QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Erbgha 27 t'April 2016

Rikors Numru : 57/2016 JPG

Kawza Numru : 18

Maria Caruana (ID Nru. 778033(M)) fisimha proprju u bhala prokuratrici tal-imsiefer huha Alfred Micallef (Passaport Nru. AP 653467), Teresa Mifsud (ID Nru. 146636(M)), Anna Sammut (lD 787240(M)), Jessie Cauchi (ID Nru. 300644(M)), Salvina Grixti (ID Nru. 811046(M)), lkoll ulied il-mejtin Giuseppe u Carmela konjugi Micallef; Joseph Schembri (ID Nru. 368537(M) , Maria Dolores Sammut(ID Nru 133854(M), Agnese Pace (ID Nru 481351(M), Carmelo Schembri, (ID Nru 757447(M), Maria Concetta Schembri (ID 508144M), Pawlu Schembri (ID Nru. 244649(M) f ismu proprju u bhala mandatarju tal-imsiefra hutu Frangisku Saverio Schembri, John Mary Schembri, Salvina sive Vivi Portelli u tan-neputijiet Mary mizzewga Fehler, Paul u Joseph ulied il-mejta Marianna Galea nee' Schembri, u ta' Nicole, Twila u Joseph ulied il-mejjet David Schembri

vs

Carmel Mifsud

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors tal-atturi tat-22 ta' Jannar 2015 li jaqra hekk:

"Illi permezz ta' kuntratt pubbliku tat-30 ta' Awwissu, 1965, atti Nutar Dottor Philip Saliba, l-aventi kawza tar-rikorrenti ikkoncedew lill-intimat b'titolu ta' enfitewsi

temporanja ghal zmien hamsin sena l-fond 52 Triq il-Katakombi, Rabat, Malra, liema perijodu skada definittivament fil-31 ta' Awwissu 2015.

Illi minn bosta snin ilu l-intimat assenja b'titolu ta' kera dan l-istess fond lill-Antonia Borg u bi skrittura tad-19 ta' Jannar, 2015 l-intimat u l-imsemmija inkwilina geddew anticipatament l-kirja ta' bejnithom, dekorribbli mill-1 ta' Settembru, 2015;

Illi fil-precitat kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika kien appattwit illi l-intimat ikollu dritt ikompli b'kera fl-istess fond wara gheluq il-perijodu tac-cens, u fil-fatt l-intimat ghadda biex iddepozita, qua kerrej, r-rata ta' kera ta' mija u seba u disghin Ewro, wiehed u tletin centezmu (Ewro 197.31) ghall-iskadenza tal-1 ta' Settembru, 2015;

Illi l-intimat qatt ma seta' legittimament jirrivesti ruhu bit-titolu ta' kerrej gjaladarba huwa ma jirrisjedix fil-fond u dippju' l-inkwilina tal-fond hi l-precitata Antonia Borg, li minghand l-intimat akkwistat dak it-titolu;

Illi, wkoll, u f kull kaz, kwalsiasi konvenzjoni ta' kera pretiza mill-intimat kellha ssir konformement ghar-rekwiziti tal-artikolu 1531A tal-Kodici Civili, u fil-kaz in ispecje dan ma sarx hekk, fl-liema eventwalita' ma tista' legittimament tezisti ebda kirja hekk vantata mill-intimat;

Jghid ghalhekk l-istess intimat ghaliex m'ghandiex dina l-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:-

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat ma setax guridikament jipprevalixxi ruhu minn dak appattwit fil-kuntratt imsemmi tat-30 ta'Awwissu, 1965, dekors il-perjodu enfitewtiku, billi fir-realta' huwa ma huwiex il-veru kerrej tal-fond 52, Triq il-Katakombi, Rabat, Malta, u dippju' dan l-istess fond hu okkupat minn kerrej iehor;*

2. *Tiddikjara u tiddeciedi illi f'kull kaz il-kirja vantata mill-intimat hi nulla in kwantu nieqsa mir-rekwiziti dettati fid-dispost tal-artikolu 1531A tal-Kodici Civili, kif hawn fuq premess;*

3. *Konsegwentement, tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat m'ghandux dritt ghat-titolu ta' kera li qed jippretendi li ghandu;*

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Lulju, 2015 u tal-ittri legali tas-27 ta' April 2015, 27 ta' Mejju 2015 u 25 ta' Awissu 2015 kontra l-intimat, ingunt minn issa ghas-subizzjoni."

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat id-digriet tagħha tal-4 t'April 2016, li bih akkordat lill-intimat terminu t'ghaxart ijiem zmien sabiex iressaq s-sottomissjonijiet, għall-finijiet tal-Artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Carmel Mifsud tal-14 t'April 2016;

Rat in-nota responsiva ta' sottomissjonijiet tal-atturi tat-18 t'April 2016;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Mill-atti tal-kawza jirrizulta illi minkejja li l-intimat gie debitament notifikat fil-15 ta' Frar 2016 bir-rikors promotur prezentat mir-rikorrenti, huwa baqa' ma prezentax ir-risposta tieghu kif rikjest mill-ligi u ghalhekk huwa kontumaci.

Skond il-ligi, l-kontumacja ma tfissirx u ma tistax tigi ekwiparata ma ammissjoni. Infatti kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Blye Engineering Co. Ltd Vs Philip Borg Bellanti u Joe Fenech** deciz fit-22 ta' Gunju, 2005, Appell Civili per Onor. Imhallef Philip Sciberras:

> ***"... huwa wkoll principju ben stabbilit illi ghalkemm ilkonvenut jibqa' kontumaci dan ma kellux jinftiehem bhala li hu abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domanda. Sta ghall-gudikant li***

> ***jezamina jekk ittalba hix gustifikata, indipendentement mill-kontumacja talkonvenut. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35;"***

Illi infatti fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq v. Brian Mizzi et noe**., Appell, 27 ta' Marzu, 1996 inghad:

> ***"Illi fl-ahharnett irid jinghad illi skond il-gurisprudenza talQrati taghna, il-konvenut li jibqa' kontumaci, bhal kaz odjern, ma jitqiesx li ammetta t-talba ta' l-attur, izda jitqies li jkun irrimetta ruhu ghall-gudizzju tal-Qorti. Dana ma jfissirx pero' li l-Qorti tista' tqajjem hija stess ex officio kwalunkwe eccezzjoni li l-konvenut seta' jqajjem kieku kkontesta l-kawza billi kif gie ritenut fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re Hammet vs Genovese moghtija fil-31 ta'Jannar 1991:***
>
> ***"Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjoniiet li mhiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni Pubblika.***
>
> ***Ghaliex altrimenti tinholoq sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq eccezzjoni taghha stess haga li mhix rakkomandabbli billi tinvolvi vjolazzjoni ta' principju kardinali tas-smiegh xieraq tal-kawza;""***

Vide ukoll sentenza fl-ismijiet **Joseph Aquilina noe v. Lino Debono**, Qorti tal-Appell, deciza fis-7 ta' Ottubru, 1997.

Pero, kif intqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet J**oseph Vella vs Pierre Cremona**, deciza fl-10 ta' Ottubru 2003 :

> ***"[il-kontumacja ma tehlisx lill-attur milli jissodisfa ir-rekwizit tal-ligi li jressaq provi sal-grad almenu ta' probabilita` u li jressaq l-ahjar prova."***

Ikkonsidrat;

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-intimat jghid illi din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tiddisponi minn dan il-kaz, peress illi trattandosi ta' kwistjoni ta' kera huwa il-Bord li Jirregola l-Kera li huwa vestit bil-kompetenza biex jisma' u jiddeciedi l-azzjoni proposta mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti jirribattu billi jghidu illi din l-eccezzjoni kellha tingieb in limine litis u ghalhekk l-intimat huwa prekluz milli jressaq dan l-argument rigward l-inkompetenza ta' din il-Qorti biex tiddisponi minn din il-kaz.

Il-Qorti taghraf illi kwistjonijiet ta' kompetenza jistghu jigu sollevati ex officio mill-Qorti. Ghalhekk il-Qorti ghandha tezamina il-kwistjoni ta' jekk l-azzjoni proposta mir-rikorrenti taqax entro l-kompetenza taghha, nonostante l-kontumacja tal-intimat.

Fil-fehma tal-Qorti l-azzjoni odjerna taqa' taht il-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux taht il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan ghaliex l-allegat titolu ta' kera in kwistjoni inholoq mhux taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta izda gie fis-sehh tramite konversjoni minn titolu ta' enfitewsi, liema titolu konvertit qatt ma dahhal fil-parametri tal-Kaptiolu 69 billi l-partijiet qatt ma ressqu sabiex jirregolaw il-relazzjoni gdida taghhom taht il-ligi tal-kera permezz ta' ftehim illi jistipola l-kondizzjonijiet li jirregolaw il-kirja.

Ghalhekk il-Qorti taghraf illi hija kompetenti sabiex tiddisponi mill-azzjoni odjerna.

Ikkonsidrat;

Il-Qorti tghaddi biex tezamina illi l-ewwel talba tar-rikorrenti, u ghal dan il-ghan ezaminat il-koncessjoni enfitewtika datata 30 t'Awwissu 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Philip Saliba li jipprovdi:

> *"In forza ta' dan l-att il-comparenti Paula Micallef assistita minn zewgha u Carmelo armla Micallef f'isimha proprju u f'isem uliedha u Saveria Schembri qeghdin jaghtu u jicconcedu b'titolu ta' enfitewsi temporanea (cens) decorribbli mill-lum 'l quddiem ghal zmien hamsin sena ohra lil comparenti Carmel u Peter Paul ahwa Mifsud li b'cens temporanju jaccettaw u jakwistaw il-lok ta' dar r-Rabat numru 52 The Catacombs taht dawn il-pattijiet* **: (Vide kuntratt a fol.6)**
>
> *Omisses*
>
> *Wara il-koncessjoni enfitewtika il-comparenti Mifsud jkollhom dritt jkomplu b'kera fl-istess fond "***(a fol. 9)**

Illi l-fatti tal-kaz in ezami jirrigwardjaw konverzjoni ta' titolu ta' kera minn koncessjoni enfitewtika fejn id-dritt li jkomplu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera kien kontemplat fl-istess koncessjoni enfitewtika, minghajr pero', ma gew specifikati il-kondizzjonijiet essenzjali tal-kera ghal validita taghha.

Din il-Qorti ma tistax tikkondividi kompletament mar-rikorrenti fis-sens illi tifhem li d-dritt li "ikomplu bil-kera fl-istess fond" ma jistghax necessarjament jigi interpretat ristrettivament bhal li kieku it-titolu ta' kera seta' biss jigi konvertit kemm-il darba l-intimati kienu jirresjedu fil-fond relevanti.

Dan qieghed jinghad ilghaliex f'kaz li fil-perjodu **qabel** it-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika il-partijiet ftiehmu fuq kuntratt lokatizju gdid, l-istess partijiet setghu jinkludu kwalukwe klawsola pattwita, anki dik tad-dritt ta' sullokazzjoni.

Galadarba pero', l-imputat ma hax il-passi necessarji **qabel** l-iskadenza tal-koncessjoni enfetewtika sabiex il-kontendenti jigu struwiti u jikkonkludu kuntatt lokatizju bi pattijiet cari kif rikjest skond l-Artiklu 1531 A tal-Kodici Civili, l-intimat seta' jistrieh biss fuq il-konverzjoni tat-titolu ta' kera ex-lege u cioe' skond l-Artiklu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan seta' jsir biss kemm-il darba jigu provati illi r-rekwiziti indikati fl-Artiklu 12 tal-Kap 158 kienu jissussistu.

Huwa palezi illi l-intimat ma ssoddisfax ir-rekwizit essenzjali tal-okkupazzjoni tal-fond meritu tar-rikors bhala "residenza ordinarja" kif trid il-Ligi. Anzi l-intimat ammetta pjenament illi l-fond in kwistjoni kien ilu mikri li terz ghal dawn l-ahhar tletin sena.

Ghaldaqstant, il-Qorti tqis illi ghandha tilqa' l-ewwel talba rikorrenti limitatament kif fuq intqal.

Ikkonsidrat;

Il-pern tal-kaz in ezami hu l-fatt illi l-partijiet ma rredigewx kuntratt ta' kirja fl-ahhar parti tal-koncessjoni enfitewtika, u l-intimati ma hadu ebda pass gudizzjarju biex qabel l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika moghtija lilhom, jipprocedu legalment biex jinfurzaw l-opzjoni ta' kera nkluza fil-klawsola fuq citata.

Permezz tal-emendi introdotti fis-sena 2009, **kirjiet li jsiru wara l-1 ta' Jannar 2010** ghandhom jigu regolati permezz ta' ftehim bil-miktub ad validitatem. Dan jirrizulta mill-Artikolu 1531A li jipprovdi:

(1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula:

(a) il-fond li ser jinkera;
(b) l-użu miftiehem;
(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;
(d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;
(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.

Ma jidhirx illi l-legislatur ipprovda ghal xi eccezzjoni minn dak rikjest f'dan l-Artikolu ghal dawn il-kirjiet li jinholqu wara l-konverzjoni minn cens temporanju, jekk din il-konverzjoni sehhet **wara l-1 ta' Jannar 2010**.

Fil-kaz in ezami, l-konverzjoni minn enfitewsi temporanja ghal kirja kellha ssir fil-31 ta' Awissu 2015, u ghalhekk **wara** li dahal fis-sehh l-Artikolu 1531A tal-Kodici Civili. Dan ifisser illi kien mehtieg li jigi konkluz bejn il-partijiet **ftehim bil-mitkub** li jikkontjeni dak kollu rikjest fl-Artikolu 1531A tal-Kodici Civili, u fin-nuqqas ta' tali ftehim bil-miktub, **ma seta' jkun hemm l-ebda relazzjoni ta' lokazzjoni valida bejn il-partijiet**.

Ghalkemm l-intimat jargumenta fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu illi dawn il-kondizzjonijiet huma kollha sodisfatti u jelenkahom, huwa jaghmel referenza ghal ftehim li sar bejnu u bejn **Antonia Borg**. Dan pero huwa irrelevanti, ghaliex jibqa' l-fatt illi bejn il-partijiet f'din il-kawza ma hemm l-ebda ftehim bil-miktub kif trid il-ligi.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi t-tieni talba tar-rikorrenti hija fondata.

Ghal dawn il-mottivi, l-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament kif fuq intqal, tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, tiddikjara li l-kirja vantata mill-intimat hija nulla stante illi m'hijiex espressa fi ftehim bil-mitkub illi jissodissfa r-rekwiziti tal-Artikolu 1351A tal-Kodici Civili u konsegwentement tiddikjara illi l-intimat m'ghandux dritt ghal titolu ta' kera fuq il-fond bl-indirizz 52, Triq il-Katakombi, Rabat, Malta.

L-ispejjez kontra l-intimat.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur