MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 1227/2009

Joseph Camilleri, Mary Carmela Vella, Emanuel Camilleri, Victor Camilleri, Giorgina Agius, Mary Cuschieri, Ludgarda *sive* Luckie Cuschieri

-vs-

International Trading Company Limited (C10187)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mir-rikorrenti fis-16 ta' Diċembru 2009 li permezz tiegħu ppremettew:

1. Illi r-rikorrenti kollha huma s-sidien tal-fond "Mayfair Garage" ta' Triq il-Kus, Ħal Qormi, liema fond huma wirtu mingħand ommhom Maria Dolores Camilleri wara li l-istess Maria Dolores Camilleri mietet nhar it-12 ta' Lulju 2008;

2. Illi l-imsemmi fond “Mayfair Garage” ta’ Triq il-Kus, Hal Qormi, kien mikri lis-soċjeta’ intimata bi ħlas ta’ kera titħallas sitt xhur bil-quddiem;

3. Illi minkejja li s-soċjeta’ intimata ġiet debitament interpellata uffiċjalment mir-rikorrenti permezz ta’ ittra uffiċjali datata t-13 ta’ Frar 2009 sabiex tħallas l-arretrati ta’ kera dovuti għall-perjodu ta’ bejn it-13 ta’ Frar 2007 u t-12 ta’ Awissu 2009 ammontanti għas-somma ta’ elfejn, disa’ mija u ħdax-il Ewro u sebgħin ċenteżmu (€2,911.70), hija baqgħet inadempjenti u ma ħallset xejn;

4. Illi din il-morożita’ tammonta għal terminazzjoni *ipso jure* tal-lokazzjoni *de quo*, u dan skond il-provvediment tal-Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

5. Illi għal korrettezza jiġi rilevat illi permezz ta’ ċedola ta’ depożitu nru. 1071/09 ippreżentata mis-soċjeta’ intimata nhar it-22 ta’ Mejju 2009, l-istess soċjeta’ iddepożitat il-kera dovuta lir-rikorrenti, iżda din iċ-ċedola hija nulla u bla effett *stante* illi l-imsemmija kera qatt ma ġiet offruta lir-rikorrenti u dan minkejja li kif ingħad aktar ’il fuq f’dan ir-rikors ġuramentat, is-soċjeta’ intimata kienet ġiet interpellata uffiċjalment sabiex taffettwa dan il-ħlas. In-nullita’ taċ-Ċedola ta’ depożitu bin-numru 1071/09 ġiet sollevata mir-rikorrenti permezz ta’ nota ppreżentata nhar is-17 ta’ Novembru 2009, fl-atti tal-istess Ċedola ta’ Depożitu;

6. Illi sa fejn jafu l-esponenti, is-soċjeta’ intimata m’għandha l-ebda eċċezzjoni xi tressaq.

7. Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjest mil-Liġi a tenur ta’ artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smiegħ;

8. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafuhom personalment.

Għaldaqstant tgħid għalhekk l-istess soċjeta' intimata l-għaliex din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna;

1. Tiddikjara u tiddeċiedi dan ir-rikors bid-dispensa tas-smiegħ kif premess skond id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 167 *et seq*, tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap 12) tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-morożita' tas-soċjeta' intimata fil-ħlas tal-kera tammonta għal terminazzjoni *ipso jure* tal-lokazzjoni tal-fond "Mayfair Garage" ta' Triq il-Kus, Ħal Qormi, u li konsegwentament is-soċjeta' intimata qiegħda tokkupa u tiddettjeni l-fond mertu ta' dan il-każ mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi;

3. Tordna konsegwentament lis-soċjeta' intimata sabiex tiżgombra mill-fond "Mayfair Garage", ta' Triq il-Kus, Ħal Qormi u tirritorna ċ-ċwievet tal-istess fond lir-rikorrenti u tiffissa terminu qaisr u perentorju għal dan il-għan, u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;

4. Tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjeta' intimata hija debitriċi fil-konfront tar-rikorrenti fis-somma ta' elfejn, disa' mija u ħdax-il Ewro u sebgħin ċenteżmu (€2,911.70) rappreżentanti l-arretrati ta' kera dovuta mit-13 ta' Frar 2007 sat-12 ta' Awissu 2009;

5. Tikkundanna lis-soċjeta' intimata tħallas is-somma ta' elfejn, disa' mija u ħdax-il Ewro u sebgħin ċenteżmu (€2,911.70) flimkien ma' l-imgħax legali relattiv, rappreżentanti l-arretrati ta' kera dovuta mit-13 ta' Frar 2007 sat-12 ta' Awissu 2009;

6. Tiddikjara illi s-soċjeta' intimata għandha tħallas kumpens għal okkupazzjoni illeċita liema kumpens għandu jiġi kalkolat mid-data ta' meta dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara l-lokazzjoni terminata *ai termini* tat-Tieni Talba ta' dan ir-rikors, sad-data tal-effettiv żgumbrament u konsegwentament tillikwida tali kumpens, okkorrendo bil-

ħatra ta' periti nominandi u tikkundanna lis-soċjeta' intimata tħallas l-imsemmi kumpens.

Bl-ispejjeż inkluż tal-preżenti u bl-imgħaxijiet legali kontra s-soċjeta' intimata li hija minn issa nġunta in subizzjoni u b'riżerva għal kwalunkwe dritt ieħor spettanti lir-rikorrenti skond il-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tar-rikorrenti u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tat-18 ta' Jannar 2010 li permezz tiegħu s-soċjeta' konvenuta ġiet awtoriżżata tikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' intimata, preżentata fil-5 ta' Frar 2010 li permezz tagħha eċċepiet:

1. Fl-ewwel lok u preliminarjament, din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza illi tiddeċiedi t-talbiet kif dedotti u huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu tali kompetenza;

2. Fit-tieni lok, u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta' esponenti għad għandha titolu validu ta' kera fuq il-fond 'Mayfair Garage', Triq il-Kus, Qormi u dana *stante:*

a. M'huwiex minnu illi s-soċjeta' intimata naqset milli tħallas il-kera meta ġiet hekk interpellata mill-atturi. Fil-fatt malli saret l-interpellazzjoni mill-atturi għall-ħlas tal-kera, hija offriet li tħallas l-imsemmija kera lill-istess atturi u kien wara li din ġiet rifjutata mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi li l-kera ġiet depożitata l-Qorti.

b. Iċ-ċedola numerata 1071/09 ipprezentatata mill-esponenti u li permezz tagħha ġiet iddepożitata l-kera taħt l-Awtorita' ta' din l-Onorabbli hija waħda valida għal-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi.

c. Id-dewmien li seta' kien hemm fil-ħlas tal-kera huwa attribwibbli biss lill-istess atturi, li mal-

mewt ta’ ommhom u l-awtriċi tagħhom Maria Dolores Camilleri, qatt ma nfurmaw lill-esponenti li effettivament huma kienu l-werrieta tal-imsemmi fond u dana sakemm bagħtu l-ittra uffiċjali datata 13 t’April 2009.

3. Fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont ta’ arretrati ta’ kera li qed jippretendu l-atturi fir-raba’ u ħames talba attriċi għandhom jiġu miċħuda.

4. Fir-raba’ lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, hekk kif ritenut kostantament mill-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti għandha teżamina l-mottiv u r-raġunijiet għalfejn seta’ kien hemm dewmien fil-ħlas tal-kera mis-soċjeta’ esponenti, qabel ma tordna l-iżgumbrament *stante* illi *“il-liġi m’għandhiex isservi ta’ pretest biex jirrexxindi l-kuntratt, iżda biex tissalvagwardja l-ħlas tal-kera.”*

5. Fil-ħames lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-okkupazzjoni da parti tas-soċjeta’ esponenti tal-fond Mayfair Garage, Triq il-Kus, Qormi hija waħda leċita u għaldaqstnat anke s-sitt talba attriċi għandha tiġi miċħuda.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta’ intimata u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta’ Ġunju 2011 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Rat ukoll il-verbal tas-seduta tas-26 t’Ottubru 2011 fejn minħabba indispożizzjoni tal-Imħallef sedenti l-kawża reġgħet tħalliet għas-sentenza għall-31 ta’ Ottubru 2011.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher mill-att promotur l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li s-soċjeta’ konvenuta kienet moruża fil-ħlas tal-kera u kundanna għall-ħlas tal-kera dovuta. Is-soċjeta konvenuta, għalkemm ingħatat l-opportunita’ naqset li tressaq provi; il-provi għalhekk li ressqu l-atturi rigward il-kera dovuta ma ġewx kontestati u għalhekk ma hemmx dubju lil-ammont mitlub mill-atturi għall-ħlas tal-kera huwa dovut.

Illi madankollu l-ewwel eċċezzjoni tal-soċjeta konvenuta hija fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma’ l-kawża iżda huwa l-Bord li Jirregola l-kera, illi għandu din il-kompetenza *ai termini* tal-Artiklu 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 tal-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 immobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta’ dik il-Qorti ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati…”

Illi l-Qorti qalet illi *l-abbli difensur tal-soċjeta’ konvenuta 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 tas-soċjeta' konvenuta. Madankollu eżami tas-sub-artikolu juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konvenut 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 toħroġ mill-fatt li l-atturi qed jitolbu 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* <u>*rilocazione*</u> *ma non lo* <u>*scioglimento*</u> *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'."

Jidher ċar allura 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-atturi qed jagħmlu it-talba tiegħu a bażi tal-fatt li s-soċjeta' konvenuta ma jistħoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċiżjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjeta' konvenuta naqset mill-obbligi tiegħu skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-Artikolu 1525.

Illi stabbilit dan ma hemmx skop għal indaġini ulterjuri rigward it-talbiet attriċi – *eccetto* r-raba' u l-ħames talba peress li din il-Qorti għandha kompetenza li tisma' talbiet fejn issir talba għall-kundanna għall-ħlas ta' somma flus li pero' naturalment trid tkun teċċedi l-kompetenzi tal-Qorti tal-Maġistrati. **F'dan ir-rigward** ma hemm ebda eċċezzjoni ta' kompetenza intavolata ħlief li l-ammont dovut ġie depożitat il-Qorti; madankollu *trattandosi* ta' kwistjoni ta' kompetenza li hija allura ta' ordni pubbliku, huwa ċar li din il-Qorti ma tistax tittratta kwistjoni ta' ħlas li ma hijiex tal-kompetenza tagħha – naturalment il-każ kien ikun differenti kieku l-istess Qorti kellha kompetenza tisma' t-talbiet l-oħra billi dawn kienu jiġbdu magħhom il-kompetenza anke ta' dawn it-talbiet.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta u tillibera lill-istess soċjeta mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż minħabba r-relattiva novita' jkunu bla taxxa.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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