MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 615/2013

Carmelo Farrugia

-vs-

Peter Farrugia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat pprezentat mill-attur Carmelo Farrugia fil-25 ta' Ġunju 2013, fejn ġie premess:

Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-fond numru tmintax sbarra għoxrin (18/20), ġja numru sitta u sebgħin u sebgħa u sebgħin (76/77) sitwat fi Triq San Ġwann, iż-Żejtun;

Illi l-konvenut kien jokkupa l-fond in kwistjoni permezz ta' titolu ta' kera liema kera tiskadi kull sena f'Ġunju;

Illi permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta), Maġistrat Dr. Consuelo-Pilar Scerri Herrera, datata 5 ta' Ottubru 2010, fl-ismijiet "Carmelo Farrugia u Longino *sive* Gino Farrugia vs Peter Farrugia" (Dok. A), il-konvenut f'din il-kawża kien ġie ordnat jiżgombra mill-fond in kwistjoni, liema sentenza pero' kienet ġiet irrevokata u mħassra fl-Appell, permezz ta' sentenza tal-Onor. Imħallef Dr Raymond C. Pace, datata 4 ta' Ottubru 2011 (Dok. B), liema Qorti tal-Appell kienet ikkonkludiet illi l-kera tal-fond in kwistjoni kellha titkompla minħabba li ma ġiex pruvat li l-atturi kienu taw il-konġendo neċessarju lill-konvenut Peter Farrugia *ai termini* tal-artikolu 1537 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-konvenut kellu titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni li bdiet wara s-sena 1995 u dan hekk kif diġa' ġiet ikkonfermata permezz ta' sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija mill-Onor. Imħallef Geoffrey Valenzia fid-29 ta' Novembru, 2004, fl-ismijiet "Carmelo Farrugia u Longino Farrugia vs Peter Farrugia", hawn esebita bħala Dok C, u liema sentenza ġiet ikkonfermata fl-appell permezz ta' sentenza datata 6 ta' Lulju 2007, hawn esebita bħala Dok D;

Illi permezz ta' ittra uffiċjali *ai termini* ta' artikolu 1537 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, datata 7 ta' Mejju 2013, l-attur informa lill-konvenut li ma kienx ser jestendi l-kera tal-konvenut fir-rigward tal-fond in kwistjoni u talab lill-konvenut sabiex jiżgombra mill-fond in kwistjoni fi tmiem il-perjodu tal-kera u għalhekk ma seħħx it-tiġdid taċitu tal-kera *ai termini* tal-artikolu 1536 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi minkejja li l-kera in kwistjoni llum diġa' ġiet fi tmiemha, u minkejja li l-konvenut ġie nnotifikat bil-konġendo rikjest mill-liġi u mitlub jiżgombra l-fond in kwistjoni fi tmiem il-kirja tiegħu, il-konvenut baqa' inadempjenti u ma żgombrax mill-fond, u għalhekk kellha tinbeda din il-kawża;

Illi dawn il-fatti huma magħrufa mill-esponenti li qiegħed jikkonferma l-istess bil-ġurament tiegħu u jiddikjara li

safejn jaf hu l-konvenut m'għandux eċċezzjonijiet x'jagħti kontra din it-talba.

Għaldaqstant, l-esponenti għar-raġunijiet hawn fuq premessi qiegħed bir-rispett jitlob li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tipproċedi għas-sentenza skont it-talbiet attriċi bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża *ai termini* tal-artikolu 167 tal-Kapitlu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tordna lill-konvenut jiżgombra mill-fond numru tmintax sbarra għoxrin (18/20), ġja' numru sitta u sebgħin u sebgħa u sebgħin (76/77) sitwat fi Triq San Ġwann, iż-Żejtun u jirritorna ċ-ċwievet tal-istess fond lir-rikorrenti, u tiffissa terminu qasir u perentorju għal dan il-għan, u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-ittra ufficjali datata 7 ta' Mejju 2013 (1310/2013), kontra l-konvenut li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

Rat id-digriet tad-9 ta' Settembru 2013 fejn il-konvenut ġie awtorizzat jikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Peter Farrugia pprezentata fl-24 ta' Settembru 2013 fejn permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi *in linea preliminari*, din il-Qorti mhux kompetenti *ratione materiae* tisma' l-odjerna vertenza *stante* li l-istess taqa' taħt il-ġurisdizzjoni u kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan hu hekk għaliex hu espressament previst mill-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, *inter alia*, li: *"Il-Bord li Jirregola l-Kera ... għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali"*.

2. Illi *in linea preliminari*, u bla preġudizzju għal dak sovra eċċepit, l-attur għandu jipprova li hu s-sid tal-

proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri u li jekk hu huwiex sid uniku u / jew komprompretarju tagħha.

Illi meta jiġi stabbilit dan il-punt, u naturalment skont l-implikazzjoni/jiet ta' tali prova, l-eċċipjenti jirriserva minn issa li jqanqal eċċezzjonijiet ulterjuri, *inter alia*, ta' leġittimita' attiva, ta' nteress ġuridiku, ta' kapaċita' proċesswali, ta' integrita tal-ġudizzju u ta' akkwijixxenza.

3. Illi *in linea preliminari*, u bla preġudizzju għal dak sovra eċċepit, kuntrarjament għal dak asserit mill-attur, il-proċedura tal-konġendo ma ġietx segwita evawsitvament u *ad unguem* hekk kif jipprovdi, *inter alia*, l-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, l-attur għandu, skont l-artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili, jipprova li segwa tali proċedura.

4. Illi fil-mertu, u dejjem bla preġudizzju għal dak sovra eċċepit, kuntrarjament għal dak asserit mill-attur fir-rikors maħluf tiegħu – ċjoe' li s-sentenza "Carmelo Farrugia et vs Peter Farrugia" (Cit: 1619/2001/GV tad-29 ta' Novembru 2004) ddikjarat li l-lokazzjoni odjerna bdiet wara s-sensa 1995 – tali aspett qatt ma ġie definittivament definit u deċiż. In fatti, meta tali l-appena msemmija deċiżjoni ġiet meħuda in sede appell, fis-sentenza tagħha (tas-6 ta' Lulju 2007) l-Qorti tal-Appell sottolineat li, *"Din il-Qorti trid tagħmilha ċara li dak li qed tgħid f'din il-kawża hu biss li l-ktieb tal-irċevuti ma jiswiex bħala prova tal-kontenut tiegħu; mhux qed tgħid li ma teżistix kirja favur il-konvenut u lanqas ma hi qed tgħid li ma setax sar ħlas tal-kera. Dawn huma kwistjonijiet li qed jibqgħu impreġudikati għax jolqtu direttament id-difiża tal-konvenut li hu ressaq fil-kawża ta' żgumbrament ... Hu f'dan is-sens li trid tinftiehem is-sentenza tal-ewwel Qorti li sejra tiġi konfermata minn din il-Qorti".*

Għal dawn il-mottivi, sta għall-attur – *ai termini* tal-artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili, kombinat ma' l-artikolu 558 u 559 tal-istess Kodiċi – li jipprova sal-grad rikjest mill-liġi l-allegazzjonijiet kollha tiegħu, u dan peress li a favur tal-konvenut teżisti preżunzjoni ta' kirja valida skont l-artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid: *"Dak li għandu favur*

tiegħu preżunzjoni stabbilita mill-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt".

5. Illi bla ebda preġudizzju ghas-sovra eċċepit, kif ser jintwera fil-kors tal-kawża, il-konvenut igawdi minn titolu validu fil-liġi fir-rigward tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawża;

6. Salv id-dritt tal-odjern eċċipjent li jissolleva eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-attur inġunt in subizzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Novembru 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mill-att promotur l-attur qed jitlob għall-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi.

Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut 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" (**deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-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-Kapitolu 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 …".

Illi l-Qorti qalet illi:

"l-abbli difensur tal-soċjeta' konvenuta 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-soċjeta' konvenuta. Madankollu eżami tas-sub-artikolu juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konvenunt 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"** (deċiża fit-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).*

Illi 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' Ġunju 1992 u **"Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine"** (Appell 14 t'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 fil-kawża fl-ismijiet **"Camilleri vs International Trading Co. Ltd"** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2011, din l-istess Qorti qalet hekk:

"Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet rispettivi. Kif ġja' ssemma, il-kompetenza ta' Qorti jew Tribunal tiġi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-atturi qed jagħmlu t-talba tiegħu a bażi tal-fatt li s-soċjeta' konvenuta ma jistħoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċiżjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjeta' konvenuta naqset mill-obbligi tiegħu skont l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525.

Illi stabbilit dan ma hemmx skop għal indaġini ulterjuri rigward it-talbiet attriċi – eccetto r-raba' u l-ħames talbiet peress li din il-Qorti għandha kompetenza li tisma' talbiet fejn issir talba għall-kundanna għall-ħlas ta' somma flus li pero' naturalment trid tkun teċċedi l-kompetenzi tal-Qorti tal-Maġistrati. ***F'dan ir-rigward*** *……trattandosi ta'*

kwistjoni ta' kompetenza li hija allura ta' ordni pubbliku, huwa ċar li din il-Qorti ma tistax tittratta kwistjoni ta' ħlas li ma hijiex tal-kompetenza tagħha – naturalment il-każ kien ikun differenti kieku l-istess Qorti kellha kompetenza tisma' t-talbiet l-oħra billi dawn kienu jiġbdu magħhom il-kompetenza anke ta' dawn it-talbiet."

Illi dan l-insenjament japplika perfettament għall-fatti ta' din il-kawża kif anke jidher mill-kontenut tar-rikors promotur innifsu u għalhekk il-Qorti se tasal neċessarjament għall-istess deċiżjoni (ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **"Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler"**, deċiża minn dil-Qorti fil-31 ta' Mejju 2013).

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal- konvenut u tillibera lill-istess konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-attur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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