# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**MHALLEF**

**ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND**
**LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 22 ta' Marzu 2016**

**Kawza Numru : 19**
**Rikors Guramentat Numru : 135/2015/LSO**

**Jean Pierre u Nathalie konjugi Muscat (K.I.: 468560M u 121861M rispettivament)**

**vs**

**Richard Anthony Matrenza (K.I.: 722536M)**

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ir-rikors guramentat tal-Awditur Jean Pierre u Nathalie konjugi Muscat datat 12 ta’ Frar 2015 fejn bil-gurament taghha Nathalie Muscat ikkonfermat : -

Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond numru sebgha u ghoxrin (27) Triq San Federiku, Valletta;

Illi din il-proprjeta` ippervjeniet a favur tal-atturi in kwantu ghal sehem indiviz ta' sbatax minn ghoxrin (17/20) parti indiviza b'titolu ta' donazzjoni mill-poter ta' Joseph Micallef (missier l-attrici) permezz ta' kuntratt ta' fl-Atti tan-Nutar Keith Ryan Calleja tad-9 ta' Dicembru 2012 (Dok. A), fil-waqt li r-rimanenti porzjon ta' tlieta minn ghoxrin (3/20) parti indiviza b'titolu ta' kompravendita mill-poter ta' Anthony Cardona u ohrajn permezz ta' kuntratt fl-istess Atti tad-29 ta' Jannar 2015 (Dok. B). Jigi dikjarat illi s-sehem ta' Joseph Micallef kien gie assenjat lilu in virtu ta' kuntratt ta' qasma fl-Atti tan-Nutar Dottor Elizabeth Sciriha tas-6 ta' Lulju 2005 (Dok. C);

Illi dan il-fond kien jinkera lil certu Carmel maghruf bhala Charles Cachia mill-predecessuri fit-titolu tal-istanti;

Illi minn stharrig li ghamlu l-esponenti, irrizulta li permezz ta' skrittura tad-19 ta' Frar 2001 (Dok. D) sar ftehim bejn l-imsemmi Charles Cachia u l-konvenut li permezz tieghu l-istess konvenut ha l-pussess tal-imsemmi fond u dan sabiex jintuza ghall-professjoni u/jew negozju tal-istess konvenut;

Illi l-konvenut qatt ma gie rikonoxxut mis-sidien u jsegwi ghalhekk li l-istess konvenut qieghed jokkupa l-fond *de quo* minghajr titolu validu fil-ligi;

Illi inoltre l-konvenut qatt ma hallas xi kunsiderazzjoni ghal tali okkupazzjoni;

Illi ghad li l-intimat kien gie debitament interpellat sabiex jivvaka mill-fond *de quo,* anke permezz ta' ittra ufficcjali tat-12 ta' Gunju 2013 (Ittra Numru 1771/2013) (Dok. E), dan ghazel li jibqa' inadempjenti;

Illi inoltre wara li l-esponenti accedew fuq il-post (fil-prezenza tal-konvenut) flimkien mal-Perit Paul Camilleri bil-ghan li ssir spezzjoni, stima u pjanta da parti tal-istess perit, irrizulta li l-istess konvenut niffed il-proprjeta *de quo* ma' dik adjacenti. Kopja tad-deskrizzjoni u tal-pjanta tal-proprjeta *de quo* tinsab annessa u mmarkata "Dok. F";

Illi *in vista* ta' dan kollu, l-atturi sofrew u qed isofru dannu billi fl-ewwel lok ma setghux u ma jistghux jaccedu ghall-fond *de quo* proprjeta' taghhom, fit-tieni lok billi l-konvenut ghamel xoghlijiet strutturali fil-post minghajr permess u fit-tieni lok billi l-esponenti tilfu u qeghdin jitilfu l-possibilita' li jikru l-istess fond b'kirja li tirrifletti l-valur fis-suq tal-istess fond, fl-istes waqt li mhumiex qeghdin jigu remunerati ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* mill-konvenut;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Illi l-esponenti taf bil-fatti kollha hawn esposti personalment;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li l-konvenut ghandu jigi kkundannat sabiex jizgombra u jirrilaxxa l-fond sebgha u ghoxrin (27) Triq San Federiku, Valletta *stante* li qieghed jokkupah minghajr titolu validu fil-ligi, fil-waqt li jigi kkundannat jissegrega l-proprjeta *de quo* minn mal-fond adjagenti u kif ukoll li l-atturi ghandhom jigu rizarciti ghad-danni li huma sofrew u li qed isofru u jigu kkumpensati ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* da parti tal-konvenut, prevja dikjarazzjoni li hu qed jokkupa tali fond minghajr titolu u dikjarazzjonijiet ohra talvolta opportuni;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, joghgobha, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni:

1. Tiddikjara li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond numru sebgha u ghoxrin (27) Triq San Federiku, Valletta minghajr titolu validu fil-ligi;

2. Tordna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-fond numru 27, Triq San Federiku, Valletta entro terminu qasir u perentorju li jigi lilu prefiss u jirrestitwixxi l-fond u jikkonsenja c-cavetta tal-istess fond lill-atturi;

3. Tordna lill-konvenut sabiex jissegrega l-fond numru 27, Triq San Federiku, Valletta minn dak adjacenti billi

jaghlaq il-ftuh li ghamel u dan taht id-direzzjoni ta' periti li jigi nominal ghal dan il-ghan;

4. Tawtorizza lill-esponenti sabiex fin-nuqqas jaghmlu dawk ix-xoghlijiet mehtiega huma a spejjez tal-intimat u taht id-direzzjoni ta' perit nominat ghal dan il-ghan;

5. Tiddikjara li bl-agir tieghu, il-konvenut irrenda ruhu responsabbli ghal danni sofferti mill-atturi;

6. Tillikwida l-ammont ta' danni soffert mill-atturi u/jew l-ammont ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo,* bl-opera *occorrendo* ta' periti nominandi;

7. Tordna lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi l-ammont ta' danni u/jew kumpens ghall-okkupazzjoni hekk likwidat;

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali 1771/2013 (Dok. E) u bl-imghax kontra l-konvenut, li minn issa huwa ingunt in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-istanti.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-17 ta' Marzu 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' Richard Anthony Matrenza [722536M] datata 10 ta' Marzu 2015 (fol 41) fejn bid-dikjarazzjoni solenni tieghu Richard Anthony Matrenza ddikjara li jaf personalment bis-segwenti:

1. Fl-ewwel lok **in-nuqqas ta' kompetenza** ta' dina l-Onorabbli Qorti billi l-esponenti ghandhu titolu validu ta' kera - kif, del resto, jirrizulta mid-dokument D esebit mir-rikorrenti;

2. Fit-tieni lok ir-rikorrenti jridu igibu **prova konklussiva tat-titolu tal-proprjeta** u ta' l-interess guridiku taghhom;

3. Fit-tielet lok l-esponenti ma huwiex **legittimu kontradittur** ghal kawza odjerna billi jirrizulta li l-atturi ghandhom kuntratt ta' kera ma Carmel maghruf bhala Charles Cachia u kif ukoll bhala l-'Amerikan';

4. Fir-raba' lok jirrizulta li l-imsemmi Carmel Cachia kien kera jew isulloka l-istess fond lill-esponenti u dana wara li kien kkonvinca lill-esponenti li kellhu titolu validu fil-fond, ghalhekk anke ghall-ekonomija tal-gudizzju jehtieg **li Carmel Cachia jigi kjamat fil-kawza;**

5. Fil-hames lok, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal premess, **l-esponenti ghandhu titolu ta' kera validu** fuq il-fond *de quo* u dana billi kien kera l-istess fond minghand Carmel Cachia;

6. Fis-sitt lok, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal premess, l-esponenti kien niffed dan il-fond ma tieghu u **ghalhekk Il-proprjeta tar-rikorrenti ma tridx tigi konfuza ma' dik ta' l-esponenti;**

7. Fis-seba' lok fil-mertu u minghajr ebda pregudizzju ghal premess l-esponenti, *in buona fede*, kien ghamel diversi **benefikati** fil-fond in kwistjoni u ghalhekk fi kwalsiasi kaz irid jigi kompensat ghal dawn il-benefikati skont il-ligi;

8. Fit-tmien lok u minghajr ebda pregudizzju ghal premess fir-rigward jigi rilevat li l-fond huwa wiehed zghir u nghata lill-esponenti minghajr ebda servizzi la tad-dawl, la ta' l-ilma, u lanqas tad-drenagg u inghata lil esponenti fi stat dilapidat hafna, l-esponenti nefaq ammont ta' flus biex irranga l-istess.

9. Fid-disa' lok fir-rigward tal-kumpens pretiz **il-preskrizzjoni duenalli and quinquenalli** *a tenur* ta' l-artikoli 2153 u 2156 tal-Kodici Civili;

10. Dwar il-Fatti:

Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel tliet paragrafi attrici huma kontestati u l-atturi jridu jgibu prova taghhom;

Dwar il-fatti dikjarati fir-raba' paragrafu jigi rilevat li Charles Cachia kien kera l-fond in kwistjoni lill-esponenti permezz ta' l-iskrittura gja esebita;

Illi l-esponenti dejjem kien inghata x'jifhem li Charles Cachia huwa s-sid tal-fond premess u ghalhekk l-atturi jridu juru li ghandhom titolu validu fil-fond;

Il-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu attrici ma humiex minnhom billi jirrizulta li l-esponenti kien hallas somma flus lil Charles Cachia sabiex kera l-fond minghandu;

Illi dwar is-seba’ paragrafu attrici l-ittra in kwistjoni ma tghoddx billi l-esponenti ghandhu titolu validu ta' kera u l-ittra ma tikkostitwix *congedo* tal-kirja li ghalhekk ghadha vigenti sal-lum;

Il-fatti dikjarati fit-tmien paragrafu attrici huma minnhom; izda l-esponenti ghandu jzid lil fil-fatt ghamel diversi benefikati fil-fond *de quo* billi meta krieh l-istess fond kien qieghed fi stat ta' manutenzjoni hazina u ma setghetx tintuza' hlief bhala mahzen.

Il-fatti l-ohra attrici huma kollha kontestati;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt skont il-ligi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 26 ta' Jannar 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti. Dr Mark Refalo rrinunzja ghall-kontro-ezami ta' Charles Cachia, u ddikjara li m'ghandux provi aktar fuq l-ewwel eccezzjoni. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet: Dr Mark Refalo u Dr John Bonello fuq l-ewwel eccezzjoni, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghall-sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni ghat-22 ta’ Marzu 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

## II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat fejn jikkontendi li din il-Qorti mhix kompetenti *rationae materiae* biex tiddeciedi t-talbiet odjerni.

Fir-risposta guramentata tieghu l-istess intimat ddikjara li kien kera l-fond *de quo* minghand Charles Cachia, li kien dejjem jahseb li kien dan Cachia s-sid tal-fond, u li kien hallsu ammont tal-flus ghall-kera tieghu.

L-atturi da parti taghhom qed jikkontendu li jirrizulta mill-iskrittura esebita mill-intimat bhala Dok D (fol 30) li r-relazzjoni bejnu u Charles Cachia ma kenitx wahda ta' lokazzjoni imma ta' mutwu.

Ikkonsidrat li t-talbiet tal-atturi huma ghall-izgumbrament tal-konvenut; sabiex il-fond jigi ripristinat wara x-xoghlijiet strutturali li saru mill-konvenut; kif ukoll talba ghal danni sofferti minhabba l-okkupazzjoni tal-intimat.

**Xhieda rilevanti**

**Richard Anthony Matrenza** xehed (fol 48-51[1] u fol 66-70[2]) li kien sar ftehim bejnu u bejn Carmel Cachia dwar il-fond imsemmi, fejn kien hemm imnizzel li kien qed isir self izda l-intenzjoni tieghu kienet ta’ kirja, u li mal-ftehim kien sar

[1] Seduta tas-26 ta’ Mejju 2015
[2] Seduta tat-22 ta’ Ottubru 2015

depozitu ta' flus. Qal ukoll li ktieb ta' kera qatt ma kellu. Qal li m'ghamel l-ebda verifiki ulterjuri jew investigazzjoni dwar min huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Dwar kera qal li hu ma jhallas xejn u s-Sur Cachia lanqas ma talbu kera.

**Charles Cachia** xehed (fol 71-73[3]) u kkonferma l-firma tieghu fuq l-iskrittura a fol 30 rapprezentanti self li sar lill-konvenut ghall-fond imsemmi. Qal li m'hemm l-ebda skrittura ohra ghajr din a fol 30 tal-process. Qal li qatt ma tkellem dwar kera mas-Sur Matrenza u ma setax jinforma lis-sidien peress li ma kienx jaf min huma. Semma li kien spjega lir-rikorrent li l-fond mhux tieghu.

**Konsiderazzjoni ta' Dritt**

Illi huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox, u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija, mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha: **Frankie Refalo nomine vs. Jason Azzopardi et.** (Appell – 7 ta' Ottubru 1997).

Il-pozizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani irceviet skrutinju dettaljat mill-Qrati taghna wara l-introduzzjoni tal-**Att X tal-2009**, li wessa' il-kompetenza tal-Bord tal-Kera. B'dan l-att gew

---

[3] Seduta tat-22 ta' Ottubru 2015

emmendati *inter alia* l-**artikolu 1525 tal-Kap 16** u l-**artikolu 16 tal-Kap 69**, tal-Ligijiet ta' Malta. (Ara ad ez. l-interpretazzjoni fil-kawzi **"Massih Massihnia vs Stivala Properties Ltd et"**[4]u **"Enriketta Bonnici et vs Gordon Borg"**[5]fejn gie affermat li l-Bord tal-Kera xorta jibqa' "*tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji."*

Aktar recentement il-Qorti tal-Appell f'sentenza fl-ismijiet **George Falzon et vs Raymond Buttigieg et** (28 ta' Marzu 2014) qalet li:

"……….*.u filwaqt li kif gja` ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet*. *Ghalhekk, ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-talba tal-attur* (kif iddikjarat is-sentenza Refalo vs Azzopardi fuq imsemmija) *li kienet tilob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha tisma' l-kawza u tiddecidiha."*

[4] P.A. MC – deciza fit-2 ta' Lulju 2013.
[5] App. Inf. – deciz fl-4 ta' Dicembru 2013.

Illi fi kliem ieħor allura l-Qorti tal-Appell iddeċidiet illi fejn l-attur jallega li l-konvenut ma għandux titolu, hija l-Prim' Awla li għandha kompetenza tisma' l-każ. Dan jagħmel sens anke loġiku għaliex il-kompetenza ma tistax tiġi miċħuda sempliċement għaliex il-konvenut jeċċepixxi illi għandu titolu ta' lokazzjoni; naturalment dejjem salv li l-attur imbaghad jirnexxielu jipprova li l-konvenut qed jokkupa minghajr titolu.

F'sentenzi recenti moghtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, **"Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et",** , u **"Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et"** it-tnejn decizi fis-16 ta' Dicembru 2015, gie trattat b'mod approfondit **l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili,** kif ukoll l-intenzjoni tal-legislatur meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009. Gew iccitati siltiet mill-*white paper* u mid-dibattiti parlamentari ta' dak iz-zmien li juru li l-emmendi kienu kollha ntizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Illi fil-kaz in ezami, it-talbiet tal-atturi huma msejsa fuq it-titlu provenjenti mill-kuntratti esebiti, **Dok A** u **Dok B** (fol 6 sa 15). Illi jirrizulta mix-xhieda u mill-atti li l-fond *de quo* kien inkera lil Carmel Cachia mill-predecessuri tal-atturi fit-titlu, u Carmel Cachia ta l-fond b'self lill-intimat permezz ta' **Dok D** esebit a fol 30.

Ghalhekk, hu relevanti hafna li jigi skrutinizzat ir-rapport kontrattwali a bazi tal-iskrittura a fol 30.

Illi din il-Qorti tissottolinea li f'din l-iskrittura m'hemm l-ebda riferenza ghar-rabta lokatizja. Carmel Cachia jissejjah il-*mutwatarju* filwaqt li l-intimat jissejjah il-*mutwant.* Ix-xhieda ta' Carmel Cachia hija ferm determinanti billi jeskludi li qatt sar diskors dwar kirja. Hu pacifiku li m'hemmx skritturi ohrajn bejn il-partijiet, u kif ikkonferma l-intimat innifsu fix-xhieda tieghu "*ktieb tal-kera qatt ma tani."* (fol 50). Irrizulta wkoll, li thallas pagament wiehed a saldu, izda ma sarux pagamenti mensili ta' kera, hekk kif ikkonfermat fix-xhieda kemm tal-konvenut, kif ukoll ta' Charles Cachia

Illi sabiex l-eccezzjoni tal-konvenut tigi akkolta, jehtieg li jipprova li hemm relazzjoni lokatizja. Illi l-fatt li ma tnizzel xejn bil-miktub fl-iskrittura a fol 30 li jista' jindika li hemm lokazzjoni, u l-fatt li ma thallsux pagamenti ta' kera matul iz-zmien, indubbjament ifisser li m'hemmx kirja.

F'dan il-kuntest, l-argument tal-abbli difensur tal-konvenut, fit-trattazzjoni, dwar il-fatt li ma nghatax *congedo*, bir-rispett kollu ma jregix, peress li biex jinghata l-*congedo*, irid ikun hemm kirja *in vigore*. F'kaz ta' self bhall-kaz in ezami, il-*congedo* mhux rikjest skont il-ligi.

Din il-Qorti kkonsidrat ukoll, dak enuncjat fit-trattazzjoni dwar il-kaz deciz mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fl-ismijiet **"Bartolo vs Deguara"** deciza fis-16 ta' Dicembru 2015. Illi fil-kaz citat moghti mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, l-kliem huwa car:

*"L-artikolu 1525 jipprovdi li l-bord hu kompetenti jiddeciedi 'kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu.""*

Ghalhekk, il-kaz citat huwa inapplikabbli ghall-kaz in ezami, *stante* li hawnhekk, l-iskrittura imsemmija tittratta self u mhux kirja.

*In vista* tal-premess, ladarba l-atturi qed jallegaw li l-intimat ma ghandu ebda titolu u m'hemm l-ebda premessa msejsa fuq xi kirja jew dritt lokatizju, din il-Qorti hi kompetenti biex tiddetermina jekk il-konvenut hux jokkupa minghajr titolu jew le.

Ghaldaqstant, tikkonsidra li l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi respinta u tordna li l-kawza tkompli fuq il-mertu.

Illi fid-dawl tal-emmendi introdotti bl-Att XIV tal-2016 *ai termini* tal-**artikolu 741 (b) tal-Kap 12,** "Iżda jekk il-qorti tikkunsidra li l-eċċezzjoni hi *ġustifikata, il-qorti għandha, permezz ta' digriet in camera, li ma jkunx appellabbli, tordna li l-atti tal-proċeduri tribunal li l-qorti tikkunsidra li għandhom jieħdu konjizzjoni ta' dik il-kawża."*

Fil-kaz odjern il-Qorti hija tal-fehma li l-eccezzjoni mhix gustifikata u ghaldaqstant il-procedura gdida introdotta bl-Att IV tal-2016 mhix applikabbli u din id-decizjoni ser tinghata b'sentenza *in parte*.

## III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-ewwel eccezzjoni u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

**L-ispejjez jithallsu mas-sentenza finali.**

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland**
**LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**
**22 ta' Marzu 2016**

**Josette Demicoli**
**Deputat Registratur**
**22 ta' Marzu 2016**