



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 814/2004

Grazia u Carmelo konjugi Ellul
vs
Roderick Scicluna

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ppremettew:

Illi l-atturi kienu proprjetarji tal-fond numru 24, Gudja Road, Ghaxaq;

Illi l-konvenut kien qiegħed jokkupa l-fond imsemmi, u dan mingħajr ma kellu titolu validu fil-ligi;

Illi l-konvenut kien gie mitlub sabiex jirrilaxxa l-pussess ta' l-istess fond f'idejn l-atturi, pero` huwa baqa' inadempjenti;

L-atturi talbu lill-Qorti:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut qiegħed jikkupa l-fond numru 24, Gudja Road, Ghaxaq, ta' proprjeta` ta' l-atturi, mingħajr ma għandu l-ebda titolu validu fil-ligi, u konsegwentement

2. Tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din il-Qorti huwa jizgombra mill-fond imsemmi;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' zewg ittri legali, u bir-riserva espressa ta' kull dritt ta' azzjoni għar-rizarciment ta' danni li kienu qegħdin isofru l-atturi u li kien għad jistghu jsofru, kontra l-konvenut li gie ingunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa:

1) Illi preliminarjament l-atturi kellhom jippruvaw it-titolu tagħhom.

2) Sekondarjament in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti sew peress li (a) il-konvenut kien jiddetjeni l-fond b'titolu validu ta' kera u għalhekk hija kompetenza, f'kaz li jirrizulta t-titolu, tal-Bord li Jirregola l-Kera; (b) razione materiae, peress li f'materja ta' zgumbrament, kienet kompetenza tal-Qrati tal-Magistrati u dan ai termini ta' l-Artikolu 48 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili; u (c) razione valoris stante li l-kera ma kenitx teccedi l-Lm1000 (elf Lira Maltin).

3) Illi fil-mertu, u mingħajr pregudizzju għal dak għa eccepit, il-konvenut kien qiegħed jikkupa l-fond 24, Gudja Road, Ghaxaq taht titolu validu ta' kera skond il-ligi, u dan kif kien ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4) Salv eccezzjonijiet ulterjuru u b'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-konvenut.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi li fiha ssemma li l-atturi kienu proprjetarji tal-fond numru 24, Gudja Road, Ghaxaq. Il-konvenut kien qiegħed jokkupa l-fond fuq imsemmi, u dan minghajr ma kellu titolu validu fil-ligi. Il-konvenut kien gie mitlub sabiex jirrilaxxa l-pussess ta' l-istess fond f'idejn l-atturi, pero` baqa' inadempjenti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut li fiha ssemma li preliminarjament l-atturi kellhom jippruvaw it-titolu tagħhom. Illi sekondarjament in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti peress li l-konvenut kien jiddetjeni l-fond b'titolu validu ta' kera u għalhekk hija kompetenza, f'kaz li jirrizulta t-titolu, tal-Bord li Jirregola l-Kera, ***ratione materiae***, peress li f'materja ta' zgumbrament, kienet kompetenza tal-Qrati tal-Magistrati u dan ai termini ta' l-Artikolu 48 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili u ***ratione valoris*** stante li l-kera ma kenitx teccedi l-Lm1000 (elf Lira Maltin). Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju għal dak għa except, il-konvenut kien qiegħed jokkupa l-fond 24, Gudja Road, Ghaxaq taht titolu validu ta' kera skond il-ligi, u dan kif kien ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Il-kawza tinsab għas-sentenza fuq l-eccezzjoni tal-konvenut dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti. Il-konvenuti qed jeccepixxu l-inkompetenza ***ratione materiae*** ta' dina l-Qorti peress li f'materja ta' zgumbrament hija kompetenza tal-Qrati tal-Magistrati, u eccepew ukoll l-inkompetenza ***ratione valoris*** stante li l-kera ma teccedix l-LM1,000 (elf lira Maltin).

Illi din hija kawza mmirata unikament kontra d-detentur attwali tal-fond **de quo**, u ghalhekk qed jintalab l-izgumbrament. Jinsab espress illi “hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jiformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha, u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha.” (Ara **Francis Refalo nomine vs Jason Azzopardi et** , Appell Civili deciz fis-7 ta' Ottubru 1997).

Il-Kodici ta' Organizzazzjoni u procedura Civili fil-verita jaghtina r-regoli kif ghandha tithares il-kompetenza tal-Qrati f'dawn ic-cirkostanzi. L-Arikolu 47(3) hekk kif gie emendat bl-Att XXXI ta' l-2002 jiddisponi:

“Izda, l-kawza li fihom jidhlu kwistjonijiet dwar il-proprjeta` ta' beni immobbli li ghandhom x'jaqsmu ma' servitujiet , jew pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin mal-beni immobbli, inkluza kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija, okkupati minn persuni li joqghodu jew li ghandhom l-abitazzjoni ordinarja fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidholx fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati indipendentement mill-valur tat-talba.”

Illi l-konvenuti qed jibbazaw l-eccezzjoni taghhom fuq l-Artikolu 48 tal-Kap 12. Illi dan l-Artikolu gie abrogat permezz ta' l-emendi li gew fis-sehh fl-2002. U, ghaldaqstant, l-eccezzjoni tal-konvenut, f'dan ir-rigward, ma tistax tigi milqugha. Applikat is-suespost, fil-kaz in ezami, m'ghandux ghalhekk ikun hemm dubju li l-Prim' Awla tal-Qorti Civili, u mhux il-Qorti tal-Magistrati ghandha l-kompetenza li tisma' u tiddeciedi din il-kawza.

Ghar-rigward tal-kompetenza **ratione valoris**, intqal fil-kawza **Carmelo Vella vs Nicolina Gauci**, Appell Civili deciz fil-15 ta' Dicembru 1947, li “ ghalkemm talba ghall-izgumbrament ikollha bhala kawzali l-okkupazzjoni tal-fond minghajr titolu, u l-parti l-ohra tippretendi li ghandha dak it-titolu, il-Qorti jkollha ta' bilfors tara l-valur lokatizju tal-fond kemm huwa.”

U dan l-ezami jrid jigi kondott fuq il-kriterji stabbiliti fl-Artikolu 755 jew 756 tal-Kap 12. Fil-kaz odjern, fejn id-

domanda ta' zgumbrament ta' min jiddetjeni fond minghajr titolu m'ghandiex valur determinat, japplika dak postulat fis-subinciz (2) ta' l-Artikolu 756 jigifieri, "meta l-izgumbrament jintalab wara li jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-valur jigi determinat mill-kera ta' sena inkella, fil-kaz illi l-kera ta' sena ta' bini hu mqassam f'rati, mill-kera ta' rata wahda." L-Artikolu 48, qabel l-emendi ta' l-2002, kien jistipula li meta s-somma tal-kera ghall-izgumbrament ma teccedix il-LM5,000 (hamest elef lira Maltin) din taqa' fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati. Izda, stante li l-Artikolu 48 gie mhassar bl-Att XXXI ta' l-2002, issa l-principju li ghandu jigi adottat huwa, li f'kazijiet bhal dawn, fejn hemm valur indeterminat hija kompetenza tal-Prim' Awla Qort Civili.

Kunsiderati l-eccezzjonijiet 2 (b) u 2(c) jibqa' li wiehed jezamina l-eccezzjoni 2(a) izda dwar din ma saru xejn provi sa dan l-istadju u peress li l-fatti li jistghu jigu ppruvati jistghu jwaddbu dawl differenti fuq l-aspetti involuti, ikun opportun li qabel ma l-Qorti tippronunzja ruhha fuq din l-eccezzjoni wkoll, ikollha l-ewwel il-provi dwar il-fatti.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjonijiet 2(b) inkompetenza *ratione materiae* u inkompetenza *ratione valoris* 2(c) tal-konvenut. Spejjez ta' dawn l-eccezzjonijiet kontra l-konvenut.

Ghalhekk il-Qorti tiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni ghall-24 ta' April, 2006 fl-10.00 p.m.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----