MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 1155/2010

Ruman Vella, Anthony Vella (ID 272536M), Maria Farrugia, Christina Grima, Carmen Vella, Joseph Vella f'ismu proprju u in rappreżentanza ta' Anthony Vella (Passaport Awstraljan L9513280), Andrew Vella, Maria Carmela *sive* Carmen Spence, Fernand Vella, Rene Vella, Nicole Carmona, u Jacques Vella, Carmen Bartolo f'isimha proprja u in rappreżentanza ta' John Stephen Roman Fenech, Salvu Fenech, Annie Fenech u Reuben Farrugia in rappreżentanza ta' Raymond Fenech, Andrew Fenech, Carmen Grima, John Fenech u Maria Attard

-vs-

Catherine Vella, Carmelo *sive* Charles Vella f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' Emanuel Vella, Alfred Vella

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fid-9 ta' Novembru 2010 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi huma flimkien ukoll mal-konvenuti, liema konvenuti huma lkoll aħwa, huma s-sidien tal-fond *ossia* remissa / garaxx bl-indirizz 53 (formalment 198) f'Main Street, Mellieħa;

Illi l-fond 53 (formalment 198) f'Main Street, Mellieħa li jikkonsisti f'żewġt ikmamar żgħar u jifforma parti minn proprjeta' akbar tal-atturi bl-indirizz 55 (formalment 199), f'Main Street, Mellieħa, kien ġie mikri mill-aventi kawża tal-partijiet lil Marjanna Vella nee Fenech li kienet tiġi omm il-konvenuti, llum mejta, għall-użu esklussiv ta' binha Alfred Vella bħala remissa / garage u xejn aktar;

Illi l-konvenuta Catherine Vella tirrisjedi fil-fond adjaċenti għall-fond 53, Main Street, Mellieħa u li jġib l-indirizz 51, Main Street, Mellieħa;

Illi fis-sena 1996 ħu l-konvenuta, ċertu John Vella għal xi raġuni qaleb il-karta tal-identita' tiegħu bin-numru 989046(M) fuq l-indirizz ta' din ir-remissa / garaxx għalkemm fil-fatt din mhijiex residenza u qatt ma kienet u hu ma kienx jgħix fiha;

Illi l-konvenuta Catherine Vella, mal-mewt ta' ħuha John Vella fis-sena 2007 okkupat u ħadet pussess b'mod illegali tal-fond 53, Main Street, Mellieħa u sal-lum qed tirrifjuta li tirrilaxxja l-pussess tal-fond lis-sidien. Il-konvenuti l-oħra ħutha li wkoll għandhom sehem minn din il-proprjeta' qed isostnu l-pożizzjoni mingħajr ebda bażi legali ta' oħthom Catherine Vella u b'hekk qed jimpedixxu lis-sidien milli jagħmlu użu liberu minn din il-proprjeta';

Illi l-atturi talbu lill-konvenuti, kemm verbalment kif ukoll lil Catherine Vella permezz ta' ittri bonarji kif ukoll ittra uffiċjali (Dok RV 1 annessa) sabiex tirrilaxxja l-pussess tal-fond 53, Main Street, Mellieħa mingħajr ebda dewmien ulterjuri;

Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet sabiex il-konvenuta Catherine Vella tiżgombra mill-fond *de quo*, hija baqgħet inadempjenti u għandha tokkupah illegalment sal-lum;

Illi l-konvenuta Catherine Vella qed tokkupa l-fond *de quo* bla titolu valida fil-liġi u, sa fejn jafu l-atturi, il-konvenuta m'għandha ebda difiża valida opponibbli f'din il-kawża kontra t-talba tagħhom għall-iżgumbrament mill-istess fond, kif jidher mill-affidavit tal-attur Joseph Vella hawn anness u mmarkat bħala Dok RV 2;

Illi ai fini ta' integrita' ta' ġudizzju, *stante* li l-konvenuti l-oħra qed isostnu l-pożizzjoni llegali tal-konvenuta Catherine Vella u hekk qed jintralċjaw ukoll fil-pussess liberu tal-istess proprjeta', l-atturi kellhom bilfors jinkluduhom bħala konvenuti fil-kawża;

Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti mill-liġi a tenur tal-Artikoli 167 *et sequitur* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għaladaqstant, jgħidu l-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex għar-raġunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tkun neċessarja:

1. tagħti sentenza u tilqa' t-talba tal-atturi bla ma tgħaddi għas-smiegħ tal-kawża kif provdut fl-Artikolu 167 *et sequitur* tal-Kodiċi ta' Organizzjoni u Proċedura Ċivili (Kap 12); u

2. hekk tikkundanna minnufih lill-konvenuti, partikolarment lil Catherine Vella jiżgumbraw mill-fond ossia remissa / garaxx bl-indirizz 53 (formalment 198), Main Street, Mellieħa, u dan fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tippreffiġġi.

Bl-ispejjeż, inkluż tal-ittra ufficjali ta' Mejju 2010, kontra l-konvenuti nġunti għas-subizzjoni u bir-riserva ta' kull azzjoni fil-liġi nkluż dik għal danni u kumpens għall-okkupazzjoni.

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

Rat id-digriet tal-1 ta’ Diċembru 2011 li permezz tiegħu l-konvenuti ġew awtoriżżati jikkontestaw il-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fis-6 ta’ Diċembru 2010, li permezz tagħha eċċepew:

Illi t-talba attriċi għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond 53, Main Street, Mellieħa, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Fil-konfront tal-eċċipjenti Catherine Vella, t-talba attriċi hi nfondata fil-fatt u fid-dritt għaliex l-istess eċċipjenti għandha titolu ta’ lokazzjoni fuq il-fond *de quo*, użat minnha bħala fond ta’ residenza.

Minn dan jsegwi li din l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti li tieħu konjizzjoni ta’ dan ir-rikors ġuramentat, *rationae materiae*.

Bla preġudizzju għall-premess, l-atturi u l-konvenuti huma lkoll flimkien ko-proprjetarji tal-imsemmi fond u konsegwentement l-eċċipjenti Catherine Vella, *qua* ko-proprjetarja, għandha l-protezzjoni li tirriżulta mill-Artikolu 491 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Fil-konfront tal-eċċipjenti l-oħra, it-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt għaliex kif premess l-fond *de quo* hu okkupat esklussivament minn Catherine Vella, u ħadd minnhom ma jokkupa l-istess fond – addiritttura l-konvenut Emanuel Vella jgħix fl-esteru! Dawn l-eċċipjenti għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

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

Rat l-affidavits u semgħet il-provi;

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta’ Ottubru 2011 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza dwar it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti;

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher mill-att promotur l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuta Catherine Vella għandha tiżgumbra mill-fond in kwistjoni peress li m’għandha ebda titolu biex tagħmel dan. Da parti tagħha l-konvenuta msemmija qed teċċepixxi li hija għandha titolu ta’ lokazzjoni fuq l-istess fond u għalhekk din il-Qorti ma hijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma’ l-kawża; għalkemm mhux preċiżat allura huwa l-Bord li Jirregola l-Kera, 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). Naturalment pero’, jista’ jiġri li jekk il-konvenut f’kawża jagħti eċċezzjoni li skond il-provi tirrizulta allura fl-inkompetenza ta’ dik il-Qorti, dik l-istess Qorti jkollha tillibera lil dak il-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju minħabba dik in-nuqqas ta’ kompetenza.

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 Ċivili – 1 ta' Ġunju 1931). Fl-istess sentenza ġew ċitati wkoll dawn is-sentenzi; Vol. XXXIII p I paġna 685 u 805; **"Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia"** (Appell – 4 ta' Diċembru 1957; **"Madeline Muscat vs Lina Edwardson"** (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); **"Arthur Fenech vs Michael Vella"** (Appell 16 ta' Ġunju 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 allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet rispettivi. Kif ġja' issemma, 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 t-talba tiegħu a bażi tal-fatt l-konvenuta Catherine Vella ma jistħoqqilhiex tibqa' tiddetjeni l-fond inkwistjoni. F'din il-kawża għalhekk kollox jiddependi fuq jekk il-konvenuta għandhiex dak it-titolu ta' lokazzjoni li hija qed tivvanta.

Illi huwa evidenti li għal żmien twil omm il-konvenuta Marianna Vella msemmija kienet tħallas il-kera għall-fond in kwistjoni (flimkien ma' dak ta' fond ieħor adjaċenti li jirriżulta li ġie mniffed matul iż-żmien); hija baqgħet tħallas il-kera tal-1992 għaliex jidher li mietet f'dik is-sena (*vide* r-riċevuti esebiti mill-konvenuti minn fol 21 il-quddiem). Il-konvenuta (ir-riferenza għal *Rina* Vella hija evidentement għaliha) imbagħad esebit ukoll tliet riċevuti favur tagħha a

fol. 37 u 38 li minnhom jidher li Saviour Fenech (presumibbilment wieħed mill-atturi) aċċetta l-kera għall-perjodu 1993 – 1996 u 1996-1998 u finalment 1999 sal-2001. Jidher illi ma sarux ħlasijiet oħra sakemm inqalgħet din il-kwistjoni, u allura fl-2010 hija ddepożitat l-ammont kollu dovut il-Qorti. L-atturi Romano Vella u Carmen Bartolo jsostnu fl-affidavit tagħhom illi:

"1. La Marianna Vella u lanqas il-konvenuta jew ħuha John Vella, illum mejjet, qatt ma kienu jabitaw fil-fond u;

2. Huma qatt ma awtorizzaw lil Saviour Fenech jaċċetta l-kera."

Illi fuq l-ewwel punt, jekk il-konvenuta timmeritax protezzjoni skond il-Kap. 69 ma hijiex deċiżjoni li tista' tieħu din il-Qorti ladarba tirriżulta li kien hemm lokazzjoni għaliex dik hija materja li jista' jiddeċidiha biss il-Bord li Jirregola l-Kera. Dwar dan tqajmu kwistjonijiet oħra, dwar jekk il-fond kienx oriġinarjament inkera bħala *garage* iżda anke hawn huwa l-Bord li huwa kompetenti skond l-Artikolu 1525 imsemmi.

Illi rigward imbagħad l-awtorizzazzjoni lil Fenech li jirċievi l-kera, l-atturi kollha l-oħra kellhom rimedju legali ieħor u ma jistgħux issa f'din il-kawża jużaw dan l-argument biex jannullaw il-valur tar-riċevuti, li fil-każ in eżami, huma l-aħjar prova li l-konvenuta Catherine Vella għandha fil-fatt titolu ta' lokazzjoni.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' t-tieni u tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li m'għandhiex kompetenza tkompli tisma' hi din il-kawża, u kwindi tillibera lill-istess konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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