BORD LI JIRREGOLA L-KERA

CHAIRMAN DOTTOR SIMONE GRECH
B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Numru: 4/2023 SG

Joseph Camilleri, Grace Camilleri nee' Grima u Eileen Vella nee' Camilleri

vs

Anthony Mercieca

Illum it-Tlieta, 26 ta' Marzu 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur li jaqra:

1. *Illi Joseph Camilleri u Grace Camilleri ("Il-Konjugi Camilleri") kienu akkwistaw il-fond urban, bla_isem, u bin-numru ħamsa u erbgħin (45), illum bin-numru sebgha u sebgħin (77), f'Dock Street, Msida, liema fond huma akkwistaw permezz tal-kuntratt datat fl- għaxra (10) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sitta (2006) u dan fl-Atti tan- Nutar Malcolm Mangion li kopja tiegu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok "A";*

2. *Illi l-istess konjugi Camilleri ttrasferixxiew b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli lill binthom, ir-rikorrenti Eileen Vella, l-istess propjeta, u cioe l-fond fuq imsemmi, filwaqt li l-istess Konjugi Camilleri fuq dak l-istess att kienu irriservat u żammew a favur tagħhom u għal matul ħajjithom, id-dritt tal-użu u tal-użufrutt fuq din l-istess propjeta. L-istess donazzjoni saret permezz ta' kuntratt datat fl- ewwel (1) ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u li huwa redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech. Kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok "B";*

3. Illi dan l-istess fond jinsab mikri / okkupat mill-intimati Anthony Mercieca u dan versu l-kera ta' tlett mija u ħamsa u sittin Ewro u erbgħa u tmenin centeżmu (€365.84) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

4. Illi l-esponenti jidhrilhom illi din il-kera ma hijiex waħda gusta u ma tirrilfettix il-valur reali tal-propjeta', stante li l-valur lokatizzju tal- fond fis-suq huwa ferm għola minn dak li qiegħed jitħallas. In oltre, il-kera hija ferm anqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-istess propjeta;

5. Illi l-artikolu erba ittra 'A' (4A) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), jipprovdi li jsir awment fil-kera imħallsa minn dan il-Bord f'ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ. B'hekk, l-esponenti jridu jipprevallixxu ruħhom mid-dritt mogħti lilhom bis-saħħa tal-istess artikolu.

6. Illi r-rikorrenti jridu jipprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti lilhom bis-saħħa tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta

Għaldaqstant, l-esponenti qiegħed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord prevja okkorrendo dawk il-provvedimenti kollha li huwa jhoss li huma opportuni, inkluz bil-ħatra ta' Perit Arkitett:

i) Fl-ewwel stadju b'applikazzjoni tad-disposta tas-subinciz '6', tal- Artikolu 4A, tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li jisma l- partjiet breavament inkluż kull evidenza li jikkunsidra rilevanti, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas- smiegħ tar-rikors;

ii) Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tas-subartikolu 2 tal- imsemmi Artikolu 4A tal-Kap 69 li jirrevedi l-kera tal-fond lokat sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2022, sal massimu stabbilit mil-liġi dan bl-effett mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) u sabiex wkoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera (rigward tal-kera billi fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l- inkwilin);

iii) Jordna li jitwettaq l-eżerċizzju dwar jekk l-inkwilin intimat Anthony Mercieca ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal- Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħrugħa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili) u/jew kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;

iv) Illi f'każ li l-intimat Anthony Mercieca ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond bin-numru ħamsa u erbgħin (45), illum bin-numru hamsa u sebgħin (77), f'Dock

Street, Msida kif ukoll biex l-istess fond lokat jiġi vakat favur ir-rikorrenti u dan fi żmien qasir u perentorju stabbilti minn dan il-Bord għal tali fini liema perjodu m'għandux jkun aktar minn sentejn (2), fl-liema perjodu l-esponenti jkolllu d-dritt li jitlob kera ogħola minn dik preżenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa ingunti għas-subizzjoni.

Bir-riserva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti.

Ra r-risposta preliminari tal-intimat li taqra:

li permezz tagħha jiġi indikat illi hu ġie msejjaħ biex iwieġeb quddiem Bord li mhux il-Bord kompetenti stante illi huwa Malti u residenti Malta u barra minn hekk il-post li fuqu qed jintalab il-fissazzjoni tal-kera xieraq huwa kif jidher mill- istess Atti 45, Dock Street, Msida, Malta u għalhekk mhux ta' kompetenza tal- Bord ta' Għawdex bir-rispett kollu lejn il-Ġudikant.

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni tal-*privilegium fori*.

Ikkunsidra:

Illi l-konvenut qed jinvoka l-*privilegium fori* u dan peress li skond hu, din il-kawża messa ġiet intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera f'Malta.

Il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta bl-Artikolu 16 jistabilixxi li għandu jkun hemm Bord li Jirregola l-Kera u jipprovdi dwar kif għandu jkun magħmul l-istess Bord. L-Artikolu 20 jipprovdi li l-Bord għandu l-istess setgħat mogħtija mill-Kodiċi ta' Organiżazzjoni u Proċedura Ċivili lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Fl-imsemmi Kapitolu 69 ma hemm xejn dwar il-kompetenza tal-Bord kwantu jirrigwarda l-gżira ta' Għawdex u għalhekk f'dan ir-rigward huma applikabbli l-provvedimenti normali li jistabilixxu l-kompetenza bejn il-Qrati ta' Malta u dawk ta' Għawdex (Vide sentenza mogħtija minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut fid-19 ta' April, 2012 Rikors Numru. 3/2011 Francis Grech, Mary Doris sive Mary Dolores mart Carmelo Grima, Michael Grech, l-imsemmi Francis Grech f'ismu u bħala mandatarju ta' ħutu imsefrin Victor Grech, u Raymond Grech kif debitament awtorizzat vs Michael Lowell).

Issa skont l-Artikolu 50 tal-Kap. 12, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) hi kompetenti li tieħu konjizzjoni ta` pretensjoni kontra;

".....l-persuni li joqogħdu jew li għandhom ir-residenza tagħhom ordinarja fil-Gżira ta` Għawdex jew ta` Kemmuna, kif ukoll ta` dawk il-kawżi l-oħra kollha li l-liġi tgħid espressament li għandha tieħu konjizzjoni tagħhom dik il-qorti.".

Illi l-Artikolu 741 tal-Kap 12 jiddisponi li:-

> *"L-eccezzjoni ta` l-inkompetenza tal-qorti tista` tinghata –*
> *(c) meta huwa moghti lill-konvenut il-beneficcju li jigi msejjah quddiem qorti partikolari."*

Persuni li joqgħodu f`Malta għandhom id-dritt, meta jkunu konvenuti f`kawżi, li jiġu msejħa quddiem il-Qrati f`Malta (Artikolu 767 tal-Kap. 12):-

> *"Il-beneficcju msemmi fl-artikolu 741(c) hu moghti lill-persuni li joqoghdu fil-Gzira ta` Malta rigward il-qrati ta` dik il-Gzira, u lil dawk li joqoghdu fil-Gzejjer ta` Ghawdex u Kemmuna rigward il-qorti ta` dawk il-Gzejjer.".*

L-istess benefiċċju jappartjeni lill-persuni residenti f`Għawdex.

Illi l-Artikolu 770 tal-Kap 12 jiddisponi:

> *`Il-privilegium fori jispicca wkoll fil-kaz li l-kawza tkun dwar obbligazzjoni li, skond il-ftehim, kellha tigi esegwita fi Gzira partikolari`.*

L-Artikolu 771 tal-Kap 12 jistipula:

> *`Il-privilegium fori ma jistax jintalab mill-werriet, meta ghar-raguni msemmijin fl-ahhar artikolu qabel dan,ma setghax ikun mitlub mill-awtur tieghu`.*

Dan il-Bord iqis li l-indirizz tal-konvenut huwa wieħed f'Malta. Illi anke l-fond mertu ta' din il-kawża jinsab ġewwa l-gżira ta' Malta. Għalhekk ladarba il-*privilegium fori* tqajjem, id-disposizzjonijiet tal-Artikoli 741 (c) u 767 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta` Malta għandhom normalment japplikaw. Fil-fatt hija l-kwistjoni ta` residenza li fuqu huwa stabbilit l-Artikolu 741 (c) tal-Kap. 12. Jirrizulta wkoll li din l-eċċezzjoni tqajjmet *in limine litis*.

Il-*privilegium fori* jispiċċa:-

1. Meta l-għadd ta` konvenuti li jgħixu Malta u Għawdex hu ndaqs (Artikolu 769).
2. Meta l-obbligazzjoni, li dwarha hi l-kawża, għandha skont il-ftehim tiġi eżegwita fi Gżira partikolari (Artikolu 770).
3. Meta jkun hemm rinunzja għalih mill-persuna li għandha jedd għalih (Artikolu 772).

Issa fil-każ odjern l-ewwel ċirkostanza ma tapplikax stante li hemm intimat wieħed biss li jirrissjedi f' Malta. Dwar it-tieni ċirkostanza fejn jispiċċa l-*privilegium fori*, jiġi rilevat li skont l-Artikolu 770 tal-Kap. 12 il-*privilegium fori* jispiċċa wkoll, fil-każ li l-kawża tkun dwar obbligazzjoni li skont il-ftehim, kellha tiġi eżegwita fi gżira partikolari. Kwindi l-liġi hija tassattiva u ma tħalli lok għal ebda tip ta` interpretazzjoni. F`każijiet li jaqgħu fit-termini tal-Artikolu 770 tal-Kap 12, l-intimat ma jibqalgħux aktar id-dritt li jinvoka l-benefiċċju li jiġi mħarrek quddiem Qorti partikolari. Dan ifisser li meta l-kawża tkun

tivverti fuq obbligazzjoni li skont il-ftehim kellha tiġi eżegwita f`Għawdex, il-konvenut għalkemm residenti f`Malta ma jistax jissolleva din l-eċċezzjoni u l-kawża trid tiġi deċiża mill-Qorti ta` Għawdex (Ara **Gorg Vella noe et** vs Rev Charles Cini, Ċitazzjoni Nru: 6/99AMT deċiża fis-16 ta` Frar, 2001). Madanakollu, f'dan il-każ, il-fond lokat huwa wkoll f'Malta.

Jifdal issa t-tielet ċirkostanza li permezz tagħha jispiċċa l-*privilegium fori*, u ċioe' jekk ikun hemm rinunzja għal tali eċċezzjoni. Din lanqas ma tirriżulta għax l-eċċezzjoni tqajjmet fir-risposta għal din il-kawża.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord filwaqt li qiegħed jilqa' l-eċċezzjoni mressqa mill-konvenut, jordna li l-atti kollha ta' dan ir-rikors jintbagħtu lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali f'Malta sabiex il-każ jiġi assenjat lill-Bord kompetenti f'Malta skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

(ft) Dr. Simone Grech
Chairman

(ft) Daniel Sacco
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

26.03.2024 – Bord4.2023 – Joseph Camilleri et vs Anthony Mercieca.