MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2011

Citazzjoni Numru. 518/2010

Alexis Sciberras

-vs-

Laura Camilleri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fl-20 ta' Mejju 2010 li permezz tiegħu l-attriċi ppremettiet:

1. Illi hija l-proprjetarja tal-fond li jinsab numru tnejn (2), St. Anthony Street, Tarxien;

2. Illi bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel tas-17 ta' April 1963 l-imsemmi fond kien ingħata minn Alexander Carachi, missier ir-rikorrenti, in sub-enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena b'effett mid-data tal-kuntratt lil Francis Farrugia, missier il-konvenuta,

sabiex jiġi utilizżat minnu bħala r-residenza ordinarja tagħha u dan kif jirriżulta mill-annessi riċerki tal-assi mmarkati Dok A taħt insinwa numru 2603;

3. Illi r-rikorrenti hija armla u hija bint l-istess missier l-attriċi Alexander Carachi u Rosaria nee Azzopardi;

4. Illi hija l-uniku eredi tal-istess konjugi Azzopardi u għalhekk il-fond numru 2, St. Anthony Street, Tarxien llum huwa proprjeta' tagħha u l-istess riċerki Dok A jippruvaw li tali proprjeta' baqgħet tappartjeni lill-missier ir-rikorrenti sal-mewt;

5. Illi dik is-sub-enfitewsi temporanja skadiet u spiċċa l-effett mis-17 ta' April 1980 u konsegwenti għal tali skadenza skond id-dritt lilu konċess bl-Att numru XXIII tal-1979 l-imsemmi Francis Farrugia għażel li jkompli jokkupa l-fond fuq imsemmi bħala r-residenza ordinarja tiegħu b'titolu ta' kera mingħand missier l-attriċi;

6. Illi l-ġenituri tal-konvenuta huma mejta u l-konvenuta meta żżewġet kienet telqet mid-dar tal-ġenituri tagħha, u ċjoe' mill-fond *de quo,* u kien biss wara li sseparat minn ma' żewġha li marret terġa' tirrisjedi fih.

7. Illi *ai termini* tal-Liġi hawn fuq imsemmija t-titolu ta' lokazzjoni li kienu jgawdu fuq il-fond di proprjeta' tal-attriċi spiċċa konsegwenti għal dawn il-fatti.

8. Illi l-konvenuta għandha f'idejha ċ-ċavetta tal-imsemmi fond 2, St. Anthony Street, Tarxien u minkejja li ma tgawdi ebda titolu kwalsiasi fuq l-istess fond qed tirrifjuta li tikkonsenja ċ-ċavetta u għalhekk il-fond innifsu lill-attriċi;

9. Illi infatti l-attriċi permezz ta' ittra legali datata 2 ta' Mejju 2009 (Dok B) interpellat lill-konvenuta u talbitha tikkonsenjalha ċ-ċavetta u l-pussess battal tal-imsemmi fond iżda din baqgħet inadempjenti.

10. Illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikolu 167-170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex dan ir-rikors jiġi deċiż bid-dispensa tas-smiegħ tiegħu billi l-konvenuta m'għandha ebda eċċezzjoni valida fil-liġi xi tressaq kontro-talba tal-attriċi għall-konsenja minnha lilha taċ-ċavetta u l-pussess battal tal-imsemmi fond numru 2, St. Anthony Street, Tarxien;

11. Illi l-attriċi taf personalment l-fatti għal dak li jirrigwarda dak kollu premess. Dwar dan l-attriċi tixtrieħ ukoll fuq ix-xhieda ta' dawk il-persuna kollha ndikati fil-lista tax-xhieda annessa ma' dan ir-rikors

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-attriċi qed titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tipproċedi għas-sentenza skond it-talba tal-attriċi bid-dispensa tas-smiegħ tar-rikors *ai termini* tal-Artikoli 167-170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex f'terminu qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss minn din il-Qorti tikkonsenja lill-attriċi ċ-ċavetta u l-pussess battal tal-fond numru 2, St. Anthony Street, Tarxien *stante* li dawn jinsabu f'idejha bla ebda titolu legali u konsegwentement tirrilaxxja l-istess immobbli bħala libera u vojt favur l-attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni tagħha u b'riżerva ta' produzzjoni ta' dokumenti ulterjuri.

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

Rat id-digriet tad-9 ta' Ġunju 2010 li permezz tiegħu laqgħet t-talba biex il-konvenuta tikkontesta l-kawża u pprefiġġietilha għoxrin (20) ġurnata żmien biex tippreżenta risposta ġuramentata.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta, preżentata fis-16 ta' Ġunju 2010, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi preliminarjament dina l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti sabiex tieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi għaliex, kif sejjer jirriżulta, fil-każ odjern, il-kompetenza esklussiva hija tal-Bord li Jirregola l-Kera u dana skond ma jiddisponi *inter alia* l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi fil-mertu, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż peress illi mhuwiex minnu illi l-esponenti qegħda tokkupa l-fond bin-numru 2, St Anthony Street Tarxien mingħajr ebda titolu validu iżda l-esponenti tokkupa l-istess b'titolu validu ta' kera bħala werrieta ta' ommha Ġuditta Farrugia illi kienet tikri l-fond in kwistjoni mingħand l-attriċi u peress illi l-esponenti kienet toqgħod ma' l-imsemmija ommha fiż-żmien tal-mewt tagħha. Għaldaqstant l-esponenti hija *"kerrej" ai termini* tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-kirja tagħha tgawdi l-protezzjoni kemm ta' dik il-liġi kif ukoll tad-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009;

3. Illi kwindi, fil-mertu, it-talbiet attriċi, in kwantu bbażati fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi d-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi ma japplikawx għall-fattispeċje tal-każ odjern iżda japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta);

4. Illi fi kwalunkwe każ, anke fil-pessima ipoteżi illi dina l-Onorabbli Qorti ma taqbilx maż-żewġ eċċezzjonijiet preċedenti u kellu jiġi ritenut illi japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), it-talbiet attriċi xorta waħda huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż peress illi ġja' ġie stabbilit ġudizzjarjament mill-Onorabbli Qorti tal-Appell illi l-kliem *"li ma jkunux miżżewġa"* fid-definizzjoni ta' *"kerrej"* taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jirreferu għal ħu jew oħt il-kerrej u mhux għat-tfal. L-esponenti hija t-tifla tal-

inkwilin u għalhekk il-fatt jekk hijiex miżżewġa jew le ma huwiex, bir-rispett kollu rilevanti u l-esponenti xorta waħda tokkupa b'titolu validu fil-liġi;

5. Illi l-attriċi għandha wkoll iġġib prova sħiħa tat-titolu ta' proprjeta' allegat minnha;

6. Salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk inkorsi mill-esponenti sabiex tiddepożita l-kera taħt l-awtorita' tal-Qorti, kontra l-attriċi li hija minn issa stess inġunta bis-subizzjoni.

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

Semgħet il-provi;

Rat l-atti komprizi n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Mejju 2011 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat.

Illi l-ewwel eċċezzjoni hija fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' l-kawża iżda huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu din il-kompetenza *ai termini* tal-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili.

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 ta' 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 mmobbli 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 …”.

Illi Il-Qorti qalet illi *“l-abbli difensur tal-konvenuti qed jargumenta li 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 bħala residenza ordinarja tal-konvenut. Madankollu eżami tas-sub-artikolu juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konvenut 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 isemmi ġurisdizzjoni u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta’ din il-Qorti toħroġ mill-fatt li l-atturi qed jitolbu żgumbrament.”*

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 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 Civili - 1 ta’ Gunju 1931). Fl-istess sentenza ġew ċitati ukoll 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 huwa naturalment importanti li wieħed jissottolineja li **dawn is-sentenzi ġew deċiżi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525** u għalhekk illum ghandhom valur relattiv ħafna. Madankollu kif ġja' ssemma', il-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawza u f'dik odjerna huwa ċar li l-attriċi qed titlob biss l-iżgumbrament fuq il-kawżali, li l-konvenuta m'għandha ebda titolu biex tokkupa l-fond. Allura ma hemmx kwistjoni ta' xi kirja kif isemmi l-istess Artikolu 1525 meta jattribwixxi kompetenza lill-Bord li Jirregola l-Kera dwar *kwistjonijiet dwar kuntratti ta' kiri ta' fond urban u djar ta' abitazzjoni*. **Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.**

Illi fil-mertu għalhekk il-kwistjoni hija jekk il-konvenuta għandhiex titolu ta' lokazzjoni skond il-Kap. 69 jew skond il-Kap. 158 kif qegħda teċċepixxi hija stess. Biex wieħed jara liema waħda minn dawn iż-żewġ liġijiet tapplika huwa importanti wieħed jeżamina kif huwa okkupat il-fond.

Illi jirriżulta mill-atti li omm il-konvenuta kienet tirrisjedi fil-fond billi Francis Farrugia (ir-raġel ta' ommha) akkwistah permezz ta' konċessjoni enfitewtika mingħand l-awturi tal-attriċi fl-1963 għall-perjodu ta' sbatax il-sena u għalhekk itterminat fl-1980. Il-konvenuta twieldet minn relazzjoni li kellha ommha ma' raġel ieħor. Sa dakinhar (1980) il-konjugi Farrugia kienu sseparaw u baqgħet toqgħod fil-fond ommha Ġuditta Farrugia li allura kienet protetta *ai termini* tal-Kap. 158 u baqgħet tokkupah b'titolu ta' lokazzjoni kif awmentata skond l-istess liġi. Hija baqgħet toqgħod hemm sakemm mietet fl-2003 (ara d-depożizzjoni tal-konvenuta a fol 69). Il-konvenuta hija miżżewġa iżda *circa* fl-1999 isseparat u marret tgħix ma' ommha.

Illi għalhekk fil-fehma tal-Qorti la darba t-titolu ta' omm il-konvenuta kien ġej *tramite* l-Kap. 158 l-istess konvenuta

trid tkun protetta skond l-istess liġi u mhux skond il-Kap. 69. F'kawża fejn il-fatti kienu essenzjalment simili għal dawk tal-kawża odjerna, fl-ismijet **"Carlo Azzopardi et vs Mario Rodenas"** (Appell Inferjuri – 17 ta' Frar 2003) il-Qorti qalet illi *"isegwi illi l-kirja subentrata għaċ-ċens pre-eżisenti m'għandiex, fl-ebda żmien titqies assoġġettata għad-dispożizzjonijiet tal-liġi speċjali nvokata mill-appellanti, u ċjoe' l-Kap. 69. Dan ma huwa deżunt imkien mill-Kap. 158 u mhux sewwa li wieħed jassumih xorta oħra meta r-***ratio legis** *wara l-introduzzjoni mill-leġislatur tal-Kap. 158 kien proprju dak li jirregolamenta l-każijiet partikolari tal-kuntratti tal-enfitewsi u jikkreja hu l-kirja u mhux bil-volonta' tal-partijiet fil-parametri speċjali ta' dan il-kap… Li kieku kien mod ieħor ma kienx ikollu għalfejn il-leġislatur jintroduċi tifsira ġdida għall-kelma 'kerrej' minn dik stabbilita fil-Kap. 69. Tifsira li hi ukoll allaċjata mal-fatt tar-residenza mal-kerrej fi żmien mewtu jew mewtha. Il-fatt li l-leġislatur għamel dan juri li għall-kuntrarju ried jiddistakka din il-liġi speċjali (Kap 158) minn dik l-oħra (Kap. 69)."* Il-Qorti qalet dan wara li rriteniet illi l-estensjoni tal-kirja bl-awment kull ħmistax-il sena tal-kera ma kienx ifisser li kien hemm estensjoni tal-kirja għall-perjodu ta' ħmistax-il sena iżda dak il-perjodu kien jirriferi biss għall-awment.

Għalhekk il-konvenuta biex ikollha titolu trid tibbażah fuq il-Kap. 158. Is-sentenza ċitata minnha **"Curmi vs Galea"** (Appell 16 ta' Mejju 1990) kif sewwa rrimarkat l-attriċi, ma baqgħetx tiġi segwita mill-Qrati tagħna. L-istess sentenza **"Azzopardi vs Rodenas"** tgħid infatti li ma taqbilx *"mal-parti razzjonali tagħha fejn ġie ritenut li l-kliem ma jkunux miżżewġa jirreferu għal ħu jew oħt il-kerrej u mhux għat-tfal."* Il-Qorti qalet li *"għall-inqas mit-test Malti l-grammatika u l-użu tal-plural turi li l-kliem li ma jkunux miżżewġa tirreferi mhux biss u esklussivament għal ħu jew oħt il-kerrej iżda għall-ulied ukoll. Għal din il-Qorti dan huwa wisq ċar."* Il-Qorti qalet ukoll li *"jekk il-kirja wara l-mewt tal-omm intirtet mill-konvenut skond id-dispożizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili, l-attur qua sid, seta' jikkonġedah biex b'hekk tiġi lilu mpeduta l-propagazzjoni tal-kirja. Dan seta' jsir mis-sid ġia ladarba l-appellant bħala iben* ***<u>miżżewweġ għalkemm separat</u>*** *ma*

kienx jikkwalifika għall-finijiet tal-Artikolu 12 bħala kerrej skond l-interpretazzjoni mogħtija lil din il-kelma bl-Artikolu 2 tal-Kap. 158 in kwantu din tinkludi biss ulied il-kerrej li ma jkunux miżżewġa." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi għalhekk il-konvenuta l-istess bħal f'dik il-kawża, billi hija miżżewġa purke separata, ma tikkwalifikax għall-protezzjoni li jagħti l-Kap. 158 u kwindi m'għandha ebda titolu validu skond il-liġi biex tokkupa l-fond in kwistjoni.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba *stante* d-digriet tad-9 ta' Ġunju 2010 u tilqa' t-tieni talba attriċi.

Għall-fini tat-tieni talba wkoll tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-istess konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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