MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tal-25 ta' Lulju, 2001

Avvi$Z Numru. 900/1994/1

Avviz Nru:-900/94 DM

Tabib Dr. Alexander Cachia Zammit

vs

Lawrence u Catherine konjugi Caruana

Il-Qorti,

Rat l-avviz fejn l-attur talab lil din il-Qorti prevja dikjarazzjoni li l-konvenuti qeghdin jokkupaw ir-razzett u r-raba' maghrufa bhala tal-Pantan sive ta' Muzikitu f'Zejtun Road, fil-Bajja ta' San Gorg, Birzebbugia, minghajr ebda titolu validu fil-ligi, tordnalhom jizgumbraw mill-imsemmija razzett u raba' fiz-zmien illi joghgobha tipprefiggi dina l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi ddikjarat illi l-valur lokatizju tar-razzett u r-raba; ma jeccedix il-mitejn u hamsin lira maltin (Lm250).

Il-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Lawrence Caruana fejn eccepixxa;

1. Illi martu mhix Catherine, imma l-imsemmija Catherine kienet ommu llum mejta.
2. Illi l-esponent kien wiret il-qbiela tal-ghalqa de quo minn missieru flimkien ma hutu u kwindi ghandu titolu validu fil-ligi.
3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet ix-xhieda tal-partijiet.

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-attur datata 27 ta' Dicembru 1996;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut fejn eccepixxa;

L-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae.*

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:

Illi l-attur jikkontesta d-dritt tal-konvenuti li fl-ahhar stadju tal-proceduri iqajjem l-eccezzjoni tal-inkompetenza '*rationae materiae'*, izda din l-eccezzjoni tista' titqajjem f'kull stadju tal-proceduri anke mill-Qorti *ex ufficio* salv il-proviso tal-Artikolu 774 tal-Kap.12.

Illi sa mill-bidu nett ta' dawn il-proceduri, il-konvenuti eccipew titolu ta' lokazzjoni ghat-talba attrici, u jippretendu li dan it-titolu dderiva lilhom bl-applikazzjoni kemm tar-

regoli generali tal-Kodici Civili dwar il-kiri kif ukoll bl-applikazzjoni tal-ligijiet specjali dwar il-kera.

Kif dejjem gie ritenut mill-Qrati, it-tribunal kompetenti biex jiehu konjizzjoni ta' kwistjonijiet dwar l-applikabilita' o meno tal-ligijiet specjali dwar il-kera huma effettivament it-Tribunali mwaqqfa minn dawk il-ligijiet.

Ghalhekk il-kompitu ta' din il-Qorti, meta giet sollevata l-eccezzjoni tal-inkompetenza *rationae materiae,* huwa limitat biss ghal:
(a) l-ezami biex jigi determinat jekk it-titolu eccepit mill-konvenuti jidderivax minn xi titolu antecedenti ta' lokazzjoni rikonuxxut mis-sidien jew almenu jirrizultawx indizji bizzejjed li jistghu jimplikaw l-ezistenza ta' xi titolu antecedenti; u
(b) jekk il-konvenut ikunx qed jippretendi li ssucceda f'dak it-titolu u ghandu dritt li jezigi r-**rilokazzjoni** f'ismu a bazi tal-operat tal-ligijiet specjali tal-kera.

Mill-provi prodotti jirrizulta inkontestat illi l-fond in kwistjoni kien mikri originarjament lill-gennituri tal-konvenut u wara l-mewt taghhom il-lokazzjoni kienet ghaddiet fuq huh Fedele Caruana, li kien gie rikonoxxut mill-attur bhala il-gabillott.

Il-kontestazzjoni tirrigwarda l-allegazzjoni tal-konvenut li jikkwalifika bhala kerrej bl-operat tal-Artikolu 2 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghalhekk kif appena giet stabbilita l-ezistenza ta' titolu validu ta' lokazzjoni dwar il-fond in kwistjoni, kif gie ritenut f'gurisprudenza recenti, kull argument dwar it-terminazzjoni jew le tal-istess kirja huwa riservat ghall-ezami mit-Tribunal Specjali.

Infatti fis-sentenza taghha tad-29 ta' Marzu 1996, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet "Thomas Cauchi et vs Lawrence Caruana" kienet irriteniet hekk:

2. Jirrizulta wkoll provat illi fil-mument tal-mewt tieghu, Fedele Caruana, l-awtur tal-konvenut fit-titolu, kellu r-

residenza ordinarja tieghu fil-mezzanin/razzett u kien joqghod wahdu. Certament il-konvenut ma kienx f'dak il-mument joqghod mieghu, u dan lanqas jippretendih. Minn dan il-fatt johorgu certi konsegwenzi legali fosthom il-konsiderazzjoni jekk dan il-fond jistax jitqies li kien fond urban protett bil-ligi specjali li tirregola l-kiri ta' fondi urbani taht il-Kap. 69. Mill-banda l-ohra r-raba li tieghu l-istess Fedele Caruana kien ihallas il-qbiela lill-atturi sakemm miet, kien soggett ghall-kirja favur tieghu li kienet protetta bil-provvedimenti tal-Att dwar it-Tirzin tal-Kiri tar-Raba. (Kap. 109), li l-konvenut jippretendi illi fil-mument tal-mewt ta' Fedele Caruana hu biss minn hutu kien jahdem din ir-raba'.
3. Jidher ghalhekk li .... il-konvenut jippretendi li din (il-kirja) kienet tghaddi ghal fuqu biss, ad eskluzzjoni ta' hutu billi hu kien wahdu jahdmu fil-mument tal-mewt ta' huh Fedele.
4. Dana apparti, hi korretta l-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti illi fil-mument tal-mewt tal-awtur tal-konvenut, kienet tezisti lokazzjoni valida in korso...........

Ma hemmx dubbju pero' illi f'kull ordinament gjuridiku u kif ukoll taht ligi Civili, l-eredi ta' Fedele Caruana imsejjha biex jirtu kull wahda mill-kirjiet, huma certament intitolati li jkomplu jgawduha sakemm jiddekorri almenu l-perjodu tar-rilokazzjoni fil-kirja in corso. U sa dak iz-zmien, allura, huma certament ghandhom gustifikazzjoni legali ghall-okkupazzjoni taghhom u qed jokkupaw il-fondi b'titolu validu. Anke sa hawn allura ma jistax jinghad illi fil-mument tal-mewt, l-eredi ta' Fedele Caruana – f'dan il-kaz il-konvenut – kienu qed jokkupaw kemm il-mezzanin, kif ukoll ir-raba', abbuzivament.

<u>Hu fil-mument meta jintemm il-perjodu tar-rilokazzjoni in corso illi s-sid ghandu kull dritt li jikkontesta l-pretensjoni tal-konvenut li jibbenefika mill-jedd ghar-rilokazzjoni awtomatika in kwantu ma jkunux jokkorru u japplikaw ghalih l-elementi rekwiziti mill-ligijiet specjali in materja, li jintitolawh li hekk jaghmel. F'dak l-istadju hu pacifiku li ma humiex il-qrati ordinarji imma t-tribunali specjali li jirregolaw il-kiri, kemm tal-fondi urbani, kif ukoll dawk rustici u</u>

ghandhom il-kompetenza esklussiva li jiddeterminaw jekk il-konvenut kellux jew le d-dritt ghar-rilokazzjoni li tintitolah li jibqa' jokkupa l-fond.

Dan huwa r-ragunament wara l-gjurisprudenza recenti u kostanti li materja illi ghaliha gustament ghamlet riferenza l-Ewwel Qorti u ghamlet sewwa li ddeklinat li tezamina l-mertu u tiddeciedi dwaru billi ddikjarat lilha nfisha nkompetenti rationae materae.

Fil-kaz in ezami l-konvenut huwa appuntu qed jippretendi, u kien jippretendi sa mill-bidunett, li ghandu d-drittt ghar-rilokazzjoni sancit mill-ligijiet specjali tal-kera u l-attur jippretendi "***li ghandu kull dritt li jikkontesta l-pretensjoni tal-konvenut li jibbenefika mill-jedd ghar-rilokazzjoni awtomatika in kwantu ma jkunux jokkorru u japplikaw ghalih l-elementi rekwiziti mill-ligijiet specjali in materja, li jintitolawh li hekk jaghmel."***

Ghaldaqstant tilqa l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenut u tiddikjara ruhha inkompetenti li tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici.

Bl-ispejjes kontra l-attur.

-------------------------------TMIEM-------------------------------