KOMPETENZA RATIONE MATERIAE

KAWZA TA' SPOLL

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Ottubru 2018

Kawza Numru : 24
Rikors Guramentat Numru : 1155/2017/LSO

Moku Limited (C72906)

vs

Ibrahim Halim Karta tal-Identita` Numru 487695(M) in rapprezentanza ta' Budget Services Limited (C12855)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors Guramentat tas-socjeta' Moku Limited (C72906) datat 22 ta' Dicembru 2017 fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu Giovanni Claudio Vento (KI Taljana AV5726717) ikkonferma :-

Illi s-socjeta' attrici tikri minghand is-socjeta' konvenuta l-fond bl-isem Moku, The Mall, Park Towers, Triq Borg Olivier, San Giljan u dan *ai termini* ta' skrittura datata 24 ta' Novembru 2015 (Dok A).

Illi s-socjeta' konvenuta, fl-erbgha ta' Novembru 2017 forzozament, klandestinament u minghajr il-kunsens tas-socjeta' attrici accedew fil-fond in kwistjoni, biddlu s-serraturi tal-imsemmi fond u konsegwentement spussessaw lill-istess socjeta' attrici u pprivaw lill-istess socjeta' minn kull access ghall-istess fond.

Illi s-socjeta' esponenti kienet qed tmexxi l-operat taghha minn dan il-fond u kienet izzomm numru ta' oggetti mobbli u apparat elenkat fid-dokument anness u mmarkat bhala Dok B.

Illi dan l-agir mhux biss huwa ta' dannu ghas-socjeta' attrici izda wkoll jikkostitwixxi spoll vjolenti kontra l-istess socjeta' attrici u jaghti lok ghall-ezercizzju tal-azzjoni ta' spoll.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti kkomettew spoll vjolenti ghad-dannu tas-socjeta' attrici meta forzozament, klandestinament u minghajr il-kunsens tas-socjeta' attrici accedew ghal dan l-imsemmi fond, biddlu s-serraturi tal-imsemmi fond u konsegwentement spussessaw lill-istess socjeta' attrici u pprivaw lill-istess socjeta' minn kull access ghall-istess fond.

2. Konsengwentment tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghtu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni bl-oggetti kollha appartenenti lis-socjeta' attrici li kienu jinsabu fil-fond.

3. Tawtorizza lis-socjeta' attrici, fin-nuqqas li l-konvenuti ma jezegwux l-ordni tal-Qorti fi zmien lilhom iffissat, taghmel dawk ix-xoghlijiet mehtiega sabiex s-socjeta' attrici tiehu lura l-pussess ta' l-imsemmi fond a spejjez ta' l-istess konvenuti u dan taht is-sorveljanza ta' perit nominand.

B'rizerva ghal kull azzjoni ta' danni kontra l-konvenuti spettanti lis-socjeta` attrici u bl-ispejjez, kontra l-konvenuti minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-20 ta’ Frar 2018.

Rat ir-risposta guramentata ta' Ibrahim Halim (K.I. 487695M) in rapprezentanza ta' Budget Services Limited (C 12855) datata 6 ta' Marzu 2018 (fol 20) fejn bil-gurament tieghu kkonferma:

1. Illi in linea preliminari, l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din l-Onorabbli Qorti *stante* illi l-mertu tal-kawza hija kwistjoni relatata ma' kera ta' fond;

2. Illi in linea preliminari wkoll, trid issir prova illi Giovanni Claudio Vento ghandu rapprezentanza gudizzjarja u legali tal-kumpanija attrici;

3. Illi jekk issir il-prova *ai termini* tal-ewwel eccezzjoni, tigi eccepita l-karenza ta' l-interess guridiku, peress illi din tkun prova wkoll ta' sullokazzjoni jew trasferiment projbit li twassal ghat-terminazzjoni tal-ftehim u dan dejjem skont l-istess kuntratt esebit mill-attrici;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-elementi rikjesti mil-ligi ghall-kawza ta' spoll ma jissustux, kif ser jintwera' fil-mora tal-kawza;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu illi kien hemm xi operat partikolari mill-fond mertu tal-kawza odjerna;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 31 ta' Mejju 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet fuq l-ewwel eccezzjoni tal-kompetenza 'ratione materiae': Dr Stefano Filletti u Dr Rosemarie Farrugia, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghall-sentenza *in parte* ghat-30 ta’ Ottubru 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat in rapprezentanza ta’ Budget Services Limited li qed jikkontendi l-inkompetenza *ratione materiae* ta’ din il-Qorti *stante* li l-mertu tal-kawza odjerna huwa relatat ma’ kera ta’ fond.

Ikkunsidrat li s-socjeta' rikorrenti qed tesperixxi l-azzjoni ta' spoll privileggjat peress li gie premess li l-intimat biddel is-serratura tal-fond bl-isem Moku, The Mall, Park Towers, Triq Borg Olivier, San Giljan, ghalhekk qed jintalab li s-socjeta` rikorrenti tigi ripristinata fil-pussess tal-imsemmi fond bl-oggetti kollha appartenenti ta’ go fih.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Jigi pprecizat fl-ewwel lok, li l-kaz in ezami huwa kaz li jirrigwarda *actio spolii* u mhuwiex kaz ta' zgumbrament minn fond jew kaz dwar l-applikazzjonijiet ta' kondizzjonijiet lokatizji.

L-ewwel eccezzjoni dwar il-kompetenza *ratione materiae* giet sollevata fid-dawl tal-gurisprudenza nostrana recenti, in segwitu ghall-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, li emendew il-Ligi tal-Kera, fejn gie ribadit li wessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

B'dan l-att gew emendati *inter alia* l-artikolu 1525 tal-Kap 16 u l-artikolu 16 tal-Kap. 69, tal-Ligijiet ta' Malta.

Skont **l-artikolu 1525(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta** il-Bord li jirregola l-Kera "*ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'.*"

Din id-disposizzjoni hija wkoll replikata fl-artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-artikolu 38(a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kapitolu 69, **l-artikolu 16(4)** li jghid hekk:

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Fil-fatt, fit-trattazzjoni l-avukat difensur tal-intimat irrefera ghall-kawzi recenti **PL John Privitera nomine vs Josephine Camilleri**, P.A. - 16 ta' Lulju 2012, kif ukoll ghall-kaz **Catherine Darmanin vs Miriam Cutajar Fiorini**, Qorti tal-Appell Inferjuri - 16 ta' Dicembru 2015.

Illi fil-kaz **Bartolo et vs Deguara et** il-Qorti osservat:

"Il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 ghandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg provvedimenti tal-ligi gew introdotti bis-sahha tal-istess ligi u l-applikazzjoni ta' wiehed ma jiddependix mill-iehor…………………….fil-fatt l-artikolu 16(4) tal-Kap 69 hu intiz biss biex jaghti lill-Bord ukoll il-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f' dak il-provvediment."

U fl-istess kaz, b'mod aktar specifiku ghall-artikolu 1525 inghad hekk:

"L- Artikolu 1525 jipprovdi li l-bord hu kompetenti jiddeciedi *'kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri'. Din id-*

dispozizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti, m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx".

Referibbilment ghal dawn id-decizjonijiet sucitati, l-intimat issottometta fit-trattazzjoni, li l-Bord tal-Kera ghandu gurisdizzjoni esklussiva ad eskluzjoni tal-Prim' Awla li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani residenzjali u kummercjali, u kull kwistjoni konnessa ma' kiri ta' fond ghandha taqa' fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Illi huwa minnu li in segwitu ghal dawn il-kawzi, il-kwistjoni ta' kompetenza *ratione materiae* qed tigi deciza in konformita` ma' dawn is-sentenzi, kwindi hemm aktar konsistenza meta thares lejn l-iskorta ta' gurisprudenza fuq din il-materja.

Madankollu, huwa imperattiv li jigi evalwat mill-Qorti t-talbiet u l-premessi kif proposti fir-rikors promotur. Difatti, t-talbiet odjerni kif proposti ma jitrattaw l-ebda talba ghal zgumbrament jew javvallaw xi drittijiet naxxenti minn kirja, izda huma talbiet marbuta mal-azzjoni ta' spoll li hija azzjoni radikata fuq l-utilita` socjali u l-ordni pubbliku. Il-fini ta' azzjoni ta' din ix-xorta hija li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie turbat. Ara **John Mifsud et vs John Giordemaina et,** P.A. – 23 ta' April 2012.

Isegwi li dak mitlub huwa strettament ir-ripristinar lis-socjeta` rikorrenti fil-pussess jew detenzjoni tal-imsemmi fond u tal-oggetti kollha gewwa l-istess fond.

Illi huwa principju assodat li "*din l-azzjoni, ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra barra dik li tistabilixxi: (a) il-fatt tal-pussess/detenzjoni u (b) il-fatt tal-ispoll……… stante li din l-indagini hija wahda limitatissima rigoruza u skarna."* (**"Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone" -** A.C. 9 ta' Marzu 1992). Dan ghaliex "*din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt, arbitrarjament u hija ntiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss, kif ighid bl-iktar mod car l-artikolu 791(1) Kap 12, li sfortunatament jigi hafna drabi injorat."*

Illi mar-rikors promotur, is-socjeta` rikorrenti esebiet kuntratt ta' kera datat 24 ta' Novembru 2015 bejn Moku Limited u Ibrahim Halim in rapprezentanza tas-socjeta` Budget Services Limited sabiex turi li s-socjeta` rikorrenti kellha titolu ta' kera fir-rigward tal-imsemmi fond, u konsegwentement il-pussess tal-imsemmi fond.

Izda f'dan il-kuntest, il-pussess mehtieg huwa dak materjali u "de facto" u mhux dwar il-leggitimita' tat-titlu tar-rikorrent, jew dwar ir-relazzjoni guridika li tista' torbot lill-partijiet tant li gie ritenut ukoll li:

"*Hu maghruf illi l-pussess mehtieg hu dak materjali u 'de facto'; ikun x'ikun, u mhux mehtieg il-prova li l-attur ghandu dritt ta' proprjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament. Anzi, hemm ir-rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu semplici detenzjoni."* (**"Kaptan Stefano Xuereb vs Nobbli Charles Sant Fournier" –** (A.C. 12 ta' Dicembru 1952) Difatti, l-pussess li jrid jigi ppruvat mir-rikorrent huwa *possesso di fatto*, li jista' wkoll ikun momentarju u m'ghandux bzonn ikun ta' zmien twil. (Ara **Lawrence Gauci vs Pacifico Gauci et**, P.A. - deciza fid-9 ta' Frar 2005.

Illi fil-fatt, kull pussess huwa ammess, u benche` ippruvat, huwa protett tant li f'din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess tal-persuna turbata, u takkorda r-reintegrazzjoni anki kontra l-possessur *in mala fede* u kontra l-istess proprjetarju tal-haga li taghha jkun hemm pretensjoni li gie kommess l-ispoll. (**"Saverio Farrugia vs Eugenio Borg"** P.A. 31 ta' Marzu 1952).

Dan premess, fil-kaz in ezami, huwa wisq evidenti li l-istharrig u l-indagini li trid issir hija dwar il-pussess/detenzjoni u mhux dwar xi titolu ta' kera li tesorbita minn natura stess tal-azzjoni hawn proposta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet spjegati, l-ewwel eccezzjoni tal-intimat ser tigi respinta.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat u tordna l-prosegwiment tal-kaz fil-mertu.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Ottubru 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Ottubru 2018