MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-12 ta' April, 2010

Citazzjoni Numru. 1009/2008

Anthony Borg

-vs-

Henry Schembri u Judith Victoria Schembri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-06 ta’ Ottubru 2008 li permezz tagħha l-attur ippremetta:

1. Illi l-esponenti kien jikri lil intimati Henry u Judith Victoria mizżewġin Schembri l-fond kummercjali 100 (b’ żewġ bibien oħra 101 u 102) Sqaq Numru 4 Triq il-Grazzja, Zabbar bl-isem *Henry’ s Hideout,* qabel ZPCC Club bil-kera ta’ €6.99 (qabel Lm3) kuljum jitħallas kull xahar bil-quddiem u rinovabbli minn xahar għal xahar, bil-patt li l-inkwilin iħallas il-liċenzji tal-Malta Tourism Authority biex jopera skond il-liġi u taht dawk l-

kundizzjonijiet kollha applikabbli bil-liġi *stante* li qatt ma ġie ffirmat kuntratt bil-miktub.

2. Illi l-kirja favur l-intimati bdiet fis-sena 1999 wara li ġiet tterminata l-lokazzjoni favur l-inkwilin preċedenti Grazio Schembri u dan kif jidher mill-kopja tal-liċenzja tas-*substitute* Dok. A.

3. Illi f'dawn l-aħħar snin l-esponenti xtaq jirrivedi l-kera u jiftiehem fuq kuntratt bil-miktub ma' l-intimati iżda minkejja diversi laqgħat u korrispondenza ma ntlaħaqx ftehim ma' l-intimati.

4. Illi għalhekk l-esponenti, anki minħabba ċerta morożita' kronika fil-pagament tal-kera u fil-liċenzji tal-Malta Tourism Authority li għandu bżonn biex jopera, kien ta avviż ta' terminazzjoni tal-lokazzjoni lill-intimati permezz ta' ittra datata 20 ta' Awissu 2008, kopja Dok. B, fejn l-intimati ntalbu wkoll jikkonsenjaw il-pussess battal tal-fond lill-esponenti.

5. Illi minkejja dan l-avviż ta' terminazzjoni l-intimati ma kkonsenjawx il-pussess battal tal-fond u baqgħu in okkupazzjoni mingħajr titolu validu.

6. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond 100, 101 u 102 Sqaq Numru 4, Triq il-Grazzja, Zabbar bl-isem *Henry's Hideout,* qabel ZPCC Club, mingħajr titolu validu fil-liġi;

2. Konsegwentement, tordna li fi żmien qasir u perentorju l-intimati għandhom jiżgumbraw mill-istess fond, jneħħu dak kollu li huwa ħwejjiġhom u jikkonsenjaw il-pussess battal ta' l-istess fond lill-esponent.

3. Tillikwida d-danni, okkorendo bl-assistenza ta' perit tekniku, dovuti lil esponenti tal-okkupazzjoni illegali

tal-intimati b'effett mill-1 ta' Ottubru 2008 sad-data tal-iżgumbrament definittiv.

4. Tikkundanna lil intimati solidament bejniethom iħallsu d-danni hekk likwidati lill-esponenti flimkien mal-imgħax skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati solidament bejniethom inġunti minn issa in subizzjoni.

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

Rat ir-rikors ġuramentat tal-konvenuti, ippreżentat fit-12 ta' Frar 2009, li permezz tiegħu eċċepew:

1. Illi preliminarjament, din il-Qorti ma hijiex kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' dan ir-rikors għaliex il-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera għaliex teżisti kif jikkontendu titolu ta' rilokazzjoni taħt il-Kap 69;

2. Illi l-pożizzjoni tal-esponenti hija illi jokkupaw b'titolu validu fil-liġi u konformament mal-kondizzjonijiet tal-kuntratt u tal-liċenzja; fil-fatt l-esponenti jgħidu illi għandhom l-istess titolu oriġinali li kellu Grazio Schembri u għalhekk jivvantaw kirja hija waħda ta' rilokazzjoni; konsegwentement jikkontendu li jeżistu titolu validu fil-liġi;

3. Illi l-esponenti jiċħdu morożita' u kull responsabbilta' ta' danni, fil-fatt huma ser jippreżentaw kopji ta' ċedoli ta' depożitu jew meta ċ-*cheques* kienu offerti lill-atturi.

4. Illi għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

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

Rat l-affidavits u semgħet il-provi;

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Jannar 2010 li permezz tagħha il-kawza tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel żewġ talbiet attriċi;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi qabel ma l-Qorti tiddeċiedi dwar it-talbiet attriċi trid l-ewwel tiddeċiedi dwar l-eċċezzjoni preliminari; din l-eċċezzjoni 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 billi dejjem skond il-konvenuti huma għandhom dritt ta' rilokazzjoni.

Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-*kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini ta' l-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teserċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha*; **"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"** (Appell 7 ta' Ottubru 1997).

Illi din il-Qorti kif preseduta ġia' 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-kawzi 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-Magistrati…".

Il-Qorti qalet illi *"l-abbli difensur tal-konvenuti 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-konvenut. Madankollu eżami tas-sub-artikolu juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konveunt 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 jitolu żgumbrament".

Illi huwa allura ċar għall-Qorti illi l-fatt li l-fond ikun mikri għal skopijiet kummerċjali ma jfissirx li l-kompetenza ndikata f'dan is-sub-artikolu ma tapplikax. F'dan il-każ pero' l-konvenuti qed jeċċepixxu illi huwa l-Bord li Jirregola l-Kera illi għandu l-kompetenza biex jisma' din il-kawża billi huma qed jivvantaw it-titolu ta' kera *tramite* rilokazzjoni.

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 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 rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione*. (sottolinear tal-Qorti). *Tale scioglimento e' di competenza della Prim Aula del Corte Civile… Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giuta 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 pagna 685 u 805; **"Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia"** (Appell – 4 ta' Dicembru 1957; **"Madeline Muscat vs Lina Edwardson"** (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); **"Arthur Fenech vs Michael Vella"** (Appell 16 ta' Gunju 1992) u **"Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine"** (Appell 14 ta' April 1997).

Illi f'din il-kawża l-attur qed jitlob l-iżgumbrament billi l-konvenuti m'għandhomx titolu. Għalhekk it-talba u l-eċċezzjoni huma intimament konnessi. Madankollu billi kif ingħad l-atturi qed jibbażaw it-talba tagħhom fuq il-fatt li skond hu, il-konvenuti ma għandhomx titolu allura din il-Qorti hija kompetenti anke a bażi ta' dawn is-sentenzi għaliex jekk ma hemmx titolu ma hemmx lokazzjoni. Kwindi l-ewwel eċċezzjoni hija respinta.

Illi fir-rigward tal-mertu, u ċioe' jekk il-konvenuti għandhomx titolu ta' lokazzjoni billi għandhom dritt ta' rilokazzjoni skond il-Kap. 69, il-każ ma jippreżentax diffikolta' *nonostante* t-tentattiv tal-konvenuti li jikkomplikaw dan il-mertu. Dan għaliex jirriżulta ċar mill-provi li l-konvenuti krew il-fond fl-1999. Infatti l-fond kien mikri lill-terzi u kien f'dik is-sena li l-konvenuti bdew jikru l-fond u għalkemm baqgħu bl-istess kondizzjonijiet li kellu l-kerrej preċedenti, dan ma jfissirx li allura din kienet kontinwazzjoni tal-kirja. Dan lanqas seta' jkun għaliex il-kerrej preċedenti Grezzju Schembri kien kera l-fond fl-1997 għal perjodu ta' sena. (Dok B3 a fol 134). Għalhekk lanqas jekk jiġi argumentat li l-konvenuti kellhom l-istess drittijiet tiegħu (dan ma jirriżultax għaliex ma saret ebda skrittura bejn il-partijiet, kontrarjament għal dak li sar mal-inkwilini ta' qabel) kulma setgħu jivvantaw kienet kirja għal sena. Ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet kienet ta' kirja għaż-żmien li kien jitħallas il-kera skond l-artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili, u allura soġġett għall-provvedimenti tal-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-kundizzjonijiet l-oħra. Allura skond l-Att XXXI tal-1995 il-konvenuti ma jivvantawx il-protezzjoni mogħtija mill-Kap. 69. Kwindi ladarba bejn il-partijiet japplikaw il-provvedimenti tal-Kodiċi Ċivili *una volta* l-attur informa lill-konvenuti li ma kienx dispost iġedded il-kirja, il-konvenuti ma baqagħlhomx titolu li permezz tiegħu jokkupaw il-fond in kwistjoni (Dok B) – ara s-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **"George Briffa vs Raymond Gauci"** (6 ta' Mejju 2009). Dan anke għaliex l-Att imsemmi ma jeskludix fondi kummerċjali mill-applikabbilta' tiegħu **("Iris Scott vs Alfred Borg"** – Qorti tal-Appell, 14 ta' Jannar 2002).

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u tilqa' l-ewwel żewġ talbiet attriċi; għall-fini tal-iżgumbrament tipprefiġġi terminu ta' xahrejn;

Il-Qorti tordna t-tkomplija tal-kawza fir-rigward tat-talbiet l-oħra.

L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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