



FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar it-Tnejn erbgha (4) ta' Lulju 2016

Rikors Numru 163/15 FDP

Fl-atti tal-Ittra Ufficjali Nru 1102/15 fl-ismijiet

Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Mary Gauci (ID 95475M)

U

Perit Anton Zammit (ID 119470M)

u

Rosa Zammit (ID 534472M)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fl-10 ta' Gunju 2015 mill-Perit Anton Zammit u Rose Zammit illi fiha ir-rikorrenti ghamlet referenza ghall-Ittra Ufficjali datata 22 ta' Mejju 2015 intavolata abbazi tal-Artikolu 466 tal-Kap 12 li permezz taghha l-intimat Kummissarju tal-Artijiet kien qieghed jesigi l-hlas ta' hamest elef, erbgha mija u tlieta u tmenin Euro punt sebgha u hamsin centezmu (€5,483.57) rapprezentanti kirja fuq il-fond Pillbox Site A, Ta' L-Ibragg, Siggiewi ghal periodu 1 ta' Marzu 2008 sal 31 ta' Awissu 2015.

Ir-rikorrenti saħqu, preliminarjament, illi l-pretensjoni ta' l-intimat kienet insostenibbli stante illi, a tenur ta' l-Artikolu 24 tal-ftehim, "*kwalsiasi tilwima, kontroversja jew talba li toħrog jew li ghandha x'taqsam ma' dan il-kuntratt jew ksur*" hija soggetta ghall-proceduri ta' Arbitragg, u ghalhekk it-talbiet ta' l-intimat Kummissarju ta' l-Artijiet ma jaqghux taht il-gurisdizzjoni tal-Qrati

Ordinarji filwaqt illi saħqu ukoll illi dak hemm mitlub kien preskritt ai termini tal-artikolu 2156 (c) u 2149 (c) tal-Kap 16.

Ir-rikorrenti saħqu ukoll illi l-kirja tal-propjeta li beda fit 28 ta' Frar 2007, kellha terminu ta' sena, għal liema sena l-kirja thallset.

Rat ir-risposta tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fit-30 ta' Gunju 2015 fejn laqa' għal dak indikat billi saħaq, l-ewwel u qabel kollox, illi l-proceduri odjerni kienu specificatament għal hlas ta' arretrati u hija prassi kemm dipartimentali kif ukoll legali li kwistjonijiet dwar arretrati jigu processati abbazi tal-Art 466 tal-Kap 12.

Rat illi l-intimat saħaq illi ammont ta' dak mitlub huwa certament dovut u għalhekk l-ecezzjoni tal-hames snin tapplika parzjalment fuq dak mitlub fl-Ittra Ufficjali.

Finalment, rat illi l-intimat saħaq illi s-sejha għall-offerti il kienet tirregola l-kiri kien jipprovdi għal kiri, minn dena għal sena, u għalhekk ir-rikorrenti kienu ben a korrent tal-fatt illi l-kirja kellha tigi mgedda awtomatikament.

Rat illi fid 19 ta' Ottubru 2015, il-Qorti, diversament ippresjeduta, giet infurmata illi, permezz ta' Rikors Nru 154/15 FDP, l-istess Ittra Ufficjali kienet qieghda tigi kkontestata minn-Mary Gauci, u għalhekk giet mitluba sabiex il-proceduri odjerni jimxu flimkien ma' dawk fuq indikati w il-Qorti, fil 11 ta' Jannar 2016, laqghet tali talba u bghatet l-atti lill-Qorti kif ppresjeduta sabiex jinstemghu flimkien mal-proceduri 154/15 FDP.

Rat illi fit 18 ta' Jannar 2016, l-atti tal-kawza odjerna gew a konjizzjoni lill dina l-Qorti u il-kawza thalliet għal-provi.

Rat illi fl-14 ta' Marzu 2016 ir-rikorrenti esebew il-kuntratt ta' kera tal-fond 'sit, inluz il-pillbox li hemm fih fil-limiti tas-Siggiewi, muri bl-ahmar u mmarkat A fuq P.D. 2005_135', liema kirja "*qieghda ssir għal mzien sena li tibda tghodd mit-28 ta' Frar 2007, bil-kera ta' tlett mija u sitta Liri Maltin (Lm306) fis-sena, ekwivalenti għal €712.79*" kif ukoll il-**Kundizzjonijiet għall-kiri ta' sit fis-Siggiewi, immarkat 'A' fuq pjanta P.D. 2005_135', lkoll esebiti mir-rikorrenti.**

Ra illi fl-14 ta' Marzu 2016 il-kawza giet differita għat-trattazzjoni finali tal-partijiet dwar l-ecezzjoni ta' inkompetenza ta' dina l-Qorti, ossija l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet moghtija fit-3 ta' Gunju 2016, wara liema trattazzjoni il-kawza giet differita għall-lum għal decizjoni dwar tali ecezzjoni ta' imkompetenza.

Ikkunsidrat

Ir-rikorrenti jishqu illi l-azzjoni naxxenti mill-Artiklu 466 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, ma hijiex azzjoni illi seta' jadopera il-Kummissarju tal-Artijiet, stante illi hemm kundizzjoni fil-kuntratt li kwalsiasi tilwima kellha tmur Arbitragg.

Huwa għalhekk necessarju illi jigi ezaminat l-Artikolu 466 tal-Kap 12 ftiit aktar fir-reqqa, partikolarment is-subartikolu (1) ta' l-istess artikolu,

Dana jipprovdi illi

Meta kap ta' dipartiment tal-gvern jew il-persuna vestita bir-rappreżentanza legali ta' korp magħqud stabbilit bil-liġi jew b'rappreżentanza legali ta' xi kumpannija jew korp ieħor li jkun hekk awtorizzat, bi jew taħt kull liġi, sabiex jiġbor kull ammont dovut lil dipartiment tal-gvern jew lil korp magħqud stabbilit bil-liġi, ikun irid jaġixxi sabiex jingabar lura dejn dovut lil dipartiment tal-gvern jew lil xi uffiċċju amministrattiv tiegħu jew lil korp magħqud stabbilit bil-liġi, dwar kull servizz, provvista, penali, kera, ċens, piżijiet oħra fuq beni, kumpens għall-okkupazzjoni u jew għal dritt ta' xi liċenza jew dritt jew taxxa oħra dovuti, huwa jista' jagħmel dikjarazzjoni tiegħu maħlufa quddiem ir-registratur, imħallef jew maġistrat li fiha huwa għandu jiddikjara xi tkun ix-xorta tad-debitu u l-isem tad-debitur u jikkonferma li dak id-debitu jkun dovut:

Minn harsa akkurata tal-Liġi fuq imsemmija, jidher illi, skond l-Art 466, huma tlieta l-kategoriji ta' persuni illi jistghu jadoperaw tali azzjoni:

- kap ta' dipartiment tal-gvern, jew
- persuna vestita bir-rappreżentanza legali ta' korp magħqud stabbilit bil-liġi, jew
- persuna vestita bir-rappreżentanza legali ta' xi kumpannija jew korp ieħor li jkun hekk awtorizzat, bi jew taħt kull liġi, sabiex jiġbor kull ammont dovut lil dipartiment tal-gvern jew lil korp magħqud stabbilit bil-liġi

Il-Liġi imbghad tikkontempla illi tali azzjoni tista ssir għal gbir tas-segwenti:

- kull servizz,
- provvista,
- penali,
- kera,
- ċens,
- piżijiet oħra fuq beni,
- kumpens għall-okkupazzjoni
- dritt ta' xi liċenza
- dritt jew taxxa oħra dovuti

Jirrizulta għalhekk, *prima facie*, illi skond tali artikolu tal-Liġi, il-gbir ta' kera da parte ta' Kap ta' Dipartiment, bhalma huwa l-Kummissarju tal-Artijiet, jista jsir permezz ta' Ittra Ufficjali mibghuta a tenur tal-Artikolu 466.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, minn dak fuq stabbilit, illi bhala regola, kwalsiasi gbir ta' kera jista jsir tramite Ittra Ufficjali mibghuta abbazi tal-Artikolu 466.

Jirrizulta, madanakollu, illi fil-kaz odjern, ir-relazzjoni guridika illi tesisti bejn il-partijiet hija dik li hija dettata fil-ftehim li beda jghodd fit 28 ta' Frar 2007, u għalhekk tali ftehim għandu jitqies bhala il-qafas tar-regoli li għandhom japplikaw bejn il-partijiet għal dak li jirrigwarda il-kirja li għaliha l-intimat Kummissarju tal-Artijiet qieghed jitlob il-hlas ta' l-arretrati tal-kera permezz ta' l-Ittra Ufficjali meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta illi l-ewwel kundizzjoni indikata fil-ftehim tal-partijiet, jigifieri Klawsola 1, tghid is-segwenti:

" Il-kerà ghandu (sic) jithallas bil-quddiem fl-Ufficju tal-Artijiet f'zewgt rati ndaqs jigifieri kull sitt xhur u l-kerà ghandu (sic) jitqies li ma thallasx puntwallment jekk xi rata ta' kerà ma tkunx thallset fi zmien tlett ijiem mill-gurnata li fiha l-kerrej jkun gie mitlub, ukoll bil-fomm, mill-Kummissarju ta' l-Artijiet jew xi haddiehor ghalih, biex ihallas dik ir-rata ta' kerà"

Jirrizulta, imbghad, illi l-ahhar kundizzjoni ta' tali ftehim tal-partijiet, jigifieri Klawsola 24, tghid is-segwenti:

"Kull tilwim, kontroversja jew talba li tohrog jew li ghandha x'taqsam ma' dan il-kuntratt jew il-ksur, terminazzjoni jew invalidita' ta' dan il-kuntratt, ghandha tigi deciza permezz ta' procedimenti ta' arbitragg skond Taqsima IV (Arbitragg Domestiku) ta' l-Att dwar l-Arbitragg ta' Malta u r-regoli ta' l-arbitragg tac-Centru dwar l-Arbitragg ta' Malta kif inhuma fis-sehh."

Jirrizulta illi skond l-Artikolu 15 (3) tal-Kap 387 intitolat Att dwar l-Arbitragg, hemm pprovdut dan li gej:

(3) Minkejja kull disposizzjoni li hemm fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jekk parti fi ftehim ta' arbitragg, jew xi persuna li tagħmel it-talba permezz jew bis-setgħa tal-parti, tibda xi procedimenti legali f'qorti kontra kull parti oħra fil-ftehim ta' arbitragg jew xi persuna li tagħmel it-talba permezz jew bis-setgħa ta' dik il-parti, dwar kull haġa miftehma li tigi riferita għall-arbitragg, kull parti f'dawk il-proċedimenti legali tista' f'kull zmien qabel ma tressaq xi eċċezzjonijiet jew tmexxi mod ieħor fil-proċedimenti, titlob lil dik il-qorti li twaqqaf il-proċedimenti, u dik il-qorti jew imħallef tagħha, kemm-il darba ma jkunx sodisfatt li l-ftehim ta' arbitragg ikun sar inoperattiv jew ma jstax jitkompla, għandha tordna li jitwaqqfu l-proċedimenti. Rikors jista' jsir minkejja li l-kwistjoni għandha tigi riferita lill-arbitragg biss wara li jigu eżawriti proċeduri oħra ta' riżoluzzjoni ta' kwistjonijiet.

Jirrizulta, fil-kaz odjern, illi l-intimat, meta dahhal bhala obbligu fil-klawsola 24 il-kundizzjoni illi kwalsiasi "tilwima, kontroversja jew talba li tohrog jew li ghandha x'taqsam ma' dan il-kuntratt jew il-ksur, terminazzjoni jew invalidita' ta' dan il-kuntratt" huwa ghazel, konxjament, illi jissuggetta kwalsiasi kwistjoni relatata ma' tali kirja, inkluz dawk relatati mal-gbir tal-kerà ta' l-istess kirja, ghal proceduri ta' Arbitragg.

Jirrizulta wkoll illi ma hemm ebda prova migjuba quddiem il-Qorti illi l-ftehim huwa inoperattiv jew ma setax jitkompla bejn il-partijiet.

Jirrizulta ghalhekk illi, in vista ta' dak minnu impost fil-ftehim tieghu stess, ghal kwalsiasi azzjoni illi l-intimat Kummissarju tal-Artijiet jista' jiehu ghal gbir tal-kerà dovuta abbazi tal-kuntratt ta' kiri fuq imsemmi, huwa ma jstax aktar japplika l-provvedimenti stabbiliti għall-proċedimenti għall-hlas ta' krediti tal-Gvern kif stipulati fl-Artikolu 466 tal-Kap 12 izda ghandu, ta' bil fors, jirreferi l-kwistjoni ghal Arbitragg, sabiex il-kwistjoni tigi hemm deciza, kif del resto rikjest mill-Kummissarju tal-Artijiet stess.

Ghalhekk, t-talba tar-rikorrenti sabiex tigi dikjarata insostenibbli l-Ittra Ufficjali 1102/15 datata 22 ta' Mejju 2015 hija wahda gusta u timmerita illi tintlaqa.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat ir-rikors promotur u ir-risposta ghall-istess.

Wara illi rat it-talba addizzjoni magħmulha mir-rikorrenti fl-14 ta' Marzu 2016,

Wara illi semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet magħmulha fit 3 ta' Gunju 2016 u

Wara illi rat li l-kawza giet differita għas-sentenza fuq t-talba addizzjonali tar-rikorrenti

Tgħaddi biex taqta' u tiddeciedi l-kaz billi

Tilqa l-ewwel talba tar-rikorrenti, u għalhekk

Tiddikjara illi l-Ittra Ufficjali 1102/15 fl-ismijiet fuq premissi hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi hija ibbazata fuq azzjoni insostenibbli in vista tal-kundizzjoni stabbilita fil-klawsola 24 tal-Kundizzjonijiet tal-Kirja, liema klawsola tistabilixxi, fost affarjiet ohra, li kull "*tilwima, kontroversja jew talba*" li għandha x'taqsam mal-kuntratt għandha tigi deciza permezz ta' proceduri ta' arbitragg.

Spejjez tal-proceduri odjerni għandhom ikunu a kariku ta' l-intimat Kummissarju tal-Artijiet.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur