

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 133/2008

**Anthony Azzopardi u martu Esther Azzopardi u
Frangisku Azzopardi u martu Victoria Azzopardi
(detenturi tal-karti ta' identita' numri 401148M,
848251M, 619145M u 642549M rispettivament)**

-vs-

Doris Behag u Naser Behag

Il-Qorti :

Rat ir-rikors maħluf presentat fit-8 ta' Frar 2008 li jgħid hekk:-

“ 1. Illi in forza ta' ftehim li sar bejn il-partijiet, il-konvenuta intimata nghatat b'titolu ta' lokazzjoni minghand l-atturi rikorrenti l-fond ossia appartamenti internament immarkat numru 1, fi block ta' appartamenti bin-numru 38 maghruf ukoll bl-isem Victoria Flats, Pjazza

Kopja Informali ta' Sentenza

Damino, Naxxar u dan versu l-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet ;

2. Illi l-kera gravanti l-istess fond kellha tithallas kull xahar bil-quddiem, bir-rata ta' mija u sittax-il Euro sebgha u erbghin centezmu (€116.47) fix-xahar ekwivalenti ghal hamsin lira (Lm 50) fix-xahar ;

3. Illi l-intimata hija moruza fil-hlas tal-kera ta' xaghrejn u cioe' mis-7 ta' Jannar 2008 sas-6 ta' Frar 2008 u mis-7 ta' Frar 2008 sas-6 ta' Marzu 2008 u cioe' huma dovuti zewg (2) skadenzi ta' kera, liema arretrati ta' kera jammontaw ghal mitejn tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) ekwivalenti ghal mitt lira Maltin (Lm 100) ;

4. Illi ghalhekk u peress illi l-konvenuta intimata hija moruza fil-hlas ta' zewg skadenzi kera, allura l-lokazzjoni ghandha tigi terminata u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u s-sidien ikollhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni ;

5. Illi fil-fehma tal-atturi rikorrenti, il-konvenuta intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet xi tressaq kontra t-talbiet tal-atturi.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tiddeciedi skond it-talba bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta ;

2. Tordna lill-konvenuta intimata sabiex tivvaka l-fond lilha mikri u cioe' flat numru 1 fi block numru 38, Victoria Flats, Pjazza Damino, Naxxar fi zmien qasir u perentorju stante morozita' fil-hlas ta' zewg (2) skadenzi kera b'effett mis-6 ta' Jannar 2006 ;

3. Tordna lill-konvenuta intimata thallas l-arretrati ta' kera dovuti lill-atturi rikorrenti ghall-perijodu mis-7 ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

Jannar 2008 sas-6 ta' Marzu 2008 fl-ammont ta' €232.94 ekwivalenti ghal Lm 100.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra interpellatorja u bl-imghax legali kontra l-konvenuta intimata ngunta ghas-subizzjoni. ”

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-atturi.

Rat in-nota presentata mill-konvenuta Doris Behag fis-7 ta' Marzu 2008 fejn indikat l-eccezzjonijiet taghha –

“ 1. In-nullita' tal-azzjoni in vista tal-fatt li mal-prezentata tal-istess ma gewx senjalati in-numri tal-karta tal-identita' tal-atturi kollha.

2. Illi l-artikolu tal-ligi fuqhiex l-atturi qed jibbazaw it-talbiet taghhom u cioe' l-artikolu 1570 Kap 16 ma hux applikabbli fil-kaz in ezami in vista tal-fatt li l-kirja in kwistjoni tinsab fi stadju ta' rilokazzjoni u kwindi gia' dahlu fis-sehh il-provvedimenti ta' ligi ohra cioe l-Kap 69.

3. Illi t-talba tal-atturi hija legalment improponibbli wkoll minhabba l-fatt li huma naqsu li jinterpellaw lill-eccipjenta ghall-hlas tal-kera ma kull skadenza ghal zewg skadenzi kif impost mil-ligi.

4. Illi ma hux minnu li l-eccipjenta ma hiex qed thallas il-kera relativa izda l-fatt hu li huma l-istess atturi li ma jridux jaccetaw il-kera minghandha u difatti dawn qed jigu depositati taht l-Awtorita' tal-Qorti.

5. Illi tant huwa minnu li l-eccipjenta kienet thallas il-kera dovuta minnha sakemm bdiet tigi rifjutata mis-sidien illi r-rata ta' kera taghha fil-fatt tinsab sussidjata mill-Awtorita' tad-Djar. ”

Rat id-digriet tal-4 ta' April 2008 (fol 8) fejn din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkonstatat li l-intimata kellha fuqhiex tikkontesta t-talba, akkordat lill-intimata ghoxrin (20) jum zmien biex tipprezenta r-risposta taghha.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuta Doris Behag presentata fl-14 ta' April 2008 li tghid hekk –

“ 1. In-nullita' tal-azzjoni in vista tal-fatt li mal-prezentata tal-istess ma gewx senjalati in-numri tal-karta tal-identita' tal-atturi kollha kif rikjest ad validitatem mil-ligi.

2. Illi l-artikolu tal-ligi fuqhiex l-atturi qed jibbazaw it-talbiet taghhom u cioe' l-artikolu 1570 Kap 16 ma hux applikabbli fil-kaz in ezami in vista tal-fatt li l-kirja in kwistjoni tinsab fi stadju ta' rilokazzjoni u kwindi gia' dahlu fis-sehh il-provvedimenti ta' ligi ohra cioe' l-Kap 69 jew il-Kap 158 f'kaz li l-fond in kwistjoni huwa dekontrollat.

3. Illi t-talba tal-atturi hija legalment improponibbli wkoll minhabba l-fatt li huma naqsu li jinterpellaw lill-eccipjenta ghall-hlas tal-kera ma kull skadenza ghal zewg skadenzi kif impost mil-ligi.

4. Illi ma hux minnu li l-eccipjenta ma hiex qed thallas il-kera relativa izda l-fatt hu li huma l-istess atturi li ma jridux jaccettaw il-kera minghandha u difatti dawn qed jigu depositati taht l-Awtorita' tal-Qorti kif ser jirrizulta waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri.

5. Illi tant huwa minnu li l-eccipjenta kienet thallas il-kera dovuta minnha sakemm bdiet tigi rifjutata mis-sidien illi r-rata ta' kera taghha fil-fatt tinsab sussidjata mill-Awtorita' tad-Djar.

6. Illi dawn il-fatti fuq indikati f'din ir-risposta guramentata huma maghrufa personalment lill-istess konvenuta.

7. Illi in vista tal-premess ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati kemm legalment kif ukoll fattwalment kif ser jirrizulta ahjar waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri.

Bl-ispejjes kontra l-atturi li huma minn issa ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni. ”

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenuta.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet moghti fid-19 ta' Mejju 2008 (fol 12) fejn din il-Qorti diversament presjeduta, in vista tal-eccezzjoni tan-nullita' sollevata mill-konvenuta, ordnat korrezzjoni fl-occhio tal-kawza fis-sens li gew inkluzi n-numri tal-karta tal-identita' ta' l-atturi Esther Azzopardi u Victoria Azzopardi bil-konvenuta taghti ruhha b'notifikata bir-rikors kif korrett u bir-rinunzja da parti taghha ta' kull terminu.

Rat li f'din l-istess udjenza, id-difensuri tal-partijiet qablu li l-lokazzjoni bdiet fis-7 ta' Novembru 1992 (fol 12).

Rat il-provi tal-partijiet li ngabru minn din il-Qorti diversament presjeduta u semghet il-provi li kien fadal li jitressqu sakemm inghalaq l-istadju tal-gbir tal-provi.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kawza bil-fomm fl-udjenza tal-15 ta' Settembru 2009.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn din il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat –

Mill-provi rrizulta hekk –

Il-fond in kwistjoni huwa propjeta' tal-atturi. Huma krewh lill-konvenuti fis-7 ta' Novembru 1992. Ma jirrizultax li sar kuntratt formali ta' kera bil-miktub. Irrizulta pero' li l-kera ta' Lm 50 kellha tithallas kull xahar bil-quddiem. Skond l-attur Anthony Azzopardi (fol 39) huwa talab lill-konvenuta sabiex thallas il-kera izda ma hallsithiex. Il-kawza saret fit-8 ta' Frar 2008. L-attur Anthony Azzopardi xehed li ma kienux qed jaccettaw il-kera ghax il-konvenuta kienet iddum biex thallas u ghaliex saret hsara fil-post.

Irrizulta li fl-4 ta' Marzu 2008 il-konvenuta ddepositat taht l-Awtorita' tal-Qorti l-kumulu ta' tliet xhur kera ghaz-zmien ta' bejn is-7 ta' Jannar 2008 u s-6 ta' April 2008 permezz ta' cedola Nru.531/08 (DOK A1).

Min-naha tal-atturi bhala sidien, tirrizulta biss ittra wahda – dik datata 2 ta' Novembru 2006 (DOK FA2 – fol 46) fejn [permezz tal-avukat tagghom] kitbu lill-konvenuta u

avzawha li kienu se jiterminaw il-kirja b'effett mis-7 ta' Novembru 2007 u li ghalhekk kienu se jibqghu jaccettaw il-kera **biss** sas-7 ta' Novembru 2007. Fl-ittra jinghad li l-fond kien dekontrollat.

Irrizulta li kif irceviet l-ittra, il-konvenuta ddepositat il-kera fil-Qorti wara li, skond il-konvenuta, l-attur Anthony Azzopardi rrifjuta li jaccetta l-kera minghandha.

Irrizulta li meta saret il-kawza, il-konvenuta kienet diga' qed tiddeposita l-kera l-Qorti. Minn fol 55 sa fol 68 (DOK MP2 sa MP15) kienu esebiti c-cedoli ta' l-kera kollha li kienu depositati kull xahar mill-konvenuta ghaz-zmien ta' bejn is-7 ta' Novembru 2007 sas-6 ta' Marzu 2009.

Irrizulta li l-konvenuta kienet inghatat sussidju mill-Awtorita' tad-Djar ghall-hlas tal-kera fl-10 ta' Settembru 2004. Bhala procedura dak iz-zmien li applikat il-konvenuta, l-ewwel din tal-ahhar kienet thallas il-kera, u fuq l-iskorta tar-ricevuta, l-Awtorita' tirrifondi parti minnha sa massimu ta' Lm 240 fis-sena. Il-procedura llum hija differenti fis-sens li sabiex jinghata s-sussidju l-ewwel trid tirrizulta skrittura ta' kera bejn is-sid u l-inkwilin, u fin-nuqqas, l-Awtorita' tibghat imbaghad ghas-sid, u jekk jikkonferma li hemm kirja jiprocedu bis-sussidju.

Ikkunsidrat –

Tenut kont li l-kawzali ta' l-atturi hija unikament il-morozita' tal-konvenuta fil-hlas tal-kera, din il-Qorti se tiskarta **ghax irrilevanti** kull prova li tressqet dwar allegata hsara fil-fond *de quo* u dwar allegat bzonn tal-atturi li jiehdura lura l-fond *de quo* sabiex jakkomodaw familjari taghhom go fih.

Ikkunsidrat –

Mir-rikors mahluf, jirrizulta li l-atturi qed jippretendu li ghandhom dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni ghax ighidu li l-konvenuta kienet hija moruza fil-hlas ta' zewg skadenzi mensili ta' kera u ghalhekk il-lokazzjoni kellha tigi terminata skond l-Art.1570 tal-Kap.16.

L-Art. 1570 tal-Kap.16 ighid hekk –

1. *Il-kiri jista' wkoll jinhall, ghad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni rizoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha ; u f'kull kaz bhal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista' taghzel jew li ggieghel lill-parti l-ohra ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-hall tal-kuntratt flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-kuntratt.*

2. *F'dan l-ahhar kaz, basta li l-hall tal-kuntratt ma jkunx gie miftiehem espressament, il-Qorti tista' taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni fuq imsemmija, kemm-il darba dan ikun jista' jsir minghajr hsara ta' l-attur.*

Din il-Qorti tghid li sabiex l-atturi jkunu jistghu jinvokaw din id-disposizzjoni, huwa mehtieg li l-lokazzjoni tkun jew fil-perijodu originali taghha jew inkella tkun lokazzjoni li giet fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995 ghax f'dak il-kaz ma jkunux operattivi d-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fil-kaz in esami, jirrizulta li l-lokazzjoni bdiet fis-7 ta' Novembru 1992 u ghalhekk it-tieni eventwalita' hija eskluza.

Inoltre l-azzjoni ghar-ripresa tal-pussess da parti tal-atturi minhabba allegata morozita' da parti tal-konvenuta fil-hlas tal-kera saret fil-perijodu ta' rilokazzjoni u cioe' meta kien operattiv il-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-osservazzjoni tal-ahhar qed issir propju minhabba f'dak li jghid l-**Art. 1532(a) tal-Kap.16** li jghid hekk –

Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri (bhal fil-kaz in esami – kumment ta' din il-Qorti) ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin :

(a) *il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena ; ghal xahar, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar ; (sottolinear ta' din il-Qorti) ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum :*

Izda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera giex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-gurnata, jitqies li gie miftiehem skond l-uzu.

Fil-kaz in esami jirrizulta pruvat minghajr l-icken dubbju, anke fuq l-iskorta tad-dokumenti li l-partijiet stess ressqu, li z-zmien tal-kirja ma kienx determinat, pero' kien miftiehem li l-kera kellha tithallas kull xahar bil-quddiem. Kwindi skond l-Art.1532(a) tal-Kap.16 iz-zmien originali tal-kirja kien ta' xahar, li pero' kif appena dak ix-xahar ghadda, dahlu fis-sehh id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet li bis-sahha taghhom sehhet rilokazzjoni favur il-konvenuta li kienet tokkupa l-fond bhala residenza taghha – fatt li mhux kontestat mill-atturi.

Ikunsidrat –

Bla hsara ghal dak li se tghid aktar 'il quddiem, din il-Qorti tafferma li bhala fatt irrizulta bl-aktar mod car li l-intenzjoni tal-atturi kienet li jitterminaw il-kirja b'effett mis-7 ta' Novembru 2007 u kien ghalhekk li fl-**unika** ittra li rrizulta li baghtu lill-konvenuta u cioe' dik datata 2 ta' Novembru 2006 (DOK FA2 – fol 46) avzawha, permezz tal-avukat taghhom, li ma kienux se jibqghu jaccettaw il-kera wara s-7 ta' Novembru 2007. Ghalhekk mhux biss huwa mprobabbli u boghod mis-sewwa, izda huwa ghal kollox eskluż, li wara dik id-data, l-atturi rega' bdielhom u ppretendew il-hlas tal-kera, allura (ghal ebda raguni li taghmel sens) mhux tal-iskadenzi kollha ta' kull xahar wara s-7 ta' Novembru 2007, izda **biss** ta' l-iskadenzi ta' bejn is-7 ta' Jannar 2008 u s-6 ta' Marzu 2008. Wara l-atturi ma accettawx aktar kera minghand il-konvenuta, din tal-ahhar, konsistentement u regolarment, iddepositat il-kera ta' kull xahar taht l-Awtorita' tal-Qorti, kif jirrizulta miccedoli esebiti minn fol 55 sa fol 68 u cioe' DOK MP2 sa

MP15, u li jkopru z-zmien ta' bejn is-7 ta' Novembru 2007
sas-6 ta' Marzu 2009

Ikkunsidrat –

Bla hsara ghal dak li se tghid aktar 'il quddiem, din il-Qorti tafferma wkoll li propju ghaliex l-intenzjoni tal-atturi kienet li jitterminaw il-kirja b'effett mis-7 ta' Novembru 2007 u mhux li jiehdu aktar kera minghand il-konvenuta, huma b'ebda mod ma talbu lill-konvenuta sabiex thallas fil-mod **tassattivament** previst mill-**Art.9(a)(i) tal-Kap.69**

–

Il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda (enfasi ta' din il-Qorti) minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dakinhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas (enfasi ta' din il-Qorti).

Mill-provi akkwisiti, jirrizulta li f'ebda stadju wara s-7 ta' Novembru 2007 mal-atturi talbu lill-konvenuta sabiex thallas kull wahda mill-iskadenzi mensili tal-kera u konsegwentement ma tirrizultax inadempjenza da parti taghha ghax naqset li thallas fi zmien hmistax-il jum. Li zgur irrizulta kien li propju ghaliex l-atturi ma riedux jaccettaw kera minghandha wara s-7 ta' Novembru 2007, hija ddepositat il-Qorti l-iskadenzi kollha.

Ikkunsidrat –

Fl-ittra tal-avukat taghhom tat-2 ta' Novembru 2006 (DOK FA2 – fol 46) l-atturi jallegaw li l-fond *de quo* huwa dekontrollat. Fl-istess waqt pero' mhux biss ma kkonfermawx din l-allegazzjoni meta taw ix-xhieda taghhom, fatt li kien ikollu biss effett probatorju limitat, izda lanqas biss ittentaw igibu l-ahjar prova li kienet tkun ic-certifikat tad-dekontroll. Kwindi fic-cirkostanzi kull possibilita' tal-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-kaz odjern ghandha tigi eskluza *stante* li d-dekontroll tal-fond *de quo* mhux sodisfacjentement pruvat.

Ikkunsidrat –

Fil-kuntest tal-premess, l-istampa **cara u kristallina** li tohrog minn din il-kawza huwa li din il-Qorti hija nkompetenti *ratione materiae* ghar-raguni li bla dubbju l-ligi applikabbli ghall-kaz odjern hija l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn allura l-Bord li Jirregola l-Kera huwa kompetenti biex jisma' u jiddeciedi l-mertu. Ghalkemm, fit-tieni eccezzjoni taghha, il-konvenuta accennat indirettament ghal din il-kwistjoni izda ma ressqitx eccezzjoni formali, din il-Qorti hija fid-dover li tissolleva hi stess l-eccezzjoni u tiddeciedi dwarha *una volta* huwa pacifikament assodat li l-kompetenza *ratione materiae* hi ta' ordni pubbliku (**Vol.XXIX.II.468 ; Vol XLI.I.382**) u bhala tali hija sollevabbli *ex officio* (**Vol.XXXIX.II.617**). Allura huwa propju dak li qed taghmel din il-Qorti f'dan l-istadju.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tiddikjara li hija nkompetenti *ratione materiae* sabiex tiehu konjizzjoni tal-mertu tal-kaz, u ghalhekk qeghda tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju u tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment il-mertu. L-ispejjes ta' din il-kawza ikunu fl-intier taghhom a kariku tal-atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----