KOMPETENZA RATIONE MATERIAE

CESSJONI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 30 ta' Mejju 2019

Kawza Numru : 29
Rikors Guramentat Numru : 693/2017/LSO

Mt. Blanc Limited (C 9310)

vs

Antonia sive Antoinette Scerri (K.I. numru 41759M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors Guramentat tas-socjeta' Mt. Blanc Limited (C-9310) datat 2 ta' Awwissu 2017 fejn Therese Debono, detentrici ta' karta ta' l-identita' bin-numru 199561(M) bil-gurament taghha ikkonfermat li hija taf personalment bil-fatti hawn esposti:

Illi b'permezz ta' kuntratt datat disgha ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u disgha u tmenin (09.08.1989) fl-Atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Mario Rosario Bonello, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'A', is-socjeta' rikorrenti kkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ta' wiehed u ghoxrin sena, li beda jiddekorri minn nhar l-erbatax ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u disghin (14.03.1990), il-fond numru tmienja (8) f'blokk ta' appartamenti jismu "Christie" go Triq l-Isqof Caruana, l-Imsida, lil Joseph Mary Filletti u lil Maria Buhagiar.

Illi b'permezz ta' kuntratt datat tmienja u ghoxrin ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbgha (28.10.2004) fl-Atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Joseph Henry Sciriha, kopja ta' liema qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok 'B', l-istess Joseph Mary Filletti u martu Maria Filletti, xebba Buhagiar bieghu u ttrasferixxew flimkien u *in solidum* bejniethom l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni enfitewka ta' wiehed u ghoxrin sena li bdiet fl-erbatax ta' Marzu tas-sena elf disgha mija u disghin tal-appartament numru tmienja (8) fl-blokk ta' appartamenti jismu "Christie" go Triq L-Isqof Caruana, l-Imsida lill-konvenuta Antonia sive Antoinette Scerri u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fl-istess kuntratt.

Illi nonostanti l-fatt li l-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni skadiet nhar il-hmistax ta' Marzu tas-sena elfejn u hdax, u ghalhekk il-konvenuta m'ghanhda l-ebda drittijiet fuq il-fond inkwistjoni, hija qieghda tuza u tokkupa dan il-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.

Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-ligi *ai termini* tal-artikolu 167 *et seq*. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dan ghaliex il-konvenuta m'ghandhiex titolu validu fuq il-fond imsemmi u fil-fehma ta' l-esponenti, il-konvenuta m' ghandha l-ebda difiza xi tressaq ghat-talba ta' l-esponenti;

Illi dawn il-fatti l-esponenti tafhom personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, tghid il-konvenuta ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti illi qieghda hawn titlob illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi l-kawza skont it-talba bid-dispensa tas-smigh *ai termini* ta' l-artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuta Antonia sive Antoinette Scerri qieghda tokkupa l-fond numru tmienja (8) f'blokk ta' appartamenti jismu "Christie" go Triq l-Isqof Caruana, l-Imsida, minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi kif hawn fuq spjegat;

3. Tordna lill-konvenuta tizgombra mill-istess fond hawn fuq imsemmi u dana entru zmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa ghal dan il-ghan.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta, li hija minn issa stess ingunt in subbizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Novembru 2017.

Rat ir-risposta guramentata ta' Antonia sive Antoinette Scerri datata 30 ta' Awwissu 2017 (fol 19) fejn bil-gurament taghha kkonfermat illi taf is-segwenti fatti personalment:

Illi l-esponenti topponi ghat-talbiet kollha mressqa mis-socjeta' attrici u dan ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi in linea preliminari jinghad illi din l-Onorabbli Qorti ma hijex kompetenti *ratione materiae* sabiex tiddetermina l-kwistjoni odjerna, *stante* li tali kwistjoni ghandha tigi ventilata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u dan *in vista* tal-eccezzjonijiet fil-mertu li jsegwu;

2. Illi fid-dawl tal-ewwel eccezzjoni preliminari, izda f' kull kaz minghajr ebda' pregudizzju ghaliha, l-esponenti ghandha titolu validu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni u dan bis-sahha tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi konsegwentement, u fid-dawl tal-fatt illi l-esponenti tissodisfa r-rekwiziti kollha tal-artikolu succitat, assolutament ma huwiex minnu illi l-esponenti qed tiddetjeni l-fond in kwistjoni minghajr ebda' titolu validu fil-ligi kif allegat mis-socjeta' attrici;

4. Illi ghaldaqstant, u fid-dawl ta' dak appena eccepit, huwa ghal kollox irrilevanti l-fatt li skada l-perjodu tac-cens temporanju;

5. Illi f'kull kaz, it-talbiet tas-socjeta' attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici li hija minn issa ingunta in subizzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Hamis, 7 ta' Frar 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Prezenti l-konvenuta. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-ewwel zewg eccezzjonijiet tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza *in parte* ghat-28 ta' Marzu 2019 fid-9:30a.m.; u rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Marzu 2019 fejn b’ ordni tal-Qorti din il-kawza giet differita ghat-30 ta’ Mejju 2019 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet sollevati mill-intimata fejn tikkontendi li din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tiddeciedi t-talbiet odjerni, *stante* li l-intimata ghandha titolu validu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni bis-sahha tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat li s-socjeta` rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tal-intimata, *stante* li qed tikkontendi li l-intimata qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu.

Rizultanzi fattwali:

Jirrizulta li permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Awwissu 1989, esebit mar-rikors promotur bhala Dok A, il-kumpanija Mt. Blanc Limited ikkoncediet lil Joseph Mary Filletti u lil Maria Buhagiar, b'titolu ta' enfitewsi temporanju ghal-zmien 21 sena, li beda jiddekorri mill-14 ta' Marzu 1990, il-fond numru tmienja (8) fi blokk ta' appartamenti jismu "Christie" go Triq l-Isqof Caruana Msida. Sussegwentement, permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Ottubru 2004, esebit bhala Dok B, Joseph Mary Filletti u martu Maria bieghu u ttrasferew flimkien u *in solidum*, l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni enfitewtika ta' 21 sena, u dan taht il-pattijiet u kondizzjonijiet elenkati fl-istess kuntratt. Jirrizulta li meta skada t-terminu tac-cens Therese Debono, ghan-nom tas-socjeta` rikorrenti, ma baqghetx taccetta c-cens minghand l-intimata. In segwitu, is-socjeta' rikorrenti pprocediet bil-kaz in ezami ghall-izgumbrament mill-fond *de quo*.

Provi:

Eunice Grech Fiorini xehdet (fol 62-63)[1] u qalet, li hemm tnax-il cedola minn Antonia Scerri kontra l-intimati Rose Vassallo EGF1 sa EGF12.

Antonia Scerri xehdet permezz ta' affidavit (fol 66) fejn qalet li hi ilha tghix f'39, Christie Flat 8, Triq l-Isqof FS Caruana Msida ma' bintha Claire ghal dawn l-ahhar tnax-il sena. Qalet li l-persuni li kienu jghixu hemm qabilha kellhom kuntratt ta' cens ma' Mt. Blanc ghal 21 sena. Spjegat li fit-28 ta' Ottubru 2004, hi xtrat minghand Mary Buhagiar u zewgha Joseph Mary Filletti, z-zmien li kien ghad fadal mic-cens temporanju, u malli xtrat ic-cens hi kienet tmur ghand Therese Debono, u qabel skada c-cens fl-2011 Therese Debono kienet infurmatha li kienet ser jibghatilha xi karti xi nutar inkarigat izda baqghet ma rceviet xejn u meta skada c-cens hi baqghet tiddepozita l-kera l-Qorti. Qalet li m'ghandhiex proprjeta` ohra fejn tghix.

In kontro-ezami qalet, (fol 92-94)[2] li meta akkwistat ic-cens hi kienet taf li qed tixtrih ghal zmien determinat u li c-cens ser jaghlaq, u wara li skada t-terminu tac-cens, ic-cens ma baqax jigi accettat.

Joseph Rivans, Senior Administrative Officer f'Identity Malta, xehed (fol 78-82)[3] u qal, li Antonia Scerri fl-2000

---

[1] Seduta tas-16 ta' Jannar 2018.
[2] Seduta tal-4 ta' Dicembru 2018.
[3] Seduta tat-8 ta' Marzu 2018.

kienet fl-indirizz San Remo, Triq ic-Cirku Msida u fil-15 ta' Novembru 2004 bidlet l-indirizz u marret "Christie", Flat 8, Triq l-Isqof FS Caruana Msida u fl-2017 sar 'renumbering' izda baqa' kollox l-istess. Hu esebixxa Dok JR1 biex juri dan. Specifika li mill-2014 'l hawn Identity Malta tindika dak li jirraporta l-individwu bhala indirizz.

Therese Debono xehdet permezz ta' affidavit (fol 87) qalet li hi direttrici tal-kumpanija Mt. Blanc Limited. Semmiet li permezz ta' kuntratt Dok A, il-kumpanija kkoncediet lil Joseph Mary Filletti u lil Maria Buhagiar enfitewsi ta' 21 sena, liema zmien beda jiddekorri mill-14 ta' Marzu 1990. Illi sussegwentement, b'kuntratt iehor, datat 28 ta' Ottubru 2004, Joseph Mary Filletti u Mary Buhagiar ittrasferew l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal. Qalet li hadd mill-kumpanija ma deher fuq dan l-att jew ha lawdemju. Spjegat li hi baqghet taccetta l-hlas tac-cens sa ma skada, izda kif skada t-terminu ta' 21 sena hi ma baqghetx taccetta c-cens, u kien meta pprezentaw dan il-kaz li ntebhu li kien hemm il-kera ddepozitata l-Qorti.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>

Kompetenza *ratione materiae*:

Illi huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox, u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija, mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha

(**Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et** (Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

Il-posizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *ratione materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani regghet irceviet skrutinju dettaljat mill-Qrati Taghna wara l-introduzzjoni tal-**Att X tal-2009**, li wessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Illi fil-kaz in ezami, is-socjeta` rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tal-intimata mill-imsemmi fond peress li skadiet il-koncessjoni enfitewtika originali. L-intimata tippretendi li ghandha titolu ta' kera *ai termini* tal-**artikolu 12 tal-Kap 158**.

Dan **l-artikolu** jiddisponi:

***"12.** (1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.*

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza

ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett ...."

12 (9) Ghall-finijiet ta` dan l-artikolu -

(a) dwar enfitewsi msemmi fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewsi tinkludi sub-enfitewsi; ...".

Fil-kaz odjern, l-koncessjoni enfitewtika taqa' fost dawk ikkontemplati bl-artikolu 12(2)(b).

Ikkonsidrat li l-fatti saljenti mhumiex ikkontestati u cioe`, li l-intimata baqghet tghix fil-fond wara l-iskadenza tal-perjodu originali ta' enfitewsi temporanju (kif jirrizulta mix-xhieda ta' Joseph Rivans in rapprezentanza ta' Identity Malta, fejn jidher li hi ilha tirrisjedi hemmhekk mill-15 ta' Novembru 2004).

Inoltre ma hemmx kontestazzjoni li hija cittadina Maltija.

Illi fit-trattazzjoni, l-avukat difensur tal-intimata sostna li c-cens gie konvertit f'kera, ghalhekk ladarba jezisti titolu ta' kera li jemani mil-ligi, din il-Qorti m'ghandhiex il-kompetenza *ratione materiae*.

Min-naha l-ohra, l-avukat difensur tas-socjeta` rikorrenti rrefera ghall-artikolu 16 tal-Kap 158, li jikkwalifika ulterjorment l-applikazzjoni tad-disposizzjoni tal-artikolu 12, billi jinghad, li d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12, ma japplikawx ghall-kuntratti li saru wara l-ewwel ta' Gunju 1995. Ghalhekk, issottometta li l-jedd li qed tivvanta l-

intimata, tnissel fl-2004, meta hija hadet il-koncessjoni enfitewtika ghaz-zmien li kien fadal minghand Filletti.

Dan il-punt qed jigi kkontestat mill-kontro-parti, fis-sens li d-dritt tal-intimata ma jiskattax mill-2004, izda mill-1989, d-data tal-koncessjoni enfitewtika originali kienet billi fl-2004, l-intimata kull ma ghamlet kienet li dahlet fiz-zarbun ta' min kellu l-koncessjoni enfitewtika.

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti l-pern tal-vertenza jorbot mad-distinzjoni bejn cessjoni u sullokazzjoni.

Permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Ottubru 2004 (fol 11-12) gie stipulat bejn il-konjugi Filletti, imsejhin *il-vendituri,* u l-intimata, imsejha *il-kompratrici,* li "*il-vendituri qeghdin ibieghu u jittrasferixxu flimkien u in solidum bejniethom lill-kompratrici li taccetta, tixtri u takkwista l-utile dominju temoranju ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni enfitewtika ....." (*sottolinear ta' din il-Qorti).

Fil-ligi taghna ma hemm xejn li jzomm lill-persuna li ccedi d-drittijiet kontrattwali tieghu/taghha lill-terzi permezz ta' kuntratt ta' cessjoni. Kif jghid l-awtur **Andrea Torrente**[4] "*Si attua cosi' una vera e propria successione a titolo particolare per atto tra vivi nel contratto.* "Huwa minnu li jehtieg il-kunsens tal-kreditur f'kaz ta' kuntratt sinallagmatiku".

Madanakollu l-istitut ta' enfitewsi huwa regolat b'disposizzjonijiet specali fil-Kodici Civili li huma *lex specialis* ghal dak li jirrigwarda dan it-tip ta' kuntratt.

[4] *Manuale di Diritto Privato,* Dott. Giuffre' Ed. 1975 p 470-471

Skont **l-artikolu 1508** jinsab enuncjat, il-principju tal-liberta' tat-trasferiment ta' l-enfitewsi purke' t-trasferiment isir b'att pubbliku[5]. Il-padrun dirett ghandu jirrikonoxxi l-akkwirent, jekk ikun persuna idonea ghall-adempiment tal-patti enfitewtici. Tant li skont **l-artikolu 1510** il-padrun dirett ma jistax jirrifjuta li jagħraf, minflok iċ-ċenswalist, lil dak li lilu l-enfitewsi tkun giet, taħt kull titolu li jkun, ittrasferita, jekk dan ikun persuna tajba biex tesegwixxi l-obbligazzjonijiet li joħroġu mill-kuntratt tal-enfitewsi.

L-awtur **Torrente** ikompli:

"*Per effetto della cessione, il cessionario (it-terz, fil-kaz odjern, l-intimata) subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi che facevano capo al cedente, di cui acquista l-identica posizione contrattuale nel suo complesso. ....*"

Kien ikun altru li kieku l-Qorti ghandha quddiemha kaz ta' sullokazzjoni. Huwa pacifiku li "*s-sullokazzjoni, a differenza tac-cessjoni ta' drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta' kera, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja, u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna."* *(***Darmanin v Camilleri, Appell 28 ta' Jannar 2000).**

[5] "***1508.*** *(1) Iċ-ċenswalist jista', mingħajr ma jgħarraf lill-padrun dirett jew ma jitlob il-kunsens tiegħu, jiddisponi mill-fond suġġett għal enfitewsi u mill-miljoramenti, sew b'att fost il-ħajjin kemm b'dispożizzjoni testamentarja.*
(2) Iżda, kull trasferiment magħmul xort'oħra milli b'att pubbliku, ma jiswiex."

L-avukat difensur tas-socjeta` rikorrenti, fit-trattazzjoni rrefera ghall-kaz, **Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Laura Zarb**, PA, (579/13) deciza fl-10 ta' Jannar 2018. Huwa argumenta li f'dak il-kaz kien deher is-sid u irrikonoxxa lill-inkwilin. Izda b'rispett kollu lejn dik is-sentenza, li din il-Qorti ma tarax li hija tant applikabbli fis-sustanza taghha, il-ligi stess, fid-disposizzjonijiet specjali taghha fuq citati, tobbliga lis-sid li jirrikonoxxi l-utilista l-gdid fic-cirkostanzi indikati. Inoltre, l-fatt stess li s-sid, ghall-grazzja tal-argument, ma jirrikonoxxix lill-utilista, dan ma jbiddilx l-effett tac-cessjoni favur it-terz.

Inoltre, mhuwiex ikkontestat li l-intimata kienet qed thallas ic-cens regolarment lis-sid, sakemm din irrifjutat li taccettah izjed meta t-terminu tac-cens originali skada. Ghalhekk it-tezi li ma gietx rikonoxxuta hija inammissibbli fic-cirkostanzi.

Lanqas mhu kkontestat, li l-intimata baqghet tokkupa l-fond *de quo* bhala r-residenza ordinarja taghha, u sahansitra ddepozitat il-kera l-Qorti permezz ta' cedoli ta' depozitu meta ma baqax jigi accettat il-hlas (Dok EGF- fol 26 *et sequens*).

Konsegwentement taqbel li l-intimata tista' tqajjem almenu *prima facie,* titolu lokatizju fit-termini tal-artikolu 12 tal-Kap 158 kif fuq spjegat li ghandu jigi investigat fis-sede kompetenti.

Ghaldaqstant, ser tilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet sollevata mill-intimata, u tiddikjara li m'ghandhiex il-

kompetenza *rationae materiae* biex tkompli tistharreg il-mertu tal-vertenza u tisma' l-kaz.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimata u tordna li l-atti ta' dawn il-proceduri jigu trasmessi lill-Bord li Jirregola L-Kera.

Konsegwentement, tastjeni milli tkompli tiehu konjizzjoni tal-kawza.

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' Mejju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Mejju 2019