MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 815/2009

Grazielle Josephine Degabriele bħala prokuratriċi għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Alfred Briffa, u

Veraline *sive* Valerie Galea bħala prokuratriċi għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Mary Josephine Grech.

vs

Giuseppi Farrugia; u b'digriet tat-18 ta' Diċembru 2009 ġiet kjamata fil-kawża Mary Rose Farrugia.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi preżentat fid-19 t'Awissu 2009 fejn ġie premess:

Illi r-rikorrenti Alfred Briffa u Mary Josephine Grech, flimkien m'oħthom Mary Rose Farrugia, senjatament mart l-istess intimat, huma proprjetarji, *inter alia*, tal-garaxx illi jġib in-numru 36, illum numru 29, Valletta Road, Luqa, li huma wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom George u Consolata konjuġi Briffa li mietu fid-19 ta' Marzu tas-sena 1997 u fl-20 ta' Ġunju tas-sena 2008, u dan skont ma jirriżulta mit-testmenti relattivi tal-istess defunti li qed jiġu annessi, esebiti u mmarkati bħala Dok "A" u "B";

Illi *ciononostante* l-intimat qiegħed jiddetjeni u jokkupa ad eskluzjoni tar-rikorrenti l-imsemmi garaxx mingħajr assolutament l-ebda titolu validu fil-liġi, b'dan illi l-okkupazzjoni tiegħu tal-istess fond hija waħda abbuživa u illeċita;

Illi għall kull buon fini għandu jingħand illi jirriżulta bl-aktar mod ċar mid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion datata 5 ta' Settembru 2009 li saret in segwitu għall-mewt tal-imsemmi Consolata Briffa (Dok "C") illi fuq l-imsemmmi garaxx ma hemm ebda drittijiet, reali u / jew personali;

Illi għalkemm l-intimat ġie interpellat diversi drabi sabiex jirritorna l-istess fond lir-rikorrenti b'pussess battal flimkien maċ-ċwievet tal-istess garaxx, l-istess intimat baqa' inadempjenti;

Illi r-rikorrenti jikkontendu li, sa fejn jafu huma, l-intimat ma għandu l-ebda eċċezzjonijiet x'jagħti għat-talbiet rikorrenti u b'hekk jeżistu ċ-ċirkostanzi kontemplati fl-artikolu 167 *et sequitur* tal-kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta biex din l-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ, u għal kull buon fini qiegħed jiġi anness affidavit tar-rikorrenti li qed jiġi mmarkat bħala Dok "D";

Illi dawn il-fatti l-esponenti tafhom personalment;

Għaldaqstant jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti;

1. Tiddeċiedi din il-kawża skont it-talbiet segwenti, bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-artikolu 167 *et sequitur* tal-kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara li l-intimat qiegħed jokkupa u jiddetjeni mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi l-fond fuq imsemmi u ċjoe' l-garaxx numru 36, illum numru 29, ġewwa Valletta Road, Luqa;

3. Tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-imsemmi garaxx u tiffissa terminu qasir u perentorju għal dan il-għan;

4. Tiddikjara li l-intimat għandu jħallas kumpens għall-okkupazzjoni lleċita sakemm il-garaxx imsemmi jitbattal,

tillikwida tali kumpens u tikkundanna lill-intimat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż, kontra l-intimat li qiegħed jiġi minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut Giuseppe Farrugia fis-16 ta' Diċembru 2009 fejn eċċepixxa:

1. Illi din l-Onorabbli mhux kompetenti sabiex tisma' din il-kawża, peress li skont l-emendi ntrodotti reċentement f'kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa kompetenti fil-każ odjern.

2. Illi bla preġudizzju għas-suespost *dato ma non concesso* li l-Qorti hija kompetenti, fi kwalunkwe każ l-esponent għandu titolu ta' kera għall-fond in kwistjoni u jgawdu mill-protezzjoni mogħtija mill-liġi, u dan kif se jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża.

3. Illi fi kwalunkwe każ mart l-esponent Mary Rose Farrugia hija waħda mill-koproprjetarji ta' dan il-garaxx u għalhekk għandha interess li tkun fil-kawża mhux biss bħala koproprjetarja iżda wkoll peress li din il-kirja ġiet akkwistata fl-elf disa' mija u erbgħa u disgħin (1994) matul iż-żwieġ mal-esponent, u di fatti kontestwalment qed jiġi ppreżentat rikors sabiex tiġi kjamata fil-kawża.

Salvi risposti ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut Giuseppi Farrugia;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tal-1 ta’ Frar 2010 fejn il-kjamata fil-kawza Mary Rose tat ruħha b’notifikata bir-rikors promotur u bl-appuntament tal-kawża u ddikjarat li qed taderixxi ruħha għar-risposta ġuramentata tal-konvenut;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta’ Ġunju 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huma qed jibbażaw t-talba tagħhom billi skont huma l-konvenut ma għandu ebda titolu validu biex jokkupah.

Illi l-eċċezzjoni tal-konvenut hija li huwa jokkupa l-fond billi għandu t-titolu ta' kera u li martu (li ġiet imsejħa fil-kawża wara) hija kopropjetarja, u allura kellha interess fil-kawża anke għaliex il-kirja kienet tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejniethom.

Illi għalhekk il-konvenut eċċepixxa wkoll li din il-Qorti ma kellhiex kompetenza tisma' u taqta' l-kawża, u li l-istess kawża kellha tiġi ntavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Biss kif ġie osservat fil-kawża deċiża fit-28 ta' Marzu 2014 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"George Falzon vs Raymond Buttigieg"**:

"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 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-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 joqgħodu 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 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 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"** deċiza mill-Qorti tal-Appell Ċivili fl-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 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 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 t'Ottubru 2011, ingħad illi:

"Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet rispettivi. 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 l-atturi qed jagħmlu t-talba tiegħu a bażi tal-fatt li s-soċjeta' konvenuta ma jistħoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond inkwistjoni. Din id-deċiżjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjeta' konvenuta naqset mill-obbligi tiegħu 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-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti huma relatati intimament u setgħu ġew mistħarrġa u deċiżi flimkien, u dan għaliex kjarament biex il-Prim' Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja – iżda 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 dubju li l-foro ndikat huwa appuntu l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. 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, inġabru provi dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuti li huma għandhom titolu ta' kera iżda s-sentenza ngħatat biss dwar l-eċċezzjoni tal-kompetenza; u filwaqt li kif ġja' ssemma mingħajr dubju l-kompetenza toħrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti tiġi milqugħa, l-attur ikollu allura xorta waħda jirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jieħu pussess tal-fond in kwistjoni – iżda mbagħad fuq kawżali għal kollox differenti għaliex tkun ġiet stabbilita ġudizzjarjamanet relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Għalhekk ladarba l-Ewwel Qorti ddeċidiet biss, kif ġiet mitluba tagħmel, fuq l-ewwel eċċezzjoni hija għamlet sew li kkonċentrat fuq it-**talba tal-attur** (kif iddikjarat is-sentenza **"Refalo vs Azzopardi"** fuq imsemmija) li kienet titlob l-iżgumbrament fuq il-kawżali li l-konvenuti ma għandhomx titolu, u allura kkonkludiet ġustament li fuq dik il-bażi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawża u tiddeċiediha .

Illi fi kliem ieħor allura l-Qorti tal-Appell iddeċidiet illi fejn l-attur jallega li l-konvenut ma għandux titolu, hija l-Prim' Awla li għandha kompetenza tisma' l-każ. Allura l-eċċezzjoni tal-kompetenza qed tiġi miċħuda.

Illi kwindi l-Qorti trid tara jekk il-konvenut għandux titolu validu skont il-liġi biex jokkupa l-fond. Ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs**

Joseph Galea et" (deċiża fit-30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem *'bla titolu'* espressa f'att ġudizzarju promotur:

"kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attriċi li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenuta li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attriċi."

Illi matul il-kors tal-kawża l-konveut ipproduċa riċevuti li saru evidentement mill-1994 'il quddiem, u dwar dan inħatret esperta kalligrafa li kkonkludiet li għalkemm uħud minn dawn saru f'daqqa kienet tal-opinjoni li l-firem kienu tal-mejta ġenituri tal-atturi. Naturalment huwa probabbli li d-dati in kwistjoni saru kif saru biex il-konvenut ikun protett skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi madankollu kwantu appuntu għall-eċċezzjoni li l-konvenut għandu titolu ta' lokazzjoni, kif sewwa osservaw l-atturi fin-nota' sottomissjonjiet tagħhom, billi f'dan il-każ si tratta ta' kirja ta' garaxx, anke jekk il-konvenut kera l-fond qabel l-1995 u allura f'dak iż-żmien il-kirja kienet protetta mill-Kapitolu 69, ftit wara li ġiet intavolata din il-kawża saru emendi importanti fil-Kodiċi Ċivili bir-riżultat li kirjiet ta' garaxxijiet ma baqgħux protetti mill-istess Kapitlu 69 *ai termini* tal-Artikolu 1531 H tal-istess Kodiċi.

Illi l-Qorti jidhrilha li f'dan ir-rigward pero' ma hemmx dubju li għandha tiġi applikata d-duttrina tal-***jus superveniens*** u kwindi *l-azzjoni illi qabel tkun difettuża tiġi imsaħħa. Il-fondament ta' dan huwa preċiżament l-ekonomija tal-ġudizzju u tal-ispejjeż* (**"Vella vs**

Dr Galea" – Vol XXXIII-i-paġna 254). Ara wkoll, fir-rigward is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) **"Paul Azzopardi vs Maria Lourdes Sciberras"** deċiza fit-12 ta' Frar 1996**,** u tal-Qorti tal-Kummerċ **"David Clarke nomine vs Dr Marco Griscti nomine"**.

Illi għalhekk l-eċċezzjoni kontenuta fir-risposta tal-konvenut f'dan ir-rigward se tiġi miċħuda, għaliex indubbjament il-konvenut ma għandu ebda titolu li jista' jivvanta fir-rigward tal-atturi, salv id-dovut temperament fil-kap tal-ispejjeż fir-rigward.

Illi kwantu għall-imsejħa fil-kawża (li kwantu hekk hija fl-istess status legali ta' konvenuta) jirriżulta pero' li hija wkoll ko-propjetarja u allura għandha dritt tuża l-fond daqs kemm għandhom dritt l-atturi. Il-Qorti allura ma tistax tiddikjara li hija ma għandha ebda titolu. L-atturi għandhom dritt jitolbu li jkollhom pussess lill-imsejħa fil-kawża, u jgawdu l-proprjeta' bħalha, iżda mhux li jiżgumbrawha – fil-fatt dawn il-Qrati laqgħu talbiet ta' ko-possessuri biex jingħataw ċwievet ta' fondi li jkunu qed jitgawdew biss minn xi ħadd jew uħud mill-kopropejtarji – ara s-sentenzi fl-ismijiet **"Emanuela Farrugia et vs Nazzareno Fenech"** deċiża fid-9 t'Ottubru 2003 Prim Awla, u **"Mary Agius et vs Maris Gauci et"** deċiża fid-29 ta' Jannar 2014 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Naturalment meta l-proprjeta' in kwistjoni tinbiegħ anke ġudizzjarjament kull dritt tal-ko-proprjetarji jintemm.

Illi l-atturi qed jitolbu wkoll kumpens għall-okkupazzjoni llegali iżda ma tressqux provi fir-rigward, u allura filwaqt li l-konvenut għandu jkun tenut iħallas kumpens mid-data li ġiet introdotta l-kawża sa meta jagħti l-fond lura lill-atturi, il-Qorti mhijiex f'pożizzjoni li tillikwida u tordna l-ħlas tal-istess kumpens.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjoniet tal-konvenut u tilqa’ l-ewwel tlett talbiet attriċi, b’dan li tordna lill-konvenut jiżgombra mill-fond in kwistjoni fi żmien xahar; tiddikjarah responsabbli għall-ħlas ta’ kumpens kif mitlub iżda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-kumplament tar-raba’ talba għar-raġunijiet ġja’ msemmija.

Fir-rigward tal-imsejħa fil-kawża l-Qorti tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi ġja’ msemmija jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti; a skans ta’ ekwivoċi l-ispejjeż tal-perizja kalligrafa jkunu a kariku tal-atturi *stante* li l-espert ġiet nominata fuq talba tagħhom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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