MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2009

Citazzjoni Numru. 1222/2007

Kawża Numru 9
Rik. Nru. 1222/07JRM

Joseph **MIFSUD**, Carmen Mifsud, Carmelo Mifsud u Catherine Mifsud

vs

Antonia **GENOVESE**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-21 ta' Novembru, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-imħarrka ttrasferiet il-kirja tal-fond 802 u

803, Triq il-Kbira San Ġużepp, fil-Ħamrun, mingħajr il-kunsens tagħhom u bi ksur tal-liġi; (b) ssib li l-imħarrka kisret il-kundizzjoni numru ħamsa (5) tal-kitba tal-31 ta' Marzu, 1962, billi ċediet jew ittrasferiet l-inkwilinat tal-imsemmi post lil ħaddieħor; (ċ) ssib li l-imħarrka naqset li tagħmel manutenzjoni xierqa u tiswijiet meħtieġa fl-imsemmi post b'mod li ħalliet il-post jaqa' fil-biċċa l-kbira tiegħu fi stat ta' dilapidazzjoni u telqa u saret ħsara kbira fih; (d) ssib li l-imħarrka kisret ukoll il-kundizzjoni numru tnejn (2) tal-imsemmija kitba tal-31 ta' Marzu, 1962; (e) tordna t-temm tal-kirja minnufih; u (f) tordna lill-imħarrka biex toħroġ mill-post 802 u 803 fi Triq il-Kbira San Ġużepp, il-Ħamrun, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tagħtiha u li trodd lura l-istess post lill-atturi ħieles u battal minn kull okkupazzjoni. Talbu wkoll l-ispejjeż u żammew sħiħ il-jedd tagħhom għal kull azzjoni ta' danni u kumpens għall-okkupazzjoni;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Novembru, 2007, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrka u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrka fid-19 ta' Diċembru, 2007, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li, fl-ewwel lok, din il-Qorti ma tistax tisma' l-kawża minħabba li l-kirja tal-post *de quo* hija fil-fażi tat-tiġdid tal-kirja taħt l-Ordinanza XXI tal-1931 (il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), u għalhekk huwa l-Bord tal-Kera waħdu li jista' jqis it-talbiet tal-atturi. Fil-mertu, laqgħet billi ċaħdet li hija b'xi mod ittrasferiet jew ċediet il-kirja lil ħaddieħor jew li naqset li tagħmel il-manutenzjoni meħtieġa fil-post;

Rat ix-xhieda mressqa mill-atturi bil-mezz tal-affidavit;

Rat id-degriet tagħha li bih qiegħdet il-kawża taħt il-Proċedura tas-Smigħ Qabel il-Proċess (*Pretrial*);

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukati tal-partijiet waqt l-ewwel smigħ tas-17 ta' Frar, 2009, dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari mqanqla mill-imħarrka;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' Frar, 2009, li bih tat żmien lill-partijiet biex iressqu Noti ta' Sottomissjonijiet dwar l-imsemmija eċċezzjoni;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrka fis-16 ta' Marzu, 2009[1];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fl-14 ta' April, 2009[2], bi tweġiba għal di tal-imħarrka;

Semgħet is-sottomissjonijiet ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Mejju, 2009, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal sejba ta' ksur ta' kundizzjonijiet ta' kirja min-naħa tal-kerrej u għat-teħid lura mis-sid tal-post mikri minħabba dawk il-ksur. L-atturi, bħala sidien tal-fond numru 802/803 fi Triq il-Kbira San Ġużepp, fil-Ħamrun, jgħidu li l-imħarrka għaddiet il-kirja lil ħaddieħor kontra r-rieda tagħhom u wkoll li ħalliet il-post jitqagħbar billi naqset li tagħmel il-manutenzjoni u t-tiswijiet meħtieġa matul iż-żmien, u dan ġab ħsara kbira fil-post. Iridu li l-Qorti tordna lill-imħarrka tinħareġ mill-istess post;

Illi l-imħarrka laqgħet għal din l-azzjoni billi qalet li l-kawża jmissha tressqet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ladarba l-kirja hija fil-fażi tat-tiġdid, u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza li tisma' l-kawża. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li t-talbiet tal-atturi m'humiex mistħoqqa u ċaħdet li hija b'xi mod welliet jew ċediet il-kirja u wkoll li hija ħalliet il-post nieqes mill-manutenzjoni jew mit-tiswijiet meħtieġa;

---

[1] Paġġ. 26 – 7 tal-proċess
[2] Paġġ. 28 – 9 tal-proċess

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar l-eċċezzjoni preliminari dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti li tisma' l-kawża *ratione materiae*;

Illi mill-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti jirriżulta li l-post inkera l-ewwel darba lil żewġ l-imħarrka fil-31 ta' Marzu, 1962[3], b'seħħ mill-għada għal żmien ta' sentejn *di fermo* u sentejn oħra *di rispetto* u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Il-post kellu jintuża bħala ħanut għall-bejgħ tal-għamara. Il-kerrej intrabat li jagħmel ix-xogħlijiet kollha ta' manutenzjoni li jkunu meħtieġa, kemm fuq barra u kif ukoll fuq ġewwa, mill-awtoritajiet sanitarji u pubbliċi u ma setax iwelli jew jissulloka l-post lil terzi. Il-kerrej miet fl-1982 u l-kirja għaddiet fuq l-armla tiegħu, l-imħarrka. L-atturi kisbu l-post b'kuntratt pubbliku fis-17 ta' Awissu, 1998, u meta kisbuh kienu jafu li l-post kien mikri lill-imħarrka u kien jintuża għal dak il-għan;

Illi l-atturi jgħidu li, minn ftit taż-żmien 'l hawn, l-imħarrka mhix qiegħda tkun fil-ħanut u wieħed Orlando Attard qiegħed jagħmel użu minnu[4] u jmexxi n-negozju minn ġewwa fih[5]. Fil-21 ta' Novembru, 2007, infetħet din il-kawża;

Illi l-konsiderazzjoni legali ewlenija fl-istħarriġ tal-eċċezzjoni taħt eżami hija dwar jekk din il-Qorti jmisshiex tisma' l-kawża jew jekk l-atturi messhomx ressqu t-talbiet tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bħala t-tribunal imwaqqaf b'liġi speċjali biex iqis u jiddeċiedi dwar talbiet ta' nuqqas ta' tiġdid ta' kirjiet u t-tneħħija tal-kerrej minn post li jkun fl-istadju tat-tiġdid tal-kirja;

Illi ma hemmx dubju li l-kirja li tgawdi l-imħarrka fil-każ tal-lum taf l-oriġini tagħha lill-ftehim ta' kirja li kienet saret sebgħa u erbgħin sena ilu b'kitba lil żewġha Samwel. M'hemmx dubju lanqas li ż-żmien miftiehem f'dik il-kirja (kemm dak ta' bilfors u kif ukoll dak tal-għażla) skadew ukoll u l-kirja kienet qiegħda tiġġedded bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-liġi speċjali li tħares il-kirjiet tal-postijiet

[3] Dok "A", f'paġ. 4 tal-proċess
[4] Affidavit ta' Carmelo Mifsud 20.10.2008, f'paġ. 14 tal-proċess
[5] Dok "I", f'paġ. 16 tal-proċess

urbani. Il-jedd innifsu tal-imħarrka għall-imsemmija kirja ntiret sewwasew bis-saħħa ta' dik il-liġi speċjali. Fuq kollox, il-kirja m'hijiex waħda minn dawk li ntlaqtu bil-bidliet fil-liġi tal-1995;

Illi l-imħarrka tinqeda b'dawn il-fatti biex tressaq l-argument li talbiet bħalma qegħdin jagħmlu l-atturi f'din il-kawża jista' jqishom biss il-Bord li Jirregola l-Kera u mhux il-qrati ta' ġurisdizzjoni "ordinarja" jew ġenerali. Ladarba l-premessi tal-kawża tal-atturi bl-ebda mod ma jinftehmu li l-imħarrka qiegħda żżomm il-post mikri bla m'għandha titolu, allura waħedha toħroġ il-konklużjoni li huma jridu li t-titolu jintemm u dan għar-raġunijiet li l-istess atturi jġibu 'l quddiem fir-Rikors. Biex jintemm it-titolu ta' kera fiż-żmien tat-tiġdid tal-kirja jrid ikun il-Bord li Jirregola l-Kera li jagħti deċiżjoni bħal din;

Illi min-naħa tagħhom l-atturi jargumentaw li l-qofol tat-talba tagħhom hija x-xoljiment tal-kirja u mhux is-sempliċi nuqqas ta' tiġdid tagħha. Huma jistrieħu fuq il-prinċipju li meta talba tkun għat-tħassir jew ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt tal-kirja, imqar jekk f'dak il-waqt il-kirja tkun fiż-żmien tat-tiġdid tagħha, huma l-qrati ta' ġurisdizzjoni ġenerali li jridu jqisu talba bħal din u mhux it-tribunal imwaqqaf taħt liġi speċjali. Jidher li huma jserrħu din il-fehma tagħhom fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi ż-żewġ partijiet iressqu riferenzi għal deċiżjonijiet tal-qrati dwar l-argumenti rispettivi tagħhom;

Illi huwa prinċipju elementari imma fondamentali li meta titqanqal kontestazzjoni dwar jekk Qorti li quddiemha titressaq kawża għandhiex il-kompetenza li tismagħha, hija dik il-Qorti li għandha tistħarreġ u tiddeċiedi dwar eċċezzjoni bħal dik fl-aspetti kollha tagħha. Daqstant ieħor huwa prinċipju aċċettat li din il-Qorti, bħala Qorti ta' kompetenza ordinarja, għandha s-setgħa li tisma' u taqta' dwar kull kwestjoni ta' għamla ċivili sakemm is-setgħa dwar kwestjoni bħal dik ma tkunx ġiet mogħtija lil tribunal speċjali b'liġi apposta[6];

---

[6]App. Inf. **28.10.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.319**)

Illi ingħad ukoll li l-kwestjoni ta’ ġurisdizzjoni ta’ tribunal speċjali, limitata kif inhi bil-kompetenza speċifika li liġi speċjali tagħtih, hija kwestjoni ta’ ordni pubbliku[7], u ma tistax tiġi deċiża fuq bażi ta’ ekwita’ jew konvenjenza[8]. Kemm hu hekk, il-liġi nfisha trid[9] li fejn ikun il-każ, Qorti li ma tkunx waħda ta’ appell għandha minn jeddha *ex ufficio* tiddikjara li m’għandhiex kompetenza, ukoll jekk ma tkunx tqajmet eċċezzjoni quddiemha f’dan is-sens;

Illi huwa fatt aċċettat li din il-Qorti hija meqjusa bħala t-tribunal ta’ ġurisdizzjoni ordinarja, filwaqt li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa meqjus bħala t-tribunal ta’ ġurisdizzjoni speċjali (u limitata) fil-qasam tal-kirjiet ta’ fondi urbani, sewwasew minħabba li twaqqaf u jinsab regolat b’liġi speċjali u sal-limiti mfissra f’dik il-liġi. Bħalma jingħad dejjem u mingħajr kontestazzjoni, it-tribunal speċjali għandu l-ġurisdizzjoni li tagħtih il-liġi li bis-saħħa tagħha huwa mwaqqaf u ma jistax iwessagħha iżjed minn dak li tagħtih dik l-istess liġi. Tista’ tkun ġurisdizzjoni esklussiva, imma hija dejjem waħda li trid titwettaq fil-parametri stretti ta’ dik l-istess liġi;

Illi l-problemi mnissla minn diffikuta’ dwar liema tribunal għandu s-setgħa jisma’ kwestjoni bejn kerrej u sid dwar il-kirja minn dejjem kienu ta’ wġigħ ta’ ras u taw lok għal għadd bla qies ta’ deċiżjonijiet. Jingħad biss li l-Qrati tagħna stabilew, permezz ta’ sentenzi, ċerti regoli li jiddeterminaw distinzjonijiet dwar is-setgħat ta’ kompetenza wkoll fejn il-kwestjoni kienet tidher li taqa’ taħt il-liġi speċjali[10];

Illi huwa fatt ukoll li n-natura ta’ azzjoni tiddependi mill-għażla tal-parti li tibdiha, u hija determinabbli mis-sura ta’ talbiet li dik il-parti tkun tathom. B’mod partikolari, il-kompetenza ma tiddependix fuq iż-żmien meta ssir it-talba iżda fuq il-materja tat-talba: b’mod li jekk is-sid qiegħed

---

[7] App. Ċiv. **28.2.1969** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Buġeja vs Giovanni Paċe*** (mhix pubblikata)
[8] App. Inf. **29.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima et vs Spagnol et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.1163**)
[9] Art. 774 tal-Kap 12
[10] App. Kumm.:**11.5.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Edward Borġ vs Edward Bartlett et,*** (mhix pubblikata) u s-sentenzi hemm imsemmija

jitlob il-permess biex ma jġeddidx kirja, allura azzjoni bħal din trid tingħaraf mill-każ fejn is-sid qiegħed **jitlob li tinħall kirja li ż-żmien tagħha jkun għadu għaddej**, kemm jekk dak iż-żmien ikun iż-żmien oriġinali miftiehem u kif ukoll jekk dak iż-żmien ikun imġedded[11];

Illi f'din il-kawża, dak li wieħed imissu jqis huwa jekk l-azzjoni attriċi, kif imfassla, u t-talbiet hemm magħmula, tistax qatt tinstama' u tinqata' mill-Bord. Din il-Qorti ssib li l-azzjoni attriċi tmur lil hinn minn dik li hija l-kompetenza speċifika tal-imsemmi Bord taħt id-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 69, u għalhekk, jidhrilha li l-atturi sewwa għamlu li ressqu l-azzjoni tagħhom quddiem din il-Qorti;

Illi dan jingħad għaliex ilu minn żmien twil aċċettat illi "*l-azzjoni għar-riżoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors tagħhom hija ta' kompetenza tat-tribunali ordinarji u mhux tal-Bord tal-Kera. Dan il-Bord huwa kompetenti meta s-sid jitħarrek fl-aħħar tal-lokazzjoni u jirrifjuta li jġedded il-lokazzjoni, li jakkonsenti għar-rilokazzjoni, u jrid jimpedixxi illi r-rilokazzjoni ssir 'ope legis'*"[12]. Din ix-xejra ta' ħsieb inżammet ħajja u twettqet f'għadd kbir ta' sentenzi tal-qrati tagħna u fuq medda twila ta' żmien sal-lum[13];

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha u mqabblin maċ-ċirkostanzi partikolari tal-azzjoni attriċi, l-Qorti tasal biex issib li l-eċċezzjoni preliminari mqanqla mill-imħarrka Genovese m'hijiex mistħoqqa u m'hijiex sejra tilqagħha;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrka Antonia Genovese, bl-ispejjeż kontra tagħha, u ssib li din il-Qorti għandha s-setgħa li tisma' din il-kawża kif imressqa, u

[11] P.A. GCD **30.4.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Rev. David Morris noe vs Avukat Rachel Bonello et***
[12] App. Kumm. **26.11.1948** fil-kawża fl-ismijiet ***Sant vs Mallia*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.685**)
[13] Ara, fost l-oħrajn, App. Ċiv. **28.6.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Scalpello vs Falzon*** (Kollez. Vol: **XLI.i.445**), P.A. GV **27.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Brincat et vs Blackman et*** (mhix pubblikata) u App. Inf. **22.11.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Azzopardi vs Joseph Calleja et*** fost bosta oħrajn

għalhekk tordna li s-smigħ tal-kawża jitkompla quddiemha.

Moqrija

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------