MALTA

# QORTI CIVILI

# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF

## LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-16 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 835/2014

**Charles Azzopardi (ID: 711739M) flimkien ma' martu Adelina Azzopardi (ID: 130140M), Alfred Azzopardi (ID: 193047M) flimkien ma' martu Lucia Azzopardi (ID: 100152M), Jeffrey Azzopardi (ID: 767652M) flimkien ma' martu Rita Azzopardi (ID: 68352M), Rosaria Maria Azzopardi (ID: 487248M) u Karmen Vella nee' Azzopardi (*Passport No.* 734243) flimkien ma' zewgha Joseph Vella (*Passport No.* 1044332)**

**vs**

**Publius Zammit (ID: 114468M)**

**Il-Qorti,**

## **I. PRELIMINARI.**

Rat ir-rikors guramentat ta' Charles Azzopardi (ID: 711739M) flimkien ma’ martu Adelina Azzopardi (ID: 130140M), Alfred Azzopardi (ID: 193047M) flimkien ma’ martu Lucia Azzopardi (ID: 100152M), Jeffrey Azzopardi (ID: 767652M) flimkien ma’ martu Rita Azzopardi (ID: 68352M), Rosaria Maria Azzopardi (ID: 487248M) u Karmen Vella nee' Azzopardi (*Passport No*. 734243) flimkien ma’ zewgha Joseph Vella (*Passport No.* 1044332) datat 24 ta’ Settembru 2014 fejn Jeffrey Azzopardi (ID: 767652M) bil-gurament tieghu kkonferma :

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond Flat 1, Albert Flats, Giorgio Mitrovich Street, Msida.

Illi l-intimat qed jokkupa l-imsemmi fond u dan minghajr ma ghandu ebda titolu validu fil-ligi.

Illi f’dawn ic-cirkostanzi l-esponenti qed jinvokaw il-provvedimenti tal-Artikolu 167 (1) (b) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tinqata' bid-dispensa tas-smigh u dan ghaliex sa fejn jafu r-rikorrenti l-intimat ma ghandu l-ebda eccezzjonijiet x'jaghti fil-konfront tat-talbiet tal-

istess rikorrenti ghall-izgumbrament tieghu mill-fond imsemmi, li jidhru hawn iktar l' isfel

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Taqta' u tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh u dan *ai termini* tal-Artikolu 167 (1) (b) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta, kif intqal fuq.

2. Tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond Flat 1, Albert Flats, Giorgio Mitrovich Street, Msida kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa' ingunt ghas-subizzjoni

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-21 ta' Ottubru 2014.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti hekk presejduta fejn fis-seduta tas-26 ta' Frar 2015 (fol 13) meta ssejhet il-kawza dehru Dr Anthony Farrugia ghall-atturi u l-intimat assist minn Dr Leslie Cuschieri, li ghadda ruhu b' notifikat bir-rikors u bl-avviz tas-smigh tal-kawza. Dr Cuschieri issolleva n-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti u wara li semghet lid-difensuri tal-partijiet u billi l-intimat huwa prezenti *ai termini* tal-Art 167 *et seq* tal-Kap 12 ikkonsidrat li hemm ragunijiet *prima facie* sabiex jigi awtorizzat jipprezenta risposta guramentata u dan fi zmien ghoxrin gurnata minn dan id-digriet.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Publius Zammit (K.I. 114468M) datata 27 ta’ Frar 2015 (fol 14) fejn espona :

1. Illi preliminarjament tigi eccepita l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti li tisma’ dan il-kaz *stante* li t-talbiet attrici kellhom jitressqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

2. Illi l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt, l-aktar ghaliex il-fond Flat 1 St Albert Flats, Triq Giorgio Mitrovich, Msida mertu ta' din il-kawza kien mikri mis-sid Rose Azzopardi lil oht l-intimat Veronica Mupimhidzi, u meta din mietet fl-10 ta' Jannar 1998 l-intimat kien qed jghix maghha f’dan il-fond, u ghalhekk il-kirja relattiva awtomatikament daret fuqu skont il-ligi.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma l-Hamis, 07 ta’ Mejju 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u Jeffrey Azzopardi prezenti. Xehed bil-gurament Jeffrey Azzopardi. Xehed bil-gurament Publius Zammit. Il-konvenut esebixxa kopja ta’ ircevuti mill-ktieb tal-kera li ser jigu esebiti Dok PZ1, PZ2 u PZ3 u ghadda wkoll il-ktieb originali tal-ircevuti biex il-Qorti tkun tista' tivverifika l-awtenticita' tal-kopji. Il-Qorti wara li rat l-originali u qabblitu mal-kopji esebiti ikkonfermat li huma kopji tal-original li qed jigi ritornat lill-konvenut. Gew esebiti certifikat tal-mewt u certifikat tat-twelid li gew immarkati bhala Dok PZ4 u Dok PZ5, kopja ta' cedola Dok PZ6 u kopji mehuda mis-subbasti bhala Dok PZ7. Id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx provi ulterjuri fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari. Il-Qorti semghet id-difensuri tal-partijiet jaqblu li din il-kawza tista' tibqa’ ghas-sentenza fuq l-ewwel ecccezzjoni. Thalli l-kawza ghal dan l-iskop ghas-16 ta’ Gunju 2015, fid-9.30am.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

## II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-atturi qed jitolbu b'din il-kawza, l-izgumbrament tal-intimat mill-fond, ossia appartament, internament enumerat bin-numru wiehed (1) *f'Albert Flats,* fi Triq Giorgio Mitrovich, Msida *stante* li qed jokkupa l-istess minghajr titlu.

Illi l-intimat issolleva l-eccezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti f'din il-kawza li kellha titressaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

L-intimat huwa hu Veronica Mupimhidzi li kienet tikri l-fond minghand ir-rikorrenti (kopji tal-ircevuti esebiti in atti). Hi mietet fl-10 ta' Jannar 1998 (**Certifikat fol.23).** L-intimat jghid li kien jghix maghha fil-fond u kwindi jippretendi li l-kirja awtomatikament daret fuqu.

Din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni.

**Inkompetenza *Ratione Materiae***

Illi din il-Qorti ghandha tiddetermina jekk ghandhiex il-kompetenza *rationae materiae* sabiex tiehu konjizzjoni tat-talbiet odjerni *in visto* tal-ammendi introdotti bl-Att X tal-2009.

Illi t-talba attrici hija ghall-izgumbrament tal-intimat talli qed jokkupa l-fond bla titlu.

Il-Qorti, wara li rat kif huwa formulat ir-rikors promotur ma ssib l-ebda diffikolta' biex tafferma l-kompetenza taghha in materja.

Huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta’ Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolati it-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (**Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et** (Appell - 7 ta’ Ottubru 1997).

Il-posizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani kienet ormai pacifika fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna.[1] Bl-introduzzjoni tal-**Att X tal-2009,** izda, dahhlu fis-sehh xi tibdiliet li twessghu il-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

---

[1] Ara ad ez. **Rinaldo Wismayer – vs –Paolo Saydon** et deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fit-30 ta’ Marzu 1982 li rriferiet ghas-sentenzi fl-ismijiet G. Cauchi –vs – Dr. T. Fenech noe, Koll. Vol.XXX- 1-811; A. Cuschieri – vs – A. Camilleri, Koll. Vol. XXXVII- 1-568; Appell deciz fl-10.10.2003 fl-ismijiet **Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat et.; Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003

B'dana l-att gew emmendati *inter alia* **l-artikolu 1525 tal-Kap 16 u l-artikolu 16 tal-Kap.69**, tal-Ligijiet ta' Malta.

Skont l-**artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta** il-Bord li Jirregola l-Kera *"għandu kompetenza esklussiva li*

*jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond*

*urban u ta' dar għall-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'."*

Din id-disposizzjoni hija ukoll replikata fl-artikolu 39 (5) tal-Att 'X' tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-artikolu 38 (a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69, l**-artikolu 16 (4)** li jghid hekk: "(*4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."*

Kif osservat din l-istess Qorti fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Antonia Frendo et vs Christopher Agius et** (10 ta' Lulju 2014) "Dawn l-emendi donnhom jattribwixxu gurisdizzjoni esklussiva lill-Bord li Jirregola l-Kera f'kull materja li jolqtu kirjiet *"inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja." (*Ara ad ez. l-interpretazzjoni fil-kawzi "***Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et"*** (PA (MC) – dec. fit-2 ta' Lulju 2013) u "***Enriketta Bonnici et. vs Gordon Borg****"* (App Inf. – dec. fl-4 ta' Dicembru 2013)."

F'dawk is-sentenzi, il-Qorti ezaminat b'mod approfondit il-kwistjoni ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji fil-materja ta' kirja u rribadiet li ghalkemm il-kompetenza tal-Bord tal-Kera twessghet bl-emendi li saru fl-2009 "*Pero` din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji."*

Fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri v. International Trading Co. Ltd** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru 2011, il-Qorti qalet hekk: "*Jidher car allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif gia issemma, l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tigi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawza u f' dik odjerna huwa car li l-atturi qed jaghmlu it-talba taghhom a bazi tal-fatt li s-socjeta` konvenuta ma jisthoqqilhiex tibqa' tiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-decizjoni pero` palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-socjeta` konvenuta naqset mill-obbligi taghha skont l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Ghalhekk ma hemmx dubbju ghall-Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur ried jirrimetti fil-hogor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artiklu 1525*."

Illi l-Qorti tal-Appell, f'sentenza recenti fl-ismijiet **George Falzon et. v Raymond Buttigieg et.** (28 ta' Marzu 2014) irribadiet li:

"*Ghalhekk ladarba l-ewwel Qorti iddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel, fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li ikkoncentrat fuq it-talba tal-attur (kif iddikjarat is-sentenza* ***Refalo v. Azzopardi*** *fuq imsemmija) li*

*kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura ikkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha l-kompetenza tisma’ l-kawza u tiddecidiha*."

Ikkonsidrat kif gja premess, li t-tieni talba odjerna hija ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-fond *stante* li qed jokkupah minghajr titlu u ma hemm l-ebda premessa imsejsa fuq xi kirja jew dritt lokatizju tal-intimat.

Ghaldaqstant fuq l-iskorta tal-gurisprudenza ccitata, din il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi respinta u tordna li l-kawza tkompli fuq il-mertu. Ovvjament jekk jigi ppruvat li l-intimat ghandu titlu lokatizju, din il-Qorti imbaghad ikollha tiddetermina t-talbiet fuq il-mertu skont il-provi prodotti.

## III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi **Tichad** l-ewwel eccezzjoni tal-intimat u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

**L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.**

**Moqrija.**

# < Sentenza Finali >

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