MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2009

Citazzjoni Numru. 1056/2007

Joseph Bonnici bħala prokuratur ta’ Albert, Joseph, Anthony, Mary Anne, John Edwin u Tracy Quennell aħwa Sant; Peter Schembri bħala prokuratur ta’ Gemma Ritchie u Anthony Schembri; u Rita Schembri

Versus

Emanuel Abela

F’din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut minn fond urban wara li ntemmet il-kirja li bis-saħħa tagħha kien qiegħed iżomm dak il-fond.
L-atturi jgħidu illi huma s-sidien tal-*garage* numru sitta u għoxrin (26), Triq Carmelo Dimech (qabel kien numru mija u disgħa u tletin (139), Triq il-Pont), il-Mosta. Għalkemm il-konvenut kellu l-fond b’kera għal aktar minn għoxrin sena, il-kirja oriġinali ntemmet b’novazzjoni li saret wara l-1995, preċiżament fis-sena 1996, meta l-amministratur tal-proprjetà kien għolla l-kera għal tliet mitt lira (Lm300) –

daqs sitt mija u tmienja u disgħin euro u wieħed u tmenin ċenteżmu (€698.81) – fis-sena. Wara, l-amministratur kompla żied il-kera għal mija u tmenin lira (Lm180) – daqs erba’ mija u dsatax-il euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€419.29) – kull sitt xhur, u l-konvenut aċċetta din iż-żjieda wkoll, u hekk inħolqot relazzjoni kuntrattwali ġdida.

Fit-2 t’April 2007 ingħata avviż (*congedo*) illi l-kirja kellha tintemm fil-25 ta’ Ġunju 2007, iżda l-konvenut irrifjuta li jitlaq mill-fond, għalkemm wara dan ingħata kemm-il avviż, ukoll b’ittra uffiċjali tal-10 ta’ Lulju 2007. Issa, l-konvenut qiegħed iżomm il-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi.

L-atturi għalhekk qegħdin jitolbu illi l-qorti, wara li tgħid illi l-kirja nħallet bil-*congedo* mogħti mill-atturi, tordna lill-konvenut jiżgombra mill-fond fi żmien qasir u perentorju li tagħtih il-qorti. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-ittra uffiċjali tal-10 ta’ Lulju 2007.

L-atturi kienu talbu wkoll illi l-kawża tinqata’ bid-dispensa tas-smigħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda l-qorti, b’dikriet tat-23 ta’ Novembru 2007, ċaħdet din it-talba u ordnat illi l-kawża timxi bil-proċedura ordinarja, u l-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-atturi – li qegħdin jidhru għalihom mandatarji billi huma assenti minn Malta – ma wrewx il-prokura li bis-saħħa tagħha qegħdin jidhru l-mandatarji; għalhekk l-azzjoni saret ħażin u ma tiswiex billi l-mandatarji ma għandhomx *locus standi*; wara li l-atturi b’nota tal-5 ta’ Frar 2008 ippreżentaw kopji tal-prokuri, il-konvenut fis-seduta tal-5 ta’ Frar 2009 irtira din l-eċċezzjoni;
2. l-atturi għandhom jagħmlu prova tat-titolu tal-proprjetà tagħhom; din l-eċċezzjoni wkoll kienet irtirata mill-konvenut waqt is-seduta tal-5 ta’ Frar 2009;
3. il-fond ilu mikri lill-konvenut għal madwar ħamsa u tletin (35) sena, u l-konvenut għalhekk għandu titolu tajjeb ta’ kiri;
4. it-talba tal-atturi biex jieħdu lura l-fond kellha għalhekk issir taħt id-dispożizzjonijet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini [Kap. 69], u din il-qorti ma għandhiex kompetenza *ratione materiæ* biex tisma’ u taqta’ din il-kawża; u
5. għalkemm kien hemm żjieda fil-kera, li seħħet progressivament fuq medda ta’ żmien bi qbil bejn il-

konvenut u s-sidien tal-fond, il-pattijiet u l-kondizzjonijet l-oħra tal-kiri baqgħu l-istess, u għalhekk ma huwiex minnu illi l-kiri oriġinali ntemm b'novazzjoni.

Il-fatti relevanti, li dwarhom ma hemmx kontestazzjoni, huma dawn:

L-awturi tal-atturi kienu krew il-fond li dwaru saret il-kawża lill-konvenut ħafna snin ilu. Il-kera fil-bidu kien ta' sebgħin lira (Lm70) kull sitt xhur; żdied għal mitt lira (Lm100) kull sitt xhur b'seħħ mill-25 ta' Diċembru 1989; reġa' żdied għal mija u ħamsin lira (Lm150) kull sitt xhur b'seħħ mill-25 ta' Diċembru 1996; u kompla żdied għal mija u tmenin lira (Lm180) kull sitt xhur b'seħħ mill-25 ta' Diċembru 2000. Dawn iż-żjidiet kienu jsiru bil-kunsens tal-konvenut, iżda ma jidher li nbidel ebda patt ieħor tal-kirja.

L-atturi jgħidu illi dawn iż-żjidiet ifissru li l-kirja kienet kull darba tintamm b'novazzjoni billi tinħoloq kirja ġdida u, billi nħolqot kirja ġdida wkoll wara li daħlu fis-seħħ l-emendi tal-1995 għal-liġijiet tal-kera, dawk il-liġijiet illum ma jolqtux il-kirja korrenti.

Id-dispożizzjonijet tal-liġi dwar novazzjoni li jgħoddu għall-każ insibuhom fl-artt. 1180(2) u 1181(1) tal-Kodiċi Ċivili:

1180. (2) [In-novazzjoni] mhix preżunta; l-intenzjoni li ssir għandha tidher biċ-ċar.

1181. (1) Ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni qadima ma tiġix maqtula, għalkemm tiġi mbiddla.

Fil-fehma tal-qorti jidher ċar illi fil-każ tallum ma kien hemm ebda novazzjoni għax ma hemm ebda prova illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet illi tintemm ir-relazzjoni ta' bejniethom biex tinħoloq waħda ġdida; kull ma ġara hu li nbidel patt wieħed tal-ftehim.

Il-kuntratt ta' kiri ma huwiex wieħed ta' prestazzjoni sempliċi iżda joħloq relazzjoni kumplessa u li tkompli fiż-żmien, bi drittijiet u obbligazzjonijet fuq kull parti. Il-bdil ta' waħda mill-obbligazzjonijiet ma ttemmx il-kiri, sakemm ma jidhix ċar illi dak kien il-ħsieb tal-partijiet. Fil-każ tallum, għalkemm jista' jkun li dik kienet ix-xewqa tal-atturi, ma hemm xejn x'juri li kien hemm il-kunsens meħtieġ biex tinqatel ir-relazzjoni ta' qabel u tinħoloq waħda ġdida.

Għalhekk, billi baqgħet fis-seħħ il-kirja oriġinali, li nħolqot qabel l-1995, il-kirja tibqa' regolata mil-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69].

Dan ma jwassalx għall-konsegwenza li din il-qorti ma għandhiex ġurisdizzjoni biex tisma' din il-kawża. Il-Bord li jirregola l-Kera kien ikollu kompetenza li kieku t-talba kienet biex l-atturi jingħataw is-setgħa li ma jġeddux il-kiri, iżda t-talba ma hijiex dik; it-talba hija biex il-qorti tgħid illi l-konvenut ma għandux titolu u għalhekk tordna l-iżgumbrament tiegħu, u din hija talba fil-kompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, mhux tal-Bord li jirregola l-Kera.
L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione materiæ* hija għalhekk miċħuda.
Billi iżda l-konvenut għandu titolu ta' kiri, li ma ntemmx bil-*congedo* mogħti mill-atturi – għax il-kiri huwa ta' fond urban u l-atturi ma kisbux il-permess meħtieġ taħt l-art. 8(1) tal-Kap. 69 – it-talba tal-atturi ma tistax tintlaqa'.
Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tgħid illi l-konvenut għandu titolu ta' kiri li ma nħallx għax l-atturi ma kisbux il-permess meħtieġ taħt l-art. 8(1) tal-Kap. 69, tiċħad it-talba tal-atturi.
L-ispejjeż relativi għall-eċċezzoni ta' nuqqas ta' kompetenza jħallashom il-konvenut; l-ispejjeż l-oħrajn kollha jħallsuhom l-atturi.

< Sentenza Finali >

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