# FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

## MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

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

**Rikors Numru 154/15 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 ipppresentat fit-2 ta' Gunju 2015 minn Mary Gauci 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) rappresentanti kirja fuq il-fond Pillbox Site A, Ta' L-Ibragg, Siggiewi ghal periodu 1 ta' Marzu 2008 sal 31 ta' Awissu 2015.

Ir-rikorrenti sahqet illi l-pretensjoni ta' l-intimat ma tista tigi qatt kkunsidrata peress illi gia hemm kaz pendenti fl-ismijiet *Kummissarju ta' l-Artijiet vs Mary Gauci et*, Rik Nru 119/15 GV dwar l-istess meritu filwaqt illi sahqet illi dak hemm mitlub kien preskritt ai termini tal-artikolu 2156 (c) u 2149 (c) tal-Kap 16.

Ir-rikorrenti sahqet ukoll illi l-kirja tal-propjeta li beda fit 28 ta' Frar 2007, kellha terminu ta' sena, ghal liema sena l-kirja thallset, u wara tali sena, r-rikorrenti ma zammitx pussess tal-propjeta' u ghalhekk dak mitlub ma kienx dovut.

Rat 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 ghal mzien sena li tibda tghodd mit-28 ta' Frar 2007, bil-kera ta' tlett mija u sitta Liri Maltin (Lm306) fis-sena, ekwivalenti ghal €712.79*" kif ukoll il-'**Kundizzjonijiet ghall-kiri ta' sit fis-Siggiewi, immarkat 'A' fuq pjanta P.D. 2005_135', lkoll esebiti mir-rikorrenti.**'

Rat ir-risposta tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fit-30 ta' Gunju 2015 fejn laqa' ghal dak indikat billi sahaq, l-ewwel u qabel kollox, illi l-proceduri Rikors 119/15 GV ma kienux identici ghall-kaz odjern stante illi l-Ittra Ufficjali ma kienux saru kontra l-inkwilini kollha ta' l-art, tant illi l-proceduri gew irtirati mill-istess Kummissarju tal-Artijiet.

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

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

Rat illi fit 9 ta' Lulju 2015, il-Qorti giet infurmata illi, permezz ta' Rikors Nru 163/15 MLF, l-istess Ittra Ufficjali kienet qieghda tigi kkontestata mill-Perit Anton Zammit u Rosa Zammit, u ghalhekk giet mgharrfa li kien ikun opportun illi l-proceduri odjerni jimxu flimkien ma' dawk fuq indikati w il-partijiet qablu illi l-proceduri 163/15 MLF jingiebu quddiem dina l-Qorti sabiex jimxu flimkien ma' dawk odjerni.

Rat illi fit 18 ta' Jannar 2016, l-atti tal-kawza 163/15 MLF gew assenjati lill dina l-Qorti u, filwaqt li l-Qorti ordnat illi l-provi migbura fi-kawza odjerna japplikaw ghall kawza 163/15 FDP, il-kawza thalliet ghal-provi.

Rat illi, fl-14 ta' Marzu 2016, ir-rikorrenti talbet taghmel talba addizzjonali in linja mat-talba preliminari maghmulha mill-konjugi Zammit fil-kawza 163/15 FDP, liema talba kienet tghid li l-azzjoni odjerna kienet insostenibbli stante illi, a tenur ta' l-Artikolu 24 tal-ftehim, "*kwalsiasi tilwima, kontroversja jew talba li tohrog 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.

Ra illi fl-14 ta' Marzu 2016 il-kawza giet differita ghat-trattazzjoni finali tal-partijiet dwar l-eccezzjoni ta' inkompetenza ta' dina l-Qorti, kif imqajjma dakinhar stess.

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

## Ikkunsidrat

Ir-rikorrenti, fit-talba addizzjonali taghha, tishaq 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 ghalhekk necessarju illi jigi ezaminat l-Artikolu 466 tal-Kap 12 ftit 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 jinġabar 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-reġistratur, 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-Ligi 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-Ligi imbghad tikkontempla illi tali azzjoni tista ssir ghal 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 ghalhekk, *prima facie,* illi skond tali artikolu tal-Ligi, 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 ghalhekk tali ftehim ghandu jitqies bhala il-qafas tar-regoli li ghandhom japplikaw bejn il-partijiet ghal dak li jirrigwarda il-kirja li ghaliha 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-kera ghandu (sic) jithallas bil-quddiem fl-Ufficju tal-Artijiet f'zewgt rati ndaqs jigifieri kull sitt xhur u l-kera ghandu (sic) jitqies li ma thallasx puntwallment jekk xi rata ta' kera 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' kera"*

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' arbitraġġ, jew xi persuna li tagħmel it-talba permezz jew bis-setgħa tal-parti, tibda xi proċedimenti legali f'qorti kontra kull parti oħra fil-ftehim ta' arbitraġġ jew xi persuna li tagħmel it-talba permezz jew bis-setgħa ta' dik il-parti, dwar kull ħaġa miftehma li tiġi riferita għall-arbitraġġ, kull parti f'dawk il-proċedimenti legali tista' f'kull żmien 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' arbitraġġ ikun sar inoperattiv jew ma jistax jitkompla, għandha tordna li jitwaqqfu l-proċedimenti. Rikors jista' jsir minkejja li l-kwistjoni għandha tiġi riferita lill-arbitraġġ biss wara li jiġu 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-kera 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-kera dovuta abbazi tal-kuntratt ta' kiri fuq imsemmi, huwa ma jistax aktar japplika l-provvedimenti stabbiliti ghall-procedimenti ghall-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.

Għalhekk, t-talba tar-rikorrenti sabiex tiġi dikjarata insostenibbli l-Ittra Uffiċjali 1102/15 datata 22 ta' Mejju 2015 hija waħda ġusta u timmerita illi tintlaqa.

**Konkluzjoni**

Il-Qorti,

Wara illi rat ir-rikors promotur u ir-risposta għall-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' Ġunju 2016 u

Wara illi rat li l-kawża ġiet differita għas-sentenza fuq t-talba addizzjonali tar-rikorrenti

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-każ billi

**Tilqa** t-talba addizzjonali tar-rikorrenti ippreżentata fl-14 ta' Marzu 2016, u għalhekk

**Tiddikjara** illi l-Ittra Uffiċjali 1102/15 fl-ismijiet fuq premessi hija waħda infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi hija ibbażata fuq azzjoni insostenibbli in vista tal-kundizzjoni stabbilita fil-klawsola 24 tal-Kundizzjonijiet tal-Kirja, liema klawsola tistabilixxi, fost affarjiet oħra, li kull "*tilwima, kontroversja jew talba*" li għandha x'taqsam mal-kuntratt għandha tiġi deċiża permezz ta' proċeduri ta' arbitraġġ.

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

**Maġistrat Francesco Depasquale**

**Marisa Bugeja**
Deputat Reġistratur