FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 13 ta' Ġunju 2023

Rikors Nru. 351/2023 GM

Rural Properties Limited

vs

Mary Mifsud, kif ukoll John Paul Mifsud

Digriet mogħti bil-miftuħ

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Rural Properties Limited (C229) li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. B'kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Francis Micallef fit-tnax (12) t'April tas-sena elf disa' mija sitta u sittin (1966), l-attriċi kisbet u xtrat l-għalqa denominata "Ta' Ħabel Summar" fil-limiti ta' Wied il-Għajn tal-kapaċita' superfiċjali ta' sitt itmiem , kif aħjar deskritta fil-kuntratt preċitat.

2. It-territorju akkwistat mill-attriċi kif fuq premess ġie maqsum f'diversi porzjonijiet diviżi, ossia plots, li ġew numerati u ġew minn żmien għal żmien mikrija lil persuni diversi.

3. Il-plot (li minn issa '1 quddiem se tissejjaħ biss bħala "il-Plot") li hija numerata tlieta u tletin (33), li llum tinsab żviluppata f'kamra mibnija fuq il-Plot, u formanti parti mit-territorju fuq imsemmi, li llum huwa wkoll magħruf bħala tar-Ramla ta' San Tumas, f'Marsascala, inkrew permezz ta' skrittura pivata tat-tnax (12) ta' Awwissu tas-sena elfejn u erbatax (2014) lill-konvenuta Mary Mifsud, u dan sabiex jintużaw minnha għall-iskop ta' "beachroom", filwaqt li ġew espressament vjetati użi oħra kompriżi użu residenzjali, kummerċjali jew agrikolu.

4. Din il-kirja ġiet miftehma għall-perjodu ta' ħames (5) snin, u kwindi skadiet fit-tnax (12) t'Awwissu tas-sena elfejn u dsatax (2019).

5. Il-konvenuta ma ħallsitx aktar kera wara l-iskadenza tal-kirja, u għalhekk il-konvenuta qed tokkupa l-Plots mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

6. Effettivament illum huwa l-konvenut John Paul Mifsud, iben il-konvenuta, li qed jokkupa l-Plot, u għalhekk ukoll qed jiġi ċitat f'din il-kawża.

7. Minkejja li ġew debitament interpellatati biex jiżgombraw, il-konvenuti baqgħu inadempjenti.

8. Sa fejn taf l-attriċi, l-konvenuti m'għandhom ebda eċċezzjonijiet x'jagħtu fil-konfont tat-talbiet tagħha.

9. Dr David Grech, debitament awtorizzat jirrappreżenta lill-attriċi fi proċeduri ġudizzjarji, jiddikjara li jaf bil-fatti fuq premessi personalment.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

(i) Taqta' u tiddeċiedi din il-kawla bid-dispensa tas-smigħ billi jikkonkorru ċirkostanzi kollha meħtieġa mill-artikolu 167 'l quddiem tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

(ii) Tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi minnha prefiss jiżgombraw mill-Plot.

Rat in-nota tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi :

a. Fl-ewwel lok preliminarjament u proċeduralment l-esponenti umilment jissottomettu li din l-Qorti Onorabbli ma għandhiex tilqa' t-talba abbażi tal-artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazjoni u Proċedura Ċivili u dan għax l-proċedura kif

stabbilita mil-liġi ma ġietx segwita u dan għax fl-ewwel lok t-talba ma taqax fil-parametri tas-sub-artikolu (b) tas-sub-artikolu wieħed li jgħid li l-iżgumbrament irid jsir kontra inkwilin ta' raba' jew bini mentri fil-każ odjern l-imsemmija ssottomettew li skont huma l-esponenti ma għandhomx titolu validu fil-liġi. U din l-għazla saret ai termini tal-binarji tal-Kodiċi u mhux ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fejn kien jkun iktar konsonanti tenut kont li lokazzjoni hemm u preżenti.

Mhux biss imma l-istess Rikors preżentat ma huwiex indikat kif għandu jkun bħala wieħed ġuramentat imma bħala li huwa "maħluf" mentri ai termini tas-subartikolu tlieta (3) tal-artikolu 167 dan għandu jkun kjarament wieħed "ġuramentat". Konsegwentement kien diġa' irritwali mill-bidu nett u ma għandux jiġi permess li jipproċedi ulterjorment biex tiġi ottenuta sentenza. Inoltre l-istess Rikors anqas ukoll ma josserva s-subartikolu (b) tal-artikolu 156 li jitlob li tkun indikata r-raġuni sabiex jiġi preżentat dan ir-rikors ġuramentat.

L-esponenti jifhem li r-regoli tal-proċedura qegħdin hemm sabiex jiġu osservati u li huma dawk li jiggarantixxu s-sustanza legali. Proprju għalhekk dawn iridu jingħataw l-piż tagħhom.

b. Fit-tieni lok l-esponenti mingħajr preġudizzju għas-suespost jissottomettu li huma għandhom titolu validu fil-liġi u dan għax kif l-istess rikorrenti jiddikjaraw li l-kera dovuta ma tħallsitx mhux b'nuqqas tagħhom li kienu lesti jkomplu jħallsu imma "fuq ordni tal-attrici stess". Kif ukoll li dan ilu li sar imma fil-frattemp l-intimati tħallew bil-permess u t-tolleranza tar-rikorrenti biex jibqgħu f'din il-kamra tal-injam kif ilhom għal numru sew ta' snin qabel.

Dan ifisser li kienet s-soċjeta' attriċi li zammithom fil-ħlas u mhux irrifjutat. Ghalhekk ma jsegwix dak li s-soċjeta' attriċi ppremettiet u cioe' li "għalhekk il-konvenuti qed jokkupaw l-plot 33 mingħajr ebda titolu validu fil-liġi." Bir-rispett lejn 1-imsemmija din d-dikjarazzjoni waħedha hija bizzejjed u għandha ċertament timmerita attenzjoni u investigazzjoni bis-smigh tat-provi. Ghax meta wieħed iwaqqaf mill-ħlas dan minnu innifsu jfisser li dan jista' jsir ghax hemm pagament dovut. Li kieku ma kienx hemm allura bażi u titolu ghall-pagament kieku ma kienx jiġi dikjarat dak li nghad.

c. Fit-tietet 1ok l-esponenti ukol1 minghajr preġudizziu jissottomettu li hemm ukoll kontradizzjoni fit-termini ta' dak li nghad fir-rikors promotur. Dan qieghed jinghad ghax l-imsemmija intimata Mary Grace Mifsud ħallset regolarment l-kera kif jirriżulta fl-anness dokument GHD1. Minn dan jidher ċar mill-atti preżentati li hija kienet rikonoxxuta bħala inkwilina di fatti l-intimat l-ieħor huwa binha li ghadu jghix magħha u konsegwentement għandu huwa wkoll interess fl-istess billi l-pożizzjoni tiegħu hija dipendenti fuq dan ukoll.

Ikkunsidrat:

Dan hu digriet dwar jekk it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti għandhiex tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża. Il-konvenuti għażlu (kif għandhom dritt jagħmlu skont Art.170(1)) li jopponu t-talba għad-dispensa mis-smigħ permezz ta' nota.

Fl-ordni loġiko-ġuridiku l-Qorti trid titratta qabel xejn id-difiża li l-Art. 167 jirreferi għal proċedura ta' "rikors ġuramentat" u mhux "rikors maħluf" kif l-attriċi ssemmi l-att promotur u għalhekk huwa irritwali. Bir-rispett kollu dan huwa sofiżmu mill-aqwa, anke għaliex il-kelma *maħluf* hija sinonima għall-kelma *ġuramentat*; bl-unika differenza li l-ewwel waħda hija kelma semitika u t-tieni hija rumanza. M'hemm l-ebda ekwivoku ta' x'tip ta' proċedura fetħet l-attriċi, anke jekk m'użatx *ad litteram* kliem il-leġislatur. Difiża formalistika ta' dan it-tip tassew tappartjeni għall-infanzja tad-dritt u ċertament mhix waħda *prima facie* valida.

Raġuni oħra li jġibu (fil-paragrafu "a" tagħha) hi li l-Art.167(1)(b) "jgħid li l-iżgumbrament irid isir kontra inkwilin ta' raba' jew bini mentri fil-każ odjern l-imsemmija ssottomettew li skont huma l-esponenti m'għandhomx titolu validu skont il-liġi". It-test tal-Art. 167(1)(b) ma jsemmix li l-iżgumbrament irid isir kontra inkwilin u għalhekk ma jirriżultax li l-proċedura magħrufa fil-prassi tal-foro bħala *tal-giljottina* "ma ġietx segwita" (fi kliem il-konvenuti) jew aħjar li l-proċedura li nqeda biha l-attur "mhix regolari jew… ma tgħoddx għall-każ" (kliem il-leġislatur fl-Art. 170(1)). Għalhekk din id-difiża hija wkoll *prima facie* mingħajr bażi.

Lanqas huwa minnu li hemm ksur tal-Art. 156(b) għaliex mhix indikata raġuni. Ma hemm l-ebda dubju li r-"raġuni tat-talba" tinstab imniżżla ċara u tonda fir-rikors promotur. Fattwalment, din id-difiża hija pależement mhux veritjera.

Imbagħad fl-istess paragrafu "a" l-konvenuti jissoktaw jgħidu li "din l-għażla saret *ai termini* tal-binarji tal-Kodiċi u mhux ai termini tal-Kapitolu 69… fejn kien ikun iktar konsonanti tenut li lokazzjoni hemm u preżenti". Sa ċertu punt din il-parti tikkontradixxi l-ewwel parti. B'danakollu, il-konvenut għandu l-liberta' li jressaq difiżi alternattivi; u/jew sussidjari għal xulxin; u saħansitra ukoll kontradittorji għal xulxin, sakemm ma jibbażax ruħu fuq allegati fatti kontradittorji – f'liema każ possibilment ikun qiegħed jaħlef il-falz. Permezz ta' din it-tieni parti tal-paragrafu "a", jidher li l-konvenuti mhumiex qegħdin jikkwerelaw tant ir-regolarita` tal-proċedura tal-giljottina iżda l-kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti, għaliex isostnu li tappartjeni għall-Bord li Jirregola l-Kera. Kweżit dan li ġie ferm dibattut fil-ġurisprudenza li mhix dejjem kienet konkordi. Eċċezzjoni li tista' titqajjem ukoll mill-Qorti *ex officio*. Kuntrarjament għad-difiżi preċedenti, *prima facie* din hija eċċezzjoni li tista' tinġieb kontra t-talba tal-attriċi.

Tenut kont tal-premess il-Qorti m'għandhiex għalfejn titratta wkoll il-bqija tad-difiża li tinstab fil-paragrafi (b) u (ċ) – dan tal-aħħar ripetut darbtejn – tan-nota tal-konvenuti.

Billi l-Qorti hija sodisfatta li l-konvenuti għandhom eċċezzjonijiet *prima facie* biex jopponu t-talba tordna li l-kawża tiġi mismugħa u deċiża fil-kors ordinarju

tagħha u qiegħdha tagħtihom il-permess li jippreżentaw l-eċċezzjonijiet tagħhom fi żmien għoxrin jum millum.

Moqri fl-udjenza tallum.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA