MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-14 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 973/2013

John **DEBONO**, Mary Rose mart it-Tabib Dr. Joseph Deguara, Susan mart Paul Enriquez, Michael Debono, Margaret mart Prof. Henry Frendo, Bernardette mart John Rausi, Ann mart Albert Cassar

vs

Mario u Esmeralda konjuġi **BUĦAĠIAR**, Bernardette armla ta' Grezzju Buħaġiar, u Antoine u Carmel, aħwa Buħaġiar

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-10 ta' Ottubru, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-konċessjoni enfitewtika għal żmien li jagħlaq ta' disgħa u disgħin (99) sena magħmula b'kuntratt pubbliku tad-9 ta' Ottubru, 1909 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Camilleri dwar l-art tal-kejl ta' tnax-il elf u sitta u tmenin metri kwadri (12,086m^2) imsejħa "*Tal-Bidni*" li tinsab fil-kontrada magħrufa bħala "*Tad-Dawl*" fil-limiti ta' Wied il-Għajn, drabi oħra indikata fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar", kif aħjar imfissra fl-imsemmi att nutarili, u l-benefikat ta' razzett, kamra tal-għodda, ġiebja u ġnien li jinsabu fl-imsemmija art għaddiet lura b'saħħet il-liġi għand l-atturi mal-għeluq tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika u li l-imħarrkin ma għad għandhom l-ebda jedd li jkomplu jżommuha taħt idejhom; u (b) tawtoriżżahom jieħdu lura l-pussess tal-imsemmija art u l-benefikati li jinsabu fuqha billi tagħti lill-imħarrkin żmien qasir u perentorju biex joħorġu 'l barra minnha. Talbu wkoll l-ispejjeż u żammew sħiħ il-jedd tagħhom għal kull azzjoni ta' danni u kumpens għall-okkupazzjoni abbużiva kontra l-imħarrkin;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Ottubru, 2013, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fil-5 ta' Novembru, 2013, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li, tonqos f'din il-Qorti s-setgħa li tisma' l-kawża minħabba n-natura tal-każ *ratione materiae* billi huma jgawdu b'titolu li jiswa l-ġid li minnu l-atturi jridu jneħħuhom. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex huma għandhom titolu tajjeb biex jibqgħu jżommu l-pussess tal-ġid mertu tal-każ. Żiedu jgħidu li l-kawża tressqet ħażin

għaliex li wieħed jgħid li xiħadd qiegħed iżomm ġid mingħajr titolu jfisser li sa mill-bidunett, u dan żgur mhuwiex il-każ f'din il-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Diċembru, 2013[1], li bih ordnat li qabel kull ħaġ'oħra ssir it-trattazzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-imħarrkin, dwar jekk tonqosx f'din il-Qorti s-setgħa li tisma' u taqta' l-kawża *ratione materiae*, wara li waqt l-istess smigħ l-għaref difensur tal-imħarrkin fisser li l-klijenti tiegħu jgħidu li jgawdu titolu ta' kera fuq il-post bis-saħħa tal-liġi u li għalhekk il-każ messu tressaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-imsemmija eċċezzjoni preliminari u awtorizzat lill-istess partijiet biex iressqu noti ta' riferenzi dwar l-istess eċċezzjoni;

Rat in-Nota ta' Riferenzi mressqa mill-atturifit-12 ta' Marzu, 2014[2];

Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fl-14 ta' Marzu, 2014[3], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta' Frar, 2014, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-imsemmija eċċezzjoni preliminari;

[1] Paġ. 48 tal-proċess
[2] Paġġ. 51 – 3 tal-proċess
[3] Paġġ. 54 – 5 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal żgumbrament minn ġid. L-atturi, bħala s-sidien ta' art li kienet ingħatat b'enfitewsi temporanju, jridu li l-okkupanti tal-post li hemm fuq dik l-art jinħarġu minnha ladarba ma għandhomx aktar titolu għaliha mal-għeluq taż-żmien miftiehem tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi, b'mod preliminari, qalu li tonqos f'din il-Qorti s-setgħa li tisma' u taqta' l-kawża minħabba li huma għandhom titolu tajjeb biex jibqgħu jżommu l-art u dak mibni fuqha. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet tal-atturi ma humiex mistħoqqa minħabba t-titolu li huma għandhom u għaliex l-azzjoni tressqet fuq premessi ħżiena għaliex ma jistax jingħad li huma jinsabu fil-pussess tal-ġid mertu tal-każ mingħajr titolu ladarba dan kien ingħata lill-awturi tagħhom b'enfitewsi, ukoll jekk iż-żmien miftiehem kien għalaq u għadda;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar l-eċċezzjoni preliminari dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti li tisma' l-kawża *ratione materiae*;

Illi mill-<u>fatti rilevanti li joħorġu mill-atti</u> jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tad-9 ta' Ottubru, 1909[4], fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Camilleri, Luigia Tonna tat b'titolu ta' enfitewsi lil Girolamo Buhaġiar, għal disgħa u disgħin (99) sena b'seħħ mill-15 ta' Awwissu ta' qabel, għalqa b'fond li jagħmel minnha, kif aħjar imfisser fl-istess kuntratt, kollha tal-kejl ta' għaxart itmien, erba' sigħan u ħames kejliet u kwart (10T 4S $5^{1}/_{4}$K)[5], u bil-patti u l-kundizzjonijiet kollha hemmhekk miftehma;

---

[4] Dok "A", f'paġġ. 7 sa 18 tal-proċess

[5] Li jġibu kejl metriku ta' 12,974.23m^2

Illi b'kuntratt pubbliku tat-23 ta' Ottubru, 2007[6], fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Manġion, l-imħarrkin Mario u Esmeralda Buħaġiar kisbu b'titolu ta' donazzjoni mingħand Ġirolamo Buħaġiar sehem minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) mhux maqsum tal-utli dominju temporanju tal-imsemmi ġid filwaqt li l-imħarrkin ilkoll flimkien kisbu tliet ishma minn ħamsa ($^{3}/_{5}$) mhux maqsuma tal-istess ġid b'xiri mingħand qraba oħrajn tal-familja Buħaġiar. Din il-kisba saret taħt il-patti u l-kundizzjonijiet imfissra fl-imsemmi att. Fl-imsemmi kuntratt jissemma li l-ġid kien suġġett "għall-abitazzjoni a favur il-konjuġi Mario u Esmeralda Buħaġiar u l-komparenti Grezzju u Bernardette Buħaġiar";

Illi fil-11 ta' Diċembru, 2007, sar kuntratt pubbliku ieħor fl-atti tal-imsemmi Nutar Dottor Malcolm Manġion bejn l-istess partijiet li bih kien iċċarat xi tagħrif dwar mandati mogħtija, partikolaritajiet ta' antenati u sar il-ħlas lura tal-prezz imħallas mill-imħarrkin;

Illi l-imsemmija konċessjoni enfitewtika għalqet fil-15 ta' Awwissu tal-2008;

Illi permezz ta' ittra uffiċjali tal-4 ta' Settembru, 2013, l-atturi talbu lill-imħarrkin biex iroddulhom lura l-ġid fuq imsemmi. Billi l-imħarrkin ma laqgħux it-talba tal-atturi, dawn fetħu l-kawża tallum fl-10 ta' Ottubru, 2013;

Illi l-<u>konsiderazzjoni legali ewlenija</u> fl-istħarriġ tal-eċċezzjoni taħt eżami hija dwar jekk din il-Qorti jmisshiex tisma' l-kawża jew jekk l-atturi messhomx ressqu t-talbiet tagħhom quddiem xi tribunal jew qorti oħra. Fin-Nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-imħarrkin jgħidu li din l-azzjoni messha tressqet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bħala t-tribunal imwaqqaf b'liġi speċjali biex iqis u jiddeċiedi dwar talbiet bħal dik li

[6] Dok "B", f'paġġ. 19 – 24 tal-proċess

għamlu l-atturi fil-kawża miftuħa minnhom. Huma jtennu li fuq il-post igawdu t-titolu ta' kirja mogħtija lilhom bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12A tal-Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[7] u għalhekk ladarba hemm kirja fis-seħħ din il-Qorti ma fadlilhiex is-setgħa li tisma' u tqis it-talbiet attriċi;

Illi fil-kawża mnedija mill-atturi, il-każ kollu tagħhom jinbena fuq il-premessa li l-imħarrkin ma għandhom l-ebda titolu biex jibqgħu jżommu l-ġid u għalhekk qegħdin jitolbu t-tneħħija tagħhom mill-istess ġid. Fl-imsemmija azzjoni tagħhom, l-atturi jeskludu għal kollox l-eżistenza ta' kull titolu fl-imħarrkin (minħabba l-fatt waħdu tal-għeluq taż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika), magħdud ukoll xi titolu ta' lokazzjoni;

Illi ż-żewġ partijiet iressqu riferenzi għal deċiżjonijiet tal-qrati dwar l-argumenti rispettivi tagħhom;

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[8]. Minkejja t-twessigħ tas-setgħat mogħtija lill-Bord li Jirregola l-Kera bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, 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[9];

[7] Kap 158
[8] App. Inf. **28.10.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.319**)
[9] Ara App. Inf. MCH **4.12.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Enriketta Bonniċi et vs Gordon Borġ***

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[10], u ma tistax tiġi deċiża fuq bażi ta’ ekwita’ jew konvenjenza[11]. Kemm hu hekk, il-liġi nfisha trid[12] 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[13];

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[14]. Tista’ tkun ġurisdizzjoni esklussiva, imma hija dejjem waħda li trid titwettaq fil-parametri stretti ta’ dik l-istess liġi[15];

Illi l-problemi mnissla minn diffikulta’ 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[16];

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[17]. B’mod partikolari, il-kompetenza ma tiddependix fuq iż-żmien meta ssir it-talba iżda fuq il-materja tat-talba[18];

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’

---

[10] App. Ċiv. **28.2.1969** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Buġeja vs Giovanni Paċe*** (mhix pubblikata)
[11] App. Inf. **29.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima et vs Spagnol et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.1163**)
[12] Art. 774 tal-Kap 12
[13] P.A. JA **31.10.2011**fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Camilleri et vs International Trading Co Ltd***
[14] P.A. MCH **2.7.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Massih Massihnia vs Stivala Properties Ltd et*** (mhix appellata)
[15] App. Inf. RCP **16.7.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***P.L. John Privitera noe vs Josephine Camilleri***
[16] App. Kumm.:**11.5.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Edward Borġ vs Edward Bartlett et,*** (mhix pubblikata) u s-sentenzi hemm imsemmija
[17] App. Ċiv. **7.10.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et*** (mhix pubblikata)
[18] P.A. GCD **30.4.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Rev. David Morris noe vs Avukat Rachel Bonello et***

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[19]. 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[20]. Din ix-xejra ta' ħsieb inżammet ħajja u twettqet f'għadd kbir ta' sentenzi tal-qrati tagħna u fuq medda twila ta' żmien[21] u jidher li għadha hekk sallum[22];

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha u mqabblin maċ-ċirkostanzi partikolari tal-azzjoni attriċi, l-Qorti tasal biex issib li l-eċċezzjoni preliminari mqanqla mill-imħarrkin Buħaġiar mhijiex mistħoqqa u mhijiex sejra tilqagħha;

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

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-imħarrkin, u ssib li din il-Qorti għandha s-setgħa li tisma' din il-kawża kif imressqa, u għalhekk tordna li s-smigħ tal-kawża jitkompla quddiemha.

L-ispejjeż marbuta ma' din is-sentenza jkunu determinati mas-sentenza aħħarija.

---

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

[20] 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***

[21] 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***

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

< Sentenza In Parte >

---------------------------------TMIEM---------------------------------