MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-6 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 64/2013

Edmund Mifsud

vs

Doris Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Edmund Mifsud ippreżentat fl-24 ta' Jannar 2013, li bih ippremetta:

Illi l-intimata kienet qed tokkupa l-fond numru wieħed u għoxrin (21), Triq Patri Marjanu, Sliema, b'titolu ta' kera, liema kirja hija regolata

permezz ta' skrittura datata sebgħa (7) ta' Lulju elf disa' mija disgħa u disgħin (1999).

Illi din il-kirja baqgħet tiġġedded taċitament għal dawn l-aħħar snin wara t-terminu ta' sena li huwa ndikat fl-iskrittura hawn fuq imsemmija liema skrittura qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok A.

Illi l-esponenti ma jridx li din il-kirja tibqa' tiġi mġedda taċitament u għaldaqstant qabel it-termini nforma lill-intimata permezz ta' żewġ (2) ittri uffiċjali li l-imsemmija kirja se tiġi tterminata.

Illi in vista ta' dan il-perjodu li kien qed jiġi mġedded taċitament *ai terminu* tal-liġi ma kienx ser jerġa' jiġi mġedded u l-intimata qegħda tokkupa l-fond *de quo* li jinsab numru wieħed u għoxrin (21), Triq Patri Marjanu, Sliema mingħajr titolu validu fil-liġi.

Għaldaqstant, l-esponenti qed jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha:

1. Tiddikjara illi l-intimata qed tiddetjeni l-fond numru wieħed u għoxrin (21) Triq Patri Marjanu Vella, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi; u

2. Tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond numru wieħed u għoxrin (21), Triq Patri Marjanu Vella, Sliema.

Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-intimata, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali datati ħamsa u għoxrin (25) ta' Settembru, elfejn u tnax (2012) numru 2944/12 u disgħa (9) ta' Novembru, elfejn u tnax (2012) numru 3546/12, b'riserva

għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrent kontra l-intimata li minn issa hija nġunta in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Doris Micallef, ippreżentata fit-18 t'April 2013, li biha eċċepiet:

Illi *in linea preliminari*, l-eċċipjenti teċċepixxi l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti *ratione materiae stante* li l-eċċipjenti għandha titolu validu fil-liġi u tokkupa l-post bħala nkwilina kif ser jirriżulta mill-provi u t-trattazzjoni tal-kawża;

Illi l-premessi u t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti *stante* li fil-fatt l-eċċipjenti Doris Micallef qed tokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni skont il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-eċċipjenti akkwistat l-*utile dominium* temporanju għall-perjodu rimanenti ta' sbatax-il sena mingħand il-konjuġi Grech permezz ta' kuntratt datat disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u sitta u tmenin (1986) fl-atti tan-Nutar Dr John Debono (*vide* Dok. DM1). Illi fit-terminanzzjoni tal-enfitewsi temporanja l-esponenti kkwalifikat skont l-artikolu 12(2) tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tikkonverti t-titolu ta' enfitewsi temporanja f'titolu ta' kera, u dan *stante* illi l-fond in kwistjoni, ossia l-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), Triq Patri Marjanu Vella, Sliema kien għadu r-residenza ordinarja tal-eċċipjenti, ġie mogħti b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' sbatax (17)-il sena mill-ewwel ta' Jannar elf disa' mija tlieta u tmenin (1983), u l-eċċipjenti hija ċittadina Maltija;

Illi konsegwentement fit-tmien tal-enfitewsi temporanja, l-eċċipjenti kompliet tokkupa l-fond in kwistjoni, b'titolu ta' kera u dan kif anke rifless fl-iskrittura privata datata sebgħa (7) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999);

Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mill-liġi;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti nkluż dawk tal-ittri uffiċċjali datati sittax (16) t'Ottubru 2012 bin-numru 3192/2012 u tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru 2012 bin-numru 3855/2012.

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Marzu 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta wara d-debita trattazzjoni tal-avukati rispettivi;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mill-att promotur l-attur qed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-fond imsemmi. 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 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 deċiż fis-7 ta' Ottubru 1997).

Illi l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili 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-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi jgħid hekk:

"Iżda l-kawżi li fihom jidħlu … inkluża kull talba għall-iżgumbrament 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 jidħlux 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 tidħol ir-residenza ordinarja l-artikolu jsemmi

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' Ġunju 2005), fejn ingħad 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 Civili deċiża fl-1 ta' Gunju 1931).* Fl-istess sentenza ġew ċitati ukoll dawn is-sentenzi: **Vol. XXXIII pI** paġna 685 u 805; **"Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia"** (deċiża mill-Appell fl- 4 ta' Diżembru 1957; **"Madeline Muscat vs Lina Edwardson"** (deċiża mill-Appell Inferjuri fit- 2 ta' Marzu 1977); **"Arthur Fenech vs Michael Vella"** (deċiża mill-Appell fis-16 ta' Ġunju 1992**,** u **"Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine"** (deċiża mill-Appell fl-14 ta' April 1997).

Illi huwa pero' importanti li wieħed jissottolineja li **dawn is-sentenzi kollha fuq imsemmija 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 fil-kawża fl-ismijiet **"Camilleri vs International Trading Co. Ltd"**, deċiża fil-31 t'Ottubru 2011, dik 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 pero' 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."

Illi dan l-insenjament ġie wkoll applikat fis-sentenza fl-ismijiet **"Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler"**, deċiża minn dik il-Qorti fil-31 ta' Mejju 2013.

Illi din il-Qorti hija ben konxja li l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti huma relatati ntimament u setgħu ġew mistħarrġa u deċiżi flimkien, u dan għaliex kjarament biex il-Prim' Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja – iżda l-attur ma hux jirrikonoxxi dan tant li fir-rikors promotorju qed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenuta qed tokkupa il-fond **bla titolu.** Jekk huwa hekk allura ma hemmx dubju li l-fora ndikat huwa appuntu l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. <u>Tajjeb wieħed iżid li fil-kawżi msemmija aktar qabel li ġew deċiżi favur din l-eċċezzjoni wara l-emendi</u>

tal-2009 kienu l-istess atturi li ndikaw fir-rikors promotorju li l-konvenut jew konvenuta kienu jokkupaw il-fond *tramite* ftehim ta' lokazzjoni.

Illi f'dan il-każ, l-attur qed jippremetti fit-talba tiegħu li l-konvenuta kienet tokkupa l-fond permez tat-titolu ta' lokazzjoni derivanti minn skrittura tal-1999; u kif qalet l-Qorti tal-Appell f'sentenza riċenti fil-kawża fl-ismijiet **"George Falzon vs Raymond Buttigieg et"** (deċiża fit-28 ta' Marzu 2014):

*"… u filwaqt li kif ġja' ssemma mingħajr dubju l-kompetenza toħroġ mill-att promotorju, jekk it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti tiġi milqugħa, l-attur ikollu allura xorta waħda jirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jieħu pussess tal-fond in kwistjoni – iżda imbagħad fuq kawżali għal kollox differenti għaliex tkun ġiet stabbilita ġudizzjarjamanet relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Għalhekk ladarba l-Ewwel Qorti ddeċidiet biss, kif ġiet mitluba tagħmel, fuq l-ewwel eċċezzjoni hija għamlet sew li kkonċentrat fuq it-**talba tal-attur** (kif iddikjarat is–sentenza **"Refalo vs Azzopardi"** fuq imsemmija) li kienet titlob l-iżgumbrament fuq il-kawżali li l-konvenuti ma għandhomx titolu u allura kkonkludiet ġustament li fuq dik il-bażi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawża u tiddeċiediha."*

Illi f'din il-kawża naturalment il-konvenuta trid tipprova illi għad hemm relazzjoni lokatizja bejnha u l-attur biex l-eċċezzjoni tagħha tiġi akkolta u allura t-talba attriċi tiġi respinta; iżda ladarba l-attur qed jallega li l-konvenuta ma għandha ebda titolu din il-Qorti hija kompetenti biex tiddeċiedi jekk dan hux minnu jew le.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta u tordna li tkompli tisma' l-kawża.

L-ispejjeż ta’ din is-sentenza jkunu a kariku tal-konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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