



MALTA

**QORTI CIVILI**

**PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**

**LORRAINE SCHEMBRI ORLAND**

Seduta tal-21 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 830/2014

**Dr Cedric Mifsud (Karta ta' l-identita` numru 196979M) u Dr Michael Camilleri (Karta ta' l-identita` numru 100177M) bhala mandatarji specjali ta' Nazzareno Bezzina (Karta ta' l-identita` numru 39855M), Joseph Bezzina (Karta ta' l-identita` Numru 302459M), Miriam Bezzina (Karta ta' l-identita` numru 318878M), Catherine Avero (Passaport numru M3200169), George Bezzina (Passaport Numru MLT838058), Angelo Bezzina (Karta ta' l-identita` numru 4433) kollha eredi ta' Bartolomeo u Giuseppa konjugi Bezzina**

**VS**

## **Carmelo Camilleri**

**Il-Qorti,**

### **I. PRELIMINARI.**

Rat ir-rikors guraumentat ta' Dr Cedric Mifsud (Karta ta' I-identita numru 196979M) u Dr Michael Camilleri (Karta ta' I-identita` numru 100177M) bhala mandatarji specjali ta' Nazzareno Bezzina (Karta ta' I-identita` numru 39855M), Joseph Bezzina (Karta ta' I-identita` Numru 302459M), Miriam Bezzina (Karta ta' I-identita` numru 318878M), Catherine Avero (Passaport Numru M3200169), George Bezzina (Passaport Numru MLT838058), Angelo Bezzina (Karta ta' I-identita` numru 4433) kollha eredi ta' Bartolomeo u Giuseppa konjugi Bezzina, datat 22 ta' Settembru 2014 fejn jesponu bir-rispett u jikkonfermaw bil-guraument Dr Cedric Mifsud u Dr Michael Camilleri bhala mandatarji specjali tar-rikorrenti : -

Illi r-rikorrenti Nazzareno Bezzina, Joseph Bezzina, Miriam Bezzina, Catherine Avero, George Bezzina, Angelo Bezzina kollha eredi ta' Bartolomeo u Giuseppa konjugi Bezzina huma l-proprjetarji fond Nurmu 13 (gja` 6), Charlotte Alley, Gharghur;

Illi dan il-fond kien inghata lil Carmelo Camilleri b'titolu ta' enfitewsi temporanju minghand Giuseppa Bezzina, omm ir-rikorrent permezz ta' kuntratt pubbliku tad-9 ta' Awwissu 1974, ghall-perjodu ta' 17-il sena, li ghalaq fid-9 ta' Awwissu 1991. Ic-cens kien ta' disghin lira Maltija (Lm90)

fis-sena b'effett mid-data tal-kuntratt u pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem (*vide* Kopja tal-Kuntratt anness ma' dan ir-rikors – Dok A).

Illi wara l-gheluq tal-koncessjoni enfitwetika, l-intimati baqghu jokkupaw il-fond b'kera skont l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), artikolu mizjud fl-1979 bl-Att XXIII ta' dik is-sena.

Illi r-rikorrenti pprezentaw rikors fid-19 ta' Mejju 2010 quddiem din il-Qorti fil-Gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha u dan peress li r-rikorrenti sostnew li qieghed jigu mcahnda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom.

Illi fil-fatt huma talbu sabiex l-Onorabbli Qorti joghgobha: 1. tiddikjara li l-ligijiet vigenti qeghdin jimponu kondizzjonijiet tali li qeghdin jiksru d-dritt tar-rikorrent *noe* ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu fuq imsemmija u dan bi vjolazzjoni tal-precitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; 2. Tiddikjara l-ligijiet in kwisjtoni nulli u bla effett permess li ledu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, senjatament Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; 3. Taghti lir-rikorrenti *noe* dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li jerga' jiehu pussess tal-fond *de quo*.

Illi permezz ta' sentenza Dr. Cedric Mifsud u Dr. Michael Camilleri *noe* vs L-Avukat Generali et (Rikors Numru. 34/2010) deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) deciza nhar it-18 ta' Settembru, 2012 (*vide* Dok B annessa ma' dan ir-rikors), hekk kif ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-31 ta' Jannar 2014 (*vide* Dok C annessa ma' dan ir-rikors), il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddikjarat li

I-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) hija inkonsistenti mad-dritt fundamentali tal-mittenti taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 fir-rigward tal-fond numru 13 (gja` 6), Charlotte Alley, Gharghur, u ghalhekk m'ghandux effett.

Illi l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qalet li l-intimati ma jistghux jinvokaw dan il-provvediment biex jibqghu jabitaw fil-fond imsemmi.

Illi kif gja` inghad din is-sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali bid-decizjoni taghha datata 31 ta' Jannar 2014.

Illi ghalhekk bis-sahha tas-sentenzi hawn fuq citati l-intimati ma ghandkom ebda titolu validu fil-ligi sabiex jibqghu jirrisjedu fil-fond numru 13 (gja` 6), Charlotte Alley, Gharghur;

Illi l-esponenti jiddikjaraw li, sa fejn jafu huma, l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kontra t-talbiet taghom u ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skont l-artikolu 167 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex din l-Onorabbli Qorti tgħaddi biex tiddeciedi bid-dispensa tas-smigh tal-kawza *ai termini* ta' dan l-artikolu;

Ghaldaqstant *in vista* tas-suespost, jghidu l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premissi:

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh tal-kawza skont l-artikolu 167 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta); u

2. Tordna lill-intimati jizgumbraw mill-fond fond Numru 13 (gja` 6), Charlotte Alley, Gharghur fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom ghal dan l-iskop minn din l-Onorabbli Qorti skont il-ligi.

B'riserva tad-dritt spettanti lir-rikorrent ghad-danni għall-okkupazzjoni illegali mill-intimati tal-fond proprjeta' tiegħu u bl-ispejjez kontra l-intimati, inklużi dawk tal-ittra ufficjali datata 17 ta' Frar 2014, minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tad-9 ta' Ottubru 2014.

Rat ir-risposta ta' Carmelo Camilleri datata 7 ta' Novembru 2014 (fol 100) fejn bil-gurament tiegħu kkonferma: -

1. Illi preliminarjament l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti "ratione materiae" billi qatt ma gie terminat il-kirja bejn il-kontendenti. L-artikolu 1525 tal-Kap 16 jaghti lill-Bord li Jirregola l-Kera : "kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratli ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali".

2. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra r-

rikorrenti billi mhux minnu li l-esponent ma ghandu ebda titolu validu fil-ligi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost billi l-esponent kellu dritt skont il-ligi li jibqa' jabita fil-fond skont il-ligi vigenti, l-esponent ghamel benefikati sostanzjali fil-post u jekk fl-aghaz ipotesi ghal esponent jigi deciz li l-esponent ghandu jigi zgumbrat mill-post li ilu jabita go fih skont il-ligi ghal dawn l-ahhar 40 sena, din l-Onorabbli Qorti ghandha l-ewwel tillikwida l-ammont dovut lil konvenut ghal benefikati li saru mill-konvenut. Illi din l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna l-izgumbrament minghajr ma tillikwida l-ammont dovut lill-esponent ghal benefikati li ghamel.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Novembru 2014 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Cedric Mifsud ghar-rikorrenti u Dr Philip Manduca ghall-intimati. Il-kawza giet posposta. Meta regghet issejhet il-kawza deher ukoll Dr Kenneth Grima. Il-Qorti rat l-ewwel eccezzjoni preliminari dwar l-inkompetenza 'rationae materie' u halliet il-kawza ghall-provi u trattazzjoni dwar dan il-punt fid-dawl ukoll tal-premessi fir-rikors guramentat rigward l-effett tas-sentenza mghotija mill-Qorti Kostituzzjonali f' kawza bejn il-partijiet, li huma esebiti in atti, u l-partijiet qablu li t-trattazzjoni f'din il-kawza ghandha tapplika wkoll ghall-kawza Nru. 16 (Cit. 831/14) ghat-3 ta' Frar 2015; u l-verbal tas-seduta mizmuma fit-3 ta' Frar 2015 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Michael Camilleri u Dr Cedric Mifsud ghall-atturi, prezenti l-attur Nazzareno Bezzina. Deher Dr Philip Manduca ghall-intimati prezenti. Id-difensuri tal-partijiet trattaw estensivament l-ewwel eccezzjoni, liema trattazzjoni

giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghal sentenza *in parte* ghall-21 ta' April 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Din hija sentenza *in parte* dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimat dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti li tkompli tisma' l-kawza odjerna. L-intimat eccepixxa hekk:

**"Illi preliminarjament l-inkompetenza ta' din l-Onorabli Qorti "ratione materiae" billi qatt ma gie terminat il-kirja bejn il-kontendenti".** Ghalhekk jghid li l-kompetenza f'din il-kawza hija vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera *ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kap 16* .

Illi permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti qed jagixxu sabiex jottjenu l-izgumbrament tal-intimati mill-fond Numru 13 (gja` 6), Charlotte Alley, Gharghur *stante* li m'ghandhom l-ebda titolu validu fil-Ligi u dan bis-sahha tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kompetenza Kostituzzjonali taghha fil-kawza fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud et noe. vs l-Avukat Generali et.** (18 ta' Settembru 2012) u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali (31 ta' Jannar 2014).

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Il-predecessur fit-titlu tal-atturi kien ikkonceda l-fond in mertu lil Carmelo Camilleri b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Wara li inghalaq ic-cens fid-9 ta' Awwissu 1991, l-intimat baqa' jikkupa l-fond taht titlu ta' kera bl-applikazzjoni **tal-artikolu 12(2) tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta)** mizjud fl-1979 bl-Att XXIII ta' dik is-sena. Ir-rikorrenti pprezentaw rikors quddiem din il-Qorti fil-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha fejn sostnew li gew mcahhda mid-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' *ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta* u **tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.**

B'sentenza tat-18 ta' Settembru, 2012 ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-31 ta' Jannar 2014, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddikjarat li l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) hija inkonsistenti mad-dritt fundamentali tal-rikorrenti taht **l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** u li ghalhekk m'ghandux effett u "*ghaldaqstant l-intimat Camilleri ma jistax jinvoka dan il-provvediment biex jibqa' jabita fil-fond oggett ta' dawn il-proceduri.*"

Mhuwiex ikkontestat li l-intimat kien originarjament qed jikkupa l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanju u sussegwentement b'titolu ta' kera bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi din il-Qorti tat decizjoni li jittratta kaz b'fatti identici li gie trattat kontestwalment flimkien ma' din il-kawza fl-ismijiet **Av. Cedric Mifsud et noe v Andrew Azzopardi et.** (831/14 LSO) fejn l-eccezzjoni preliminari dwar l-inkompetenza *rationae materiae* giet deciza llum stess.



Ghalhekk qed taghmel referenza ghas-sentenza moghtija f'dik il-kawza fuq din l-ewwel eccezzjoni preliminari u ghal fini ta' din il-kawza taddotta fl-intier taghhom il-konsiderazzjonijiet hemm maghmula u l-konkluzjoni li waslet ghalha.

### III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li **tichad** l-eccezzjoni preliminari ssollewata mill-intimat tiddikjara l-kompetenza *ratione materiae* biex tkompli tisma' l-kawza odjerna u tordna l-prosegwiment tal-istess.

**L-ispejjez ta' dan il-fazi tal-proceduri jithallsu mill-intimat.**

**Moqrija.**

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----