# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. MHALLEF
## JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

**Seduta ta' Nhar l-Erbgha 20 t'April 2016**

**Rikors Numru : 428/2015 JPG**

**Kawza Numru: 11**

**Carmen Caruana (K.I. 102535M)**

**VS**

**Raymond Camilleri (K.I. 811552M)**

**Il-Qorti ,**

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Carmen Caruana tat-8 ta' Mejju 2015, li jaqra hekk:

1. *"Illi r-rikorrenti Carmen Caruana hija l-propjetarja tal-fond bin-numru erbgha u sebghin (74) sitwat fi Triq San Gorg gewwa l-Cospicua;*

2. *Illi permezz ta' skrittura privata datata tlettax (13) t'April tas-sena elfejn u ghaxra (2010), ir-rikorrenti <u>ikkoncediet l-imsemmi fond b'titolu ta' kera lill-intimat u dan ghal perjodu ta' hames (5) snin (vera kopja fotostatika tal-skrittura private hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok A') dekorribli minn l-istess sena. u cioe s-sena elfein u ghaxra';</u>*

3. *Illi din il-koncessjoni saret versu l-kera ta' mitejn, hamsin ewro (€250) pagabbli kull sena bil-quddiem;*

4. *Illi l-perjodu tal-koncessjoni* *<u>skada fit-tlettax (13) ta' April tas-sena elfejn u hmistax (2015)</u>;*

5. *. Illi nonostante cioe,l-intimat* *<u>ghadu sa llum il-gurnata ma rritornax ic-cvievet tal-fond lir-rikorrenti</u>. u ghalhekk il-pussess battal tieghu u dan minkejja d-diversi interpellanzi inkluz dik tal-ittra ufficjali enumerata 1068/2015 datata dsatax (19) ta' Marzu tas-sena elfejn u hmistax (2015) (hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'B',);*

6. *Illi l-konvenut m'ghandhux eccezzjonijiet validi x'jaghti in kontro-trattazzjoni ghat-talbiet attrici u ghalhekk* ***<u>jippersistu c-cirkostanzi kontemplati fl-artikoli 167-170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta</u>**.*

7. *IIli l-esponent qieghda kontestwalment tesebixxi dikjarazzjoni guramentata taghha ai fini ta' l-istess Artikolu fejn qed tiddikjara itli dawn il-fatti tafhom personlament, di xienza propia ('Dok C').*

***<u>GHALDAOSTANT</u>*** *fid-dawl tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil din 1-Onorabbli Qorti jogghobha:-*

1. ***<u>TIDDECIEDI</u>*** *din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur ta' l-artikoli 167-170 tal-Kap. 12.*

2. ***<u>TORDNA</u>*** *lil intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tipprefiggi jizgombra mill-fond bin-numru erbgha u sebghin (74), sitwat fi Triq San Gorg, gewwa l-Cospicua u dan prevja kull dikjarzzjoni li din it-Qorti jidhrilha xierqa u opportuna, inkluz dikjarazzjoni li l-intimat qieghed jokkupa l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;*

*Bl-ispejjez u l-intimat ingunt in subizzjoni."*

Rat id-digriet taghha tat-13 ta' Mejju 2015 fejn appuntat il-kawza ghall-4 ta' Gunju 2015 fis-12:45pm ;

Rat illi l-atti tar-rikors, digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament skond il-ligi;

Rat ir-risposta ta' Raymond Camilleri tas-6 ta' Lulju 2015 (a fol. 15) li taqra hekk:

1. *"Illi preliminarjament tigi eccepita l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti li tisma' dan il-kaz stante li t-talbiet attrici kellhom jitressqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;*

2. *Illi l-azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera minn ghand l-attrici;*

3. *Illi ghalhekk, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kollha kontra l-istess attrici;*

4. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz."*

Rat id-dokumenti u l-atti  kollha tal-kawza;

**Ikkonsidrat:**

Il-Qorti sejra tikkonsidra l-eccezzjoni preliminari tal-intimat rigward il-kompetenza u meno ta' din il-Qorti biex tiddisponi minn din il-kawza. Ir-rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tal-intimat minn fond li kien mikri lilu minnha, wara dikjarazzjoni illi huwa qed jokkupa l-fond minghajr titolu, stante illi allegatament it-terminu tal-kirja skada. Hi targumenta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha illi galadarba il-kirja ntemmet, il-kwistjoni m'ghadhiex taqa' iktar taht il-komptenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, izda issa taqa' taht il-kompetenza tal-qrati ordinarji. Minn naha tieghu l-intimat, illi eccepixxa wkoll illi huwa filfatt qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu validu, jargumenta illi din hija sitwazzjoni li taqa' entro l-parametri tal-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, b'eskluzzjoni tal-kompetenza tal-qrati ordinarji.

Fil-fatt meta d-detentur qieghed jokkupa l-fond wara t-terminazzjoni ta' kuntratt lokatizju, it-tribunal kompetenti biex jisma l-kawza huwa dak specjali u dan skond l-Att

X tal-2009. L-artikolu 38 (a) ta' dan l-Att jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-Artikolu 16(3) tal-Kap 69 u 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.****"*

Infatti, fis-sentenza fl-ismijiet "**Carmelina sive Lina Camilleri et -vs- Paul Mifsud noe"** (Appell Inferjuri) tat-12 ta' Awissu 1994 il-Qorti tal-Appell rriteniet li :

> ***"Saru komunissimi l-kawzi li jimpustaw fuq il-kawzali "bla titolu" talbiet ghar-ripreza ta' pussess ta' fond jew zgumbrament. Pero' kif intqal f'diversi okkazzjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – guridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinetx konsentita', okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens abbusizament bi vjolenza b'arbritriju jew klandestinament – liema illegalita' pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. "Bla titolu" ma tfissirx – bhala kawzali xi kwalita'ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa wahda ,mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissussisti, u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, sppicca jew b'xi mod iehor m'ghadux validu, minhabba ragunijiet ta' zmien, morozita', non osservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili. Anki l-prekarju huwa titolu – artikolu 1839 – 1841 Kap 16 proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun legittima billi jirtira l-kunsens xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tistax tigi deskritta bhala "bla titolu" – dejjem fil-perspettiva giuridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li wara l-1919 inholqu biex biddlu sensibbilment ir-***

> ***resoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni komodat u ohrajn li jolqtu l-uzu tal-fondi immobilljari."***

M'huwiex kontestat illi l-intimat kien qieghed jiddetjeni l-fond b'titolu ta' lokazzjoni, li jirrizulta mill-ftehim datat 13 ta' April 2010, li jinsab ezebit a fol 4 e*t seq* tal-process. Ghaldaqstant una volta l-okkupazzjoni tal-hanut meritu tarrikors promotorju ma taqax fil-parametri guridici tal-ligi "bla titolu", u dana in vista illi hemm provi cari u inekwivoci li kien hemm kuntratt ta' lokazzjoni tal-hanut lill-intimati, huwa mehtieg dikjarazzjoni gudizzjarja quddiem it-Tribunal kompetenti li tali titolu illum spicca jew ma ghadux jezisti.[1]

Inoltre, galadarba l-intimat ukoll eccepixxa illi huwa qieghed jiddetjeni l-fond taht titolu validu ta' kera minghand ir-rikorrenti, il-Qorti taghraf illi anka f'dan ir-rigward, jirrizulta ampjamament li din mhix kwistjoni li taqa' fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, izda hija kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.[2]

Ghalhekk il-Qorti tqis illi hija fondata l-eccezzjoni preliminari tal-intimat illi din il-Qorti m'hijiex kompetenti biex tiddisponi minn din il-kawza, peress illi l-kwistjoni taqa' taht il-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Ghal dawn il-mottivi, l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, tiddikjara illi hija nkompetenti ratione materiae u konsegwentement tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kaz.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

**Moqrija**

**Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Lorraine Dalli**

**Deputat Registratur**

---

1 **Mignon Marshall vs Consiglio u Assunta Josephine konjugi D'Amato,** Prim'Awla tal-Qorti civili deciza 9 ta' Marzu 2015.

2 *Idem.*