MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-30 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 395/2011

It-Tabib Dottor Mario Bonnici u Alan Christopher Bonnici

-vs-

Daniel Coppini; u b'digriet tat-28 t'Ottubru 2011 ġew imsejħa fil-kawża Mary u Patrick Scicluna

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fid-19 ta' April 2011 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi din il-kawża qed issir *ai termini* tal-Artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili.

2. Illi r-rikorrenti flimkien ma' Mary Scicluna u binha Patrick Scicluna huma ko-possessuri tal-ħanut li jinsab numru dsatax (19) Pjazza Dun Tarċisju Agius,

Marsascala, liema ħanut huma wirtuh mingħand il-mejta zithom Giuseppa Seichel *sive* Josephine Seychell kif jirriżulta mill-anness ċertifikat tal-mewt u riċerki testamentarji u tesment tal-mejta Josephine Seychell, hawn annessi u mmarkati Dok A, Dok B, Dok C, u Dok D rispettivament;

3. Illi l-istess Josephine Seychell mietet fis-sitta u għoxrin (26) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għaxra (2010) kif jirriżulta mill-estratt taċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok A.

4. Illi r-rikorrenti saru jafu riċentament li Mary Scicluna kriet għan-nom tal-mejta Giuseppa Seichel *sive* Josephine Seychell, dan il-ħanut lill-intimat Daniel Coppini permezz ta' skrittura li saret fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar tas-sena elfejn u ħdax (2011) quddiem il-Prokuratur Legali Peter Paul Zammit meta l-istess Giuseppa Seichel *sive* Josephine Seychell kienet ilha mejta mis-sitta u għoxrin (26) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għaxra (2010), u dan kif jirriżulta mill-anness Dok F, u li għalhekk il-prokura li kellha l-intimata Scicluna tal-mejta Josephine Seychell ma baqgħetx aktar valida skond il-liġi.

5. Illi tali kirja saret *ad insaputa* tar-rikorrenti u mingħajr il-kunsens tagħhom u mingħajr l-awtoriżżazzjoni tal-Qorti lill-intimat l-ieħor Daniel Coppini;

6. Illi għalhekk l-intimat Coppini m'għandux titolu validu fil-liġi *stante* li tali kirja meta saret, l-intimata Mary Scicluna ma setgħetx tidher għal tali ftehim ta' kirja għan-nom tal-istess Giuseppa Seichel *sive* Josephine Seychell *stante* li kienet mejta, u li għalhekk kien hemm il-ħtieġa tal-kunsens tal-kompussessuri kollha tal-ħanut hawn fuq imsemmi *qua* eredi universali tal-mejta Giuseppa Seichel *sive* Josephine Seychell, liema kunsens ir-rikorrenti qatt ma taw;

7. Illi għalhekk il-ftehim tal-kirja tal-ħanut *de quo* li sar fit-tmienja u għoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u ħdax (2011), u ċjoe' Dok E hawn anness huwa null u bla effett.

8. Illi għalkemm l-intimat ġie interpellat permezz ta' ittra uffiċjali tas-sitta (6) ta' April tas-sena elfejn u ħdax (2011), l-intimat Coppini baqa' inadempjenti.

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

(a) Tiġi annullata minn din il-Qorti, skond id-dispożizzjoni tal-Artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili, il-lokazzjoni tal-istess ħanut li jinsab numru dsatax (19), Pjazza Dun Tarċisju Agius, Marsascala liema lokazzjoni saret permezz ta' skrittura tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2011, billi saret mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti atturi;

(b) M'għandux konsegwentement l-intimat Daniel Coppini jiġi kkundannat li jiżgumbra mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din il-Qorti;

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tas-6 ta' April 2011 kontra l-intimat liminn issa huwa nġunt in subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Daniel Coppini, preżentata fid-19 ta' Mejju 2011, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi fl-ewwel lok u *in linea* preliminari, in-nuqqas tal-integrita' tal-ġudizzju *stante* li Mary Scicluna, il-persuna li kkonċediet il-kirja in kwistjoni lill-esponenti ma ġietx imħarrka u f'dawn iċ-ċirkostanzi l-ewwel talba għall-annullar ta' lokazzjoni ma hija proponibbli kemm-il darba l-partijiet kollha parteċipi fiha ma jkunux imħarrka fil-proċeduri tal-annullament;

Illi fit-tieni lok u *in linea* preliminari, l-inkompetenza *rationae materiae* tal-Qorti kif adita in kwantu huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu kompetenza *ai termini* tal-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi bla preġudizzju għas-suespost t-talbiet attriċi huma f'kull każ insostenibbli billi l-lokazzjoni li saret bejn Mary Scicluna u Daniel Coppini ma kienetx lokazzjoni ġdida

iżda kontinwazzjoni ta' kirja li kienet daħlet fis-seħħ numru ta' snin qabel ma l-fond imsemmi ddevolva f'isem l-esponenti u dana in kwantu saret ċessjoni ta' drittijiet lokatizji da parti tal-inkwilin preċedenti li lilu l-awtriċi tar-rikorrenti kienet kriet, b'estensjoni tat-terminu lokatizju u b'żieda fl-ammont ta' kera;

Illi għalhekk għandhom japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1572 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi meta ġiet iffirmata l-konċessjoni in kwistjoni minn Mary Scicluna, dan m'għamiltux bħala ko-proprjetarja tal-fond in kwistjoni, iżda f'isem oħtha Josephine Seychell li ġiet imsejħa *"is-sid"* fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni in forza ta' prokura u l-esponenti ġie raġjonevolment indott li jifhem li Mary Scicluna li dehret f'tali vesti kellha l-awtoriżżazzjoni meħtieġa u għalhekk fi kwalunkwe każ l-esponent m'għandux jinżamm responsabbli għall-ispejjeż ta' din il-kawża;

Salvi eċċezzjonijiet oħra premessi mil-liġi.

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

Rat id-digriet tat-28 ta' Ottubru 2011 li permezz tiegħu ġew imsejjħa fil-kawża Mary u Patrick Scicluna;

Rat ir-risposta tal-istess Mary u Patrick Scicluna, preżentata fit-30 ta' Diċembru 2011, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi huwa minnu li l-esponenti, Patrick Scicluna u ommu Mary Scicluna flimkien mar-rikorrent huma ko-pussessuri tal-ħanut f'Numru 19, Pjazza Dun Tarċisju Agius Marsaskala, liema ħanut huma wirtuh mill-wirt ta' Giuseppa Seichel *sive* Josephine Seychell.

2. Illi huwa veru li Josephine Seychell kienet mietet fis-26 ta' Diċembru tas-sena 2010.

3. Illi hekk ukoll huwa minnu li l-esponenti Mary Scicluna, mingħajr il-konsapevolezza tal-esponenti Patrick Scicluna, kriet dan il-fond lill-intimat Daniel Coppini permezz ta' skrittura privata tat-28 ta' Frar 2011, bl-assistenza tal-Prokuratur Legali Peter Paul Zammit meta oħtha Josephine Seychell kienet diġa' mejta.

4. Illi l-paragrafu numru 5 mhux korrett għal kollox għax huma kienu konxji li kien jeħtieġ li jsir kuntratt tal-kera, filwaqt li l-imsejħa fil-kawża Mary Seychell ġiet indotta fl-iżball li setgħet timxi waħedha.

5. Illi meta fil-fatt dehret f'isem oħtha, Josephine Seychell, kienet diġa' mejta u l-wirt kien għadda fuq il-werrieta. Dawn ma tawx il-kunsens tagħhom għall-kirja tat-28 ta' Frar, 2011.

6. Illi konsegwentament din il-kirja nieqsa mill-kunsens tal-ko-pussessuri u għalhekk hija nulla.

Għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha:-

i. Tiddikjara u tannulla l-kirja tat-28 ta' Frar 2011, *stante* li l-prokura ma kienetx għadha valida; u

ii. Tilqa' t-tieni talba għall-iżgumbrament tal-intimat Coppini.

Bl-ispejjez

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

Rat l-atti kompriżi l-affidavits u n-nota ta' riferenzi tal-preżentata fl-aħħar udjenza;

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Frar 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut wara li saret ukoll trattazzjoni mill-Avukati rispettivi dwar l-istess eċċezzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi l-eċċezzjoni tal-konvenut in kwistjoni 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 *ai termini* tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili.

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 – kif riportat fis-sentenza tal-Appell tas-7 t’Ottubru 1997 fl-ismijiet **“Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et”**.

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 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-Maġistrati …”.

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 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 ukoll dawn is-sentenzi; Vol. XXXIII p I pagna 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 jissottolinea 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’ 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 jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif ġja’ ssemma, il-kompetenza ta’ Qorti jew Tribunal tiġi determinata skond it-talba ta’ min jipproponi l-kawża. F’dik odjerna l-atturi qed jitolbu l-Qorti biex tiddikjara nulla l-lokazzjoni msemmija u qed jagħmlu dan a tenur tal-Artikolu 1527 kif infatti jiddikjaraw fl-ewwel sentenza tar-rikors tagħhom. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti, hija ma hijex qed tintalab tinvestiga xi kwistjoni konnessa mal-kirja, iżda li tiddikjara l-kirja nulla. Jekk allura l-Qorti tilqa’ t-talba tagħhom ma jibqax kirja.

Illi fi kwistjoni ta’ kompetenza l-Qorti ma tistgħax tinterpreta wisq dak li huwa miktub fil-liġi iżda li ssegwi dak li tgħid. Ma tistax għalhekk twessa’ jew iddejjaq il-kompetenza tagħha billi b’xi mod tinterpreta l-ligi b’ mod diskrezzjonali.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut u tordna li l-kawża titkompla.

L-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni qed jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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