MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MICALLEF JOSEPH R.

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2002

Citazzjoni Numru. 288/2002/1

Hannelore ENGEL u, għal kull interess li jista' jkollhom, Alexandra Engel u Gregor Alexander Engel

vs

Joseph u Maria konjuġi AZZOPARDI

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-12 ta' Marzu, 2002, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-attriċi Hannelore Engel hija proprjetarja ta' żewġ appartamenti enumerati 1 u 2, fl-ewwel u t-tieni sular rispettivament, tal-binja bl-isem "Great Britain Flats", Clarence Street, Guardamangia;

Illi l-awtur tal-atturi, id-defunt Alexander Engel, kien ippermetta lill-konvenuti juzaw appartament minnhom, preċizament il-flat ta' taħt (1), b'mera tolleranza, u dan stante li kienu ħbieb intimi;

Illi din l-arrangament sar genwinament sabiex il- proprjeta' kollha tas-sur Engel tkun okkupata, u kwindi ma tiġix rekwizizzjonata. Fil-fatt saret skrittura bejn Alexander Engel u l-konvenuti li tirreferi għaż-żewg appartamenti, u mhux biss għal dak li l-konvenuti kienu qed jokkupaw b'mera tolleranza, kif ingħad aktar 'il fuq;

Illi għalhekk l-intendiment bejn il-konvenuti u l-awtur tal-atturi kien ċar, fis-sens li l-konvenuti setgħu juzaw l-appartament numru 1 b'tolleranza, u li l-iskrittura surriferita ma kellha toħloq l-ebda irbit u/jew obbligazzjonijiet fuq entrambi l-partijiet;

Illi bil-mod il-mod il-konvenuti bdew idaħħlu l-effetti tagħhom fit-tieni appartament, li tiegħu kellhom ċavetta, tant illi llum il-gurnata entrambi l-appartamenti huma interament okkupati mill-konvenuti, ħaga li l-atturi ma ndunawx biha minnufih, stante li huma barranin u ma jirrisjedux hawn Malta;

Illi l-konvenuti m'għadhomx aktar tollerati f'entrambi proprjetajiet, stante li l-intenzjoni tal-atturi hi li jerggħu jieħdu lura l-proprjetajiet in kwistjoni;

Illi l-konvenuti rrifjutaw mingħajr ebda raguni valida li jirritornaw il-pussess battal ta' din il- proprjeta', u dan minkejja li ġew debitament interpellati sew bil-fomm, kif ukoll bil-miktub, u minkejja li ammettew aktar minn draba u b'diversi modi li m'għandhom l-ebda jedd fuq din il-proprjeta';

Illi l-konvenuti qatt ma vvantaw xi jedd jew titolu fuq entrambi l-appartamenti, qabel ma l-attriċi Hannelore Engel talbithom irodduhom lura, anzi kif ingħad aktar 'il fuq, ammetew l-oppost;

Illi għalhekk il-konvenuti qegħdin jokkupaw l-appartamenti fuq deskritti mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Għalhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex għar-raġunijiet fuq premessi:

1. Tiddikjara l-appartamenti numru 1 u 2 fl-ewwel u t-tieni sular rispettivament, tal-binja bl-isem "Great Britain Flats", Clarence Street, Guardamangia, bħala okkupati mill-konvenuti mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

2. Tordna lill-istess konvenuti sabiex jizgombraw l-imsemmija appartamenti numru 1 u 2, "Great Britain Flats", Clarence Street, Guardamangia, u jirritornaw il-pussess battal tal-istess lill-atturi, u dan f'terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tiffissa;

Bl-ispejjeż legali kontra l-konvenuti, u b'riserva għad-danni kollha sofferti mill-atturi tul l-okkupazzjoni abbusiva tal-konvenuti;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien mat-tliet (3) dokumenti mressqin magħhom;

Rat in-Nota mressqa fil-11 ta' Ġunju, 2002, li biha l-imħarrkin miżżewġin Azzopardi eċċepew:

1 Illi in linea preliminari l-inkompetenza ta' din il-Qorti in ratione materie u dan essendo li l-intimati għandhom titolu validu fil-liġi;

2. Illi in linea preliminari wkoll l-atturi jridu jippruvaw it-titolu tagħhom;

3. Illi hemm ġia kawża pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (58/02/JC), liema kawża tikkonċerna l-fond de quo, u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tissoprasjedi sakemm tiġi deċiża din il-kawża;

4. Illi fil-mertu u mingħajr pregudizzju l-fond mertu ta' din il-kawża kien ġie mikri lill-konvenuti b'saħħa ta' kuntratt datat l-1 ta' Jannar 1975 (kopja annessa u markata Dok. A), kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ tal-kawża;

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrkin, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari;

Rat l-atti kollha tal-kawża, magħduda n-Nota ta' Riferenzi mressqa mill-imħarrkin fil-25 ta' Ġunju, 2002[1];

Rat id-Degriet tagħha tad-19 ta' Ġunju, 2002, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni u tat lill-partijiet żmien biex fih, jekk jagħżlu, jressqu Noti ta' Riferenzi dwar l-istess eċċezzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża ta' rivendika u għat-tneħħija tal-imħarrkin minn ġo bini li l-atturi jgħidu li huwa tagħhom. L-atturi jgħidu li l-imħarrkin ingħataw it-tgawdija ta' appartament b'sempliċi tolleranza, kienet saret kitba, u li, maż-żmien, l-istess imħarrkin daħlu wkoll ġo appartament ieħor u llum il-ġurnata qegħdin jirrifjutaw li joħorġu miż-żewġ appartamenti, minkejja li ntalbu biex jagħmlu dan;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi qegħdin jgħidu li din il-Qorti ma tistax tisma' l-kawża minħabba li huma għandhom titolu għall-appartamenti; qegħdin jgħidu li huma qed lżommu l-appartamenti b'titolu ta' kera; u qegħdin jgħidu wkoll li din il-kawża għandha tinżamm sakemm jintemmu proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

Illi din is-sentenza tqis biss l-ewwel eċċezzjoni, u jiġifieri jekk il-Qorti li tressqet il-kawża quddiemha għandhiex is-setgħa li tismagħha;

---

[1] Pa[[. 26-7 tal-pro`ess

Illi **<u>l-eċċezzjoni dwar jekk il-Qorti tistax tisma' l-kawża minħabba n-natura tal-kwestjoni</u>** taqa' taħt dak li jipprovdi l-artikolu 741(b) tal-Kodiċi tal-Proċedura, li, fl-artikolu 32 (2) tiegħu jistabilixxi l-kompetenza ta' din il-Qorti u safejn dik il-kompetenza hija limitata. Il-qofol tas-sottomissjoni tal-imħarrkin dwar din l-eċċezzjoni hi li din il-kawża messha tressqet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mwaqqaf taħt l-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan minħabba li huma jgħidu li hemm kirja fis-seħħ;

Illi huwa fatt aċċettat li din il-Qorti hija meqjusa bħala t-tribunal ta' ġurisdizzjoni ordinarja, filwaqt li l-Bord li Jirregolal-Kera huwa meqjus bħala t-tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali fil-qasam tal-kirjiet ta' art jew fondi urbani, sewwasew minħabba li maħluq u 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 tiegħu huwa mwaqqaf. Tista' tkun ġurisdizzjoni esklussiva, imma hija dejjem waħda li trid titwettaq fil-parametri stretti ta' dik l-istess liġi;

Illi, minbarra dan, jidher li huwa stabilit ukoll li, f'kawżi fejn <u>il-lokatur</u> irid jieħu lura l-pussess mingħand il-kerrej, il-ġurisdizzjoni tat-tribunal tiddependi minn jekk it-teħid lura jkunx mitlub b'effett minn tmiem il-kirja jew inkella tkunx fl-għamla ta' talba għall-ħall tal-kuntratt tal-kirja jew tat-tiġdid tagħha waqt li jkunu għadhom fis-seħħ. F'tal-ewwel huwa meqjus li l-lokatur għandu jirrikorri quddiem it-tribunal speċjali[2], filwaqt li f'tat-tieni, huwa għandu jersaq quddiem il-qrati ordinarji[3];

Illi b'żieda ma' dan, jingħad ukoll li meta wieħed jiġi biex iqis l-eċċezzjoni tal-kompetenza tal-Qorti minħabba n-natura tal-kwestjoni mressqa quddiemha, irid iżomm sewwa quddiem għajnejh li l-Qrati ordinarji, u mhux it-tribunali speċjali, għandhom il-kompetenza li jqisu

[2] Ara art. 9 tal-Kap 69

[3] Ara. P.A. GV :**27.3.1996** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Rosemarie Brincat et vs Mario Blackman et***, u l-g]add ta' sentenzi hemm imsemmija.

kwestjonijiet li jolqtu ħwejjeġ li jitnisslu minn ftehim ta' kera oriġinali u t-tifsir tiegħu[4];

Illi minbarra dawk il-konsiderazzjonijiet marbutin ma' kwestjonijiet fejn l-eżistenza tal-kirja m'hijiex kontestata, irid jitqies ukoll il-każ fejn l-attur jgħid li l-okkupant ta' post m'għandu l-ebda titolu. Dan hu l-każ li jippreżenta ruħu lil din il-Qorti f'din iċ-ċirkostanza: huma l-imħarrkin li qegħdin jgħidu li għandhom jedd ta' kirja fuq l-appartamenti. Għall-atturi, l-imħarrkin qegħdin fil-post bla titolu. Huwa ovvju, għalhekk, li f'qagħda bħal din il-kwestjoni trid tabilfors tieħu xejra oħra. Dan jingħad għaliex kwestjoni ta' kompetenza hija waħda ta'ordni pubbliku u l-liġijiet li jirregolawha jridu jiġu mħarsin u applikati b'reqqa u fedelta', u mhux fuq bażi ta' ekwita' jew konvenjenza[5] ;

Illi meta tinqala' sitwazzjoni bħal din, u sakemm tiġi aċċertata l-eżistenza ta' kirja jew titolu ieħor favur l-okkupant (jekk dan ikun il-każ), hija l-Qorti ta' ġurisdizzjoni ordinarja li għandha s-setgħa li tisma' l-kawża u tagħmel l-aċċertamenti meħtieġa biex tqis kemm dak li qiegħed jallega l-imħarrek huwa minnu. Wieħed irid jifhem ukoll x'ikun qiegħed jitfisser meta attur jixli lill-imħarrek li qiegħed iżomm ħwejġu bla titolu. Din il-frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum[6], u l-kompetenza tal-qorti biex tisma'dik il-kawża tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu[7]. Imma, sa dak il-waqt, hija biss il-qorti ta' kompetenza ordinarja li għandha tqis u tisma' l-kawża;

Illi l-kawżali ta' ċitazzjoni jintgħażlu minn min ikun qiegħed jiftaħ il-kawża, u jekk dawn jidħlu fl-ambitu tal-ġurisdizzjoni tal-qorti li quddiemha jitressqu tali kawżali, mhux imħolli lill-parti mħarrka li, permezz tal-eċċezzjoni tagħha, tgħid li jmissha saret azzjoni mod ieħor. Għall-azzjoni mressqa

[4] Ara App. **30.5.1997** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Elizabeth Farru[ia et vs Paul Bu[eja*** u l-g]add ta' sentenzi hemm imsemmija

[5] App. Inf. **29.6.1996** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Charles Grima et vs Michael Spagnol*** et

[6] App.Inf. **12.8.1994** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Carmelina Camilleri et vs Paul Mifsud et***

[7] App. Inf. **2.8.1994** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo***

mill-parti attriċi hija l-istess parti li tieħu r-riskju li tipprovaha u ssostniha. Għalhekk, fejn attur jitlob it-tneħħija tal-parti mħarrka minn post fuq il-bażi li din tkun qegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, huma l-Qrati ta' kompetenza ordinarja (superjuri jew inferjuri, skond il-valur tal-kawża) li għandhom jedd jisimgħu talba bħal din[8]. Dan jgħodd kemm fl-ipotesi li l-attur iseħħlu juri li l-imħarrek tassew qiegħed iżomm il-post mingħajr titolu li jiswa (f'liema każ, it-talba attriċi għall-Iżgumbrament tintlaqa') u kif ukoll fl-ipotesi li l-imħarrek iseħħlu jipprova li għandu titolu siewi għall-post (f'liema każ, it-talba attriċi taqa')[9];

Illi s-setgħa tal-qrati ta' kompetenza ordinarja li jagħmlu eżami dwar jekk l-imħarrek kellux jew le titolu validu oriġinali, imbagħad tintemm hekk kif jirriżultalhom li kien hemm kirja li tiswa u li din il-kirja tkun tinsab fiż-żmien tat-tiġdid tagħha[10];

Illi s-sentenza msemmija mill-imħarrkin fin-Nota ta' Riferenzi tagħhom ma ssarrafx biex isseddaq l-eċċezzjoni tagħhom. Dan jingħad għaliex dik is-sentenza titkellem f'każ fejn l-eżistenza tal-kirja li jkollu l-imħarrek tkun maqbula, u fejn il-kwestjoni hija biss jekk dik il-kirja għadhiex fil-fażi oriġinali tagħha jew jekk tinsabx fiż-żmien tat-tiġdid tagħha bis-saħħa tal-liġi. Kif ingħad, f'din il-kawża, l-atturi jiċħdu li l-imħarrkin għandhom xi titolu li jiswa biex jibqgħu jżommu l-postijiet, aħseb u ara kemm jista' jingħad li hemm qbil dwar l-eżistenza ta' kirja;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin miżżewġin Azzopardi bħala mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra tagħhom, u tgħid li hija din il-Qorti li għandha s-setgħa tisma' l-kawża mressqa quddiemha mill-atturi; u

---

[8] App. ~iv. **8.6.1999** fil-kaw\a ***Maria Dolores {ili vs Anthony Tonna*** (mhix pubblikata)
[9] App. Inf. **15.2.1984** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Cremona et vs Grima et*** (Kollez. Vol: **LXVII.ii.402**)
[10] App.Inf. **11.1.1996** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Francis Paris et vs John Grima***

Tordna li s-smigħ tal-kawża jissokta bil-provi fil-mertu.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
14 ta' Novembru, 2002

Charles Falzon,
Deputat Reġistratur,
14 ta' Novembru, 2002