MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 1071/2008

Għajn Construction Limited (C6360)

-vs-

Carmelo Sciberras

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-23 ta' Ottubru 2008 li permezz tiegħu s-soċjeta' attriċi ppremettiet:

Illi s-soċjeta' esponenti hija l-proprjetarja ta' biċċa art tal-kejl superfiċjali ta' ċirka erbat elef u disa' mitt metri kwadri (4,900 mk), li tifforma parti mill-art magħrufa "Ta' San Pawl Milqi", fil-limit ta' Burmarrad, liema porzjon art hija soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' €1,164.69 (ekwivalenti għall-ħamsa mitt lira Maltin – Lm500), konfinanti minn Nofsinhar ma' beni ta' Annunziato Camilleri in parti, u in parti ma' beni ta' Mario u Pawlu

Psaila, mill-Lvant ma' beni ta' Pawlu u Mario Psaila, u mit-Tramuntana ma' beni ta' Pawlu u Mario Psaila, jew irjieħ verjuri (Vide Dok GC 1), kif ukoll ta' razzett li jinsab mibni fuq parti mill-istess art.

Illi fil-preżent l-art imsemmija tinsab okkupata mill-intimat Carmelo Sciberras, u dana minkejja illi hu m'għandu ebda titolu validu fil-liġi sabiex jagħmel dan, billi l-qbiela li kien hemm fuq l-imsemmija proprjetajiet kienet favur Marianna Camilleri, Andrea Camilleri u Carmelo Camilleri, illum kollha mejtin.

Illi minkejja illi l-intimat ġie interpellat kemm-il darba sabiex jiżgombra l-art u ir-razzett imsemmija, *stante* illi huwa qiegħed jokkupa l-istess mingħajr titolu, huwa baqa' inadempjenti.

Illi għalhekk jissussistu r-rekwiżiti ta' dak kontemplat fl-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-intimat għandu jiġi żgumbrat mill-kumditajiet fuq imsemmija.

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex dina l-Qorti m'għandhiex:

(1) taqta' u tiddeċiedi l-kawża *ai termini* tal-Artikolu 167 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, u ċjoe' bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża;

(2) tiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-kumditajiet in kwistjoni, proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti bla ebda titolu validu fil-liġi;

(3) konsegwentement tordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jiżgombra mill-proprjetajiet *de quo* – kollox skond kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti senjatament dik għad-danni u kumpens sakemm fattwalment il-pussess tal-proprjeta' tirriverti lura lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra legali tal-1 ta' Settembru 2008 kontra l-intimat li minn issa jibqa' inġunt għas-subizzjoni tiegħu.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tal-5 ta' Novembru 2008 li permezz tiegħu l-konvenut ġie awtoriżżat jikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut, ppreżentata fis-7 ta' Novembru 2008 li permezz tagħha eċċepixxa:

Ili t-talba attriċi hija nfondata kemm fattwalment u kif ukoll legalment in vista tal-fatt li huwa qiegħed jokkupa l-art in kwistjoni in parti b'titolu ta' qbiela bħala suċċessur fit-titolu tal-istess Marianna Camilleri, Andrea Camilleri u Carmelo Camilleri imsemmija fir-rikors tas-soċjeta' attriċi u li jiġu z-zijiet tal-istess konvenut, u dana *ai termini* tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi difatti l-istess konvenut ilu snin twal jiddepożita l-qbiela relattiva taħt l-Awtorita' tal-Qorti *tramite* l-Avukat Dottor Victor Ragonesi u tul dan iż-żmien kollu qatt ma rċieva xi talba għall-ħlas tal-kera Agricola mis-sidien oriġinali u jew mingħand is-suċċessuri tagħhom fit-titolu;

Illi parti mill-istess art in kwistjoni tinsab okkupata mill-konvenut b'titolu ta' proprjeta' assoluta provenjenti mill-wirt ta' Lonzu Camilleri, wkoll zija tiegħu u hu d-defunti msemmija Marianna, Andrea u Carmelo Camilleri, liema art flimkien ma' proprjeta' oħra kienet messet lilha, *ċjoe'* lil Lonzu Camilleri in forza ta' kuntratt ta' divizjoni ffirmata bejnu u bejn ħutu atti Nutar Dottor Joseph Spiteri datat 4 ta' Awissu 1948.

B'riserva li jiġu preżentati risposti ulterjuri jekk ikun il-każ.

Illi l-fatti kontenuti fir-risposti hawn fuq esposti huma magħrufa personalment lill-istess konvenut.

Bl-ispejjez kontra s-soċjeta’ attriċi minn issa nġuntat għas-subizzjoni.

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

Semgħet il-provi;

Rat ir-risposta ulterjuri tal-konvenut datata 13 ta’ Ġunju 2011 li permezz taghha eċċepixxa illi:

1. L-inkompetenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili *rationae materiae stante* li l-meritu ta’ dan il-każ jaqa’ fl-ambitu tal-poteri mogħtija lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba *ai termini* tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta u mhux il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivli;

2. B’riserva li jitressqu risposti ulterjuri ammissibli skond il-liġi jekk ikun il-każ.

3. Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ attriċi

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Ottubru 2011 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-eċċezzjoni sollevata fir-risposta ulterjuri;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-att promotur is-soċjeta’ attriċi qed titlob dikjarazzjoni li l-konvenut jiżgombra mill-art in kwistjoni peress li m’għandux titolu. Permezz tal-eċċezzjoni ulterjuri li ġiet awtoriżżata mill-Qorti, il-konvenut qed jeċċepixxi li din il-Qorti mhix kompetenti *rationae materiae* biex tiddeċiedi l-kawża, iżda għandu jkun il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-raba’ li jiddeċiedi l-kawża *ai termini* tal-Kap. 199.

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 teżerċita l-*

ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha; **"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"** (Appell 7 ta' Ottubru 1997).

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 <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 ċitati 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' Gunju 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 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' abitazzoni 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 madankollu għalkemm allura jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu

kompetenza tal-Bordijiet rispettivi, **din il-kawża ġiet intavolata fl-2008 u allura qabel l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu**; għalhekk is-sentenzi ċitati japplikaw ukoll għal din il-kawża. Kif ġja' ssemma, l-kompetenza ta' Qorti jew Tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li s-soċjeta attriċi qed tallega li l-konvenut m'għandu ebda titolu; għalhekk skond l-istess soċjeta' attriċi ma teżisti ebda relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Għalhekk hija din il-Qorti li hija kompetenti biex tiddeċiedi l-kawża; naturalment sta għall-konvenut jipprova li hu għandu t-titolu li huwa qed jallega li għandu.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri msemmija u tordna li tkompli tisma' l-kawża.

L-ispejjeż ta' dan l-inċident ikunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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