MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 34/2006

Steve Allen FAGERBAKKE u Susanne Fagerbakke

vs

Maria Dolores SPITERI, Massimo Spiteri u Romina Spiteri

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-12 ta' Jannar, 2006, bil-proċedura sommarja speċjali li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li l-Qorti taqta' l-kawża bid-dispensa tas-smigħ u biex tikkundanna lill-imħarrkin biex joħorġu mill-post numru ħdax (11), Triq Bondin (*Recte:* "Bordin"), Msida/Pieta' fiż-żmien qasir u perentorju li din il-Qorti għandha tiffissalhom, wara li tiddikjara li huma qegħdin jokkupawh bla ebda titolu siewi fil-liġi;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Frar, 2006, li bih qieset li l-imħarrkin urewha li jistħoqqilhom jitħallew jikkontestaw il-

kawża u tathom għoxrin jum żmien biex iressqu Nota tal-Eċċezzjonijiet;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-16 ta' Frar, 2006, li biha laqgħu għat-talbiet attriċi billi qalu, preliminarjament, li din il-Qorti ma għandhiex is-setgħa li tisma' l-kawża minħabba l-valur tal-kwestjoni u dan billi l-valur lokatizju tal-post jaqa' fil-kompetenza ta' Qorti oħra; lanqas ma għandha din il-Qorti s-setgħa li tisma' l-kawża minħabba n-natura tal-kawża għaliex huma għandhom titolu validu ta' kera dwar il-post. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa għaliex huma jgawdu t-titolu ta' kera għall-post, liema jedd wirtuh mingħand Francesca Aġius;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Marzu, 2006, li bih ordnat li jiġu trattati l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari marbutin mas-setgħa tal-Qorti li tisma' l-kawża;

Semgħet il-provi tal-partijiet dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Marzu, 2006, li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu Noti ta' Sottomissjonijiet dwar l-istess eċċezzjonijiet preliminari;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-18 ta' April, 2006[1], li minnha, fost l-oħrajn, jirriżulta wkoll li l-imħarrkin kienu qegħdin jirrinunzjaw għall-ewwel eċċezzjoni tagħhom;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fid-19 ta' Mejju, 2006[2], bi tweġiba għal dik tal-imħarrkin;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-31 ta' Mejju, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni preliminari li din il-Qorti ma kellhiex is-setgħa li tisma' l-kawża *rationae materiae*;

---

[1] Paġġ. 59 sa 64 tal-proċess
[2] Paġġ. 68 sa 70 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal żgumbrament minn dar ta' abitazzjoni. L-atturi jridu jieħdu lura f'idejhom post f'Tal-Pieta' li huma xtraw f'Awissu tal-2002. Il-post qiegħed jinżamm mill-imħarrkin, jew min minnhom, u billi dawn ma jridux joħorġu minn hemm, l-atturi qegħdin imexxu b'din il-kawża. L-atturi jgħidu li l-imħarrkin qegħdin iżommu l-post bla ebda jedd;

Illi l-imħarrkin jgħidu li huma jgħixu f'dak il-post b'kirja li huma wirtu mingħand Francesca Aġius, omm l-imħarrka Maria Dolores Spiteri. Huma jgħidu li jikru l-post bir-rata ta' ħmistax-il lira Maltija (Lm 15.00) fis-sena, titħallas kull sitt xhur bil quddiem. Għalhekk laqgħu billi qegħdin jgħidu li l-atturi ma jmisshomx mexxew kontra tagħhom quddiem din il-Qorti, u dan għal żewġ raġunijiet: (a) minħabba l-valur tal-kawża u (b) minħabba n-natura tat-talba;

Illi ladarba l-imħarrkin ma baqgħux jinsistu aktar għall-eċċezzjoni tal-inkompetenza *rationae valoris*, is-sentenza qegħda tingħata dwar l-eċċezzjoni l-oħra tal-inkompetenza *rationae materiae*;

Illi l-<u>fatti rilevanti li jirriżultaw mill-atti tal-kawża</u> u li huma rilevanti għal din l-istanza juru li l-atturi xtraw il-post in kwestjoni f'Awissu tal-2002[3], mingħand Conċetta Mifsud li tiġi zija paterna tal-attriċi. Fil-kuntratt jingħad li l-post dik il-ħabta kien mikri lil terzi. Il-post kien inkera minn Conċetta Mifsud lil Francesca Aġius, li tiġi omm l-imħarrka Dolores Spiteri. Francesca Aġius mietet fit-18 ta' Ottubru, 2002, u ħalliet lil bintha Dolores werrieta universali tagħha f'testment ippubblikat f'Mejju tal-1998[4];

Illi f'Novembru tal-2002, l-atturi talbu lill-imħarrka Dolores Spiteri b'ittra uffiċjali biex toħroġ mill-post għaliex qalu li hija kienet qegħda żżommu illegalment u abbużivament. L-imħarrka nfirdet minn ma' żewġha b'kuntratt ta' firda

[3] Dok "A", f'paġġ. 7-8 tal-proċess
[4] Dok "MS7", f'paġġ. 40-1 tal-proċess

personali ippubblikat f'Awissu tal-1996[5], u żammet il-kustodja taż-żewġ ulied komuni, Massimo u Romina, ż-żewġ imħarrkin l-oħra. F'Jannar tal-2003, l-atturi kienu fetħu kawża kontra l-imħarrka Dolores Spiteri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitolbu li jieħdu lura l-post f'idejhom wara li l-Bord jiddikjara li Spiteri ma tikkwalifikax bħala "kerrejja" għall-finijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'Mejju tal-2003, Mejju tal-2004 u Mejju tal-2005, l-imħarrka iddepożitat il-kera tal-post fil-Qorti b'ċedola kontra Conċetta Mifsud[6]. Fis-7 ta' Diċembru tal-2005[7], il-Bord li Jirregola l-Kera iddikjara li ma kienx kompetenti jqis it-talba tal-atturi kif impostata, u għalhekk astjena milli jqis it-talba. Fit-12 ta' Jannar, 2006, infetħet din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet legali marbutin mal-eċċezzjoni taħt eżami, jibda biex jingħad li din taqa' taħt dak li jipprovdi l-artikolu 741(b) tal-Kodiċi tal-Proċedura, li, fl-artikolu 32(2)[8] tiegħu jistabilixxi l-kompetenza ta' din il-Qorti u safejn dik il-kompetenza hija limitata;

Illi ingħad ukoll li l-kwestjoni ta' ġurisdizzjoni ta' tribunal speċjali, limitata kif inhi bil-kompetenza speċifika li liġi speċjali tagħtih, hija kwestjoni ta' ordni pubbliku[9], u ma tistax tiġi deċiża fuq bażi ta' ekwita' jew konvenjenza[10]. Kemm hu hekk, il-liġi nfisha trid[11] li fejn ikun il-każ, Qorti li ma tkunx waħda ta' appell għandha minn jeddha *ex ufficio* tiddikjara li m'għandhiex kompetenza, ukoll jekk ma tkunx tqajmet eċċezzjoni quddiemha f'dan is-sens[12];

Illi l-qofol tas-sottomissjoni tal-imħarrkin dwar din l-eċċezzjoni tagħhom 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 l-kwestjoni tirrigwarda fond urban mikri f'waqt meta l-kirja

---

[5] Dok "MS1", f'paġġ. 29 sa 34 tal-proċess
[6] Dokti. "MDS2", "MDS3", f'paġġ. 22-9 tal-proċess
[7] Paġġ. 43-5 tal-proċess
[8] Kif mibdul bl-art. 16 tal-Att XXXI tal-2002 (li daħal fis-seħħ fis-16 ta' Diċembru, 2003)
[9] App. Ċiv. **28.2.1969** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Buġeja vs Giovanni Paċe*** (mhix pubblikata)
[10] App. Inf. **29.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima et vs Spagnol et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.1163**)
[11] Art. 774 tal-Kap 12
[12] App.Inf. **12.1.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Galea vs Anthony R.Pisani***

qegħda tiġġedded wara li għalaq iż-żmien miftiehem tal-kirja oriġinali. Iżda l-Qorti ssib li dan l-argument, għallanqas f'dan l-istadju, ma jreġix għaliex jippresupponi li din il-Qorti diġa' għarfet u aċċettat li l-imħarrkin għandhom titolu ta' kirja. L-atturi, fil-kawża minnhom imressqa – u li l-imħarrkin jippretendu li din il-Qorti m'għandhiex is-setgħa li tisma' u tiddeċiedi – qegħdin jgħidu sewwasew il-kontra, jiġifieri li l-imħarrkin mhux biss m'għandhomx titolu ta' kera imma saħansitra l-ebda jedd li jibqgħu jżommu l-post;

Illi min-naħa tagħhom, l-atturi jisħqu li l-azzjoni tagħhom ma taqax fil-kompetenza tal-imsemmi Bord, għaliex it-talbiet tiegħu ma jaqgħux taħt il-kapi speċifiċi li taħthom dak il-Bord jista' jisma' u jiddeċiedi azzjoni mressqa quddiemu. Dan joħroġ ukoll mill-fatt li, fuq talba li huma diġa' għamlu quddiem dak il-Bord, l-istess Bord diġa' iddikjara ruħu inkompetenti *rationae materiae*;

Illi huwa prinċipju elementari imma fondamentali li meta titqanqal kontestazzjoni dwar jekk Qorti li quddiemha titressaq kawża għandhiex il-kompetenza li tismagħha, hija dik il-Qorti li għandha tistħarreġ u tiddeċiedi dwar eċċezzjoni bħal dik fl-aspetti kollha tagħha. Daqstant ieħor huwa prinċipju aċċettat li din il-Qorti, bħala Qorti ta' kompetenza ordinarja, għandha s-setgħa li tisma' u taqta' dwar kull kwestjoni ta' għamla ċivili sakemm is-setgħa dwar kwestjoni bħal dik ma tkunx ġiet mogħtija lil tribunal speċjali b'liġi apposta[13];

Illi llum il-ġurnata jidher li hemm qbil li għall-eżami dwar jekk persuna li qegħda żżomm f'idejha post għandhiex titolu biex tagħmel hekk huma l-Qrati ordinarji li għandhom is-setgħa li jagħmlu dan l-istħarriġ[14]. Dan fis-sens li l-Qorti għandha tistabilixxi mhux biss l-eżistenza tat-titolu, imma wkoll jekk tali titolu huwiex wieħed li jiswa. Huwa biss meta l-Qorti ta' ġurisdizzjoni ordinarja tistabilixxi li dan it-titolu jeżisti fis-sens illi d-detentur ta' fond qiegħed

---

[13] App. Inf. **28.10.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.319**)

[14] App. Inf. **29.9.1948** fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Fenech noe*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.811**)

jokkupah b'titolu ta' kirja li mbagħad il-Qorti ma tibqax kompetenti aktar li tisma' l-każ[15];

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. 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 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 żżomm 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[16]. 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')[17];

Illi huwa fatt aċċettat li din il-Qorti hija meqjusa bħala t-tribunal ta' ġurisdizzjoni ordinarja, filwaqt li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa meqjus bħala t-tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali (u limitata) fil-qasam tal-kirjiet ta' 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

---

[15] App. Inf. **21.1.1986** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri noe vs Muscat*** (Kollez. Vol: **LXVIII.iii.306**)
[16] App. Ċiv. **8.6.1999** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Dolores Ġili vs Anthony Tonna*** (mhix pubblikata)
[17] App. Inf. **15.2.1984** fil-kawża fl-ismijiet ***Cremona et vs Grima et*** (Kollez. Vol: **LXVII.ii.402**)

speċjali għandu l-ġurisdizzjoni li tagħtih il-liġi li bis-saħħa tagħha huwa mwaqqaf. Tista' tkun ġurisdizzjoni esklussiva, imma hija dejjem waħda li trid titwettaq fil-parametri stretti ta' dik l-istess liġi;

Illi l-problemi mnissla minn diffikuta' dwar liema tribunal għandu s-setgħa jisma' kwestjoni bejn kerrej u sid dwar il-kirja minn dejjem kienu ta' wġigħ ta' ras u taw lok għal għadd bla qies ta' deċiżjonijiet. Jingħad biss li l-Qrati tagħna stabilew, permezz ta' sentenzi, ċerti regoli li jiddeterminaw distinzjonijiet dwar is-setgħat ta' kompetenza wkoll fejn il-kwestjoni kienet tidher li taqa' taħt il-liġi speċjali[18];

Illi f'din il-kawża, dak li wieħed imissu jqis huwa jekk l-azzjoni attriċi, kif imfassla, u t-talbiet hemm magħmula, tistax qatt tinstama' u tinqata' mill-Bord. Din il-Qorti ssib li l-azzjoni attriċi tmur lil hinn minn dik li hija l-kompetenza speċifika tal-imsemmi Bord taħt id-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 69, u għalhekk, jidhrilha li l-atturi sewwa għamlu li ressqu l-azzjoni tagħhom quddiem din il-Qorti;

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

Tastjeni milli tqis aktar l-ewwel eċċeżżjoni preliminari tal-imħarrkin ladarba irrinunzjaw għaliha; u

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tagħhom bħala waħda mhux mistħoqqa, u tiddikjara li hija għandha s-setgħa li tisma' l-kawża mressqa mill-atturi minħabba n-natura tat-talbiet tagħha, **bl-ispejjeż** kontra l-imħarrkin.

Moqrija

< Sentenza In Parte >

[18] App. Kumm.:**11.5.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Edward Borġ vs Edward Bartlett et,*** (mhix pubblikata) u s-sentenzi hemm imsemmija

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