QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 11 ta' Jannar 2017

Kawża Nru: 11

Rikors Ġuramentat Nru: 385 / 09 JA

Philip u Doris konjuġi Muscat; u b'digriet tas-27 ta' Novembru 2013 l-atti ġew trasfużi f'isem Alexander Muscat, Joseph Muscat, u Marlene Fenech nee' Muscat bħala eredi universali tal-attur Philip Muscat u li miet fil-mori tal-kawża

vs

Carmelo u Frida konjuġi Muscat; u b'digriet tat-28 ta' Novembru 2014 l-atti ġew trasfużi f'isem l-istess Frida Muscat u Tania Beirne Muscat *stante* li Carmelo Muscat miet fil-mori tal-kawża; u b'digriet tal-15 ta' Mejju 2015 l-istess atti tal-konvenut Carmelo Muscat ġew trasfużi wkoll f'isem Darlene Muscat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fil-21 ta' April 2009 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi fis-sena 1961 l-attur bena fond bla numru Triq Antonio Sciortino, Zebbug, u fis-sena ta' wara (1962) kien krieh bħala spiżerija bl-isem 'Nobel Pharmacy' lil ħuh il-konvenut Carmelo Muscat versu l-kera ta' ħamsa u erbgħin Lira (Lm45) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem fl-1 ta' Frar, u fl-1 ta' Awwissu ta' kull sena;

Illi l-kera in kwistjoni kienet għoliet bi qbil bejn il-partijiet f'xi żmien fis-snin tmenin għal tmenin Lira (Lm80) fis-sena;

Illi fil-bidu tas-sena 2007, il-partijiet kienu ftiehmu li l-kera tal-fond tkun ta' elf Lira (Lm1,000) fis-sena, pagabbli sitt xhur bil-quddiem fl-1 ta'Jannar, 2007 u fl-1 ta' Lulju, 2007, u li din togħla sa elfejn Lira (Lm2,000), ossija erbat elef, sitt mija u tmienja u ħamsin Ewro u ħamsa u sebgħin Ewro ċenteżmu (€4,658.75) fis-sena mis-sena 2010 'il quddiem;

Illi l-konvenut naqas li jħallas il-kera kollha għas-sena 2009, ammontanti għal erbat elef, mija u tnejn u disgħin Ewro u sebgħa u tmenin Ewro ċenteżmu (€4,192.87), iżda bagħat biss il-ħlas ta' elf, seba mija u ħamsin Ewro (€1,750), u għalhekk jifdal il-bilanċ ta' elfejn, erba' mija u tnejn u erbgħin Ewro u sebgħa u tmenin Ewro ċenteżmu (€2,442.87);

Illi *inoltre,* fl-aħħar ta' Marzu, 2009 il-konvenut għalaq l-ispiżerija fil-fond in kwistjoni u għalhekk il-fond m'għadux qed jintuża għall-iskop li oriġinarjament ġie mikri lilu;

Illi għaldaqstant jeżistu raġunijiet validi sabiex il-konvenut jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni;

Għaldaqstant l-atturi jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti:

Iħallsu lill-atturi s-somma ta'elfejn, erba' mija u tnejn u erbgħin Ewro u sebgħa u tmenin Ewro ċenteżmu (€2,442.87), rappreżentanti ħlas ta' kera fuq il-fond 'Nobel Pharmacy', Triq Antonio Sciortino, Żebbuġ għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2009 sal-31 ta' Diċembru 2009;

Iħallsu lill-atturi dik is-somma *talvolta* dovuta in konsiderazzjoni tal-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond sa dik il-ġurnata illi effettivament jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni.

Jiżgumbraw mill-imsemmi fond kemm għaliex huma morużi fil-ħlas tal-kera u kemm għaliex m'humiex jużaw il-fond il-kwistjoni għall-iskop illi kien mikri lilhom;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra interpellatorja tal-ittra, Jannar 2009, u bl-imgħaxijiet skond il-liġi kontra l-konvenuti li huma minn issa stess inġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fis-27 ta' Mejju 2009 li permezz tagħha eċċepew:

Illi huwa kien beda jikri mingħand ħuh l-attur il-fond msejjaħ Scerri Store fl-1962, bil-kera ta' Lm45 fis-sena.

Illi sussegwentement u wara ftit ta' żmien huwa beda juża l-istess fond bħala spiżerija msejħa 'Nobel Pharmacy', u baqa hekk jiġġesti l-fond bħala spiżerija sa ftit ta' żmien ilu, u dana waħdu u bl-isforzi tiegħu mingħajr qatt ma kellu sħab miegħu.

Illi minkejja li l-kera kienet ta' Lm45, dina żdiedet matul iż-żmien, fuq talba tar-rikorrenti u għax aċċettaha l-intimat biex iżomm il-kwiet bejn l-aħwa.

Illi l-kera fl-2008 kien tellagħha r-rikorrenti għal elf seba' mija u ħamsin Ewro (€1,750) u sa dakinhar hekk kien aċċetta l-esponenti.

Illi r-rikorrenti ried iżid il-kera mil-ġdid għas-sena 2009. Dan pero' ma ġiex aċċettat mil-esponenti u *stante* li lanqas ma kien hemm deċiżjoni tal-Bord tal-Kera biex din togħla, l-esponenti ma aċċettahiex. Għalhekk ħallas bir-rata li kien aċċetta qabel, ċjoe' €1,750, u dana sal-aħħar ta' Ġunju li ġej.

Illi *stante* li l-esponenti ma għadx għandu użu tal-fond bil-kera kif inhi, huwa ser jittermina l-kirja fl-aħħar ta' Ġunju li ġej.

Għaldaqstant l-esponenti qed jeċċepixxi bir-rispett:

Illi din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex kompetenza tiddeċiedi fuq l-ewwel talba *stante* li din hija għas-somma ta' €2,442.87 biss.

Illi t-tieni talba għandha tiġi miċħuda *stante* li l-ħlas sar sal-aħħar ta' Ġunju 2009, meta l-kirja ser tiġi terminata.

Illi hekk ukoll għandha tiġi miċħuda t-tielet talba *stante* li l-morożita tal-ħlas tal-kera hija regolata mil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u waqt li l-kompetenza hija tal-Bord tal-Kera, m'hemm l-ebda morożita fil-ħlas tal-kera, la ta' skadenza waħda u lanqas ta' tnejn.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti;

Rat id-digriet tad-29 ta' Mejju 2009 fejn ġiet milqugħa t-talba odjerna tiġi mismugħa kontestwalment mal-kawża fl-ismijiet **"Philip u Doris konjuġi Muscat vs Carmel u Frida konjuġi Muscat, u GBY Dispensing Chemists għal kull interess li jista' jkollha"** (Rikors Mahluf numru 386/2009JA).

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għall-11 ta' Jannar 2017.

Fatti

Ikkunsidrat illi din hija kawża għall-ħlas ta' kera u għal żgumbrament tal-fond "Nobel Pharmacy", Triq Antonio Sciortino, Żebbuġ. L-atturi huma s-sidien tal-fond *de quo* u fis-sena 1962 inkera lil ħu l-attur u ċjoe' lill-konvenut, Carmelo Muscat għal għexieren ta' snin u l-*quantum* tal-kera żdied bi ftiehem bejn il-kontendenti. Iżda fis-sena 2009 jidher li bdew il-problemi. L-atturi jikkontendu illi l-konvenut naqas li jħallas l-kera kollha għas-sena 2009, ammontanti għal erbat elef, mija u tnejn u disgħin Ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€4,192.87), iżda bagħat biss il-ħlas ta' elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€1,750), u għalhekk qed jitolbu l-ħlas tal-bilanċ ta' elfejn, erba' mija u tnejn u erbgħin Ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€2,442.87). *Inoltre* l-atturi jilmentaw illi f'Marzu 2009 il-konvenut għalaq l-ispiżerija fil-fond in kwistjoni u jallegaw għalhekk il-fond m'għandux qed jintuża għall-iskop li oriġinarjament ġie mikri lill-konvenut. Għalhekk kellha ssir din il-kawża mill-atturi sabiex jitħallsu l-arretrati tal-kera u jirriprendu pussess tal-fond.

In sostenn tat-teżi tagħhom l-atturi, ġie preżentat affidavit tal-attur Philip Muscat (Dok 'PM9' a fol 37 fl-atti tal-kawża 386/09); xehdet Dr Patricia Vella Polidano (a fol 31-33) u esebiet dokument (Dok 'PVB' a fol 26-30), xehed Alexander Muscat (a fol 34-37); u xehed Joseph Muscat (a fol 89-93).

Eċċezzjonijiet

Illi l-konvenuti eċċepew (fol 13) in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti *stante* illi hija l-*quantum* tat-talba huwa ta' elfejn erba' mija tnejn

u erbgħin Ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€2,442.87); fit-tieni lok eċċepew il-pagament, u fit-tielet lok eċċepew illi t-talba għal żgumbrament għandha tiġi miċħuda *stante* li l-morożita' tal-ħlas tal-kera hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u waqt li l-kompetenza hija tal-Kera, m'hemm l-ebda morożita' fil-ħlas ta' kera, la ta' skadenza waħda u lanqas ta' tnejn. Da parti tagħhom il-konvenuti esebew l-affidavit ta' Alfrida Muscat (a fol 114 fl-atti tal-kawża 386/09 JA), u xehdet in kontro-eżami (a fol 97); kopji tar-riċevuti tal-kera (Dok 'CM1' a fol 15-17); kopja tal-liċenzja lil Carmelo Muscat (Dok 'CM2' a fol 18); ittra datata 9 ta' Jannar 2009 (Dok 'CM3' a fol 19); l-affidavit tal-konvenut Carmelo Muscat (a fol 40-45); xehdet Maria Rosella Dalmas (a fol 47-57), u xehed rappreżentant tal-Bank of Valletta, Paul Borg (a fol 106).

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi jirriżulta illi ġie eċċepit in-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' din il-Qorti *ratione valoris* u *ratione materiae*. Il-Qorti tifhem illi l-kawża ġiet istwita quddiem din il-Qorti in vista tat-talba attriċi għal żgumbrament.

Illi fil-*White Paper **"Il-Ħtieġa ta' Riforma Sostenibilita', Ġustizzja u Protezzjoni**"* pubblikata f'Ġunju 2008 dwar il-kiri, fil-parti 04.12 "Fuq Min Taqa' r-Responsabbilta' għar-Regolamentazzjoni tal-Kera", jingħad illi:

"Il-qafas tal-leġislazzjoni kurrenti jissepara r-rikors ta' konflitt bejn il-Qrati u l-Bord tal-Kera. Dan ir-rapport jargumenta li din is-separazzjoni toħloq kumplessitajiet bla bżonn. Għalhekk qed ikun propost li, bħala parti mir-riformi, materji li għandhom x'jaqsmu mal-kera jitneħħew mill-ġurisdizzjoni tal-Qrati u titwaqqaf entita' amministrattiva waħda li jkollha ġurisdizzjoni sija fuq ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera biex ikun żgurat li materji relatati jkunu indirizzati b'mod effettiv. Dan ir-rapport jirrikkomanda li din ir-responsabbilta' għandha taqa' fuq Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera strutturat mill-ġdid…….

Rakkomandazzjoni 33[1]*"*

Skont, l-Artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 hemm provdut illi:

"Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li każi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali".

Illi għalhekk l-Artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili japplika jekk jiġu sodisfatti tliet rekwiżiti, u ċjoe illi:

i. Il-kawża ġiet intavolata wara l-1 ta' Jannar 2010;

ii. Il-fond hu dar ta' abitazzjoni jew kummerċjali;

iii. Il-vertenza tkun konnessa ma' kirja;

Illi jirriżulta illi l-kawża odjerna ġiet intavolata il-21 ta' April 2009 u għalhekk isegwi li din il-Qorti hija kompetenti u għandha l-ġurisdizzjoni tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża.

Illi l-Qorti tinnota illi t-tielet talba attriċi għal żgumbrament ġiet sorvolata mill-fatti għaliex jidher ikkontestat bejn il-partijiet illi l-konvenuti għamlu l-aħħar pagament ta' €1,750 li jkopri l-perjodu sal-aħħar ta' Ġunju 2009 (iżda l-atturi qedgħin jikkontestaw il-*quantum)* u mbagħad ivvakaw il-fond *de quo.* Għaldaqstant din il-Qorti mhijiex se tieħu aktar konjizzjoni ta' din it-talba.

Illi issa fl-ewwel talba tagħhom l-atturi talbu s-somma ta' elfejn, erba' mija u tnejn erbgħin Ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€2,442.87)

---

[1] ara "Darmanin *et* vs Cutajar *et*", Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 16 ta' Diċembru2015.

rappreżentanti l-bilanċ bejn ir-rata miżjuda ta' kera ammontanti għal erbat elef, mija u tnejn u disgħin Ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€4,192.87) u l-kera mħallsa mill-konvenut ammontanti għal elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€1,750). Iżda din il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-eċċezzjoni mqajma mill-konvenuti fis-sens illi l-konvenuti ma qablux maż-żieda mitluba mill-atturi, ma kienx hemm deċiżjoni tal-Bord tal-Kera biex din tgħola u din lanqas ma saret skont ir-regolamenti għall-awment fil-kera – l-atturi ma kellhomx dritt għal tali żieda.

Illi *inoltre* skont ix-xhieda ta' Paul Borg fil-kapaċita' tiegħu ta' rapprenżentant tal-Bank of Valletta (a fol 106) iċ-ċekk li nħareġ minn Carmelo Muscat favur Philip Muscat datat 9 ta' Jannar 2009 issarraf (a fol 105, Dok 'PB1') – prova fiha nnifisha ta' aċċettazzjoni da parti tal-atturi tat-tiġdid tal-kirja favur il-konvenuti għall-perjodu kopert mill-pagament, u ċjoe' sal-aħħar ta' Ġunju 2009.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjoni relattiva tal-konvenuti u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur