MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 163/2011

Vincenzo Abela

-vs-

Wayne Chetcuti

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-18 ta’ Frar 2011 li permezz ġie premess:

1. Illi l-esponenti, flimkien ma’ martu Romina Abela, huwa l-inkwilin tal-fond f’Labour Road, Marsa, li fiż-żmien tal-konċessjoni lokatizja kien magħruf bl-isem “Ker Grill”, permezz tal-iskritturi datati ħdax (11) ta’ Lulju 1997 u tlettax (13) t’April 2004;

2. Illi permezz ta’ skrittura privata datata erbgħa (4) ta’ Frar 2010, l-esponenti qabel u obbliga ruħu li jċedi,

jitrasferixxi u jaljena l-lokazzjoni u l-jedd tal-inkwilinat imsemmi fil-paragrafu preċedenti lill-konvenut, li min-naħa tiegħu, qabel u obbliga ruħu li jaċċetta, jakkwista u jirċievi l-istess lokazzjoni u jedd ta' inkwilinat, taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura, senjatament versu l-prezz ta' tlieta u tmenin elf tmien mija sebgħa u ħamsin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€83,857.44);

3. Illi dan il-prezz kellu jitħallas mill-konvenut permezz ta' pagamenti rateali ta' elfejn Ewro (€2,000) kull xahar bil-quddiem, ħlief għas-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) li kellha titħallas mill-konvenut fi żmien tlett ġimgħat minn meta l-esponenti jagħmillu talba appożita, bil-fomm jew bil-kitba;

4. Illi l-kontendenti qablu wkoll illi t-trasferiment imwiegħed kellu jsir fi żmien xahar minn meta jitħallas il-korrispettiv kollu dovut;

5. Ill-kontendenti ftehmu wkoll illi sakemm isir dan il-ftehim finali, il-lokazzjoni u jedd t'inkwilinat jibqgħu vestiti fl-esponenti, b'dan illi l-konvenut ikun responsabbli, mid-data tal-iffirmar tal-ftehim, versu terzi għan-negozju li huwa ġestit mill-fond in kwistjoni. *Inoltre*, ġie pattwit ukoll li mid-data tal-iffirmar tal-iskrittura tal-erbgħa (4) ta' Frar 2010 sa meta isir it-trasferiment tal-lokazzjoni u tal-jedd t'inkwilinat li jikkostitwixxu l-oġġett tal-ftehim imsemmi, il-konvenut ikollu l-jedd jagħmel użu mill-imsemmi fond;

6. Illi ġie pattwit ukoll illi fil-każ li l-konvneut jonqos milli jiħallas żewġ pagamenti rateali skond kif stipulat f'dan il-ftehim tal-erbgħa (4) ta' Frar 2010 u jibqa' hekk inadempjenti wara t-trapass ta' tletin (30) jum minn meta huwa jiġi notifikat b'ittra ġudizzjarja li permezz tagħha jiġi nterpellat għall-ħlas, mela allura tali ftehim jinħall *ipso jure* mingħajr il-ħtieġa ta' dikjarazzjoni ġudizzjarja;

7. Illi l-konvenut, fl-imsemmi ftehim, qabel ukoll illi fil-każ li l-ftehim jiġi hekk maħlul, huwa ma jkollu l-ebda jedd għal ħlas ta' kumpens għal benefikati minnu magħmulin f'dan il-fond;

8. Illi l-konvenut naqas milli jħallas diversi pagamenti rateali kif pattwit fl-imsemmija skrittura;

9. Illi huwa ġie nterpellat iħallas dawn il-pagamenti permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 5205/2010, li biha ġie notifikat fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2010;

10. Illi minkejja t-trapass ta' tletin jum min-notifika tal-ittra uffiċjali, il-konvenut baqa' moruż, u b'konsegwenza l-ftehim tal-erbgħa (4) ta' Frar 2010 inħall *ipso jure*;

11. Illi għalhekk il-konvneut m'għandu l-ebda titolu sabiex jokkupa l-fond li preżentament huwa magħruf bl-isem "Yum Yums", f'Labour Road, Marsa;

12. Illi għalkemm il-konvenut ġiet nterpellat biex jiżgombra l-fond imsemmi, u sabiex iħalli l-mobbli u l-benefikati kollha minnu mwettqin fl-istess fond, huwa ssoktar fl-okkupazzjoni bla titolu ta' dan il-fond;

13. Illi sa fejn jaf l-esponenti, il-konvenut m'għandux eċċezzjoni x'jagħti kontra t-talbiet tiegħu;

14. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża

Għaldaqstant, l-esponentii umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddeċiedi skond it-talbiet tiegħu bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża billi jirrikoru r-rekwiżiti kollha skond l-Artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jiżgombra mill-fond magħruf bl-isem "Yum Yums" f'Labour Road, Marsa, billi m'għandux titolu validu fil-liġi biex jokkupah, *entro* terminu qasir u perentorju minnu prefiss,

U dan previa kull provvediment ieħor li lilha jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 5205/2010 u tal-mandat ta' deskrizzjoni bin-numru 190/2011, kontra l-konvenut, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti.

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

Rat id-digriet tas-7 ta' Marzu 2011 li permezz tiegħu il-konvenut ġie awtoriżżat jikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Wayne Chetcuti, ppreżentata fl-24 ta' Marzu 2011, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti *rationae materiae* stante illi skond l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 kif emendat bl-Att X tal-2009 jgħid:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali …"

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in-nullita' tar-rikors ġuramentat għaliex it-talba għal żgumbrament *se mai* kellha tiġi preċeduta b'talba dikjaratorja illi huwa baqa' moruż fil-pagamenti u għalhekk tilef it-titolu skond l-iskrittura in kwisjtoni.

3. Illi minghajr preġudizzju wkoll it-talbiet attriċi huma ġuridikament insostenibbli u dan *stante* li l-azzjoni odjerna hija proponibbli biss mill-proprjetarju u mhux mill-attur *qua inkwilin*, u dan fuq skorta ta' sentenzi bħal **"Emanuel Farrugia et vs Nicola Farrugia et"** (Ċit Nru: 273/04 GCD) konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Jannar 2009.

4. Illi mingħajr preġudizzju u fil-mertu l-esponent għandu titolu validu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni ta' din il-kawża

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat il-kontro-talba tal-konvenut li permezz taghha premetta:

1. Illi l-kontendenti ffirmaw skrittura privata datata 4 ta' Frar 2010 fejn l-attur qabel u obbliga ruħu li jċedi u jitrasferixxi lill-konvenut il-lokazzjoni u l-jedd tal-inkwislinat tal-fond "Ker Grill", Labour Road, Marsa u dan versu korrispettiv ta' €83,857.44.

2. Illi dan l-ammont kellu jitħallas f'pagamenti mensili ta' €2,000.

3. Illi l-attur qiegħed jikkontendi illi, *stante* li l-konvenut kien moruż f'numru ta' pagamenti, allura l-ftehim inħall *ipso jure* skond paragrafu 6 tal-istess skrittura.

4. Illi skond paragrafu 8 ta' l-iskrittura kien miftiehem illi *"fl-eventwalita' li dan il-ftehim jinħall għar-raġuni kontemplata fil-paragrafi immarkati bin-numru sitta (6) u sebgħa (7) u fil-paragrafu mmarkat bin-numru tnax (12), il-konċessjonarju jkollu d-dritt jeżigi mingħand il-konċedenti r-rifużjoni ta' nofs il-flejjes minnu mħallsin akkont tal-korrispettiv".*

5. Illi l-esponent kien laħaq ħallas madwar €15,000 mill-korrispettiv. Għalhekk skond paragrafu 8 tal-iskrittura l-attur għandu jirrifondi lill-konvenut nofs dan l-ammont *ossia* €7,500 jew somma verjuri.

6. Illi l-esponent ħallas ukoll diversi ħlasijiet ta' kera direttament lis-sid, ekwivalenti għal madwar €12,000, meta dawn kienu dovuti mill-attur.

Għaldaqstant l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i) tikkundanna lill-attur jirrifondi lill-konvenut is-somma ta' €19,500 jew somma verjuri.

Bl-ispejjeż u l-imgħax u l-konvenut inġunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-attur prezentata fil-15 ta' April 2011 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi l-konvenut rikovenzjonant m'għandu l-ebda jedd jitlob ir-rifuzjoni ta' flejjes imħallsin minnu skont l-obbligazzjoni stipulat fil-paragrafu enumerat tnax (12) tal-ftehim datat erbgħa (4) ta' Frar 2010;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, il-konvenut rikonvenzjonant għandu jagħmel l-prova ta' kull ammont li huwa qed jallega li ħallas b'rabta mal-ftehim tal-erbgħa (4) ta' Frar 2010, *stante* li l-ammonti minnu ndikati qed jiġu kontestati;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, kull ammont li dina l-Onorabbli Qorti ssib li jkun dovut mill-eċċipjent lill-konvenut rikonvenzjonant għandu jiġi paċut ma' l-ammont kollha dovuti mill-istess konvenut rikonvenzjonant skont il-paragrafi enumerati tnax (12) u erbatax (14) tal-ftehim tal-erbgħa (4) ta' Frar 2010.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut rikonvenzjonant, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni

Semgħet il-provi;

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

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Jannar 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat.

Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut 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-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 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 joqogħdu 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-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 tidol ir-residenza ordinarja l-artikolu isemmi 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' principju 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 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 Ċivili - 1 ta' Ġunju 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' 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-Bordjiet rispettivi. Kif ġja' issemma, l-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-

fond inkwistjoni. Din id-deċizjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-attur li l-konvenut naqas 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 għall-indaġini ulterjuri, lanqas pero' għall-kontro-talba billi l-Qorti kif ġja' ngħad ma għandhiex kompetenza aktar tisma' din il-kawża u allura ma tistax tippronunzja fuq il-ħall tal-kirja. Huwa evidenti li l-kontro-talba tiddependi fuq tali dikjarazzjoni u għalhekk lanqas dwar il-kontro-talba l-Qorti ma tista' tiddeċiedi f'dan l-istadju.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u tillibera lill-konvenut stess mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tat-talba attriċi, u għall-istess raġunijiet tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kontro-talba.

L-ispejjeż tat-talba jkunu a kariku tal-attur mentri dawk tal-kontro-talba jkunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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