QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 11 ta' Jannar 2002

Numru

~itazzjoni 2566/2000

Paul Sant

versus

Mario u Mary konju[i Pantalleresco

Din hija kaw\a dwar kuntratt ta' kiri. L-attur qieg]ed ig]id illi l-konvenut waqa' lura fil-]las tal-kera, u g]alhekk qieg]ed jitlob illi jin]all il-kiri u illi l-konvenuti j]allsu l-arretrati tal-kera u d-danni. Fost e``ezzjonijiet o]ra, il-konvenuti ressqu l-e``ezzjoni illi din il-qorti hija inkompetenti *ratione valoris* biex tisma' u taqta' din il-kaw\a. Din is-sentenza tallum hija dwar l-e``ezzjoni ta' inkompetenza.

I`-`itazzjoni tg]id illi b'kitba privata tat-28 ta' Mejju 1998 l-attur kien kera lill-konvenuti l-appartament numru tnejn (2), f'*Saint Anthony Flats*, Triq San {u\epp, il-Mellie]a, g]al tmien (8) snin, l-ewwel erba' (4) snin *di fermo* u l-erba' (4) snin l-o]ra *di rispetto*. Il-kera kien ta' mija u tmenin lira (Lm180) fis-sena, jit]allas kull

sitt xhur bil-quddiem. Il-kuntratt ig]id ukoll illi, jekk il-konvenuti jaqg]u lura fil-]las tal-kera, huma jkollhom jo]or[u mill-fond u jroddu `-`wievet lill-attur, bla]sara g]all-jedd ta' l-attur illi ji[bor l-arretrati.

Sa meta nfet]et il-kaw\a, fis-6 ta' Di`embru 2000, il-konvenuti kienu ]allsu biss disg]in lira (Lm90) b]ala kera, i\da, g]alkemm l-attur sej]ilhom kemm-il darba biex iroddulu `-`wievet, il-konvenuti baqg]u ma g]amlu xejn. L-attur g]alhekk feta] din il-kaw\a u talab illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenuti waqg]u lura fil-]las tal-kera;
2. g]alhekk t]oll il-kiri;
3. tillikwida l-kera li l-konvenuti g]andhom i]allsu lill-attur;
4. tillikwida wkoll id-danni;
5. tikkundanna lill-konvenuti j]allsu l-kera u d-danni hekk likwidati; u
6. tikkundanna lill-konvenuti sabiex jo]or[u mill-fond fi \mien qasir u perentorju.

Talab ukoll l-img]ax u l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali tat-12 ta' Settembru 2000.

L-attur kien talab wkoll li l-kaw\a tinqata' bid-dispensa tas-smig], billi deherlu li l-konvenuti ma kellhomx e``ezzjonijiet x'jtag]tu. Il-qorti, i\da, b'dikriet tat-12 ta' Marzu 2001[1], laqg]et it-talba tal-konvenuti biex jikkontestaw il-kaw\a, u l-konvenuti ressqu l-e``ezzjoni, fost o]rajn, illi din il-qorti hija inkompetenti *ratione valoris* billi "l-kera dovuta hija ta' mija u tmenin lira (Lm180) fis-sena, u jidher illi l-attur kien qed jag]mel referenza g]al tliet skadenzi ta' kera li jammontaw g]al sitt mija u erbg]in lira (Lm640)"[2].

---

1 *Fol.* 18.

2 *Fol.* 30.

Id-dispo\izzjonijiet tal-li[i li jirregolaw il-kompetenza tal-qorti f'kaw\i biex jin]all kuntratt ta' kiri nsibuhom f'dawn l-artikoli tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili:

> **755.** Fil-kaw\i dwar l-e\istenza jew il-validità ta' kuntratti ta' kiri, inkella dwar it-tmiem tag]hom qabel i\-\mien miftiehem, il-valur ji[i stabbilit -
>
> (*a*) fl-ewwel ka\ ... ...; u
>
> (*b*) fit-tieni ka\, billi jing]add il-kera g]a\-\mien kollu li jkun fadal biex jispi``a l-kuntratt.
>
> **756.** (1) Ir-regola mi[juba fil-paragrafu (*b*) ta' l-a]]ar artikolu qabel dan tg]odd g]all-kaw\i ta' \gumbrament ta' kerrej min]abba li jkun baqa' lura fil-]las tal-kera, jew g]al ra[uni le[ittima o]ra.

Dwar i\-\mien tal-kiri, il-ftehim bejn il-partijiet ig]id illi l-kiri huwa:

> "g]a\-\mien ta' erba' snin *di fermo, cioè* bil-fors, u erba' snin *di rispetto, cioè* jekk il-mi\\ew[in Pantalleresco jkunu jridu.[3]

Il-ftehim kellu jibda jse]] mit-12 ta' Frar 1998, u t-talba biex jin]all il-kiri saret fis-6 ta' Di`embru 2000, meta kien fadal sena, xahrejn u sitt ijiem jekk inqisu biss i\-\mien *di fermo,* kif qeg]din jippretendu l-konvenuti, jew]ames snin, xahrejn u sitt ijiem jekk inqisu wkoll i\-\mien *di rispetto.* Billi l-kera huwa ta' mija u tmenin lira (Lm180) fis-sena, il-valur huwa fil-kompetenza mhux ta' din il-qorti i\da tal-qorti ta' [urisdizzjoni limitata sew jekk inqisu biss i\-\mien *di fermo* u sew jekk inqisu wkoll i\-\mien *di rispetto.*

Huwa minnu illi l-attur qieg]ed jitlob ukoll id-danni li g]ad iridu ji[u likwidati, u, skond l-art. 747(1) tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili, "il-valur in`ert jew indeterminat jitqies dejjem li jaqbe\ il-kompetenza tal-qorti ta' [urisdizzjoni limitata". Madankollu, id-danni li qeg]din jitolbu l-atturi huma dawk talli, bi]tija tal-konvenuti, il-kuntratt jintemm qabel il-waqt, u dawk id-danni ma jistg]ux ikunu i\jed mill-valur ta\-\mien li fadal tal-kuntratt.

---

[3] *Fol.* 5.

I\da, barra mill-]all tal-kiri u d-danni, l-attur qieg]ed jitlob ukoll l-arretrati tal-kera, u, jekk inqisu wkoll dawn l-arretrati, il-valur ji[i fil-kompetenza ta' din il-qorti. Huwa minnu illi l-art. 759 tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili jg]id illi:

> **759.** Jekk l-attur jitlob il-]las ta' diversi somom b]ala li g]andhom jing]ataw lilu g]al ra[unijiet diversi, il-valur ji[i determinat mill-og]la somma, bla ma jitqiesu s-somom i\g]ar.

Fil-ka\ tallum, i\da, id-"diversi somom" li qieg]ed jitlob l-attur ma hux qieg]ed jitlobhom "g]al ra[unijiet diversi" i\da kollha min]abba fir-ra[uni illi qieg]ed ig]id illi l-konvenuti waqg]u lura fil-]las tal-kera. G]alhekk l-art. 759 ma jg]oddx g]all-ka\ tallum, u l-valuri tat-talbiet g]andhom jitqiesu lkoll flimkien.

Meqjus hekk, il-valur tal-meritu ta' din il-kaw\a huwa fil-kompetenza ta' din il-qorti.

Il-qorti g]alhekk ti`]ad l-e``ezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris* u tordna illi l-kaw\a tkompli tinstema' quddiemha. L-ispejje\ ta' dan l-episodju g]andhom i]allsuhom il-konvenuti.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.