MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-24 ta' April, 2007

Citazzjoni Numru. 1054/2005

HSBC BANK (MALTA) p.l.c.

vs

Anthony u Mary konjuġi CARTER

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-3 ta' Novembru, 2005, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissrin, il-Bank attur talab li din il-Qorti ssib li ma tiswiex il-kirja magħmula favur l-imħarrkin miżżewġin Carter tal-appartament numru tlieta (3), li jagħmel mill-korp ta' appartamenti bl-isem ta' "*Dolores Buildings*", fi Triq Nazzjonali, Blata l-Bajda, u dan għaliex magħmula bi ksur tal-artikolu 352(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Talbu wkoll, għalhekk, li l-Qorti ssib li l-imsemmija miżżewġin Carter qegħdin iżommu l-imsemmi appartament bla ebda titolu u għalhekk għandha tordnalhom li joħorġu minnu fiż-żmien qasir u perentorju li

l-Qorti tagħtihom. Talab ukoll il-kundanna tal-imħarrkin biex iħallsu l-ispejjeż tal-kawża;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin miżżewġin Carter fil-11 ta' April, 2006, li biha laqgħu għall-azzjoni tal-Bank attur billi qanqlu l-eċċezzjoni preliminari li din il-Qorti ma għandhiex is-setgħa li tisma' l-kawża "*ratione materiae*". Fil-mertu, huma jwarrbu l-pretensjonijiet tal-Bank attur billi jgħidu li huma joqogħdu fil-post b'jedd bis-saħħa ta' titolu li jiswa ta' kera, u għalhekk m'hemmx raġuni tajba għaliex għandhom jinħarġu minn ġol-imsemmi post;

Semgħet il-provi mressqa dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-imsemmija eċċezzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-30 ta' Novembru, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza fuq l-eċċezzjoni dwar jekk din il-Qorti tistax tisma' l-kawża "*ratione materiae*";

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' żgumbrament. Il-Bank attur kiseb ġid immobbli bis-saħħa ta' bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti. Dan il-ġid kien jikkonsisti f'binja ta' appartamenti, li wieħed minnhom hu okkupat mill-imħarrkin. Il-Bank attur irid li l-imħarrkin joħorġu mill-post għaliex jisħaq li m'għandhom l-ebda jedd jibqgħu joqogħdu fih;

Illi l-imħarrkin ressqu eċċezzjoni preliminari dwar jekk din il-Qorti tistax tisma' l-kawża minħabba n-natura tal-mertu tat-talbiet attriċi. Minħabba li eċċezzjoni bħal dik tolqot fil-qalba s-siwi tal-kawża, trid tkun deċiża qabel kull ħaġa oħra;

Illi qabel ma tistħarreġ il-kwestjoni, jidher xieraq li jissemma bħala fatti li jirriżultaw mill-atti tal-kawża, li l-Bank attur sar is-sid ta' l-appartament mertu tal-każ b'riżultat ta' liberazzjoni li saret favurih wara bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti f'April tal-2005. Dak il-bejgħ kien ordnat fuq talba tal-istess Bank attur bħala kreditur tal-ġid tal-wirt ta' Francis Falzon, li kien id-debitur tal-bank imsemmi, b'degriet tal-14 ta' Awissu, 2003. Il-bejgħ kien jolqot il-binja kollha li minnha l-imsemmi appartament jagħmel parti. Fiż-żmien li ntalbet is-subbasta, l-appartament kien jinkera lill-imħarrkin, bħala d-dar li joqogħdu fiha. Il-Bank attur kien jaf bl-imsemmija kirja, li kienet qegħda tiġġedded. Matul l-2005, saru trattativi bejn il-Bank attur u l-imħarrkin biex dawn jixtru l-appartament, imma ma ntlaħaqx qbil dwar il-prezz mitlub. Il-kawża nfetħet f'Novembru tal-2005;

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)[1] 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[2], u ma tistax tiġi deċiża fuq bażi ta' ekwita' jew konvenjenza[3]. Kemm hu hekk, il-liġi nfisha trid[4] 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[5];

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

---

[1] Kif mibdul bl-art. 16 tal-Att XXXI tal-2002 (li daħal fis-seħħ fis-16 ta' Diċembru, 2003)
[2] App. Ċiv. **28.2.1969** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Buġeja vs Giovanni Paċe*** (mhix pubblikata)
[3] App. Inf. **29.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima et vs Spagnol et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.1163**)
[4] Art. 774 tal-Kap 12
[5] 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. Il-Bank attur, f'din il-kawża – 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 l-Bank attur jisħaq li l-azzjoni tiegħu 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;

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[6]. Fuq kollox, Qorti trid tqis jekk għandhiex is-setgħa jew le biex tisma' kawża billi tħares lejn l-azzjoni attriċi kif impostata, għaliex hija l-azzjoni kif jagħżel li jressaqha min jiftaħ il-kawża li tiddetermina l-vertenza li l-Qorti, fl-aħħar mill-aħħar, trid tiddeċiedi;

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[7]. 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

[6] App. Inf. **28.10.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.319**)
[7] 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[8];

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[9];

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 li għandhom jedd jisimgħu talba bħal din[10]. 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')[11];

Illi, b'żieda ma' dan, jekk wieħed iħares lejn il-mod kif inhi mfassla l-azzjoni attriċi, wieħed għandu jintebah ukoll li l-Bank attur qiegħed isejjes il-pretensjonijiet tiegħu fuq l-allegazzjoni li, jekk kien hemm kirja favur l-imħarrkin, din illum m'għadhiex tgħodd. Fi kliem ieħor, il-qofol tal-kwestjoni huwa dwar jekk il-kirja tal-post lill-imħarrkin tiswiex jew jekk għadx hemm kirja favur l-imħarrkin. F'każ bħal dan ukoll, ix-xejra tas-sentenzi tal-Qrati tagħna hija li

[8] App. Inf. **21.1.1986** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri noe vs Muscat*** (Kollez. Vol: **LXVIII.iii.306**)
[9] App. Inf. **11.1.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Paris et vs Grima*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.1015)**
[10] App. Ċiv. **8.6.1999** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Dolores Ġili vs Anthony Tonna*** (mhix pubblikata)
[11] App. Inf. **15.2.1984** fil-kawża fl-ismijiet ***Cremona et vs Grima et*** (Kollez. Vol: **LXVIII.ii.402**)

kwestjoni bħal din trid tistħarriġha l-Qorti ta' kompetenza ordinarja u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera (li l-kompetenza kollha tiegħu tiddependi minn kirja li s-siwi tagħha mhux kontestat). Għalhekk, 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 li jmissha tagħmel l-aċċertamenti meħtieġa biex tqis kemm dak li qiegħed jiġi allegat dwar tali kirja huwiex minnu;

Illi jidher li huwa stabilit ukoll li, f'kawżi fejn is-sid irid jieħu lura l-pussess mingħand l-okkupant, 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 għadhu fis-seħħ. F'tal-ewwel huwa meqjus li l-lokatur għandu jirrikorri quddiem it-tribunal speċjali[12], filwaqt li f'tat-tieni, huwa għandu jersaq quddiem il-qrati ordinarji[13];

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 kwestjonijiet li jolqtu ħwejjeġ li jitnisslu minn ftehim ta' kera oriġinali u t-tifsir tiegħu[14];

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 speċjali għandu l-ġurisdizzjoni li tagħtih il-liġi li bis-saħħa tagħha huwa mwaqqaf. Tista' tkun ġurisdizzjoni

[12] Ara art. 9 tal-Kap 69
[13] Ara. P.A. GV **27.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Rosemarie Brincat et vs Mario Blackman et*** (mhix pubblikata) u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija.
[14] Ara App. Ċiv. **30.5.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Elizabeth Farruġia et vs Paul Buġeja*** (mhix pubblikata) u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija

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[15];

Illi f'din il-kawża, dak li wieħed imissu jqis huwa jekk l-azzjoni attriċi, kif imfassla, u t-talbiet hemm magħmula, jistgħux qatt jinstemgħu u jinqatgħu 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-Bank attur sewwa għamel li ressaq l-azzjoni tiegħu quddiem din il-Qorti;

Illi b'dan li qegħda tgħid il-Qorti, m'għandu bl-ebda mod jitqies li din hija dikjarazzjoni li l-Bank attur seħħlu juri li mhux minnu li hemm kirja fis-seħħ, jew li, għall-kuntrarju, l-imħarrkin qegħdin iżommu l-post bla jedd jew titolu. Kulma qegħda tgħid il-Qorti f'dan l-istadju hu li hija u hija biss għandha s-setgħa li tiddelibera dwar jekk għadhiex teżisti l-kirja li l-imħarrkin jgħidu li jgawdu fuq il-post;

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

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin miżżewġin Carter bħala waħda mhux mistħoqqa fil-liġi, u tiddikjara li hija għandha s-setgħa li tisma' l-kawża mressqa mill-Bank attur minħabba n-natura tat-talbiet tagħha.

L-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni huma riżervati għas-sentenza tal-aħħar.

---

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

Moqrija

< Sentenza In Parte >

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