



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 422/2013

**Dr Mark A. Mifsud Cutajar għan-nom u in
rappreżentanza ta' Joseph John Vella u martu Carmen
Vella
-vs-**

**Alfred u Lucia konjuġi Azzopardi; Charles u Adelina
konjuġi Azzopardi; Jeffery u Rita konjuġi Azzopardi;
Rosaria Maria Azzopardi; Mabruk Saleh Rahuna u
martu Amanda Bartolo Rahuma**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-attur nomine fit-3 ta' Mejju 2013 li permezz tiegħu ġie premiss:

Illi l-esponent *nomine* huwa awtorizzat jirrappreżenta u jaġixxi għan-nom tal-imsemmija Joseph John Vella u martu Carmen Vella, u dan per forza ta' prokura datata 16 ta' April 2013;

Illi l-kompjenti Carmen Vella nee' Azzopardi u l-intimati Alfred, Charles, Jeffery u Rose Azzopardi huma lkoll aħwa;

Illi l-kompjenti aħwa Azzopardi huma ko-pussessur tal-fond sħiħ "Wellington Court", fi Triq Wilġa, Paceville li jikkonsisti f'sittax-il (16) appartamenti, liema fond kien proprjeta' tal-ġenituri tal-aħwa kontendenti li wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom ddevolva fuqhom;

Illi l-intimati aħwa Azzopardi flimkien mal-konjuġi tagħhom ikkonċedew lill-intimati l-oħra Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma, b'titolu ta' lokazzjoni, l-fond "Wellington Court", fi Triq Wilġa, Paceville li jikkonsisti f'sittax-il (16) appartamenti liema lokazzjoni saret bi skrittura privata fl-1 ta' Marzu 2013, għall-perjodu ta' għaxar (10) snin;

Illi l-esponenti saru jafu b'din il-lokazzjoni permezz ta' ittra mingħand l-intimati aħwa Azzopardi datata 9 ta' Marzu 2013, li waslet għandhom, l-Ingilterra, fil-21 ta' Marzu 2013 li permezz tagħha l-intimati aħwa Azzopardi nformawhom bil-lokazzjoni u annettew kopja tal-istess ftehim;

Illi l-esponenti nomine qatt ma taw il-kunens tagħhom għal tali lokazzjoni u din saret *ad insaputa* tagħhom u mingħajr awtorizzazzjoni tal-Qorti jew tal-bord tal-Kera. U bil-kontra ta' dak kontenut fl-ittra huma lanqas kienu jafu li hemm negozjati dwar il-kirja mal-intimati l-oħra Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma;

Illi għalhekk il-lokazzjoni hija waħda abbużiva u llegali, *inter alia, ai termini* tal-artikolu 1527 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi minn informazzjoni u ritratti li huma għandhom jidher li l-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma ġja' qed jokkupaw il-fond u ġja' qed jagħmlu xogħol ta' alterazzjonijiet u modifiċi tal-fond imsemmi u li

Kopja Informali ta' Sentenza

dan kollu qed isir mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti u mingħajr ebda għarfien tagħhom;

Illi l-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma, għa' għandhom il-pussess tal-fond u anke biddlu s-serratura u għamlu modifiki fil-bini tal-fond *ad insaputa* tal-esponenti u mingħajr il-kunsens tagħhom;

Illi din l-okkupazzjoni u dan l-użu huwa wieħed illegali u abbużiv kif ukoll qed jagħti lok għal danni;

Illi l-intimati ġew interpellati permezz ta' ittra legali u rreġistrata tas-26 ta' Marzu 2013li kopja tagħha qed tiġi annessa u mmarkata Dok D dawn baqgħu inadempjenti, u dan minkejja li fl-istess interpellazzjoni l-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma ġew informati bil-pożizzjoni tar-rikorrenti *nomine* u avżati bil-konsegwenzi legali u dan minkejja li anke fil-kuntratt ta' lokazzjoni fit-tieni paġna huma rikkonoxxew u aċċettaw in-nuqqas ta' validita' tal-istess lokazzjoni l-effetti tagħha xorta baqgħu inadempjenti;

Illi għalhekk kellu jiġi ntavolat dan ir-rikors ġuramentat.

Għaldaqstant ir-rikorreneti qiegħed, għar-raġunijiet fuq imsemmija, bil-qima jitlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħgħobha, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u opportuna, illi:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond "Wellington Court", fi Triq Wilġa, Paceville jikkonsisti f'sittax-il (16) appartamenti liema lokazzjoni saret bi skrittura privata fl-1 ta' Marzu 2013 bejn l-intimati aħwa Azzopardi u l-konjuġi tagħhom u l-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma hija nulla u dan, *inter alia ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1527 tal-Kap 16 tal-Kodiċi Ċivili tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tordna l-iżgumbrament tal-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din il-Qorti;

3. Tordna li titwaħħal s-serratura l-antika u jiġi reprimat l-istat tal-fond kif kien qabel fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din il-Qorti okkorendo bl-opera ta' perit nominandi;

4. Tordna li fin-nuqqas li l-intimati jagħmlu dak lilhom ordnat, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji a spejjeż tal-konvenuti taħt is-sorveljanza tal-istess perit nominandi;

5. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-okkupazzjoni tal-fond imsemmi da parti tal-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma huwa wieħed abbużiv u illegali;

6. Tillikwida sussegwentement danni rappreżentanti l-okkupazzjoni illegali tal-fond inkwistjoni għall-perjodu kollu li l-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma jagħmlu fl-okkupazzjoni tal-fond sad-data tar-rilaxx effettiv tiegħu;

7. Tordna lill-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma sabiex iħallsu tali ammonti hekk likwidati;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati inkluż dawk tal-mandat ta' inibizzjoni pprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors ġuramentat li huma mil-lum ingunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Mabruk Saleh Rahuma u martu Amanda Bartolo Rahuma pprezentata fis-27 ta' Mejju 2013, li permezz tagħha eċċepew fl-ewwel lok illi:

1. Qed tiġi eċċepita l-inkompetenza ta' di il-Qorti *stante* li si tratta ta' kirja kif jirriżulta mill-paragrafu 4 tar-rikors ġuramentat. Illi konsegwentement, fejn hemm kirja, il-kompetenza esklussiva hija l-Bord li Jirregola l-Kera.

2. Illi l-maġġoranza tas-sidien għandhom kull jedd illi jadixxu l-Bord li Jirregola l-Kera skond l-Artikolu 1528 peress illi l-kirja ċertament saret b'kundizzjonijiet ferm favorevoli għas-sidien u l-atturi m'għandhomx verament raġuni valida għala jopponu għal tali kirja;

3. Illi l-esponenti m'hu responsabbli għall-ebda danni u x-xogħlijiet li qiegħed jagħmel huwa ta' manutenzjoni u rranġar mill-istat ħażin illi kienu fihom il-*flats* qabel saret il-kirja.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti Mabruk Saleh Rahuma u martu Amanda Bartolo Rahuma u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Azzopardi ppreżentata fit-28 ta' Mejju, 2013, li permezz tagħha eċċepew:

Illi preliminarjament l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti "*rationae materiae*" stante illi l-mertu tar-rikors jittratta dwar kirja u drittijiet naxxenti a favur l-intimati Rahuma minn pretensjonijiet naxxenti minn kirja, u t-talbiet attriċi wkoll jirrigwardaw rimedji minn dak li r-rikorrenti nomine jqis bħala okkupazzjoni illegali mill-intimati Rahuma u għalhekk hemm ġurisdizzjoni esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi mingħajr preġudizzju l-esponenti biĥsiehom jadixxu l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera sabiex din tikkonferma l-kuntratt ta' kirja *ai termini* tal-Artikolu 1528 tal-Kap 16 tal-Kodiċi Ċivili, filwaqt li tordna lir-rikorrenti sabiex jaderixxu għal dan il-kuntratt għaliex huwa ta' ġid u vantaġġ tal-partijiet kollha senjatament tas-sidien, inklużi r-rikorrenti.

Illi mingħajr preġudizzju l-kirja mogħtija fl-1 ta' Marzu 2013, mhix nulla, u ċertament mhix abbużiva u lanqas illegali.

Kopja Informali ta' Sentenza

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

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

Rat l-atti kompriżi dokumenti, xi korrispondenzi u noti ta' riferenzi preżentati mill-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Ġunju 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, u ċjoe' dik dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti biex tisma' l-kawża odjerna;

Ikkunsidrat;

Illi l-eċċezzjoni tal-konvenuti in kwistjoni hija fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' l-kawża iżda huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu din il-kompetenza *ai termini* tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili.

Illi din il-Qorti kif preseduta ġja' kellha okkażjoni tiddeċiedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet "**Dottor Mario Bonnici vs Daniel Coppini**" fis-sentenza preliminari tagħha mogħtija fit-30 ta' April 2012, u jidhrilha li għandha tiddeċiedi din il-kwistjoni bl-istess mod. Fil-fatt se tirriproduċi l-istess konklużjonijiet raġġunti minnha fil-kawża msemmija.

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 jiffurmaw 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**" (deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997).

Illi deċiżjoni simili ttieħdet ukoll minn din il-Qorti kif presjeduta fil-kawża fl-ismijiet "**Dottor Francis Saliba et vs C. Boffa Company Limited et**" deċiża parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-Qorti hemm hekk kienet għamlet referenza għall-artikolu 47 (3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi jgħid illi:

“Iżda l-kawżi li fihom jidhlu ... 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 jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati.”

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’ Ġunju 2005). Fost affarijiet oħra qalet illi:

*“In linea ta’ principju ġenerali ġie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgumbrament minnhabba vjolazzjoni ta’ patt espress jew taċitu kontrattwali kienet tispetta b’kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-ligi (illum 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 deċiż 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’ 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 li:

“Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma’ kirjiet ta’ fondi urbani

Kopja Informali ta' Sentenza

u ta' dar t'abitazzjoni 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' ssemma, l-kompetenza ta' Qorti jew Tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża. F'dik odjerna l-atturi qed jitolbu l-Qorti biex tiddikjara nulla l-lokazzjoni msemmija u qed jagħmlu dan a tenur tal-artikolu 1527 kif infatti jiddikjaraw fir-rikors tagħhom. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti, hija mhijex qed tintalab tinvestiga xi kwistjoni konnessa mal-kirja, iżda li **tiddikjara l-kirja nulla**. Jekk allura l-Qorti tilqa' t-talba tagħhom ma jibqax kirja.

Illi fi kwistjoni ta' kompetenza l-Qorti ma tistax tinterpreta wisq dak li huwa miktub fil-liġi iżda li ssegwi dak li tgħid. Ma tistax għalhekk twessa' jew iddejjaq il-kompetenza tagħha billi b'xi mod tinterpreta l-liġi b'mod diskrezjonali.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċċhad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tordna li l-kawża titkompla.

L-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----