FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 26 ta' Novembru, 2015

Kawża Nru 65

Rik. Nru. 268/14JRM

Helen, armla minn Joseph **ŻAMMIT**

vs

Joseph u Madeline konjuġi **MUSCAT**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-1 ta' April, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attriċi talbet li din l-Qorti (i) tiffissa l-valur li bih jista' jinkera l-fond numru wieħed (1), fil-binja msemmija "*Virgo Flats*", f'numru

20, Triq Salvu Aquilina, Mosta, li l-attriċi għandha minnu s-sehem ta' nofs ($^1/_2$) mhux maqsum bi proprjeta' assoluta u n-nofs mhux maqsum l-ieħor b'użufrutt; (ii) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuha l-kumpens skond l-imsemmi valur lokatizju b'seħħ mill-5 ta' Marzu, 2014, 'il quddiem talli huma qegħdin jokkupaw l-imsemmi post; u (ċ) tikkundannahom ukoll iħallsuha l-kumpens għall-istess okkupazzjoni sa qabel ma ntbagħtitilhom l-ittra uffiċjali tal-5 ta' Marzu, 2014. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' April, 2014, li bih ordnat in-notifika tal-atti lill-imħarrkin u tat direttivi lill-attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Ġunju, 2014, li bih tat żmien lill-imħarrkin biex iressqu t-Tweġiba Maħlufa tagħhom, u tawlet iż-żmien lill-attriċi biex tressaq ix-xhieda tagħha bil-mezz tal-affidavit, wara li l-avukati tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx oġġezzjoni li din il-Qorti kif presjeduta tibqa' tisma' l-kawża;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin miżżewġin Muscat fit-12 ta' Ġunju, 2014, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, talbu lill-attriċi tgħid liema, mill-fatti msemmija, hija kienet taf personalment kif jitlob l-artikolu 156(1)(a) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili, li l-azzjoni attriċi kif magħmula ma tistax titmexxa għaliex hija waħda li titlob il-ħolqien ta' kirja, li din il-Qorti ma għandhiex il-kompetenza *ratione materiae* li tqis it-tieni talba, u li l-azzjoni waqgħet bil-preskrizzjoni tal-ħames snin kif maħsuba fl-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqgħu billi ċaħdu li kellhom iħallsu xi kumpens lill-attriċi kif tippretendi, għaliex kien bil-permess u r-rieda ta' missier l-intimata u kif ukoll tal-attriċi nnifisha li hi u żewġha stabilew id-dar taż-żwieġ tagħhom fil-post imsemmi. Żiedu jgħidu li dak li wassal lill-attriċi biex tiftaħ din il-kawża kienet kwestjoni marbuta mal-wirt ta' żewġ l-attriċi u li din il-kawża nfetħet b'pika. Warrbu t-talbiet attriċi wkoll għaliex l-imħarrka hija wkoll sid ta' nofs mhux maqsum tal-post;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Lulju, 2014[1], li bih ordnat li ssir it-trattazzjoni tat-tieni u tat-tielet eċċezzjonijiet preliminari tal-imħarrkin, qabel kull ħaġ'oħra;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

[1] Paġ. 46 tal-proċess

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Novembru, 2014, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza fuq l-imsemmija żewġ eċċezzjonijiet preliminari;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal kundanna ta' ħlas ta' kumpens lil sid ta' fond għall-użu tiegħu. L-attriċi hija sid ta' post flimkien ma' bintha l-imħarrka, liema post hu d-dar taż-żwieġ tal-istess imħarrka u żewġha. L-attriċi trid li, ladarba hija tgawdi l-jedd ta' użufrutt fuq is-sehem li bintha għandha mill-istess post, bintha u żewġha jibdew iħallsuha l-kumpens għall-użu li qegħdin jagħmlu mill-istess post;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi, b'mod preliminari, talbu lill-attriċi tgħid liema, mill-fatti msemmija, hija kienet taf personalment kif jitlob l-artikolu 156(1)(a) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili, li l-azzjoni attriċi kif magħmula ma tistax titmexxa għaliex hija waħda li titlob il-ħolqien ta' kirja, li din il-Qorti ma għandhiex il-kompetenza *ratione materiae* li tqis it-tieni talba, u li l-azzjoni waqqgħet bil-preskrizzjoni tal-ħames snin kif maħsuba fl-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqgħu billi ċaħdu li kellhom iħallsu xi kumpens lill-attriċi kif tippretendi, għaliex kien bil-permess u r-rieda ta' missier l-intimata u kif ukoll tal-attriċi nnifisha li hi u żewġha stabilew id-dar taż-żwieġ tagħhom fil-post imsemmi. Żiedu jgħidu li dak li wassal lill-attriċi biex tiftaħ din il-kawża kienet kwestjoni marbuta mal-wirt ta' żewġ l-attriċi u li din il-kawża nfetħet b'pika. Warrbu t-talbiet attriċi wkoll għaliex l-imħarrka hija wkoll sid ta' nofs mhux maqsum tal-post;

Illi din is-sentenza qiegħda tqis it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari. Fl-ewwel waħda, l-imħarrkin jgħidu li t-talbiet attriċi ma jiswewx għaliex dawn jimmiraw li joħolqu b'sentenza kirja bejn il-partijiet; it-tieni waħda tgħid li din il-Qorti ma għandhiex is-setgħa li tqis it-tieni talba attriċi minħabba n-natura tal-istess talba ("*ratione materiae*");

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-attriċi kienet miżżewġa lil Joseph Żammit li miet testat fl-10 ta' April tal-1984. Il-miżżewġin Żammit kellhom tlitt (3) itfal, l-imħarrka u żewġ ħutha oħrajn. Il-wirt ta' Joseph Żammit hu regolat bis-saħħa ta' testment *unica charta*

magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Anġlu Vella tal-5 ta' Awwissu tal-1983[2], li bih it-testaturi ħallew lil min jibqa' ħaj l-aħħar minnhom l-użu u l-użufrutt tal-ġid ta' min minn fosthom ikun miet l-ewwel, bil-ġid tal-premort jgħaddi favur it-tliet ulied f'ishma ndaqs bejniethom, iżda bid-dritt tas-superstiti li, f'każ ta' ħtieġa għall-manteniment, jista' jiddisponi mill-ġid suġġett għall-użufrutt bla ma jkun meħtieġ jinkiseb il-kunsens tal-werrieta;

Illi fost il-ġid li kien jagħmel mill-wirt ta' Joseph Żammit, kien hemm blokka ta' bini bl-isem ta' "*Virgo Flats*" f'numru 20, Triq Salvu Aquilina, fil-Mosta, liema ġid inbena matul iż-żwieġ tiegħu mal-attriċi fuq art miksuba minnu fl-1979[3] matul iż-żwieġ tagħhom;

Illi l-imħarrkin iżżewġu wara mewt Joseph Żammit u marru jgħixu f'wieħed mill-appartamenti tal-imsemmija binja, li jġib in-numru wieħed (1);

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' qasma tas-16 ta' Ottubru, 1989[4], fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon ulied l-imsemmija konjuġi Żammit qasmu l-korp ta' appartamenti bl-isem ta' "*Virgo Flats*" li ġie lilhom mingħand missierhom. Fost l-imsemmi ġid li għadda għand l-imħarrka, kien hemm il-fond numru wieħed (1) li jagħmel mill-istess korp u li sadattant kien id-dar taż-żwieġ tal-istess imħarrka u żewġha;

Illi fl-1998, l-attriċi fetħet kawża quddiem din il-Qorti biex titlob it-tħassir tal-kuntratt ta' qasma li kien sar bejn uliedha. It-talba tagħha ma kenitx milqugħa b'sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Frar, 2006[5], li għaddiet f'ġudikat;

Illi f'Marzu tal-2014[6], l-attriċi bagħtet ittra uffiċjali lill-imħarrkin biex titlobhom iħallsu kumpens għall-użu li kienu qegħdin jagħmlu mill-appartament. Hija fetħet din il-kawża f'April tal-2014;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjonijiet ta' xejra legali</u> marbutin mal-eċċezzjonijiet taħt eżami, il-Qorti tqis li huwa għal kollox siewi li tara x'inhi n-natura tal-azzjoni miġjuba quddiemha. L-imħarrkin jisħqu li l-kawża li fetħitilhom l-attriċi hija waħda li biha timmira li toħloq kirja jew li, għallanqas, tipprova tistabilixxi l-eżistenza ta' kirja. Minħabba f'hekk, jgħidu li dan ma jistax ikun, ladarba bil-liġi trid li, biex kirja tkun tiswa,

---

[2] Dok "A", f'paġġ.
[3] Dok "HZA", f'paġġ. 50 – 2 tal-proċess
[4] Dok "B", f'paġġ. 8 – 12 tal-proċess
[5] Dok "Ċ", f'paġġ. 13 sa 22 tal-proċess
[6] Dok "D", f'paġ. 23 tal-proċess

jkun hemm il-forma miktuba[7] (it-tieni eċċezzjoni preliminari). Ma' din l-eċċezzjoni, huma jżidu jgħidu li jekk dan huwa l-każ, din il-Qorti ma tistax tisma' l-kawża għaliex il-kwestjoni ta' ħlas ta' kera trid titressaq u tinstema' minn qorti jew tribunal ieħor li l-liġi tagħih is-setgħa waħdanija li jisma' u jqis kwestjonijiet bħal dawn (it-tielet eċċezzjoni preliminari);

Illi huwa magħruf li n-natura ta' azzjoni mressqa quddiem qorti tingħaraf minn dak li jintalab fiha[8], 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-attriċi qiegħda titlob il-ħlas ta' kumpens għall-jedd tagħha ta' sid u ta' użufruttwarja fuq sehemha mill-post okkupat mill-imħarrkin u li hija ma tistax tinqeda minnu. Ma jidhirx li l-attriċi timplika 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-attriċi. Huwa minnu li l-attriċi jidher li trid torbot il-kumpens li hija tippretendi mal-kejl tal-'valur lokatizju' li l-imsemmi post illum il-ġurnata jġib fuq is-suq: iżda dan, fil-fehma tal-Qorti, ma jbiddel xejn min-natura tal-azzjoni mibdija minnha. Għall-kuntrarju, il-Qorti tifhem illi mill-mod kif inhija mfassla l-azzjoni attriċi din teskludi għal kollox l-eżistenza ta' lokazzjoni favur l-imħarrkin;

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[9]. 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[10];

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[11], u ma tistax tiġi deċiża fuq bażi ta' ekwita' jew

[7] Art. 1531A(3) tal-Kap 16
[8] App. Inf. PS **23.6.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar noe vs Victor Żammit***
[9] App. Inf. **28.10.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.319**)
[10] Ara App. Inf. MCH **4.12.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Enriketta Bonniċi et vs Gordon Borġ***
[11] App. Ċiv. **28.2.1969** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Buġeja vs Giovanni Paċe*** (mhix pubblikata)

konvenjenza[12]. Kemm hu hekk, il-liġi nfisha trid[13] 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[14];

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[15]. Tista' tkun ġurisdizzjoni esklussiva, imma hija dejjem waħda li trid titwettaq fil-parametri stretti ta' dik l-istess liġi[16];

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[17];

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[18]. B'mod partikolari, il-kompetenza ma tiddependix fuq iż-żmien meta ssir it-talba iżda fuq il-materja tat-talba[19];

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 risarċitorja minħabba l-użu esklussiv li waħda mis-sidien ta' fond immobbli tkun qiegħda tagħmel mingħajr ma tħalli lil sid ieħor jinqeda bih jew jieħu l-frottijiet minnu;

Illi għalhekk it-tieni eċċezzjoni preliminari mhijiex mistħoqqa u mhijiex sejra tintlaqa';

---

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

Illi l-konsiderazzjonijiet dwar it-**tielet eċċezzjoni preliminari** jintrabtu sewwa ma' dawk li saru b'rabta mat-tieni waħda. Hawnhekk ukoll, il-Qorti tqis li l-imħarrkin jipprovaw imexxu l-azzjoni attriċi 'l bogħod mill-binarji li fuqhom l-attriċi nnifisha mexxietha. Il-kwestjoni ta' l-kumpens li jista' jintalab minn parti għall-użu ta' post li ma jkunx mikri taqa' sewwasew taħt is-setgħat ta' din il-Qorti u mhux ta' xi tribunal jew Bord statutorju. X'aktarx li hawnhekk ukoll l-imħarrkin kienu influwenzati bit-tismija min-naħa tal-attriċi ta' kumpens mibni fuq il-'valur lokatizju' tal-post u tal-kelma 'kera' bħala s-sura ta' kumpens mitlub fit-tieni talba attriċi;

Illi dan iwassal lill-Qorti biex tara li huwa xieraq u meħtieġ li tagħti widen għat-talba tal-attriċi biex tibdel il-kelma 'kera' fit-tieni talba tagħha bil-kelma 'kumpens'. Din il-bidla hija xierqa u meħtieġa għaliex torbot man-natura tal-azzjoni attriċi u twarrab kull ekwivoku li seta' ħoloq kliem li ma kienx f'postu fl-att promotur jew li ntuża barra mill-kuntest tiegħu. Fuq kollox, hija bidla li ma tolqotx la n-natura tal-azzjoni u lanqas l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-imħarrkin;

Illi għalhekk, lanqas it-tielet eċċezzjoni preliminari ma hija tajba u mhix ser tintlaqa'. Fl-istess waqt, il-Qorti sejra tilqa' t-talba magħmula mill-attriċi permezz tal-avukat tagħha waqt is-smigħ tas-7 ta' Novembru, 2014, biex tħalli ssir il-bidla mitluba fl-att tar-Rikors Maħluf;

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

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari billi ma hijiex mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt billi l-azzjoni attriċi mhijiex waħda li tistabilixxi rabta ta' kirja;

Tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari bħala waħda li mhijiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, u ssib li din il-Qorti għandha s-setgħa li tisma' din il-kawża;

Tipprovdi dwar it-talba magħmula mill-attriċi waqt is-smigħ tas-7 ta' Novembru, 2014, billi tordna li l-kelma 'kera' fit-tieni talba attriċi tinbidel bil-kelma 'kumpens'; u

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

L-ispejjeż ta' din is-sentenza jitħallsu mill-imħarrkin miżżewġin Muscat.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

26 ta' Novembru, 2015

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

26 ta' Novembru, 2015