MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 284/2010

Paul Busuttil u Mario Busuttil

-vs-

Alfred Muscat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat minn Paul Busuttil u Mario Busuttil fid-29 ta' Marzu 2010 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi huma l-proprjetarji ta' xagħra magħrufa bħala tar-Ratal, limiti taż-Żurrieq, li kienet mikrija lill-intimat, u dan sa żmien li fih l-esponenti tah id-debita kongedo bil-fomm segwitu minn ittra uffiċjali datata 18 ta' Frar, 2010.

Illi l-intimat m'għandux jedd jikkontinwa fl-okkupazzjoni ta' din ix-xagħra kemm għar-raġuni li din m'hijiex art protetta

taħt Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll in raġuni tal-kongedo hekk mogħti lilu.

Illi l-intimat *nonostante* li ġie debitament notifikat bl-imsemmija ittra uffiċjali, li ordnatlu jiżgombra mix-xagħra, huwa inadempjenti.

Għaldaqstant l-esponenti, *previa* d-dikjarazzjoni illi l-intimat m'għandux titolu validu għall-kontinwazzjoni minnu tal-okkupazzjoni tal-istess xagħra, jitlob bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-istess xagħra u dan, fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalu għal dan l-iskop.

Bl-ispejjeż tal-preżenti, kif ukoll tal-ittra uffiċjali tat-18 ta' Frar 2010 kontra l-intimat inġunt minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Alfred Muscat ippreżentata fis-26 ta' April 2010, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza li tisma' dan il-każ *stante* li dan jirrigwardja qbiela ta' raba' u li għalhekk l-fora ma hijiex din il-Qorti imma l-bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba';

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel risposta, l-esponenti għandu titolu validu skond il-liġi *stante* li ilu fil-kirja tar-raba' in kwistjoni li tinkludi in parti xagħra magħrufa bħala tar-Ratal, limiti taż-Żurrieq għal snin twal, għexieren ta' snin, liema qbiela sas-sena l-oħra 2009 kien iħallas lis-sid oriġinali ċertu Anthony D'Alfonso li wara miet u li l-werrieta tal-imsemmi d'Alfonso, ir-rikorrenti rrifjutaw li jaċċettaw il-qbiela mill-ewwel għas-sena kurrenti u li għalhekk din kellha titpoġġa b'ċedola fil-Qorti kif fil-fatt sar;

3. Illi l-esponenti dejjem ħallas il-kera / qbiela dovut skont il-liġi, kif sejjer jirriżulta mill-provi u mill-istess qari tal-librett tal-ktieb tal-kera / qbiela u li l-istess esponent

jaħdem ir-raba' msemmija b'mod regolari u ħa ħsieb l-istess skond il-liġi;

4. Illi mingħajr preġudizzju jidher li nofs ($^1/_2$) l-imsemmija art tar-Ratal ma tappartjenix lir-rikorrenti u li għalhekk huma stess m'għandhomx titolu fuqha bħala sidien;

5. Illi għalhekk din il-Qorti għandha tiċħad minnufih it-talbiet tar-rikorrenti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti kompriżi n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Ġunju 2011 li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat;

Ikkunsidrat.

Illi l-ewwel eċċezzjoni msemmija hija fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' l-kawża iżda huwa l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' illi għandu din il-kompetenza *ai termini* tal-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili.

Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-*kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini ta' l-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha*; **"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"** (Appell 7 ta' Ottubru 1997).

Illi din il-Qorti kif preseduta ġja' kellha okkażjoni tiddeċiedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet **"Dottor Francis Saliba et vs C. Boffa Company Limited et"** deċiża parzjalment fil-

25 ta' Frar 2009. Il-Qorti hemmhekk għamlet referenza għall-Artikolu 47 (3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi jgħid illi:

"Iżda l-kawżi li fihom jidħlu … inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni mmobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħdu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati …

Il-Qorti qalet illi l-abbli difensur tal-konvenuti qed jargumenta illi l-persuna mħarrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim' Awla hija kompetenti biss fuq kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn fondi abitati bħala residenza ordinarja tal-konvenut. Madankollu eżami tas-sub-artikolu juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konvenunt irid ikun jabita fil-limiti tal-ġurisdizzjoni tal-Qorti iżda żgur mhux neċessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun ġie mħarrek. Infatti fejn tidħol ir-residenza ordinarja l-artikolu jsemmi ġurisdizzjoni u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti toħrog mill-fatt li l-atturi qed jitolu żgumbrament."

Illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **"Victor Peralta et vs Maria Curmi et"** (8 ta' Ġunju 2005). Hija qalet fost affarijiet oħra illi *"In linea ta' prinċipju ġenerali ġie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgumbrament minħabba vjolazzjoni ta' patt espress jew taċitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-liġi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan 'contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione. (sottolinear tal-Qorti). Tale scioglimento e' di competenza della Prim Aula del Corte Civile… Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione."* (**"Carmela Galea vs Filippo Gatt" –** Appell Civili - 1 ta' Gunju 1931). Fl-istess sentenza ġew ċitati ukoll dawn is-sentenzi; **Vol. XXXIII p I** paġna 685 u 805; **"Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia"**

(Appell – 4 ta' Dicembru 1957**)**; **"Madeline Muscat vs Lina Edwardson" (**Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); **"Arthur Fenech vs Michael Vella"** (Appell 16 ta' Gunju 1992, u **"Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine"** (Appell 14 ta' April 1997).

Illi huwa pero' importanti li wieħed jissottolineja li dawn is-sentenzi ġew deċiżi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009 u għalhekk illum għandhom valur relattiv ħafna. Dan l-artikolu jgħid fost affarijiet oħra illi:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

Illi jidher ċar li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif ġja' ssemma', il-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-attur qed jagħmel it-talba tiegħu a bażi tal-fatt li l-konvenut ma jistħoqqlux jibqa' jiddetjeni l-art in kwistjoni. Fil-fehma tal-Qorti pero' huwa importanti jiġi sottolinejat li skond l-att promotur u anke mid-depożizzjoni tal-istess konvenut, jirriżulta li l-art in kwistjoni mhijiex raba' kif definita fl-istess Kap. 199 li permezz tiegħu ġie stitwit il-Bord ġja' msemmi; fil-fatt raba' hija definita bħala *"art prinċipalment mikrija għall-skop ta' kultivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura."* L-istess konvenut jgħid li l-art hija kważi kollha xagħra. Għalkemm jgħid ukoll li jiżirgħu xi patata għall-familja. Żgur allura mhijiex prinċipalment użata għall-iskop indikat fil-Kap. 199. *Una volta* stabbilit dan il-Bord ma jistax jiġi assenjat kompetenza mhix indikata fl-istess Att kostituttiv tiegħu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-ewwel eċċezzjonijiet tal-konvenut u tordna li l-kawża titkompla.

L-ispejjes riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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