QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR. MONICA VELLA LL.D., M.Jur

Rikors Nru. 592/2003MV

Quality Postform Limited u Building and Design Consultants Limited

vs

Joseph Mifsud

Illum 2 ta' Marzu, 2016

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ta' Quality Postform Limited u Building and Design Consultants Limited li jghid:

> Fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggilek din il-qorti tizgombra mill-fondi numri 33 u 35 fi Triq Marsaxlokk, Zejtun, li int qed tokkupa minghajr titolu validu fil-ligi u tikkonsenjalhom ic-cwievet tal-istess postijiet battala.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji tal-10 ta' Gunju 2002 u tal-15 ta' Lulju 2002.

Int ingunt ukoll biex tidher ghas-subizzjoni.

Ghall-finijiet ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizzju tal-fondi imsemmija ma jeccedix l-LM20 fis-sena.

Ra n-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-intimat Joseph Mifsud li tghid:

1. Illi qabel xejn l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu u l-interess taghhom fuq il-fondi in kwistjoni;

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess u fil-mertu t-talba ta' l-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom u dana peress in kwantu tolqot il-fond numru 33 fi Triq Marsaxlokk, Zejtun, l-eccipjent qed jokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera, u ghalhekk isegwi li dina l-Qorti hija nkompetenti "rationae materiae" li tiehu konjizzjoni ta' dina l-kawza fir-rigward ta' l-imsemmi fond; u in kwantu tolqot il-fond numru 35 fi Triq Marsaxlokk, Zejtun, dan mhux f'idejn l-eccipjent.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat illi fl-24 ta' Ottubru, 2012 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-13 ta' Frar 2013 bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu nota ta' sottomissjonijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat tat-08 ta' Jannar 2013[1].

Rat illi r-rikorrenti ma resqu l-ebda nota ta' sottomissjonijiet.

Rat illi fis-07 t'Ottubru 2015 il-partijiet kellhom l-opportunita' li jaghmlu sottomissjonijiet ulterjuri quddiem il-Qorti kif preseduta, izda f'dik is-seduta la dehru l-partijiet u lanqas l-avukati difensuri taghhom.

Rat illi stante li z-zmien koncess lir-rikorrenti ghan-nota ta' sottomissjonijiet taghhom kien ilu li skada, l-Qorti regghet halliet il-kawza ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Rat u qieset l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu illi l-intimat fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-fondi numri 33 u 35 fi Triq Marsaxlokk, Zejtun, li huma jikkontendu li l-intimat qed jokkupa minghajr titolu validu fil-ligi u jikkonsenjalhom ic-cwievet tal-istess postijiet battala.

Illi fit-tieni parti tat-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat jghid li din il-Qorti hija inkompetenti *rationae materiae*. Illi din il-Qorti tara li jkun izjed opportun li qabel ma ghandha tidhol fil-mertu ghandu jigi deciz dan il-punt.

Illi kif inhu ben saput fl-ghoti tas-sentenza l-Qorti trid toqghod fil-limiti tal-kontestazzjoni. Il-Qorti hija tal-fehma li l-materja f' din il-kawza kienet taqa', invece, eskluzivament fil-gurisdizzjoni u kompetenza

---

[1] A fol. 185 tal-process.

taghha. Huwa veru li l-Artikolu 47 (3) kif kien jaqra meta kienet istitwita l-kawza odjerna u qabel dahlu fis-sehh l-emendi ricenti taht l-Att IV ta' din is-sena, kien jimponi limitazzjoni espressa fil-kompetenza tal-Qorti Inferjuri izda l-istess artikolu jaghmel car illi dik il-limitazzjoni tirrigwarda biss azzjonijiet dwar "proprjeta` ta' beni immobbli, servitujiet, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma' l-immobbli". Tali limitazzjoni allura ma testendix ruhha ghal kawzi ta' zgumbrament bhal dak taht ezami. Izda pero dak l-artiklu kif emendat japplika ghal kaz odjern stante li kien jaghti s-setgha lill-Qorti tal-Magistrati (Malta) "tiddeciedi kull talba ta' zgumbrament, jew tkeccija minn beni immobbli, sew bini kemm raba, mikrija jew li qeghdin fihom persuni li joqoghdu jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja..." u dan sakemm il-valur ta' l-oggett in kawza ossija s-somma tal-kera jew valur lokatizju ma kienx jeccedi l-hamest elef lira. Huwa bil-wisq ovvju minn dan l-predett artikolu illi l-ligi kienet qed tikkontempla sitwazzjoni mhux biss fejn l-intimat ikun qed jokkupa fond bhala r-residenza tieghu minghajr titolu, imma wkoll fejn hu ikun hekk qed jokkupah b'titolu ta' kera. Naturalment, dipendenti min-natura tal-kirja u taz-zmien li fih inholoq ir-rapport lokatizju, dik il-kompetenza li kienet *prima facie* tal-Qorti tista' tigi nieqsa jew ticcessa jekk il-kirja tinsab li qeghda fil-fazi tar-rilokazzjoni bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Hekk ukoll pero` dik l-istess kompetenza tista' tikkontinwa jekk il-kirja tkun regolata bil-ligi komuni taht il-Kodici Civili, jew regolata b'xi ligi ohra specjali li ma hiex l-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, per ezempju l-Kapitolu 158 jew l-Att XXXI ta' l-1995 li jirregola dawk il-kirjiet li saru fil- jew wara l-ewwel (01) ta' Gunju elf disa' mija u hamsa u disghin (1995).[2]

---

[2] Il-Qrati taghna kellhom diversi okkazjonijiet fejn gie dibattut dan il-punt. Ara per ezempju Vincent Galea vs Anthony Robert Pisani, Appell Inferjuri 12/01/2005 u Borg Ginger Richard pro et noe vs Frank Caruana et, Appell Superjuri 10/10/2003.

Illi ghalhekk il-Qorti qeghda tiddikjara ruhha kompetenti li tisma' u tiddeciedi l-kawza odjerna.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni mqajma mill-intimat, ir-rikorrenti permezz ta' nota a fol. 39 tal-process, ipprezentaw kopja tal-kuntratt tal-akkwist taghhom tad-dsatax (19) t'Ottubru elfejn (2000) fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef. Illi l-imsemmi kuntratt ma hux kuntratt ta' bejgh izda huwa kuntratt ta' xiri ta' l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li baqa' minn mija u hamsin (150) sena, li bdew jiddekorru mill-hmistax (15) ta' Awissu, elf tmien mija u disgha u tmenin (1889). Dan ifisser li meta sar il-kuntratt ir-rikorrenti xtraw l-utile dominju temporanju ghad-disgha u ghoxrin (29) sena mill-koncessjoni originali li kien baqa'.

Il-Qorta qeghda ghalhekk tqis din l-eccezzjoni bhala sorvolata, anke fid-dawl tal-fatt illi l-intimat ma nsistiex aktar fuq dan il-punt wara li gie pprezentat l-imsemmi kuntratt.

Illi ghalhekk fadal biss li jigi indirizzat il-punt dwar it-titolu ta' l-intimat.

Illi r-rikorrenti qeghdin jagixxu a bazi tal-imsemmi kuntratt. Illi fl-istess kuntratt esebit a fol. 39 tal-process u market Dok. PL1, hemm imnizzel car u tond[3] illi: "Ghal kull buon fini, qieghed jigi dikjarat, illi l-fondi hawn fuq imsemmija huma soggetti ghall-kirja favur terzi." Ghalhekk minn hawn jirrizulta minghajr dubju li r-rikorrenti meta xtraw kienu jafu li l-proprjeta' li xtraw kienet soggetta ghall-kirja u ghalhekk kienet okkupata minn terzi.

[3] Ara fol. 41 tal-process.

Huwa interessanti u ta' importanza strategika ghall-kaz odjern il-kliem illi intuza f'dan il-paragrafu tal-kuntratt u cioe "soggetti ghall-kirja". Dan ghaliex il-kelma "kirja" tippresupponi titolu validu fil-ligi illi jghajjat lil min ikun qed jokkupa l-fond. Il-kuntratt juza din il-kelma specifika li ggorr maghha certu konsegwenzi u cioe primarjament illi l-fond huwa legalment u validament okkupat. Dan nonostante r-rikorrenti xorta wahda ghazlu li jixtru dan ic-cens temporanju izda wara ddecidew li jistitwixxu l-kawza odjerna u dan ghax qed jikkontendu li "l-intimat qed jokkupa minghajr titolu validu fil-ligi". Illi l-Qorti thoss illi l-kuntratt ma setax ikun aktar car minn hekk biex jissalvagwardja id-dritt tal-kirja tat-terz u lanqas ma seta' jkun aktar car minn hekk biex ir-rikorrenti jkunu konsapevoli li dak li qed jakkwistaw huwa legalment u validament okkupat minn terz b'titolu ta' kera. Illi ghalhekk, fuq dan il-punt biss, it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda.

Illi, in oltre, mill-provi prodotti mill-intimat u cioe l-kopja tal-ktieb tal-kera esebita a fol. 44 sa fol. 79 tal-process jirrizulta ampjament illi l-intimat ghandu titolu validu ta' kera fuq il-fondi numru wiehed u tletin (31) u (33), Triq Marsaxlokk, Zejtun. Hekk ukoll jirrizulta mix-xhieda ta' l-intimat a fol. 36 u 37 u l-affidavit tieghu a fol. 138 u 139 tal-process. Illi l-intimat esebixxa wkoll il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard li permezz tieghu kien gie rikonoxxut illi omm l-intimat kellha titolu ta' kera fuq l-imsemmi fond "qabel numru sitta (6) u llum numru tlieta u tletin (33)[4]". Dan il-kuntratt jiddeskrivi wkoll l-ambjenti ta' l-imsemmi fond.

Il-Qorti ghalhekk hija sodisfatt mill-provi migjuba mill-intimat illi huwa ghandu titolu validu ta' kera fuq l-imsemmija fondi.

---

4 Ara fol. 146 tal-process.

It-talba tar-rikorrenti pero hija talba ghall-izgumbrament mill-fondi bin-numru tlieta u tletin (33) u bin-numru hamsa u tletin (35). Illi ghalhekk awtomatikament il-Qorti ma tista taghmel l-ebda ordni rigward il-fond bin-numru wiehed u tletin (31) stante illi dan il-fond ma hux oggett fil-kawza odjerna. Filwaqt illi ma tistax tilqa' t-talba ghall-izgumbrament ta' l-intimat mill-fond numru hamsa u tletin (35) ghaliex ma ngabet l-ebda prova li l-intimat qed jokkupa l-fond bin-numru hamsa u tletin (35). Mhux biss izda mill-provi prodotti jirrizulta li l-access ghall-fond numru hamsa u tletin (35) gie provdut mir-rikorrenti stess hekk kif jiddikjara l-Perit Godwin Abela fir-rapport tieghu. a fol. 125 tal-process. In oltre, fl-affidavit tieghu l-intimat jispjega illi l-fond numru hamsa u tletin (35) kien mikri lil certu Tereza Scorfna.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur