal-liġi;

5. Tordna r-rientagrazzjoni ghall-istat li kien qabel ġiet konkluża l-istess skrittura u konsegwentement tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex jiżgumbraw mill-proprjetà bin-numru 208 fuq hames (5) livelli (basement, ground, first, second u third floors) illum bl-isem Jason Car Imports gia Charlie Auto Dealer, Triq Dun Karm, Birkirkara u dan entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss;

6. Tiddikjara li l-intimati jew minnhom ikkawża danni lir-rikorrenti;

7. Konsegwentement tillikwida u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jagħmlu tajjeb u jħallsu lir-rikorrenti għad-danni kollha subiti inkluż kwalsaisi servizzi fil-proprjetà, okkorrendo bl-opera ta' perit/i nominandi.

8. Salv kull provvediment ieħor li jogħġobha tagħti din il-Qorti.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċċjali u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-istanti kontra l-intimati minn issa inġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuti Jason Ciantar u Jurgen Muscat ippreżentata fil-11 ta' Mejju 2023 fejn eċċepew in linea preliminari li huma m'humiex il-leġittimi kontradittturi stante li kwalunkwe allegazzjoni ta' difett kontrattwali qiegħed jiġi attribwit lill-konvenut Sammut. Taħt l-istess eċċezzjoni l-imsemmija konvenuti eċċepew li l-attriċi qiegħda tħawwad bejn kanċellazzjoni ta' obbligazzjoni kuntrattwali u okkupazzjoni mingħajr titolu, fejn kollox qiegħed jiġi attribwit lill-konvenuti kollha. Jinsistu fis-segwenti eċċezzjoni li kwalunkwe difett kuntrattwali allegat mill-attriċi huwa attribwibbli unikament u esklussivament lill-konvenut Carmelo Sammut u għalhekk huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Fil-mertu eċċepew li huma totalment estranji għal kwalunkwe proċeduri bejn l-attriċi u l-konvenut Sammut u bl-ebda mod m'għandhom ikunu assoġġettati għal xi obbligazzjoni li temani minn tali relazzjoni u għalhekk it-talbiet kontrihom huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Eċċepew li fil-kuntratt ta' lokazzjoni, is-sid qiegħed jiggarantixxi li huwa effetivament is-sid u li għandu l-poter li jidħol liberament f'kuntratt ta' lokazzjoni. Jinsistu għalhekk illi kwalunkwe difett kontrattwali ma jista' jkun qatt attribwit lilhom. Jinsistu li tali azzjoni qatt ma kellha tiġi intavolat kontra tagħhom.

3. Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenut Carmelo Sammut ippreżentata fil-31 ta' Mejju 2023 fejn in linea preliminari eċċepixxa l-*lis alibi pendens* fir-rigward tal-ewwel ħames talbiet kif ukoll li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tiddeċiedi t-talbiet imressqa peress li ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 l-kompetenza sabiex tiġi determinata l-kwistjoni odjerna hija tal-Bord li Jirregola l-Kera. Fil-mertu eċċepixxa li l-Mandat t'Inibizzjoni imsemmi fir-rikors promotur ma żammux milli jikri l-proprjetà in kwistjoni u lanqas ma kien wieħed mill-proprjetajiet elenkati fl-istess mandat u għalhekk il-kirja hija waħda valida. Eċċepixxa li kirja m'hijiex meqjusa piż ai termini tal-liġi. Kompla jeċċepixxi li t-talbiet attriċi huma infondati ġaladarba hija m'għandha l-ebda pussess fuq il-proprjetà in kwistjoni tant li l-imsemmi fond ilu mikri lis-soċjetà Charlie Auto Dealer Limited mis-sena 2004 liema soċjetà għandha dritt illi tissulloka l-istess fond ai termini tal-iskrittura ta' lokazzjoni. Jgħid li l-unika jedd li għandha l-attriċi huwa li tirċievi l-kera stipulata fl-istess kuntratt lokatizzju minn Charlie Auto Dealer Limited jew li titlob żieda fil-kera skond l-istess att. Il-konvenut Sammut eċċepixxa wkoll li b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31

ta' Mejju 2019, il-Qorti kienet ordnat il-waqfien tal-komunjoni tal-akkwisti u għalhekk l-attriċi m'għandha l-ebda jedd tikkontesta kull negozjati li għamel wara l-waqfien tal-komunjoni. Eċċepixxa wkoll li l-attriċi ma soffriet l-ebda danni ġaladarba hija la kellha l-pussess tal-proprjetà u lanqas kellha introjtu mill-istess proprjetà. Jgħid li għalhekk il-kirja ma kkawżatilha l-ebda telf ta' qliegħ jew introjtu. Eċċepixxa wkoll li huwa ħallas l-ispejjeż kollha konnessi mal-fond in kwistjoni biex dan ikun mantnut u ikun f'pożizzjoni illi jinkera, liema ħlasijiet għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni f'kull likwidazzjoni ta' danni mitluba.

4. Rat li waqt is-seduta tal-5 ta' Lulju 2023 il-Qorti ordnat li jinstemgħu provi u jiġu deċiżi l-eċċezzjonijiet numru tnejn (lis alibi pendens) u numru tlieta (kompetenza tal-Qorti) mogħtija mill-konvenut Carmelo Sammut.

5. Rat il-provi mressqa mill-partijiet fir-rigward tal-imsemmija żewġ eċċezzjonijiet.

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut Carmelo Sammut ippreżentata fil-15 ta' Novembru 2023[1], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti Jason Ciantar u Jurgen Muscat ippreżentata fit-18 ta' Diċembru 2023[2] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi ppreżentata fit-30 ta' Jannar 2024[3].

7. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Carmelo Sammut.

Ikkunsidrat

Fatti Rilevanti.

8. Fil-11 ta' Diċembru 2001, il-konvenut Charles sive Carmelo Sammut f'ismu proprju u għan-nom u fl-interess ta' martu l-attriċi Dorianne Sammut deher fuq kuntratt ta' komprovendita ppubblikat min-Nutar Tonio Spiteri. Bis-saħħa ta' dan l-att il-konjuġi Samut xtraw "*dar bil-garage fil-basamenet level sottostanti, bla numru u jisimha 'Saint Anthony' mibnija fuq il-plot numru sitta (6) mill-art maghrufa bhala tal-*

[1] Fol 93 et seq tal-proċess.
[2] Fol 97 tal-proċess.
[3] Fol 104 et seq tal-proċess.

Qasbija, kontrada ta' Ganu, fi Triq Dun Karm, gia maghrufa bhala Birkirkara by Pass, Birkirkara"[4].

9. Permezz ta' skrittura privata tad-29 ta' Diċembru 2003 l-attriċi Dorianne Sammut, li dehret f'isimha u in rappreżentanza ta' żewġha Carmelo sive Charles Sammut, kriet l-imsemmi fond lis-soċjeta' Charlie Auto Dealer Limited, rappreżentata mill-konvenut Sammut, b'effett mill-1 ta' Jannar 2004. Din il-lokazzjoni saret taħt diversi kundizzjonijiet fosthom li "*matul il-lokazzjoni il-kumpanija tista' twaqqa' din il-proprjetà u minflokha tibni showroom u/jew ufficcji, u / jew appartamenti*"[5] kif ukoll li l-inkwilin ingħata "*dritt li jissulloka jew li jwilli l-imsemmija benefikati lil terzi persuni ladarba ikunu mibnija b'dana però illi kemm il-darba l-immobbli jiġi mikri lil terzi il-kera tiġi riveduta*."[6]

10. Fit-28 ta' Ġunju 2013 Dorianne Sammut talbet lill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) toħroġ Mandat t'Inibizzjoni kontra Carmelo sive Charles Sammut f'ismu proprju u bħala direttur tas-soċjetajiet Charlie Properties Ltd u Charlie Auto Dealer Ltd (Mand t'Inib 147/2013) sabiex (a) "*ma thalliex lill-imsemmi intimat li jbiegh, inehhi, jittrasferrixxi u/jew jiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruz jew gratuwita xi ishma li huwa ghandu fis-socjetajiet Charlie Properties Ltd [...] u Charlies Auto Dealer Ltd [...];*"[7] (b) "*fejn ma thallix lill-intimat ikompli jaggrava l-komunjoni tal-akkwisti b'pizijiet u passivita b'mod partikolari ghandu jiġi inibit milli jaghmel uzu minn facilitajiet ta' overdraft f'ismu u f'isem is-socjetajiet [...] mal-banek lokali [...] kif ukoll jaggrava l-komunjoni tal-akkwisti bili jikkonċedi kwalsaisi drittijiet lil terzi inkluż ċnus u kirjiet*"[8]. F'dan il-mandat ma sar ebda elenku tal-proprjetajiet għajr li ingħad li hemm diversi proprjetajiet immobbli li huma fuq isem il-partijiet personalment kif ukoll fuq iż-żewġ soċjetajiet kummerċjali.

11. B'digriet tad-9 ta' Settembru 2013, il-Qorti Ċivili (Sezzjoni Familja) laqgħet b'mod definittiv it-talbiet ta' Dorianne Sammut u ordnat il-ħruġ tal-Mandat t'Inibizzjoni.[9]

12. Fl-24 ta' Lulju 2013 Dorianne Sammut talbet lill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) toħroġ mandat ta' inibizzjoni ieħor kontra Carmelo sive Charles

[4] Fol 5 – 6 tal-poċess.
[5] Fol 16 tal-proċess.
[6] *ibid*.
[7] Fol 416 tal-proċess.
[8] *ibid*.
[9] Ara fol 516 tal-proċess.

Sammut f'ismu proprju u bħala direttur tas-soċjetajiet Charlie Properties Ltd u Charlie Auto Dealer Ltd ukoll (Mand t'Inib 173/2013). Hawn ukoll talbet lill-Qorti iżomm lill-intimat "*milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi jew xort'ohra jiddisponi sew b'titolu oneruz jew gratuwita jew jghabbi b'piz jew dejn xi proprjetà immobbli jew jeddijiet marbutin maghha li tkun proprjetà tal-intimat jew/u s-socjetajiet Charlie Properties Ltd [...] u Charlie Auto Dealet Ltd [...]*".[10] B'differenza għal Mandat preċedenti, f'dan il-mandat Dorianne Sammut elenkat "*fost il-proprjetà*" li hija taf bihom l-appartamenti u garaxxijiet ġewwa Santa Venera, appartamenti ġewwa l-Marsa, maisonettes u garaxxijiet ġewwa r-Rabat u appartamenti u garaxxijiet oħra ġewwa Fleur de Lys.

13. B'digriet tat-22 t'Awwissu 2013 il-Qorti laqgħet it-talba tal-attriċi u ordnat il-ħruġ ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra l-konvenuti "*fuq l-assi <u>immobbli</u> deskritti fir-rikors għall-hrug tal-mandat odjern*."[11]

14. Fl-1 ta' Marzu 2021, il-konvenut Charles Sammut kera permezz ta' skrittura privatra lil Jurgen Muscat u lil Jason Ciantar il-fond mertu ta' din il-kawża għal żmien ħmistax-il sena, b'kera ta' mija u sebgħin ewro (€170) kuljum għall-ewwel ħames snin, liema rata tiġi riveduta kull ħames snin. Fuq l-imsemmija skrittura ta' kera l-konvenuit Sammut iddikjara li huwa s-sid tal-fond kummerċjali.

15. Fl-1 ta' Ġunju, 2021 l-attriċi intavolat rikors fl-atti tal-Mandati t'inibizzjoni 147/2013 u 173/2013 fejn wara li għamlet referenza għall-iskrittura ta' lokazzjoni fuq imsemmija, talbet lill-Qorti "*tiehu, fil-konfront tal-intimat dawk il-provvedimenti opportuni sabiex jiġi assigurat li l-istess intimat jobdi l-ordni superjuri ta' din l-Onorabbli Qorti kif moghtija minnha fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni fuq referit, sabiex b'hekk jiġi assigurat li l-istess intimat ma jkomplix jaġixxi in disprezz ta' din l-Onorabbli Qorti, u in vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti*."[12] Fit-8 ta' Awwissu 2023 il-konvenut Carmelo Sammut ressaq rikors quddiem il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) fejn talab is-soprassesjoni tas-smigħ tar-rikors intavolat mill-attriċi fl-1 ta' Ġunju, 2021 u dan sakemm tiġi deċiża l-kawża odjerna. Jidher li dak ir-rikors tal-1 ta' Ġunju, 2021 għadu pendenti quddiem il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja).

---

[10] Fol 521 tal-proċess.
[11] Fol 554 tal-proċess.
[12] Fol 135 – 136 tal-proċess.

16. Fit-29 ta' Marzu 2023 l-attriċi Dorianne Sammut intavolat il-kawża odjerna titlob ir-rexxissjoni tal-iskrittura ta' lokazzjoni kif ukoll il-ħlas ta' danni minnha allegatament sofferti minħabba dik il-lokazzjoni.

Konsiderazzjonijiet Legali

17. Din hija azzjoni sabiex jiġi annullat kuntratt ta' kera iffirmat bejn il-konvenut Sammut u l-konvenuti l-oħra dwar proprjeta' tal-konjuġi Sammut li preżentement għaddejjin minn proċeduri ġudizzjarji ta' separazzjoni personali.

18. Is-sentenza tallum hija limitata għall-eċċezzjonijiet numru tnejn (2) u tlieta (3) imressqa mill-konvenut Sammut u cioe' l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens* u l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *rationae materia* ta' din il-Qorti.

L-Eċċezzjoni tal-Lis alibi pendens

19. It-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Carmelo Sammut taqra hekk: "illi preliminarjament l-esponenti jeċċepixxi l-*lis alibi pendens* fir-rigward tal-ewwel hames talbiet attrici gia la darba l-intimata permezz ta' rikors fl-atti tal-procedura fl-ismijiet Dorianne Sammut vs Carmelo sive Charles Sammut gia talbet t-thassir u l-annullament tal-kuntratt lokatizju odjern."

20. L-istitut tal-*lis alibi pendens* u l-istitut tal-konnessjoni ta' kawża ma' oħra hu regolat bl-**Artikoli 792 sa 794 tal-Kapitolu 12**.

21. L-eċċezzjoni tal-"lis alibi pendens", bħall-eċċezzjoni ta' konnessjoni ta' kawża ma' oħra, hija waħda minn dawk l-eċċezzjonijiet li tista' tingħata f'kull waqt tal-kawża sas-sentenza, u għandha tingħata fil-kawża li ġiet intavolata l-aħħar. (**Art. 794 (1), Kap. 12**). Meta tingħata tali eċċezzjoni il-Qorti għandha tiddeċidiha qabel ma titratta l-mertu u għandha tiddeċidiha b'kap għaliha. Jekk tali eċċezzjoni tiġi miċħuda l-Qorti tista' tgħaddi mill-ewwel sabiex tiddeċiedi l-mertu, jekk il-provi dwar il-mertu jkunu nġabru. Mill-banda l-oħra, jekk l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens* tiġi milqugħa il-Qorti għandha tibgħat l-atti tal-kawża quddiem il-Qorti li quddiemha tkun qed tinstema l-kawża l-oħra. (**Art. 792, Kap. 12**).

22. Fir-rigward ġie imfisser illi:

"La litis pendentia si verifica quando due azioni identiche sono proposte davanti a giudici diversi. È necessario quindi che lo stesso diritto sia fatto valere in giudizio, tra le stesse parti, inanzi a due giudici diversi (identità di soggetti, petitum, causa petendi). Quando vengono proposte contemporaneamente due azioni identiche, il legislatore impone di eliminare uno dei due processi sulla stessa controversia, per evitare uno spreco di attività processuale e sopratutto il pericolo di un contrasto di giudicati."[13]

23. Fil-kawża **Anatoli Reznikov et. vs. Nikolai A. Kotivov pro et noe** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fl-24 ta' Marzu 1994 ġie kkunsidrat illi:

"The plea is somewhat parallel with the plea of exceptio rei judicatæ. Just as a suit cannot be decided upon more than once, so also there cannot be at the same time more than one judicial relation between the same persons on the same merit, because this would imply a plurality of decisions on the same issue. The effect of the plea of litis pendentia in the words of section 792 of the Code of Organization and Civil Procedure is that the court before which the second action is brought may order the suit to be remitted to the first court. In fact, doctrine and case law in the matter are to the effect that it is in fact mandatory for the court to declare its own incompetence ex officio if such plea is founded, in spite of the use of the word 'may' in the said section quoted herein.

The essential condition for this plea is the identity of the two actions which results from the identity of all the elements thereof, i.e. the parties, the subject-matter and the case of the demand."

24. Huwa meqjus illi l-eċċezzjoni tal-*litis pendentia* hija ta' ordni pubbliku, u meta jinġieb a konjizzjoni tagħha illi hemm proċedura ġudizzjarja oħra pendenti mibdija qabel bejn l-istess persuni bl-istess suġġett u bl-istess *causa petendi*, il-Qorti tista' hija stess tissollevaha *ex officio*.

25. Sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens* iridu jissussistu tliet rekwiżiti: (i) iż-żewġ kawżi jridu jkunu bejn l-istess partijiet u dawn ikunu qeghdin jaġixxu fl-istess kwalità (*eadem personae*); (ii) iż-żewġ kawżi jrid ikollhom l-istess suġġett (*eadem res*); (iii) it-talbiet fiż-żewġ kawżi irid ikollhom l-istess *causa* (*idem ius u eadem causa pretendi*) u dawn iridu jirrizultaw *ictu oculi*.

[13] *Diritto Processuale Civile: Edizioni Giuridiche Simone* - 2000 paġni 43 – 44.

26. Opportun jiġi sottolineat id-differenza bejn l-elementi meħtieġa għall-konnessjoni ta' żewġ kawżi jew aktar u l-elementi tal-*lis alibi pendens.*

27. Meta hemm konnessjoni ta' suġġett bejn tnejn jew aktar kawżi pendenti jew meta d-deċiżżjoni f'kawża tista' tolqot id-deċiżżjoni f'kawża oħra pendenti, l-Qorti tista' tordna li l-kawżi jinstemgħu flimkien (**Artikolu 793 Kap. 12**). Hija fid-diskrezzjoni tal-Qorti jekk tordnax il-konnessjoni tal-kawżi u ma tagħmel l-ebda differenza jekk l-eċċezzjoni tal-konnessjoni tal-kawżi ġietx imressqa fil-kawża intavolata l-ewwel jew inkella fil-kawża intavolata t-tieni.

28. Mill-banda l-oħra ma hemmx diskrezzjoni f'idejn il-Qorti meta tiġi mressqa b'suċċess l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens*. Huwa miżmum illi għalkemm **Artikolu 792** jipprovdi illi meta titressaq kawża quddiem qorti kompetenti, wara li tkun tressqet kawża oħra fuq l-istess oġġett quddiem qorti kompetenti oħra, il-kawża mressqa l-aħħar "tista'" tiġi mibgħuta lil dik il-qorti l-oħra; ma hemmx għażla f'idejn il-ġudikant ladarba jseħħu l-elementi tal-*litis pendentia.* Sitwazzjoni identita' bħal meta titressaq b' b'suċċess l-eċċezzjoni tar-*res judicata*. "L-għan ta' din l-eċċezzjoni ġie mfisser bħala dak li bih il-mertu ta' żewġ kawżi li huwa l-istess jinstama' fi proċess wieħed, b'mod li, jekk dik l-eċċezzjoni tintlaqa', tneħħi mill-Qorti li għandha quddiemha t-tieni kawża l-kompetenza li tkompli tismagħha" (**Aaron Haroun v. l-Onor. Prim Ministru et.** - Prim' Awla - 8 ta' Ġunju, 2017 fejn ġie wkoll iċċitat ***Caruana Galizia Notes on Civil Procedure*** - paġ.1304).

Ikkunsidrat ;

29. Applikati l-liġi u l-ġurisprudenza in materia għall-każ odjern, il-Qorti tibda billi tosserva illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu il-konvenut Sammut jirreferi prattikament għall-wieħed biss mit-tlett elementi kostitutivi tal-*lis alibi pendens.* Jgħid hekk fir-rigward: "*Illi meta wiehed jara' t-talbiet*

tal-attrici fil-kawza odjerna, huwa car illi dawn huma identiċi ghal dak li talbet l-attrici permezz tar-rikors surreferita tal-1 ta' Gunju 2021 fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni Nru. 147/2013 u 173/13, b'dan illi l-mertu huwa identiku ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddeċiedi fuq mertu, bejn l-istess partijiet, pendenti quddiem Qorti ohra."[14] L-attriċi min-naħa tagħha tissottometti li għandu wkoll jiġi kkunsidrat ir-rekwiżit li ż-żewġ azzjonijiet jridu jkunu bejn l-istess persuni kif ukoll ir-rekwiżit li ż-żewġ kawżi jrid ikollhom l-istess *causa.* Tgħid l-attriċi li fil-każ odjern dawn l-aħħar żewġ rekwiżiti huma neqsin.

30. Huwa evidenti illi din l-eċċezzjoni tfalli instantanjament għaliex sabiex tiġi kkunsidrata jeħtieġ qabel xejn illi jkun hemm kawża ġia pendenti. Ir-rikors ippreżentat fl-1 ta' Ġunju 2021 fl-atti tal-Mandati t'Inibizzjoni 147/2013 u fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru 173/2013 quddiem il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) ma hux kawża fit-termini tal-Artikolu 792 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

31. Fi kwalunkwe każ, anke li kieku għas-saħħa tal-argument biss kellu jitqies illi dak ir-rikors huwa kawża fit-termini tal-Artikolu 792, jirriżulta illi permezz tiegħu l-attriċi Dorianne Sammut, wara li ppremettiet illi l-intimat, nonostante l-mandati, "xorta waħda qiegħed jgħabbi l-kumpanija b'piż ta' kirjiet mal-Awtorita' tad-Djar fil-passat u riċentement b'kirja favur terzi" u li l-aġir tiegħu huwa bi ksur tal-ordnijiet tal-Qorti emanenti mill-imsemmija żewġ mandati, talbet lill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) sabiex "tiehu, fil-konfront tal-intimat dawk il-provvedimenti opportuni sabiex jiġi assigurat li l-istess intimat jobdi l-ordni superjuri ta' din l-Onorabbli Qorti kif moghtija minnha fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni fuq referit, sabiex b'hekk jiġi assigurat li l-istess intimat ma jkomplix jaġixxi in disprezz ta' din l-Onorabbli Qorti, u in vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti."[15]

32. Permezz tal-kawża odjerna l-attriċi qed titlob illi l-Qorti tiddikjara illi l-iskrittura ta' kera tal-1 ta' Marzu, 2021 saret mill-konvenuti "ad insaputa tagħha" u li "ma kienx hemm il-kunsens meħtieġ tar-rikorrenti biex isir l-ftehim li sar permezz tal-iskrittura privata datata l-1 ta' Marzu, 2021" u għalhekk qed titlob l-annullament ta' dik l-iskrittura.

33. Huwa aktar milli evidenti illi l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens* mogħtija mill-konvenut Carmelo Sammut hija manifestament infondata għaliex ma

[14] Fol 94 tal-proċess.
[15] Fol 135 – 136 tal-proċess.

hemm l-ebda identita' fit-talbiet rispettivi. F'ta' l-ewwel qed jintalab li l-Qorti tieħu passi fuq l-allegazzjoni ta' ksur tal-mandat ta' inibizzjoni; f'tat-tieni qed jintalab it-tħassir ta' kuntratt ta' kera fuq l-allegazzjoni illi ġie ffirmat minn wara dahar l-attriċi u allura mingħajr il-kunsens tagħha.

34. Din l-eċċezzjoni tfalli għaliex huma neqsin l-elementi kollha tal-*lis alibi pendens*.

35. **Għaldaqstant tiċħad l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens*.**

L-Eċċezzjoni dwar il-Kompetenza tal-Qorti rationae materie

36. It-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Carmelo Sammut taqra hekk: "Illi preliminarjament ukoll din l-Onorabbli Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tiddeċiedi dwar t-talbiet odjerni u dan stante illi ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta l-kompetenza sabiex tiġi determinata l-kwistjoni odjerna hija tal-bord li Jirregola l-Kera."

37. L-**Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi fost oħrajn is-segwenti:

> "(1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.
>
> Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ ''il-Bord tal-Kera'') maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta' raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba':
>
> **Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.**
>
> Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u

ilma u kwalunkwe ammonti depożitati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġurisdizzjoni.

[...]

(3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu: ''fond kummerċjali'' tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta'oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni [...]"

38. Mal-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, għandu jinqara ukoll l-**Artikolu 16 (4) tal-Ordni li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (**Kapitolu 69**):

"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 u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dan il-perjodu ta' okkupazzjoni [...]"

39. Il-Bord li Jirregola l-Kera ingħata kompetneza aktar wiesgħa bl-emendi tal-2019. Naturalment dak li mhux espressament provdut bħala li jaqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, kien u baqa' kompetenza tal-Qorti ordinarja.

40. Ai termini tal-Artikolu 1525 il-Bord li Jirregola l-Kera għandu jisma' u jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani inkluż għalhekk kirjiet ta' propjetajiet kummerċjali u materja ta' kirjiet li jkunu ntemmu, **għajr għal kwistjonijiet rigwardanti l-validità o meno ta' kuntratt tal-kera li jaqa' taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili.**

41. Sabiex il-Qorti tiddeċiedi jekk l-eċċezzjoni dwar l-inkompetenza *rationae materia* hijiex fondata jew le jeħtieġ illi l-ewwel u qabel kollox tiddetermina n-natura tat-talbiet attriċi. Mill-qari tar-rikors promotur jirriżulta kjarament illi l-attriċi qed tattakka l-validita' tal-kuntratt ta' kera iffirmat mill-konvenuti. Qed titlob lil din il-Qorti tannulla dak il-kuntratt għar-raġunijiet minnha mogħtija fil-premessi.

42. Kif ingħad fis-sentenza **Ronnie Camilleri v. Abdalhady Hamood** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' Novembru 2020:

> "Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi *tempus regit actum.* Billi l-emenda fl-Att XXVIII tal-2019 kienet tinkludi l-emenda ghall-Artikolu 1525 fejn kwistjonijiet dwar validita` ta' kirja ghandhom jigu determinati mill-qrati ordinarji u billi l-kawza inbdiet wara d-dhul fis-sehh ta' din l-emenda, hi l-Prim Awla li ghandha tisma' din il-kawza rigward il-validita` o meno tal-iskrittura tal-kera. Hi irrelevanti ghalhekk meta saret il-kirja izda hu rilevanti meta saret il-kawza."

43. Ma għandu jkun hemm l-ebda dubju illi bil-liġijiet viġenti fil-mument li ġiet intavolata l-kawża odjerna, kawża li tattakka l-validita' ta' kuntratt ta' kera bħalma hi dik odjerna ma hiex ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera imma tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili.

44. Għaldaqstant tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Carmelo Sammut.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi kif ġej:

1. **Tiċħad** it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Carmelo Sammut, peress li qed issib illi ma jirriżultawx l-estremi tal-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens*.

2. **Tiċħad** it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Carmelo Sammut, peress li qed issib illi din il-Qorti hija kompetenti *rationae materiae* li tisma' l-kawża odjerna.

3. **Bl-ispejjeż** ta' din is-sentenza a karigu tal-konvenut Carmelo Sammut.

4. **Tordna** l-prosegwiment tas-smiegħ tal-kawża

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
3 ta' Mejju, 2024

Deputat Reġistratur