QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Illum il-Ġimgħa, 12 t'April 2019

Kawża Nru: 25

Rik Ġur Nru: 570 / 09 JA

Carmelo *sive* Charles Farrugia

-vs-

Michael Camenzuli u Stephen Camenzuli

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Carmelo *sive* Charles Farrugia li ġie ppreżentat fil-11 ta' Ġunju 2009 fejn ġie premess:

Illi r-rikorrenti huwa l-proprietarju tal-għelieqi magħrufa bħala *"Ta' Lippija"* tal-kejl ta' ċirka erba' mija u seba' u tmenin punt erbgħa metri kwadri li tmiss mit-tramuntana ma' Wied ta' Sant' Antnin ossija Triq iż-Żnieżel, mill-punent ma' proprjeta' ta' Carmelo Farrugia u mill-Lvant ma' proprjeta' ta' Emilio Agius, jew irjieħ aktar preċiżi.

Illi l-intimati qegħdin jiddetjenu l-istess għalqa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Illi l-intimati mitluba joħorġu mill-istess għalqa permezz tal-ittra uffiċjali tat-30 ta' Jannar 2009, lilhom debitament notifikata fl-4 ta' Frar 2009 u jirritornaw lura l-pussess tal-istess lir-rikorenti baqgħu inadempjenti.

Illi r-rikorrenti għandu raġuni jifhem illi l-intimati ma għandhomx ebda difiża x'jagħmlu u għalhekk din il-kawża tista' tinqata' bis-sistema tal-giljottina *ai termini* ta' dak li jipprovdi l-artikolu 167 ta' Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex din il-Qorti ma għandhiex (1) taqta' u tiddeċiedi il-kas ai termini tal-Artiklu 167 ta' Kodiċi tal-Proċedura Ċivili u ċjoe' bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża (2) tiddikjara li l-intimati qed jiddetjenu il-pussess tal-imsemmi għalqa mingħajr ebda' titolu validu fil-liġi (3) tordna lill-intimati sabiex jivvakaw l-għalqa *de quo* u jikkonsenjaw il-pussess relattiv lir-rikorrenti fi żmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti – kollox isir skont kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti senjatament dik għad-danni u bl-ispejjeż, kuompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-30 ta' Jannar 2009, kontra l-intimati li minn issa jibqgħu nġunti għas-subizzjoni tagħhom.

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

Rat id-digriet tas-7 ta' Lulju 2009 li permezz tiegħu il-konvenuti ġew awtorizzata jikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Michael Camenzuli li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi, **preliminarjament**, l-odjerni proċeduri ma setgħux isiru għaliex l-attur kien diġa' fetaħ kawża kontra l-preżenti konvenut żmien qabel fuq l-istess mertu, iżda kien sussegwentement ċeda dawk l-atti fis-6 ta' Novembru 2008 u fiż-żmien ta' qabel l-intavolar tal-preżenti proċeduri hu baqa' ma ħallasx l-ispejjeż ġudizzjarji tal-kawża preċedenti li ġġorr l-ismijiet "Charles Farrugia vs Michael Camenżuli" (Qorti tal-Maġistrati Malta), Avviż nru. 236/2007 MM;

2. Illi, **preliminarjament** u mingħajr preġudizzju għal dak sovra eċċepit, l-odjern eċċipjent mhux il-leġittimu kontradittur fil-konfront tat-talba u pretiża attriċi u għalhekk għandu jiġu liberat mill-osservanza tal-ġudizzju *stante* li hu jiġi l-kuġin tal-konvenut l-ieħor, Stephen Camenzuli, u hu sempiċement jgħin lill-imsemmi kuġinuh fil-kontrovazzjoni tal-*art de qua*;

3. Illi, dejjem **in linea preliminari** iżda mingħajr preġudizzju għal dak sovra eċċepit, din il-Qorti mhux kompetenti *ratione materiae* tisma' l-odjerna vertenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba', jew xi Bord ieħor speċjali, u dan peress li l-proprjeta', ossija għalqa *de qua*, hi detenuta minn kuġinuh b'titolu validu fil-liġi;

4. Illi, fir-raba' lok u dejjem mingħajr preġudizzju għal dak sovra eċċepit, it-talbiet attriċi kif diretti kontra l-preżenti eċċipjent, huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, u għalhekk għandhom jiġu kompletament miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur;

5. Illi, fil-ħames lok u dejjem mingħajr preġudizzju għal dak sovra ġja eċċepit, l-attur għandu jipprova l-interess tiegħu skont il-liġi sabiex jipproponi l-azzjoni odjerna u inoltre, għandu jġib 'il quddiem kull prova li tixhed dwar it-titolu minnu vantant fuq il-*propjeta' de qua*;

6. Salv id-dritt tal-odjern eċċipjent li jissolleva eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Michael Camenzuli u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Stephen Camenzuli fejn ġie eċċepit:

1. Illi, fl-ewwel lok u **<u>in linea preliminari,</u>** din il-Qorti mhux kompetenti *rationae materiae* tisma' l-odjerna vertenza *stante* li l-istess taqa' taħt il-ġurisdizzjoni u kompetenza esklussiva tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' u dan peress li l-istess eċċipjent jiddetjeni l-proprjeta', ossija għalqa *de qua*, b'titolu ta' qbiela;

2. Illi, fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak sovra eċċepit, it-talbiet attriċi kif diretti kontra l-preżenti eċċipjent, huma nfondati kemm il-fatt u kemm fid-dritt, *stante* li l-istess eċċipjent għandu titolu validu fil-liġi fuq l-art mertu tal-odjerna vertenza;

3. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għal dak sovra ġja' eċċepit, l-attur għandu jipprova l-interess tiegħu skont il-liġi sabiex jippproponi l-azzjoni odjerna u, noltre, għandu jġib 'il quddiem kull prova li tixhed dwar it-titolu minnu vantant fuq il-proprjeta' *de qua*;

4. Salv id-dritt tal-odjern eċċipjent li jissolleva eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Stephen Camenzuli u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat is-sentenza mogħtija fit-28 ta' Frar 2011 li permezz tagħha din l-istess Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Michael Camenzuli ;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mill-att promotur l-attur appellat qed jitlob għall-iżgumbrament tal-konvenut mill-għalqa msemmija. L-ewwel eċċezzjoni li issa għandha quddiemha din il-Qorti hija fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' l-kawża peress li huwa l-Bord dwar il-kontroll tal-kiri tar-raba' illi għandu din il-kompetenza.

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 tas-7 ta' Ottubru 1997).

Illi l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili ġja' kellha okkażjoni tiddecidi 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 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 joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati…

Il-Qorti qalet illi *"l-abbli difensur tal-soċjeta' konvenuta qed jargumenta illi l-persuna imħarrka 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 bhala residenza ordinarja tas-soċjeta' konvenuta. Madankollu eżami tas-subartikolu 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 imħarrek. Infatti fejn tidol ir-residenza ordinarja l-artikolu jsemmi ġurisdizzjoni u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti toħrog mill-fatt li l-atturi qed jitolbu żgumbrament".*

Il-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 ohra 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 żitati 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 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' 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 fil-kawża fl-ismijiet **"Camilleri vs International Trading Co. Ltd"** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2011, dik l-istess Qorti qalet 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 skont it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-atturi qed jagħmlu it-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 skont l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur 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-konvenut Stephen Camenzuli huma relatati intimament 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-konvenuti qed jokkupaw il-fond **bla titolu.** Jekk huwa hekk allura ma hemmx dubju li l-foro indikat huwa appuntu l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili. Tajjeb wieħed iżid li fil-kawżi msemmija aktar qabel li ġew deċiżi favur din l-eċċezzjoni wara l-emendi tal-2009 kienu l-istess atturi li ndikaw fir-rikors promotorju illi l-konvenut jew konvenuta kienu jokkupaw il-fond tramite ftehim ta' lokazzjoni.

FI-sentenza tagħha fl-ismijiet **"Falzon vs Buttigieg"** (28 ta' Marzu 2014) il-Qorti tal-Appell qalet illi:

*"F'dan il-każ, inġabru provi dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuti li huma għandhom titolu ta' kera iżda s-sentenza inagħtat biss dwar l-eċċezzjoni tal-kompetenza; u fil-waqt 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 giet 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 tiddeċidiha .*

Il-Qorti taqbel ma dan l-insenjament u għalhekk qed tiċħad l-eċċezzjoni tal-kompetenza.

Illi kwantu għall-mertu, Michael Camenzuli jsostni li huwa mhuwiex il-leġittimu kotnradittur għaliex il-qbiela hija tal-konvenut l-ieħor li huwa kuġinuh. L-attur isostni li huwa fil-fatt l-istess Michael Camenzuli li jaħdem l-għalqa. Jirriżulta mill-provi li ilha ħafna snin ma titħallas qbiela għaliex is-sid preċedenti Emilio Agius kien qal lill Emanuel Camenzuli (missier Michael) biex jaħdmuha mingħajr ħlas sakemm jinħarġu l-permessi tal-bini.

Il-partijiet jaqblu li l-kerrej oriġinali tal-għalqa kien Gamri Camenzuli (missier Stephen). Skont uffiċjal tal-Agirkoltura (fol 114) f'xi żmien ismu ġie ngassat (b'mod pjuttost grossolan) u ddaħħal dak ta' ibnu. Madankollu mid-depożizzjoni ta' Mario Bajada (Ufficjal Prinċipali, ARPA) huwa biss Michael Camenuzli li qed jibbenefika mill-fondi Ewropej fuq l-art in kwistjoni. Id-depożizzjoni tal-istess konvenut Michael Camenuzli xejn ma hija konvinċenti fir-rigward u għalhekk il-Qorti hija konvinta li huwa Michael Camenznuli li qed jaħdem l-għalqa u l-konvenut l-ieħor ċertament abbanduna l-għalqa jekk qatt kellu interess fiha.

Stabbilit dan ftit jibqa' x'wieħed jgħid għaliex s-sidien qatt ma ġew notifikati b'xi att ġudizzjarju biċ-ċessjoni tal-kirja (artikolu 11 tal-Kap 199); u f'kull każ l-istess Michael Camenuzli ma jikkwalifikax bħala kerrej skont l-istess Kap. 199, bħala membru tal-familja tal-imsemi Gamri Camenzuli.

Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Marzu 2004 fil-kawża **"Xuereb et vs Gauci et"** il-Qorti tal-Appell Inferjuri ttrattat il-konflitt ta' provi fil-kamp ċivili billi qalet illi: *"Huwa pacifiku f`materja ta` konflitt ta` verżjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha: 1) Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista` tikkonforta xi wahda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u*

attendibbli minn oħra; 2) Fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur". Ara a propożitu sentenza fl-ismijiet ***"Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma"****, Appell, Sede Inferjuri, 22 ta` Novembru 2001.* Jinsab ravvisat ukoll fid-deċizjoni fl-ismijiet **"Farrugia vs Farrugia"**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Novembru 1966, li *"il-konflitt fil-provi huma ħaġa li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewg versjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant."*

Illi fil-każ in eżami kif ġja' ngħad, din il-Qorti hija tal-fehma li l-attur issodisfa l-kanoni biex it-talba tiegħu tiġi milqugħa.

DEĊIŻJONI
Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet u tilqa' t-talbiet attriċi; u tipprefiġġi terminu ta' xahrejn għall-iżgumbrament.

L-ispejjeż ħlief dawk ġja' deċiżi bis-sentenza tat-28 ta' Frar 2011, ikunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

Joseph Azzopardi
S.T.O. Prim Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur