MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2015

Citazzjoni Numru. 424/2013

L-Avukat Noel Camilleri għan-nom u in rappreżentanza ta' Mariella Birdsall

-vs-

Walter Zammit f'ismu proprju u f'isem is-soċjeta' Quantum Limited (C6439) għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-3 ta’ Mejju 2013 mill-Avukat Noel Camilleri għan-nom u in rappreżentanza ta’ Mariella Birdsall, fejn ġie premess:

A. Dikjarazzjoni tal-Fatti

1. Illi r-rikorrenti Mariella Birdsall ikkonċediet b’titolu ta’ enfitewsi temporanja lil Joseph Zammit, illum mejjet, missier l-intimat, il-fond 93, Triq San Ġwann, Il-Belt Valletta permezz ta’ kuntratt ippublikat fl-atti tan- Nutar Dr. P. Pellegrini Petit fl-erbatax (14) ta’ Mejju tas-sena elf, disa’ mija u ħamsa u sittin (1965) għal żmien ta’ ħamsa u għoxrin sena mil-15 ta’ Ġunju tas-sena elf, disa’ mija u ħamsa u sittin (1965), li sussegwentement fit-terminazzjoni tal-konċessjoni, u ċjoe’ fl-1990 ġiet konvertita f’titolu ta’ kera b’operazzjoni tal-liġi.

2. Illi l-intimat, b’xi mod ttanta jissulloka f’isem issa is-soċjeta’ Quantum Ltd l-istess fond lil terzi permezz ta’ skrittura privata datata 17 ta’ Mejju 1999 għal perjodu ta’ 99 sena b’effett mill-1 ta’ Ġunju 1999, u dan sar kontra l-liġi din is-soċjeta’ ilha snin sħaħ in likwidazzjoni kif ser jiġi pruvat fil-mori tal-kawża u *nononstante* illi s-soċjeta’ Quantum Limited ma kellha l-ebda dritt tissoluka l-fond in kwistjoni peress li qatt ma kien hemm ftehim ta’ kiri bejn ir-rikorrenti u s-soċjeta’ Quantum Limited.

3. Illi f’dawn l-aħħar snin, ir-rikorrenti nnotat illi dan il-fond tħalla jaqa’ fi stat ta’ abbandun totali li qed jirreka lir-rikorrenti danni finanzjajri kbar. Dan għaliex fl-ewwel lok saret ħsara strutturali konsiderevoli kemm fis-soqfa kif ukoll fil-ħitan tal-fond, u fit-tieni lok minħabba li din il-ħsara qed tirriżulta f’danni fil-fond adjaċenti bin-numru tnejn u disgħin (92), Triq San Ġwann, Valletta, li wkoll huwa proprjeta tar-rikorrenti. Konsegwenza tal-ħsara fil-fond mertu ta’ dawn il-proceduri, qed issir ħsara

wkoll ġo fond adjaċenti ieħor, bin-numru erba’ u disgħin (94), Triq San Ġwann Valletta, li huwa proprjeta ta’ terzi.

4. Illi l-fatti hawn fuq suesposi huma a diretta konoxxenza tar-rikorrenti nomine.

B. Raġunijiet Għat-Talbiet tar-Rikorrenti

1. Illi l-intimat qiegħed jokkupa l-fond hawn fuq imsemmi b’mod abbużiv u preġudikanti għad-drittijiet tar-rikorrenti, u dan peress illi għalkemm il-kirja, li kienet favur missier l-intimat skadiet snin ilu, l-intimat baqa’ ma rritornax il-fond li kien jinsab f’idejh lir-rikorrenti.

2. Illi qatt ma kien hemm xi ftehim ta’ kiri bejn ir-rikorrenti u s-soċjeta’ Quantum Ltd, peress illi fuq l-att ta’ enfitwesi Joseph Zammit kien deher f’ismu proprju, u għalhekk is-soċjeta’ Quantum Ltd m’għandha l-ebda dritt validu fil-Liġi fir-rigward tal-fond in kwistjoni.

3. Illi *inoltre* l-kirja li saret lil terzi ma saritx taħt kundizzjonijiet ġusti u ekwi għar-rikorrenti u għalhekk hija mhijiex obbligata li tirrikonixxi l-istess kirja.

4. Illi *inoltre*, peress illi l-intimat ħalla l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri jitgħarraq minħabba nuqqas ta’ tiswijiet ordinarji, kif ukoll bin-nuqqas ta’ diliġenza ordinarja dan qed isarraf fi preġudizzju u jirreka danni finanzarji kbar lir-rikorrenti li hija wkoll koproprjetarja tal-fond adjaċenti bin-numru 92 li wkoll qiegħed jiġi mġarraf minħabba l-aġir tal-intimat.

5. Illi *nonostante* li diġa' ġie interpellat permezz tal-ittra uffiċjali sabiex jiżgombra mill-imsemmi fond, l-intimat baqa' inadempjenti mingħajr raġuni valida fil-liġi, u għalhekk kellhom jiġu ntavolati l-proċeduri odjerni.

Ċ. Talbiet tar-Rikorrenti.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha :-

1. Tiddikjara li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond bin-numru tlieta u disgħin (93), Triq San Ġwann, Valletta mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

2. Tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond bin-numru tlieta u disgħin (93), Triq San Ġwann, Valletta, u dan fi żmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq tiffissa, jekk ikun hemm bżonn bl-għajnuna tal-Uffiċjali tal-Qorti u tal-Pulizija;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru kontra l-intimati, minn issa nġunti in subizzjoni.

B'riserva għal kull azzjoni għad-danni kontra l-intimati, spettanti skont il-liġi lir-rikorrenti nomine.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fil-21 ta' Marzu 2014 li permezz tiegħu l-konvenut ġie awtorizzat jippreżenta risposta ġuramentata *nonostante* l-fatt li kien kontumaċi (wara li xehed) minħabba r-raġunijiet mogħtija fl-istess digriet;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ippreżentata fit-8 ta’ April 2014 fejn ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament, ir-rikors maħluf huwa null in kwantu ma fihx tifsir b’mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża u r-raġuni tat-talba bi ksur tal-Artikolu 156 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta *stante* li l-attriċi qed tressaq kumulu ta’ azzjonijiet distinti u bbażati fuq kawżalijiet kontradittorju għal xulxin li jinċidu radikalment fuq is-sustanza tal-azzjoni;

2. Preliminarjament ukoll, l-eċċipjenti ma għandux ir-rappreżentanza tal-kumpanija konvenuta Quantum Limited *stante* li dik il-kumpanija tpoġġiet fi stralċ u għalhekk l-eċċipjenti ma setgħax jitħarrek f’isimha;

3. Preliminarjament ukoll, l-inkompetenza *rationae materiae* ta’ dina l-Onorabbli Qorti in kwantu l-attriċi tallega illi kien hemm lokazzjoni li ġiet terminata u li saret sullokazzjoni mhux b’kundizzjonijiet ġusti u ekwi – materji li għandu l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi l-Bord li Jirregola l-Kera;

4. Preliminarjament ukoll, l-azzjoni attriċi hija preskritta *ai termini* tal-Artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

5. Fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għal dak ġja’ eċċepit, it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante* li l-eċċipjenti għandu titolu validu fil-liġi u dan kif ser jirriżulta ampjament matul it-trattazzjoni tal-kawża;

6. Fi kwalunkwe każ l-attriċi għandha ġġib il-prova tat-titolu minnha allegat;

7. Salv eċċezzjonjiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni kollha li bħalissa m'hijiex fil-pussess tal-eċċipjenti.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet fuq l-ewwel tlett eċċezzjonijiet tal-konvenut;

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Jannar 2015 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar dawn l-eċċezzjonijiet;

Ikkunsidrat.

Illi **l-ewwel eċċezzjoni** hija fis sens li r-rikors promotur huwa null għaliex ma fihx *'tifsir b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża u r-raġuni tat-talba'* kif jitlob l-artikolu 156 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Illi l-Qorti taqbel li kif issottometta l-konvenut fin-nota tiegħu, ir-rikors jippremetti ċerti fatti u mbagħad jagħmel talba li mad-daqqa t'għajn ftit għandha x'taqsam ma' dawk il-fatti. Infatti l-attur jagħmel enfasi fuq is-sullokazzjoni u fuq il-ħsarat fil-fond in kwistjoni u mbagħad it-talba jimposta fuq il-fatt li skond hu, il-konvenut ma għandu ebda titolu biex jokkupah. Madankollu ladarba t-talba hija ċar u nfatti l-konvenut ippreżenta risposta għal

dik it-talba, dan ifisser li huwa fehem l-istess talba u allura ma jistax jgħid illi kien f'sitwazzjoni li ma setax jiddefendi ruħu, u għalhekk l-eċċezzjoni hija respinta.

Illi t-**tieni eċċezzjoni** tirrigwardja s-soċjeta' konvenuta. Illi ġiet intavolata l-eċċezzjoni illi hija qed tiġi stralċjata u allura ma setax tiġi ċitata *'ut sic'*. Madankollu ma tressqet ebda prova fir-rigward u allura billi kien jinkombi fuq il-konvenuti li jressqu tali prova (artikolu 562 tal-Kap. 12), anke din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta, salv kull provvediment li jista' jittieħed aktar 'il quddiem.

Illi **t-tielet eċċezzjoni** tal-konvenuti 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 1528 (proprjament għandha taqra 1525 u 1528) 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 t'April 2012 iżda l-fattispeċje tal-każ mhumiex l-istess. Fil-fatt se tirriproduċi l-istess osservazzjonijiet iżda mhux neċessarjament biex tasal għall-istess konklużjoni.

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 t'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 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' 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 Ċivili – 1 ta' Ġunju 1931).* Fl-istess sentenza ġew ċitati 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 illi:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' 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-Bordijiet rispettivi. Kif ġja' ssemma, il-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża. F'dik odjerna l-attur qed jitlob fost affarijiet oħra li l-Qorti biex tiddikjara li l-konvenuti ma għandhomx titolu biex jokkupaw il-fond in kwistjoni minħabba li qed issir il-ħsara lill-proprjeta' u li huwa qatt ma kera l-fond lill-istess konvenuti.

Illi għalhekk fil-fehma tal-Qorti, filwaqt li meta qed tiġi mitluba tiddikjara li ma teżisti ebda lokazzjoni bejn il-partijiet mhijiex qed tintalab tinvestiga xi kwistjoni konnessa mal-kirja, iżda li **tiddikjara illi ma hemmx kirja**, fejn si tratta tal-allegata ħsara hija qed tintalab biex tagħmel dan għaliex palesament qed jgħid li bil-kaġunar ta' dik il-ħsara, huwa jista jitlob it-terminazzjoni tal-kirja skond il-Kap. 69 jew il-Kodiċi Ċivili. L-istess jingħad għal premessa li l-kirja lil terzi ma saritx b'kundizzjonijiet ġusti.

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 diskrezzjonali.

Illi l-Qorti, a skans ta' ekwivoċi fir-rigward tagħmel riferenza għal sentenzi riċenti bħal dik tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"George Falzon vs Raymond Buttigieg et"** (deċiża fit-28 ta' Marzu 2014) fejn il-Qorti qalet *"… 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 mbagħad fuq kawżali għal kollox differenti għaliex tkun ġiet stabbilita ġudizzjarjament 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."* F'dik il-kawża pero' kif jidher minn dan il-bran ċitat, l-attur ippremetta u bbaża t-talba tiegħu għall-iżgumbrament fuq il-fatt li skond hu, il-konvenuti **ma kellhom ebda titolu validu** biex jokkupaw dik il-proprjeta'. Fil-każ preżenti *invece*, huma l-istess atturi illi qed jippremettu li l-konvenut qed jivvanta titolu ta' lokazzjoni, u dan għaliex uħud mill-premessi tagħhom stess huma fis-sens li dik il-lokazzjoni li qed jivvanta ma hijiex valida għaliex il-kundizzjonijiet tagħha mhumiex ġusti, u għaliex qed jikkawżaw il-ħsara fil-proprjeta'. Għalhekk għal din il-Qorti huwa ċar li bil-mod kif ġiet proposta l-azzjoni hija ma tistax tiddeċiedi l-kawża jekk ma tidħolx f'kawżali li palesament jirrigwadjaw il-kundizzjoniijiet ta' kirja.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet iżda tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti. Tiddikjara li ma għandhiex kompetenza tisma' l-kawża kif proposta, u allura tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.

Bl-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-attur nomine.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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