MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 578/2011

Pauline Inguanez, Joseph Tonna, Mary Scicluna, George Tonna, Carmelo Mifsud, Maria Dolores *sive* Doris Tonna, Peter Mifsud, Alfred Tonna, Mary Galea, Nevil Tonna, Anna Maria Dolores Mifsud, Claire Zammit, Thomas Tonna.

-vs-

Carmelo Caruana, Mario Caruana.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fis-17 ta' Ġunju 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi r-rikorrenti huma lkoll l-proprjetarji ta' razzett u għalqa mill-porzjon imsejħa "Tas-Sirena", fil-kontrada tal-Baħrija, fil-limiti tar-Rabat, Malta.

Illi l-proprjeta' fuq imsemmija kienet imqabbla lil missier l-intimat bil-qbiela li jitħallas kull nhar 15 ta' Awissu ta' tnejn u għoxrin Lira Maltija (Lm22 ossia €51.25) u wara li ġie nieqes il-qbiela bdiet titħallas minn uliedu Anna, Josefa *sive* Ġuża u l-intimat Carmelo Caruana, iżda wara li Josefa *sive* Ġuża ġiet nieqsa fis-sena 1971, il-qbiela fuq il-fond kollu baqgħet titħallas mill-"aħwa Caruana", ossija mill-intimat Carmelo Caruana, u kif ukoll minn oħtu Anna Caruana, li ġiet nieqsa f'Ottubru 2009.

Illi jirrizulta *in oltre* illi l-intimat u oħtu kienu effettivament qasmu l-qbiela bejniethom tant li fil-fatt oħtu biss kienet tuża r-razzett u dana esklussivament bħala residenza tagħha kif jirriżulta, fost oħrajt minn estratt tad-direttorju tat-telefon; filwaqt li Carmelo Caruana kien joqgħod f'indirizz ieħor, kif anke jixhdu l-karta tal-identita' tiegħu.

Illi ħadd ieħor ma kien jgħix magħha sal-ġurnata li ġiet nieqsa, iżda wara li ġiet nieqsa l-intimat Carmelo Caruana ħa l-pussess taċ-ċwievet ta' dan ir-razzett.

Illi wara li ġiet nieqsa, u l-intimat Carmelo Caruana kien interpellat sabiex jirrilaxxa l-pussess tar-razzett, it-tifel tiegħu l-intimat Mario Caruana beda jokkupa l-istess razzett.

Illi t-tifel tal-intimat, Mario Caruana, ma huwiex membru tal-familja ta' Anna Caruana għall-finijiet tal-Kap 199 u ladarba l-qbiela kien ġie effettivament maqsum bejn l-aħwa Caruana huwa ma kellu l-ebda jedd jidħol fil-pussess tal-istess razzett;

Illi għalhekk l-intimati Caruana jew min minnhom ma għandhom l-ebda jedd jirreklamaw titolu ta' qbiela fuq ir-razzett in kwistjoni.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara li l-intimati ma għandhom l-ebda titolu ta' qbiela jew kera fuq ir-razzett fuq imsemmi;

2. Tikkundanna, konsegwentement, lill-intimati sabiex jirrilaxxaw il-pussess tal-istess razzett f'idejn l-atturi fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti;

3. B'riserva għal kull dritt ta' kumpens u / jew danni li tista' tkun dovuta għall-okkupazzjoni llegali;

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-23 t'Awissu 2011, li permezz tagħha eċċepew:

Illi preliminarjament l-inkompetenza *ratonae materie* ta' din l-Onorabbli Qorti *stante* li kif primarjament jirriżulta mill-premessi teżisti bejn il-kontendenti kirja agrikola u *di piu* jirriżulta illi snin ilu konċernati l-istess porzjon raba' kienet ġiet intavolata azzjoni fil-**Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-Raba** u għalhekk azzjoni bħal preżenti hija proponibbli biss quddiem l-imsemmi Bord;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-intimati għandhom titolu validu ta' qbiela għar-raba' u r-razzett u dana skond id-dispost tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għalhekk it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż.

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

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta' Lulju 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti wara li saret id-debita trattazzjoni tal-istess eċċezzjoni mill-avukati rispettivi;

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 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 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 …"* (ara s-sentenza **"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997).

Illi din il-Qorti kif preseduta ġieli 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-Ligijiet ta' Malta illi jgħid:

"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 anke 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 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 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"** (deċiża fit-8 ta' Gunju 2005). Hija qalet fost affarijiet oħra illi:

"In linea ta' prinċipju ġenerali ġie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgombrament 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 deċiża fl-1 ta' Ġunju 1931).

Illi 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' 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 allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet 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-attur qed jagħmel it-talba tiegħu a bazi tal-fatt li l-konvenuti ma jisthoqqilhomx jibqgħu jiddetjeni l-fond inkwistjoni. Din id-deċizjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-attur li l-konvenuti *"ma għandhom l-ebda jedd jirreklamaw titolu ta' qbiela fuq ir-razzett in kwistjoni".* Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor ta' xi wieħed mill-Bordijiet imsemmija permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525.

Illi stabbilit dan ma hemmx skop għal indaġini ulterjuri.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tillibera lill-konvenuti stess mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tat-talba attriċi.

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

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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