MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 568/2009/1

George Falzon u martu Rosaria Falzon

vs

Raymond Buttigieg u Joseph Buttigieg u

martu Lorenza sive Lorraine Buttigieg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' George u Rosaria konjugi Falzon tal-10 ta' Gunju 2009, li permezz tieghu ippremettew hekk:

"1. Illi huma akkwistaw il-fond, inkluz garaxx, "*St. Joseph*", St. Anthony Street, Haz-Zabbar, ghas-somma ta' mitejn u sebat elef Ewro, (€207.000.00), permezz ta' subbasta;

"2. Illi s-somma nvoluta giet depozitata kollha l-qorti flimkien ma' l-ispejjez kollha nvoluti;

"3. Illi s-subbasta fuq riferita saret in segwitu ta' procedura legali fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Paul Buttigieg et vs Angelo Buttigieg et, Citazzjoni Numru 1177/2002, deciza fis-7 ta' Novembru, 2006, li pprovdiet ghall-bejgh b'licitazzjoni tal-istess fond fuq gia` ndikat;

"4. Illi l-fond *de quo* hu okkupat mill-intimati fuq indikati b'mod abbuziv u minghajr titolu validu fil-ligi;

"5. Illi r-rikorrenti jixtiequ jizgombraw lill-intimati mill-imsemmi fond u nonostante li nterpellati jaghmlu hekk baqghu inadempjenti;

"6. Illi stante li jezistu l-elementi ghall-procedura sommarja kontemplati fl-artikoli 167 sa 170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu li l-kaz jigi deciz b'din il-procedura;

"7. Illi konsegwentement jitolbu lil din il-qorti biex:

"i. Tiddikjara w tiddeciedi li l-intimati qieghdin jokkupaw, jiddetjenu abbuzivament u minghajr titolu fil-ligi l-fond fuq indikat;

"ii. Tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond u dan, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat;

"iii. Bl-ispejjez kontra l-intimati;"

Rat id-digriet tal-14 ta' Lulju 2009 li permezz tieghu il- konvenuti gew awtorizzati jikkontestaw l-kawza;

Rat ir-risposta tal-konvenut li in forza taghha ecepixxa illi:

"1. Illi preliminarjament din l-Onorabbli Qorti hija inkompetenti *ratione materiae* stante li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa l-foro kompetenti. Dan ghaliex il-konvenut Raymond Buttigieg ghandu titolu ta' kera validu skont il-ligi fuq l-imsemmi garaxx mertu ta' din il-kawza, ossia l-garaxx bl-isem ta' '*St. Joseph*', sitwit fi triq Sant' Antnin gewwa Haz-Zabbar, liema kirja ilha vigenti a favur tal-konvenut Raymond Buttigieg mis-sena elf disa' mija wiehed u disghin (1991). L-istess baqa' jaghmel uzu minn dan il-garaxx kontinwament sallum il-gurnata.

"2. Illi per konsegwenza ghall-premess, l-azzjoni tal-atturi ghandha tigi rigettata bl-ispejjez kollha stante illi l-konvenut Raymond Buttigieg igawdi titolu ta' kirja ben validu fil-ligi;

"3. Illi ma sar l-ebda disprezz mill-konvenut Raymond Buttigieg lejn l-awtorita` tal-Qorti kif allegat fid-dikjarazzjoni guramentata tal-attur, stante li s-sentenzi li ghalihom saret referenza mill-attur ma joholqux stat fil-konfront tal-konvenut Raymond Buttigieg, u ghalhekk huma *res inter alios acta*;

“4. Illi d-dikjarazzjoni ta’ Rosina Buttigieg, prezentata mill-attur mar-rikors promotur, ma taghmel l-ebda sens legali stante li l-kirja in kwistjoni ilha vigenti mis-sena elf disa’ mija wiehed u disghin, u ghalhekk hija wahda hekk imsejha protetta. *In oltre*, Rosina Buttigieg kienet konsapevoli ta’ din il-kirja a favur tal-konvenut Raymond Buttigieg, u dan kif jirrizulta minn Dok. ‘A’ anness ma’ din ir-risposta guramentata;

“5. Illi minghajr pregudizzju ghal dak premess fis-suespost, it-tieni talba attrici ghall-izgumbrament hija nfondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li m’hemm l-ebda bazi legali bis-sahha ta’ liema l-konvenut ghandu jigi zgumbrat;

“Salv, okkorrendo, risposta/i ulterjuri skont il-Ligi u jekk ikun il-kaz.”

Rat ir-risposta ta’ Joseph Buttigieg u martu Lorenza sive Lorraine Buttigieg li in forza taghha eccepew:

“1. Illi preliminarjament din l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti *ratione materiae* stante li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa l-foro kompetenti. Dan ghaliex il-konvenut Joseph Buttigieg ghandu titolu ta’ kera validu skont il-ligi fuq l-imsemmi garaxx mertu ta’ din il-kawza, ossia l-garaxx bl-isem ta’ ‘*St. Joseph*’, sitwit fi triq Sant’ Antnin gewwa Haz-Zabbar, liema kirja ilha vigenti a favur tal-konvenut Joseph Buttigieg hija wahda protetta skont il-Ligi. L-istess baqa’ jaghmel uzu minn dan il-garaxx kontinwament sallum il-gurnata.

“2. Illi per konsegwenza ghall-premess, l-azzjoni tal-atturi ghandha tigi rigettata bl-ispejjez kollha stante illi l-konvenut Jospeh Buttigieg igawdi titolu ta’ kirja ben validu fil-ligi;

“3. Illi ma sar l-ebda disprezz mill-konvenut Joseph Buttigieg lejn l-awtorita` tal-Qorti kif allegat fid-dikjarazzjoni guramentata tal-attur, stante li s-sentenzi li ghalihom saret referenza mill-attur ma joholqux stat fil-konfront tal-konvenut Joseph Buttigieg, u ghalhekk huma *res inter alios acta*;

“4. Illi d-dikjarazzjoni ta’ Rosina Buttigieg, prezentata mill-attur mar-rikors promotur, ma taghmel l-ebda sens legali stante li l-kirja in kwistjoni ilha vigenti mis-sena elf disa’ mija wiehed u disghin, u ghalhekk hija wahda hekk imsejha

protetta. *In oltre*, Rosina Buttigieg kienet konsapevoli ta’ din il-kirja a favur tal-konvenut Raymond Buttigieg, u dan kif jirrizulta minn Dok. ‘A’ anness ma’ din ir-risposta guramentata tal-konvenut l-iehor Raymond Buttigieg;

“5. Illi minghajr pregudizzju ghal dak premess fis-suespost, it-tieni talba attrici ghall-izgumbrament hija nfondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li m’hemm l-ebda bazi legali bis-sahha ta’ liema l-konvenut ghandu jigi zgumbrat;

“Salv, okkorrendo, risposta/i ulterjuri skont il-Ligi u jekk ikun il-kaz.”

Rat l-atti tal-kawza;

Rat is-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili moghitja fid-29 ta’ Mejju 2013 li permezz taghha l-istess Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti;

Rat illi l-istess Qorti permezz ta’ digriet tad-9 ta’ Lulju 2013 tat permess lill-konvenuti illi jappellaw minn dik is-sentenza;

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li permezz tieghu talbu r-revoka, it-thassir u l-annullament ta’ dik is sentrenza u konsegwenement li din il-Qorti tiddikjara li l-Prim’ Awla tal-Qorti Civili ma ghandiex kompetenza ‘rationae materiae’ biex tisma’ u tiddeciedi l-kawza;

Rat ir-risposta tal-appellat li permezz taghha talab li s-sentenza tkun invece konfermata;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Novembru 2013 li permezz taghha il-kawza thalliet ghas-sentenza wara d-debita trattazjoni tal-Avukati rispettivi;

Ikkonsidrat:

Illi kif jidher mill-att promotur l-attur appellat qed jitlob ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi. L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija fis-sens li din il-Qorti m'hijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' l-kawza izda huwa l-Bord li Jirregola l-kera, illi ghandu din il-kompetenza ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili.

L-ewwel Qorti cahdet din l-eccezzjoni u waslet ghall-konkluzjoni taghha hekk;

"Illi ghandu jigi mill-ewwel indikat li l-procedura odjerna kif intavolata mir-rikorrenti hi semplicement wahda naxxenti minn subbasta, liema subbasta kienet giet ezegwita wara procedura *ad hoc* li kkonkludiet li l-fond meritu tal-procedura odjerna kellu jinbiegh b'licitazzjoni, kif fil-fatt sar;

"Illi ghalhekk, il-kwistjoni tal-kera *o meno* sollevata mill-intimati hi ghal kollox estranea ghall-procedura odjerna u hi biss intiza biex tiddezorjenta u ttawwal il-procedura inutilment;

"Illi kemm-il darba dak allegat mill-intimati hu minnu, spetta lilhom jagixxu fir-rigward u mhux jinterrompu l-procedura tal-licitazzjoni billi ma jivvakawx il-fond *de quo*;

"Illi *di piu`*, issir referenza ghall-artikolu 357 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxi li l-liberazzjoni tal-immobbli minnha nnifisha hu titolu ezekuttiv;"

L-aggravju tal-appellant huwa kwindi li l-Prim' Awla kien messha laqghet l-eccezzjoni taghhom u iddikjarat li hija ma ghandhiex kompetenza billi huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu dik il-kompetenza.

Huwa pacifikament accettat illi l-*kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha*; **Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et** (Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

Il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili gia` kellha okkazzjoni tiddeciedi dan il-punt fil-kawza fl-ismijiet **Dottor Francis Saliba et v. C Boffa Company Limited et** deciza parzjalment fil-25 ta’ Frar 2009. Il-Qorti hemmhekk ghamlet referenza ghall-Artikolu 47 (3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta illi jghid illi;

> “*Izda l-kawzi li fihom jidhlu … inkluza kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqghodu jew li ghandhom l-abitazzjoni ordinarja taghhom fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta’ dik il-Qorti ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati…*

> “Il-Qorti qalet illi *l-abbli difensur tal-socjeta konvenuta qed jargumenta illi l-persuna imharrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim Awla hija kompetenti biss fuq kawzi ta’ zgumbrament jew tkeccija minn fondi abitati minn fondi abitati bhala residenza ordinarja tal-socjeta konvenuta. Madankollu ezami tas-subartikolu juri bic-car illi dan mhux il-kaz; il-konvenunt irid ikun jabita fil-limiti tal-gurisdizzjoni tal-Qorti izda zgur mhux necessarjament f’ dak il-fond li dwaru jkun gie imharrek. Infatti fejn tidol ir-residenza ordinarja l-artikolu isemmi gurisdizzjoni u mhux kompetenza ghaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta’ din il-Qorti tohrog mill-fatt li l-atturi qed jitolbu zgumbrament.*”

Il-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Victor Peralta et v. Maria Curmi et (8 ta’ Gunju 2005).** Hija qalet fost affarijiet ohra illi *In linea ta’ principju generali gie bosta drabi deciz illi talba ghall-izgumbrament minhabba vjolazzjoni ta’ patt espress jew tacitu kuntrattwali kienet tispetta b’kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidu nett tal-introduzzjoni tal-ligi (illum il-Kapitolu 69) gie 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 v. Filippo Gatt – Appell Civili - 1 ta' Gunju 1931)**. Fl-istess sentenza gew citati ukoll dawn is-sentenzi; **Vol. XXXIII p I pagna 685 u 805; Innocenzo Debattista et v. Giovanni Farrugia (Appell – 4 ta' Dicembru 1957; Madeline Muscat v. Lina Edwardson (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); Arthur Fenech v. Michael Vella (Appell 16 ta' Gunju 1992** u **Rosina Grima v. Joseph Vella proprio et nomine (Appell 14 ta' April 1997).**

Huwa pero` importanti li wiehed jissottolineja li **dawn is-sentenzi kollha fuq imsemmija gew decizi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009** u ghalhekk illum ghandhom valur relattiv hafna. Dan l-artikolu jghid fost affarijiet ohra illi;

> "*Il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il- Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba'.*"

Fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri v. International Trading Co. Ltd** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru 2011, dik l-istess Qorti qalet hekk:

> "*Jidher car allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif gia issemma, l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tigi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawza u f' dik odjerna huwa car li l-atturi qed jaghmlu it-talba tieghu a bazi tal-fatt li s-socjeta konvenuta ma jisthoqqlux jibqa jiddetjeni l-fond inkwistjoni. Din id-decizjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-socjeta konvenuta naqset mill-obligi tieghu skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Ghalhekk ma hemmx dubbju ghall Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur ried jirrimetti fil-hogor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artiklu 1525.*"

Dan l-insenjament gie wkoll applikat fis-sentenza fl-ismijiet **Elizabeth Schembri v. Irene Fleri Soler**, deciza minn dik il-Qorti fil-31 ta' Mejju 2013.

Din il-Qorti hija ben konxja li l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti huma relatati intimament u setghu gew mistharrga u decizi flimkien u dan ghaliex kjarament biex il-Prim' Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja – izda l-attur ma hux jirrikonoxxi dan tant li fir-rikors promotorju qed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond **bla titolu.** Jekk huwa hekk allura ma hemmx dubbju li l-foro indikat huwa appuntu l-Prim' Awla tal-Qorti Civili. Tajjeb wiehed izid li fil-kawzi imsemmija aktar qabel li gew decizi favur din l-eccezzjoni wara l-emendi tal-2009 kienu l-istess atturi li indikaw fir-rikors promotorju illi l-konvenut jew konvenuta kienu jokkupaw il-fond tramite ftehim ta' lokazzjoni.

F'dan il-kaz, ingabru provi dwar l-eccezzjoni tal-konvenuti li huma ghandhom titolu ta' kera izda s-sentenza inghatat biss dwar l-eccezzjoni tal-kompetenza; u fil-waqt li kif gia` ssemma' minghajr dubbju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda imbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet.

Ghalhekk ladarba l-ewwel Qorti iddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel, fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li ikkoncentrat fuq it-**talba tal-attur** (kif iddikjarat is-sentenza **Refalo v. Azzopardi** fuq imsemmija) li kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura ikkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha l-kompetenza tisma’ l-kawza u tiddecidiha .

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tiddeciedi l-appell billi tichdu u allura tikkonferma s-sentenza appellata kompriz il-kap tal-ispejjez u tordna li l-atti tal-kawza jigu mibghutha lura lill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili biex tkompli tismaghha u tiddecidiha. L-ispejjez ta’ dan l-appell a kariku wkoll tal-appellanti.

< Sentenza Finali >

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