



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2013

Citazzjoni Numru. 1245/2012

Elizabeth Schembri

-vs-

Irene Fleri Soler

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi Elizabeth Schembri ppreżentat fil-17 ta' Diċembru 2012 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-garaxx bl-isem 'St. George', Triq l-Iskola, Tarxien;

Illi l-intimata hija moruża fil-ħlas ta' tlett skadenzi ta' kera għal fuq imsemmi garaxx fl-ammont ta' elf, disa' mija u wieħed u erbgħin Ewro (€1,941) rappreżentanti mija u seba' Ewro u tlieta u tmenin ċenteżmi tal-ewro (€107.83)

fix-xahar, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem liema ammonti kienu dovuti rispettivament għal sitt mija u sebgħa u erbgħin Ewro (€674) fil-11 ta' Mejju 2012 u għal sitt mija u sebgħa u erbgħin Ewro (€674) fil-11 ta' Novembru 2012, u dan a tenur tal-kuntratt ta' lokazzjoni tal-11 ta' Novembru 1985, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok "A";

Illi a tenur tal-klawsola sitta tal-fuq imsemmi kuntratt, ir-rikorrenti għandha dritt li tittermina immedjatament il-lokazzjoni fil-każ li l-inkwilina tonqos milli tħallas il-kera għal żewġ skadenzi konsekuttivament wara li tiġi mitluba li tħallas bil-miktub mis-sid, kif fil-fatt sar permezz ta' ittra ufficjali tat- 22 t'Ottubru 2011 hawn annessa u mmarkat Dok "B", u għaldaqstant l-inkwilini qiegħdin jokkupaw il-propjeta' sopra ndikat mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Illi l-intimata għalkemm debitament interpellata sabiex tirroraxxa l-pussess tal-istess garaxx baqgħet inadempjenti;

Illi l-elementi kollha rikjesti mill-liġi a tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili huma sodisfatti u l-istanti qiegħed jannetti ma' dan l-att affidavit immarkat bħala Dok "C" a tenur tal-istess artikoli tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

Illi r-rikorrenti tikkonferma u tiddikjara li sa fejn taf hi, l-intimata m'għandha l-ebda eċċezzjoni li tista' tagħti kontra t-talbiet li qed isiru permezz ta' dan ir-rikors ġuramentat.

Għaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tordna lill-intimata sabiex tidher l-Qorti fil-jum u fil-ħin li tordna din l-istess Onorabbli Qorti.
2. Tipproċedi għas-sentenza skond it-talba tal-istanti, b'dispensa għas-smiegħ tal-kawża *ai termini* tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata qiegħda tokkupa l-garaxx bl-isem 'St. George', Triq l-Iskola Tarxien, proprjeta' tar-rikorrenti, mingħajr m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi u li di piu hija moruża fil-kera ta' elf disa' mija u wieħed erbgħin Ewro (€1,941) u konsegwentement;

4. Tordna lill-istess intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li lilha jiġi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, hija tiżgumbra mill-garaxx in kwistjoni u tħallas l-ammont ta' elf disa' mija u wieħed erbgħin Ewro (€1,941) rappreżentanti kera dovuta fuq il-garaxx bl-isem 'St. George', Triq l-Iskola, Tarxien.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-prezenti kif ukoll tal-ittri ufficjali tat- 22 t'Ottubru, 2011.

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

Rat id-digriet tal-11 ta' Frar 2013 li permezz tiegħu l-konvenuta ġiet awtorizzata tikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta tal-konvenuta preżentata fl-20 ta' Frar 2013 li permezz tagħha eċċepiet:

Illi *ai termini* tal-artikolu 1525 tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza esklussiva biex jiddeċiedi l-meritu ta' din il-kawża, u għalhekk qegħda tiġi eċċepita l-inkompetenza '*ratione materiae*';

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa insostenibbli skond il-liġi li jingħad illi l-esponenti qegħda tokkupa l-fond involut mingħajr titolu validu minħabba morożita' fil-ħlas tal-kera.

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

Semgħet l-avukati jittrattaw, fejn anke skambjaw kopji ta' sentenzi in sostenn tal-pożizzjoni tagħhom;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' April 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mill-att promotur l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuta kienet moruża fil-ħlas tal-kera u kundanna għall-ħlas tal-kera dovuta kif ukoll għall-iżgumbrament mill-fond imsemmi.

Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-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-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 jiffirmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tesercita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha ("Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et", Qorti tal-Appell, deċiża fis- 7 t' Ottubru 1997).*

Illi din il-Qorti kif preseduta diġa' 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-kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid illi:

"Iżda l-kawżi li fihom jidhlu ... 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 jidhlux 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 minn fondi abitati bħala residenza ordinarja tal-soċjeta' konvenuta. 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 tidhol 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 Ċurmi 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-ligi (llum 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 Ċivili deċiża fl-1 ta' Ġunju 1931).*

Illi fl-istess sentenza ġew citati 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' mportanti li wieñed jissottolineja li **dawn is-sentenzi ġew deċizi 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 fil-kawża fl-ismijiet **“Camilleri vs International Trading Co. Ltd”** deċiza fil-31 ta’ Ottubru 2011, din l-istess Qorti qalet illi:

“Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif ġja’ ssemma, l-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 li s-soċjeta’ konvenuta ma jistħoqqlux jibqa’ jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċiżjoni però’ 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.

*Stabbilit dan ma hemmx skop għal indaġini ulterjuri rigward it-talbiet attriċi – eccetto r-raba’ u l-ħames talbiet peress li din il-Qorti għandha kompetenza li tisma’ talbiet fejn issir talba għall-kundanna għall-ħlas ta’ somma flus li però’ naturalment trid tkun teċċedi l-kompetenzi tal-Qorti tal-Maġistrati. **F’dan ir-rigward**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 jigbdu magħhom il-kompetenza anke ta’ dawn it-talbiet.”*

Illi dan l-insenjament japplika perfettament għall-fatti ta’ din il-kawża u għalhekk il-Qorti se tasal neċessarjament għall-istess deċiżjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

DEĊIŻJONI

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

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

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----