Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)
Ġurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Ġenerali

Maġistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D., LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, il-Ġimgħa, 28 ta' Jannar 2022

Rikors Ġuramentat numru:- 88/2019 BS

Joe Camilleri

-vs-

Zakkarija Camilleri u Mary Grace Camilleri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Joe Camilleri illi ppremetta:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat tletin (30) ta' Novembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Dok, A, l-esponenti kera mingħand il-konvenuti l-fond ossia d-dar bl-isem 'San Gwann', Triq Skapuċċina, Żebbuġ, Għawdex;

2. Illi l-imsemmi kuntratt ta' kera għadu validu u veljanti sal-ewwel (1) ta' Diċembru, tas-sena kurrenti, elfejn u dsatax (2019);

3. Illi l-esponenti filgħodu ta' llum stess cioe' l-Erbgħa, sitta (6) ta Novembru, tas-sena elfejn u dsatax (2019) ipprova jidħol fil-fond mikri lilu pero' dan ma setax jagħmlu peress li sab is-serraturi tal-bibien tal-fond mibdulin u għalhekk ma setax jidħol;

4. Illi l-aħħar darba li daħal fil-fond kien propju lbierah it-Tlieta, ħamsa (5) ta' Novembru, tas-sena elfejn u dsatax (2019);

5. Illi minkejja li l-esponenti talab sabiex jingħata aċċess għall-fond, kif ukoll minkejja li immedjatament l-esponenti għamel rapport mal-Pulizija Eżekuttiva, il-konvenut naqas milli jagħti aċċess lill-esponenti għall-fond hawn fuq imsemmi u dan minkejja li l-kuntratt ta' kera għadu fil-perjodu operattiv tiegħu;

6. Illi l-esponenti għad fadallu l-oġġetti personali tiegħu, inkluż fost oħrajn flejjes, għodda, u oġġetti oħra, fil-fond, li ġie mċaħħad minnhom arbitrarjament mill-konvenut;

7. Illi dan l-aġir jikkostitwixxi disturb fil-pussess tal-esponenti in kwantu jispolja lill-esponenti mit-tgawdija libera tal-propjetà mikrija lilu hekk kif indikat hawn fuq;

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara illi intom kkommettejtu spoll vjolenti u klandestin għad-dannu tar-rikorrenti billi llum 6 ta' Novembru, 2019 jew ilbierah 5 ta' Novembru, 2019 intom jew min minnkom biddiltu is-serraturi tal-

propjeta' msemmija u b'hekk caħħadtu lir-rikorrenti mill-pussess tal-fond imsemmi;

2. Tikkundannakom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi prefiss, intom tirreintegraw lill-attur fil-pussess pjen tal-fond imsemmi u dan billi tagħtu aċċess għall-fond u tikkonsenjaw iċ-ċwievet tal-istess fond lir-rikorrenti;

3. Fin-nuqqas illi intom tagħtu aċċess lir-rikorrent fiż-żmien lilkom konċess, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħmel dawk ix-xogħoljiet huwa a spejjeż taghkom, okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominand.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni għas-subbizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Bir-riżerva ta' kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti kontra tagħkom.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Zakkarija Camilleri u Mary Grace Camilleri illi eċċepixxew:

1. Illi preliminarjament din l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti sabiex tisma u tiddeċiedi dwar it-talbiet attriċi stante illi dik il-kompetenza tvesti fil-Bord li Jirregola l-Kera. Dan fit-termini ta' l-artikolu 1525 tal-Kap XVI tal-liġijiet ta' Malta, ukoll jekk din il-kawża hi waħda ta' spoll u dan peress illi l-aġir lamentat jirrigwarda kirja u l-eċċezzjonijiet sussegwenti jitrattaw ukoll dwar id-drittijiet tas-sid f'dik il-kirja. Għaldaqstant kemm il-darba din il-kawża tiġi riferuta lil bord tal-kera l-ispejjes żejda kwantu għad-differenza fid-drittijiet tar-reġistru u l-avukati bejn din il-Qorti u l-Bord imsemmi għandha titħallas unikament mill-attur;

2. Illi l-konvenuta Mary Grace Camilleri qatt ma kellha x'taqsam ma din il-kirja jew kwistjoni. L-anqas kienet firmatarja fuq il-kuntratt tal-kera. Kwindi hi għandha tiġi liberata minn l-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjes kontra l-attur;

3. Illi l-konvenuti ma wettqu l-ebda spoll;

4. Illi l-element rikjest fil-kawża ta' spoll u cioe 'l-att spoljattiv' huma mankanti;

5. Illi anke kieku dato sed non concesso l-konventi wettwu xi tip ta' azzjoni kif allegat din ma tikkostitwix spoll stante illi bil-kuntrat tal-kirja speċifikament bis-saħħa ta' l-artikolu 10c tal-kuntratt f'każ ta' ksur tal-kuntratt, wara notifika bil-miktub l-konvenuti kellhom id-dritt illi jieħdu l-pusess tal-fond f'idejhom mingħajr intervent tal-Qorti. Fil-każ odjern kien hemm ksur flagranti tal-kondizzjonijiet tal-kirja, fejn l-attur naqas minn li jħallas l-kontijiet tad-dawl u l-ilma u ittra intbgħatulu aktar minn waħda;

6. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;

7. Illi din ir-risposta qed issir miż-żewġt konvenuti u qed tiġi kkonfermata bil-gurament minn Zakkarija Camilleri, li għandu konoxxenza vera u propja tal-fatti.

Il-Qorti rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat illi fis-seduta tal-20 ta' Jannar, 2021, l-attur iddikjara l-mertu eżawrit billi huwa ħareġ mill-fond mikri lilu mill-konvenuti, pero iddikjara wkoll illi billi meta intavola il-kawża l-elementi ta' spoll kienu jeżistu allura kien qed iżomm ferm il-kap ta l-ispejjeż.

Rat illi fis-26 ta' Jannar, 2021 il-konvenuti iddikjaraw permezz ta' nota illi huma kienu qed jikkontestaw kemm it-talbiet tal-attur kif ukoll il-kap tal-ispejjeż.

Rat illi fis-seduta tat-18 ta' Frar, 2021 l-attur ippreżenta nota ta' ċessjoni fil-mertu pero żamm ferm il-kap tal-ispejjeż.

Rat ukoll li fl-istess seduta l-kawża ġiet differita għal provi tal-konvenuti rigward l-ispejjeż.

Rat illi fis-seduta tal-25 ta' Jannar, 2022 il-partijiet trattaw l-eċċezzjoni ta' kompetenza imqajjma mill-konvenuti u dana billi dan żamm ferm tali eċċezzjoni u għalhekk li l-istess Qorti irrikjamat il-kawża sabiex issir tali trattazzjoni.

Rat illi fl-istess seduta il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidrat;

Il-Kawża odjerna ġiet intavolata fis-6 ta' Novembru, 2019 mill-attur u il-lanjanza tiegħu kienet illi l-konvenuti ikkommettew spoll meta biddlu s-serratura tal-fond illi huwa kien qed jikri minn għandhom. Skond l-attur minħabba l-aġir spoljattiv tal-konvenuti huwa spiċċa magħluq barra mill-fond bl-effetti personali tiegħu kollha maqbudin ġewwa.

Fis-seduta tal-20 ta' Jannar, 2021 l-abbli difensur tal-attur iddikjara illi l-mertu kien eżawrit billi l-attur kien fil-frattemp ħareġ mill-propjeta, b'dan illi kien qed iżomm ferm il-kap tal-ispejjeż ġia la darba meta intavola l-kawża l-elementi tal-ispoll kienu jeżistu.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti laqgħu ghall-pretensjonijiet tal-attur billi fl-ewwel lok qajjmu l-eċċezzjoni ta' kompetenza tal-qorti billi skond huma ġia la darba si tratta kwistjonijiet li nqalgħu bejn il-partijiet waqt li kien hemm kuntratt ta' kera għaddej bejniethom il-kompetenza ma hix ta' din il-Qorti iżda tal-Bord illi jirregola l-Kera. Qalu wkoll illi l-konvenuta Mary Grace Camilleri ma kenitx firmatarja fil-kuntratt tal-kera u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Jinsistu illi fi kwalisiasi każ l-elementi ta' l-att spoljattiv ma jeżistux u għalhekk il-kawża ma tistax tirnexxi. Jgħidu wkoll illi barra minn hekk kull azzjoni mwettqa minnhom

ma tammontax għal att spoljattiv billi kien l-attur stess illi naqas milli jħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, liema nuqqas jammonta għal ksur ta' kundizzjoni tal-kuntratt ta' kera u kwindi ai termini tal-istess kuntratt huma kellhom dritt jieħdu lura f'idhom il-pussess tal-fond mikri lill-attur.

Ikkunsidrat.

Fl-ewwel lok, din il-Qorti tqis li huwa f'loku tikkummenta dwar l-eċċezzjoni ta' kompetenza sollevata mill-konvenuti. Dawn żammew ferm tali eċċezzjoni minkejja li l-attur ċeda l-mertu stante eżawrit wara li huwa kien telaq mill-fond lokat lilu.

Din il-Qorti pero tirrileva illi huwa aċċettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni oħra mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat, u t-talbiet u l-premessi tagħhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti għandha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha. Fil-każ odjern l-attur ċeda l-kawża fil-mertu u żamm ferm biss il-kap ta' l-ispejjeż u allura din il-Qorti ma għandhiex għalfejn timbarka fuq l-ebda indaġini fil-mertu. Isegwi għalhekk illi ġia la darba l-Qorti ma hix qed tintalab tevalwa l-fatti li taw lok għal lanjanza tal-attur, il-kwistjoni mqajjma mill-konvenuti rigward il-kompetenza tagħha, ġiet fix-xejn. L-argumenti miġjuba mill-konvenuti fit-trattazzjoni tagħhom kienu jkunu ta' siwi li kieku l-attur ma ċediex il-mertu tal-kawza pero billi llum il-mertu jirriżulta ċedut din il-Qorti trid tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet din il-Qorti għalhekk filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet ta' l-attur, tiċħad l-eċċezzjoni ta' kompetenza sollevata mill-konvenuti u dunque` ser tgħaddi sabiex tiddeċiedi dwar min għandu jagħmel tajjeb għal ispejjeż ta' dan il-proċediment.

Mill-kronoloġija ta' kif żviluppat din il-kawża jirriżulta illi r-rikors ġuramentat ġie ppreżentat fis-6 ta' Novembru, 2019. Il-Kawża ġiet appuntata għas-smigħ għas-seduta tat-12 ta' Novembru, 2019. L-

eċċezzjonijiet tal-konvenuti ġew ippreżentati fil-11 ta' Novembru, 2019. Imbagħad minħabba diversi raġunijiet li l-qorti ma kellhiex kontroll fuqhom il-kawża instemgħet għall- ewwel darba fl-20 ta' Jannar, 2021 u dak inhar l-attur iddikjara illi l-mertu eżawrit billi huwa kien telaq mill-fond mikri lilu mill-konvenuti.

Sa dak inhar kienet għadha ma tressqet l-ebda prova quddiem il-qorti. Il-provi li nġabu wara, kienu a fini ta deċiżjoni dwar l-ispejjeż li kienu nżammu ferm mill-attur.

Mill-okkorrenza ippreżentata permezz ta' nota fl-14 ta' April, 2021 mill-attur, jirriżulta li dan ta' l-aħħar fis-6 ta' Novembru, 2021 għamel rapport l-għassa tal-pulizija tar-Rabat, Għawdex fejn irrapporta illi dak inhar huwa mar jiftaħ il-fond mikri lilu u nduna li xi ħadd kien bidillu s-serratura. Qal li huwa jissuspetta fil-konvenut Zakkarija Camilleri. L-għada, imbagħad l-attur għamel rapport ieħor għand il-Pulizija illi meta mar lura d-dar sab xi flus neqsin kif ukoll dokumenti tal-Qorti.

Rat ukoll l-affidavit tal-konvenut Zakkarija Camilleri fejn dan jiċħad l-allegazzjonijiet kollha vantati mill-attur.

Kif diġa rrimarkat aktar `l fuq din il-qorti, fil-mument illi l-attur ċeda l-mertu billi dan kien eżawrit, iżda żamm ferm il-kap ta' l-ispejjeż, il-Qorti trid tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tiegħu u tillimita ruħha **biss** għal-deċiżjoni dwar il-kap tal-ispejjeż u f'dan ir-rigward wara li rat l-atti kollha tqis illi fil-każ odjern kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.

Decide

Għaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi ġia espressi din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tal-attur, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.

Rigward l-ispejjeż tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu billi kull parti tbati l-ispejjeż tagħha.

Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

Dorianne Cordina
Dep./Reġistratur