MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 639/2013

Angela Ellul, Sapienza Ellul, Andrew Ellul, u Joseph Ellul

vs

Peter Ellul

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi ppreżentat fit-28 ta' Ġunju 2013 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-atturi jippossjedu b'titolu ta' kera l-fond 58, Triq il-Kbira, Qrendi u dan wara li l-kirja tal-fond imsemmi ddevolviet fuqhom meta ommhom Rosanna Ellul mietet fl-1 ta' Mejju 2012.

Illi fl-2010, il-konvenut mar joqgħod flimkien mal-atturi ġewwa l-fond 58, Triq il-Kbira, Qrendi bi ftehim magħhom li kien se joqgħod hemm għal ftit żmien biss.

Illi minflok, abbużivament u kontra r-rieda tal-atturi, l-istess konvenut qabad u okkupa l-kmamar li jinsabu fuq f'dan il-fond.

Illi permezz t'ittra uffiċjali datata 26 t'April 2013, l-atturi nterpellaw lill-konvenut jiżgombra u joħroġ mill-fond imsemmi.

Illi madankollu, il-konvenut baqa' inadempjenti u għadu qed jirrisjedi magħhom abbużivament u mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi.

Illi l-atturi jafu b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett li għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti jogħġobha:

1. Tordna li l-konvenut qiegħed jokkupa l-fond 58, Triq il-Kbira, Qrendi abbużivament u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

2. Konsegwentement tordna lill-istess konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din il-Qorti jiżgombra

mill-fond li huwa qiegħed jokkupa abbużivament u mingħajr ebda titolu valurdi fil-ligi.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 26 t'April 2013 kontra l-konvenut li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi.

Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut fl-1 t'Awissu 2013 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' l-kawża odjerna imma *se mai* huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu jisma' din il-vertenza għax hawn si tratta ta' drittijiet lokatizji u għalhekk l-intimat għandu jiġu liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Illi bla preġudizzju għall-premess, *se mai* wħud mill-atturi setgħu kienu f'xi zmien ko-inkwilini mal-istess intimat u għalhekk għal din ir-raġuni wkoll din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' din il-kawża ta' żgumbrament għax ko-inkwilin ma jistax jiżgombra ko-inkwilin ieħor.

3. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, *stante* illi l-atturi m'għandhom l-ebda titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni peress illi l-fond in kwistjoni huwa *se mai* lokat lill-intimat peress illi Sapienza u Joseph Ellul li kienu jgħixu fil-fond fiż-żmien il-mewt ta' l-omm Rosanna Ellul, illum qed jgħixu band' oħra u għalhekk l-uniku titolarju tal-kera tal-fond in kwistjoni huwa *se mai* l-intimat Peter Ellul.

4. Illi l-fond in kwistjoni kien lokat lill-mejta ġenituri tiegħu Matthew u Rosanna Ellul u fi żmien il-ħajja ta' Rosanna Ellul, huwa beda jħallas sehmu mill-kera lilha u sussegwentement lil oħtu Sapienza Ellul.

5. Illi l-intimat huwa ġuvni u kien jaħdem barra minn Malta u kien jiġi regolarment Malta u kien jgħix fil-fond in kwistjoni fiż-żmien il-ħajja ta' ommu tant illi meta rtira mix-xogħol, huwa ġie jgħix Malta fid-dar lokata lil ommu u lil Sapienza Ellul, Joseph Ellul u Peter Ellul, li baqa' jgħix hemm sal-ġurnata tal-lum.

6. Illi fit-2 ta' Ġunju 2010 huwa rtira mix-xogħol u ġie jgħix Malta fil-fond in kwistjoni flimkien ma' ommu Rosanna Ellul li mietet fl-1 ta' Mejju 2012 u baqa' jgħix hemm sal-ġurnata tal-lum, tant illi huwa dejjem ħallas sehmu mill-kera kemm fil-ħajja ta' ommu, kif ukoll sal-ġurnata tal-lum. L-istess għamel għall-konsum tad-dawl u ilma. Huwa kien jagħti sehmu mill-kera u mid-dawl u ilma lil oħtu Sapienza Ellul.

7. Illi huwa ko-inkwilin ma' Sapienza u Joseph Ellul tal-kirja in kwistjoni, *stante* illi Angela Ellul u Andrew Ellul ma jgħixux fil-fond in kwistjoni u kienu jgħixu band' oħra u qatt ma ħallsu kera.

8. Illi mhux minnu illi huwa b'xi mod qal lill-atturi li kien se joqgħod fil-fond ftit taż-żmien u okkupa xi kmamar li jinsabu f'dan il-fond. Illi dan kollu għamlu meta kienet għadha ħajja ommu u bil-permess u l-awtorizzazzjoni tagħha tant illi kien iħallas sehmu mill-kera tal-fond in kwistjoni, kif ukoll għall-konsum tad-dawl u ilma.

9. Illi dan id-dritt tiegħu huwa naxxenti mill-ħlas ta' sehmu mill-kera lil ommu Rosanna Ellul u sussegwentement lil Sapienza Ellul u sehmu mill-kontijiet tad-dawl u ilma. Sapienza Ellul telqet mid-dar tar-residenza tal-omm fit-23 ta' Marzu 2012, flimkien ma' ħuhom Joseph Ellul u marru jgħixu fil-fond 62,

Triq il-Pirinej, Qrendi, fejn qed jgħixu sal-ġurnata tal-lum, biex b'hekk illum versu s-sidien, żgur m'għandhomx titolu ta' kera.

10. Illi oħtu Angela, li kienet toqgħod fi żmien il-mewt ta' ommha f'62, Triq il-Pirinej, Qrendi daħlet tgħix fid-dar residenzjali tal-intimat, mingħajr ebda titolu legali ta' kirja versu s-sidien.

11. Illi Andrew Ellul qatt ma għex fid-dar tal-ġenituri u kien jgħix fir-razzett Skini, fil-Fulija, fi Triq taż-Żurrieq, Qrendi fejn għadu jgħix sal-lum.

12. Illi l-intimat dejjem ħallas sehmu mill-kera tal-fond in kwistjoni lil Sapienza Ellul sakemm din baqgħet tgħix fil-fond in kwistjoni, kif ukoll sehmu mill-kontijiet tad-dawl u ilma u għalhekk huwa għandu titolu *se m*ai ta' ko-inkwilinat veru l-atturi jew uħud minnhom, liema titolu ta' kera Sapienza u Joseph Ellul tilfu versu s-sidien peress li m'għandhomx jgħixu fil-fond in kwistjoni.

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Mejju 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet wara li d-difensur tal-konvenut ta ruħu b'notifikat bil-korrezzjoni fir-rikors promotur u rrinunzja għal kull terminu.

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mill-att promotur l-atturi qed jitolbu għall-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi. 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, illi għandu din il-kompetenza – presumibbilmemt għax ma ġiex indikat – *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 Appell Ċivili fis- 7 t'Ottubru 1997).

Illi l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili 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-kapitlu 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-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 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 imħarrek. 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' Gunju 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 Civili *– 1 ta' Gunju 1931).*

Illi fl-istess sentenza ġew ċitati wkoll dawn is-sentenzi: **Vol. XXXIII p I pagna 685 u 805; "Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia"** (Appell deċiż fl-4 ta' Dicembru 1957); **"Madeline Muscat**

vs Lina Edwardson" (Appell Inferjuri deċiż fit-2 ta' Marzu 1977); **"Arthur Fenech vs Michael Vella"** (Appell deċiż fis-16 ta' Gunju 1992), u **"Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine"** (Appell deċiż fl- 14 ta' April 1997).

Illi huwa pero' importanti li wieħed jissottolineja li **dawn is-sentenzi kollha fuq imsemmija 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 li:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar t'abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-kaz 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, dik l-istess Qorti qalet illi:

"Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet rispettivi. Kif ġia' ssemma, il-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-atturi qed jagħmlu t-talba tagħhom a bażi tal-fatt li s-soċjeta' konvenuta ma jistħoqqilhiex tibqa' tiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċiżjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjeta' konvenuta naqset mill-obbligi tagħha skond 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 dan l-insenjament ġie wkoll applikat fis-sentenza fl-ismijiet **"Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler"**, deċiża minn dik il-Qorti fil-31 ta' Mejju 2013.

Illi din il-Qorti hija ben konxja li l-eċċezzjonijiet li l-Qorti m'għandhiex kompetenza u jekk il-konvenut ikollux titolu ta' lokazzjoni huma intimament konnessi, u dan għaliex kjarament biex il-Prim' Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja favur il-konvenut – iżda l-atturi filwaqt li fit-talbiet tagħhom qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-fond **bla titolu, fl-istess waqt qed jippremettu illi t-titolari tal-lokazzjoni huma l-istess atturi ad esklużjoni tal-konvenut.** Tajjeb wieħed iżid li fil-kawżi msemmija aktar qabel li ġew deċiżi favur din l-eċċezzjoni wara l-emendi tal-2009 kienu l-istess atturi li ndikaw fir-rikors promotorju li l-konvenut jew konvenuta kienu jokkupaw il-fond *tramite* ftehim ta' lokazzjoni.

Illi f'dan il-każ, għalhekk, huwa evidenti li f'din il-kawża l-vertenza huwa dwar min bejn il-kontendenti għandu d-dritt lokatizju biex jibqa' jgħix fil-fond; kwindi huwa evidenti għall-Qorti li din hija kwistjoni ta' drittijiet lokatizji u allura kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u tiddeċiedi li hija m'għandhiex kompetenza tisma' l-kawża.

L-ispejjeż a kariku tal-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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