QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 8

Rikors Ġuramentat Numru:- 486/2014 JVC

Carmel sive Charles Mifsud (detentur tal-karta ta' l-identita` bin-numru 94852 (M)) u martu Josephine Mifsud (detentrici tal-karta ta' l-identita` bin-numru 285249 (M))

vs

Godwin Micallef (detentur tal-karta ta' l-identita` bin-numru 464148 (M)) u martu Doris Micallef (detentrici tal-karta ta'

l-identita` bin-numru 907851 (M))

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrent Carmel sive Charles Mifsud et kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Permezz ta' kuntratt ta' bejgh u xiri fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini ta' nhar it-23 ta' Mejju, 1996, l-esponenti kienu xtraw u akkwistaw minghand il-kumpanija Gasan Properties Limited diversi proprjetajiet immobbli, fosthom l-appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex;

2. Meta l-esponenti xtraw u akkwistaw dan l-appartament kien hemm kirja veljanti bejn il-kumpanija Gasan Properties Limited u l-konvenut Godwin Micallef, li huwa mizzewweg lill-konvenuta Doris Micallef, u dana skond skrittura privata ta' kera ta' nhar id-19 ta' Novembru, 1987, kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument CM1";

3. Skond l-ewwel klawzola ta' l-imsemmija skrittura privata, il-kirja saret ghal zmien himstax (15)-il sena, tibda b'effett min-nhar l-1 ta' Dicembru, 1987 u tispicca nhar it-30 ta' Novembru, 2002. Fi klawzola tlieta (3) ta' l-imsemmija skrittura privata gie miftiehem li f'kaz li l-konvenut bhala inkwilin ikun jixtieq igedded il-kirja f'gheluq iz-zmien ta' hmistax (15)-il sena, huwa kellu jitlob tali tigdid lis-sid cjoe` lill-esponenti bil-miktub sitt (6) xhur qabel ma jghaddi z-zmien ta' hmistax (15)-il sena b'dan illi tali tigdid jinghata

kemm-il darba l-appartament mikri jkun ghadu disponibbli ghal kera taht kundizzjonijiet li jigu mifthema u b'kera mahduma skond ma tghid l-istess klawzola;

4. Effetivament il-konvenuti, jew minn minnhom, ma talbu l-ebda tigdid tal-kirja lill-esponenti bil-miktub sitt (6) xhur qabel ma ghadda z-zmien ta' hmistax (15)-il sena ghalkemm huma baqghu jokkupaw l-appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex;

5. Ghalhekk il-konvenuti qeghdin jokkupaw l-imsemmi appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex minghjar l-ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li gew interpellati kemm-il darba sabiex jizgumbraw l-istess appartament huma baqghu inadempjenti;

6. Ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

7. L-esponenti jaf il-fatti dikjarati personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qeghdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qori jghogobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi ai termini ta' klawzola tlieta (3) ta' l-iskrittura privata ta' kera ta' nhar id-19 ta' Novembru, 1987 relattiva ghall-appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex gie miftiehem li f'kaz li l-konvenut bhala inkwilin

ikun jixtieq igedded il-kirja f'gheluq iz-zmien ta' hmistax (15)-il sena, huwa kellu jitlob tali tigdid lis-sid cjoe` lill-esponenti bil-miktub sitt (6) xhur qabel ma jghaddi z-zmien ta' hmistax (15)-il sena b'dan illi tali tigdid jinghata kemm-il darba l-appartament mikri jkun ghadu disponibbli ghal kera taht kundizzjonijiet li jigu mifthema u b'kera mahduma skond ma tghid l-istess klawzola;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi effettivament il-konvenuti, jew min minnhom, ma talbu l-ebda tigdid tal-kirja lill-esponenti bil-miktub sitt (6) xhur qabel ma ghadda z-zmien ta' hmistax (15)-il sena ghalkemm huma baqghu jokkupaw l-appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex;

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi konsegwentament l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-imsemmi appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex minghjar l-ebda titolu validu fil-ligi;

4. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-appartament bin-numru sebgha (7), gewwa "Paula Flats", "Capri Court", Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex, proprjeta' ta' l-esponenti, u dan entru terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti, li huma minn issa stess ingunti in subizzjoni. B'rizerva cara ghall-azzjoni ghad-danni spettanti lill-esponenti u dovuti ghall-okkupazzjoni illegali da parti tal-konvenuti ta' l-appartament hawn fuq imsemmi.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Godwin Micallef et kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-fond decquo flimkien ma' l interess guridiku tieghu f'din l-azzjoni u dana billi jezebixxi kopja tal-kuntratt ta' akkwist datat nhar it-23 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini;

2. Illi fit-tieni lok, jigi eccepit in-nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti u dan in vista tal-fatt li, wara l-emendi tal-Att X tal-2009, l-art 1525 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi espressament li: <<Il-Bord li Jirregola l-Kera (...) mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali;

3. Illi minghjar pregudizzju ghas-suespost, li m'huwiex minnu li l-esponenti qeghdin jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proceduri 'minghjar l-ebda titolu validu fil-ligi' imma b'titolu ta' kera skond il-ligi;

4. Illi a sostenn ta' dan l-esponenti kienu u ghadhom qeghdin jaghmlu pagamenti regolari tal-kera ukoll permezz tac-cedoli ta' depozitu relattivi meta l-kera ma gietx accettata;

5. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Bl-ispejjez kontra l-istess atturi, salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Gunju, 2015 l-kawza thalliet ghad-decizjoni fuq it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-kompetenza *rationae materae* tal-Qorti minn din il-Qorti diversament preseduta;

Rat id-decizjoni preliminari datata 16 ta' Lulju, 2015 li kkonkludiet kif isegwi:

'Issa fil-kaz odjern, huwa minnu li l-atturi jibdew biex isemmu skrittura ta' kirja bejn l-awtur fit-titlu taghhom u l-konvenut. Izda imkien mhuma qed jitolbu x-xoljiment tal-kirja. Ghalkemm il-konvenuti jissottomettu li l-kirja ghadha ghaddejja, dan ghandu jigi determinat fi stadju ulterjuri u jekk jirrizulta li l-eccezzjoni taghhom, (enumerata bil-paragrafu tnejn izda konsekuttivament huwa it-tielet paragrafu) u cioe`, li qed jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera, allura l-atturi jkollhom jipprocedu ulterjorment quddiem il-Bord tal-Kera.

Dan il-punt hu wkoll affermat mill-Qorti tal-Appell fil-kaz ccitat Falzon v Buttigieg fejn irriteniet li "fil-waqt li kif gia` ssemma' minghajr dubbju l- kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda imbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tichad l-eccezzjoni billi tafferma l-kompetenza taghha rationae materiae.

III. KONKLUZJONI.
Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi, billi tichad it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenuti u tordna l-prosegwiment tal-kawza.
L-ispejjez jigu determinat mal-gudizzju finali.'

Rat illi fi-verbal tas-16 ta' Lulju, 2015 l-Qorti ordnat l-inverzjoni tal-provi b'dan li kellhom jibdew bil-provi taghhom l-intimati dwar l-eccezzjonijiet rimanenti.

Rat ix-xiehda, dokumentazzjoni u provi kollha fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 7 ta' Jannar 2020 il-kawza giet differita ghallum ghad-decizjoni.

Rat ukoll ir-rikors datat 22 ta' Ottubru, 2019 u r-risposta ghall-istess, liema rikors wara li gie trattat bejn il-partijiet ukoll fl-istess seduta tas-7 ta' Jannar, 2020 thalla ghad-digriet stante li t-talbiet kontenuti fl-istess jiddependu fuq il-konkluzjonijiet ta' din il-Qorti fid-decizjoni odjerna.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Fatti:

Illi din hija kawza fejn qed jintalab mill-atturi qua sidien tal-fond 7, Paula Flats, Capri Court, Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex l-izgumbrament tal-intimati mill-istess stante l-pretensjoni tal-atturi li l-kuntratt ta' kera tal-istess fond skada lura fl-ahhar ta' Novembru, 2002. Jirrizulta mill-kuntratt esebit a fol. 33 et seq tal-process li l-atturi xtraw il-fond in kwistjoni (flimkien ma' diversi fondi ohra) minghand il-kumpanija Gasan Properties Limited. Mhux kontestat bejn il-partijiet li meta l-atturi xtraw l-istess fond kien hemm kirja veljanti bejn il-kumpanija venditrici Gasan

Proeprties Limited u l-konvenut Godwin Micallef (il-konvenuta l-ohra tigi martu Doris Micallef) tal-istess fond. Huwa wkoll inkontestat bejn il-partijiet li din il-kirja kienet saret permezz ta' skrittura privata datata 19 ta' Novembru, 1987 li kopja taghha tinsab esebita a fol. 6 et seq tal-process. Skont l-istess skrittura l-perjodu ta' kera kien ta' hmistax-il sena dekorribbli mill-1 ta' Dicembru, 1987 b'dana li l-perjodu ta' hmistax-il sena kien jiskadi fit-30 ta' Novembru, 2002. Mhux kontestat li sallum, l-intimati ghadhom jirrisjedu fil-fond in kwistjoni u l-atturi fethu l-kawza odjerna sabiex jottjenu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-intimati ma ottemperawx ruhhom mar-rekwiziti tat-tielet klawzola tal-iskrittura tal-kera imsemmija b'dana li l-kera mal-iskadenza tat-30 ta' Novembru, 2002 allura ma gietx imgedda. L-atturi jitolbu ghalhekk li din il-Qorti tiddikjara li l-intimati qed jiddetjenu minghajr titolu validu fil-ligi u jitolbu li din il-Qorti tordna l-izgumbrament taghhom mill-istess fond.

Illi da parti taghhom l-intimati jsostnu li l-atturi ghandhom fl-ewwel lok jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni permezz tal-prezentata tal-kuntratt ta' akkwist taghhom. Dan fil-fatt sar a fol. 33 et seq tal-process u ghalhekk il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni giet sorvolata.

Illi t-tieni eccezzjoni tal-intimati dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti *rationae materiae* kif gia accennat aktar il' fuq giet michuda permezz ta' sentenza datata 16 ta' Lulju, 2015.

Illi fl-eccezzjonijiet rimanenti l-intimati jeccepixxu li t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt, jsostnu li mhux minnu li huma qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi izda li ghandhom titolu ta' kera skond il-ligi. Jeccepixxu ulterjorment li huma ghadhom ihallsu pagamenti regolari ta' kera

permezz ta' cedoli ta' depozitu relattivi minn meta l-kera ma gietx accettata.

Ikkunsidrat ulterjoment;

Illi mill-atti jirrizulta li l-bazi tal-kawza attrici hija l-allegata non ottemperanza tal-intimati mal-klawzola tlieta tal-iskrittura ta' kera datata 19 ta' Novembru, 1987 (fol. 6 et seq) li taqra kif isegwi:

'In the event that at the termination of the fifteen year period the Tenant wishes to renew the lease, he would be granted such an extention by the Lanlord, provided that Tenant requests the renewal in writing six months before the lapse of the original period and that:-
a) The premises would still be available for leasing by the Landlord under such terms and conditions as shall be stipulated;
b) At a rent to be based on the present rate increased by a percentage equivalent to the percentage increase in the Official Minimum wage for an adult male labourer payable at the commencement of the present lease as compared to the minimum wage payable on the date of the renewal agreement.'

L-atturi permezz tar-rikors guramentat u principalment l-attur Carmel Mifsud fix-xiehda tieghu isostni li huwa qatt ma rcieva talba sabiex il-kirja tigi mgedda da parti tal-intimati la bil-miktub u lanqas bil-fomm u ghalhekk jinsisti li l-kirja allura ma gietx mgedda. A fol. 42 tal-process jixhed li huwa ma rcieva l-ebda avviz bil-miktub fis-sitt xhur qabel it-terminazzjoni tal-kirja *"la bil-miktub u lanqas verbal.'* Mistoqsi jekk sarux xi negozjati bejnu u bejn l-intimati dwar it-termini u kundizzjonijiet tal-kirja biex tigi mgedda jew jekk il-post kienx ghadu 'available' sabiex jinkera, jew dwar l-ammont jirrispondi '*Xejn affattu, ma kienx hemm xejn'*. L-attur jerga' jixhed a fol. 186 et seq tal-process fejn jerga'

jikkonferma li fis-sitt xhur qabel l-iskadenza tal-kirja huwa ma giex avzat mill-intimat la bil-fomm u anqas bil-miktub li l-intimat kellu l-intenzjoni li jkompli bil-kirja. Jerga' jixhed li ma saru l-ebda tip ta' diskussjonijiet anzi jghid li hu u l-intimati ma kienux jitkellmu minhabba kwistjoni ohra li kellhom bejniethom dwar garaxx fil-vicinanzi tal-post li l-attur isostni li l-intimat kien jiddetjeni bla titolu. Jirrizulta mill-atti li dan il-garaxx llum il-gurnata giet rilaxxat favur l-attur mill-intimat:

'Mal-inkwilini Micallef ma tkellimt xejn. M'ghandhomx ikellmuni sal-lum ghax kien hemm kwestjoni ohra ta' garaxx li qed jokkupaw illegali, fil-fatt irbahtha u gew zgumbrati. Ma kienx kellimni.' (fol. 187)

Mistoqsi jekk irceviex xi ittri minghand l-Avukat Dr Joe Brincat f'isem l-intimat ghall-iskop tat-tigdid tal-kera jirrispondi li le:

'la ittri, la telefonati u anqas diskorsi. Xejn.' (fol. 187)

Mistoqsi x'kienet allura l-intenzjoni tieghu la darba huwa ma rcieva xejn minghand l-intimat jirrispondi:

'Jien kont qed nistenna li ma weriex l-intenzjoni li jgedded, li fit-termini; 30th Novembr 2002 niehu c-cwievet lura.'

Il-Qorti rat illi f'dan l-istadju tax-xiehda tieghu izda l-attur issirlu referenza ghal kawza li nfethet lura fis-sena 2003 ghall-hlas ta' kera fuq l-istess fond. Id-decizjoni relatata ma' din il-kawza tinsab esebita a fol. 89 et seq. tal-process. Il-Qorti rat li din hija kawza li nfethet mis-socjeta' Sterling Car Rentals Limited kontra l-intimat Godwin Micallef. Ghal dik li hija r-relazzjoni tal-attur odjern Mifsud mas-socjeta' in kwistjoni fix-xiehda tieghu a fol. 189 tal-process huwa jikkonferma li hu direttur tal-istess kumpanija u li

hu jirraprezenta l-istess socjeta'. Jikkonferma wkoll li tul il-proceduri msemmija kien hu li kien jirraprezenta s-socjeta'. Mistoqsi allura fhiex kienet tikkonsisti l-kawza quddiem il-Bord tal-Kera li d-decizjoni taghha hija esebita a fol. 89 et seq tal-process jirrispondi:

'Din kawza li kont ghamilt lis-Sur Micallef pero' kienet saret quddiem il-Qorti li mhux suppost u mhux jien kont ghamiltha din. Sterling Car Rentals Ltd kienet ghamlitha u kienet saret quddiem il-bord tal-kera pero' kien hemm xi emenda fil-ligi u kellha ssir fil-Qorti prezenti li qed naghmluha issa. Ma nafx ghaliex saret fuq Sterling Car Rentals Ltd.'

Mistoqsi allura li mhux hu personalment jirrispondi:

'Dejjem ta' Charles Mifsud kienet imma fuq Sterling Car Rentals Ltd.'

Jikkonferma fl-istess xiehda li hu kien jirraprezenta lil Sterling Car Rentals Ltd. u mistoqsi jekk permezz tal-kawza kienx qed ifittex ghall-arretrati ta' kera tat-2003 (cioe' wara li ttermina l-ewwel perjodu tal-kera skont l-iskrittura) jirrispondi:

'Sterling irrinuznjat ma kellhiex dritt tfittex ghax il-proprjeta ma kenitx taghha'

filwaqt li jikonferma li minn dejjem kien direttur taghha.

Illi da parti taghhom l-intimati jaghmlu enfasi kbira fuq dak dikjarat fil-premessi tal-kawza msemmija u dan stante li huwa inkontestat mill-intimati li fl-atti ma gietx esebita kopja tal-ebda ittra bil-miktub li tevidenzja t-talba taghhom. L-intimat Godwin

Micallef isostni li kienet intbaghtet ittra mill-Avukat Joe Brincat li izda ma kienx tah kopja taghha u li kopja taghha ma nstabitx. Isostni wkoll li huwa kien ghamel anki talba verbali lill-attur sabiex tigi mgedda l-kera. Fil-fatt a fol. 80 fl-affidavit tieghu isostni kif isegwi:

'Nispjega ukoll li qabel ma ghalaq il-kuntratt lokatizzju tas-19 ta' Novembru, 1987, ahna konna morna l-Qorti kontra Charles Mifsud li kien xtara l-blokka kollha inkluz l-Flat 7, fejn nirrisjedu ahna. Il-kawza kienet inqatghet u l-kera pagabbli kienet giet riveduta 'il fuq imma ma keccinix (ara sentenza annessa u mmarba bhala Dok GM 3). Konna ukoll ftahna kawza quddiem il-Bord tal-Kera, bin-numru: 39/2010 GG fl-ismijiet 'Micallef Doris et vs. Mifsud Charles') peress li Charles Mifsud kien waqqa is-servizz tal-ilma ghar-residenza taghna u dan ghal kawzi 5 snin. Nemmen li Charles Mifsud kien waqqaf l-ilma biex idejjaq lili u lill-marti, apparti t-tifel, sabiex idejjaqna u nkunu s furzati nitilqghu minn darna . . . . Nghid ukoll li l-kawza li konna ftahna kontra Charles Mifsud kienet sfotuantament ntilfet peress li spiccaja minghajr l-avuakt taghna . . .

. . . Nispjega li Charles Mifsud ma ridtx jaccetta l-kera u konna naghmlu cedola l-Qorti u ghamilna hekk ghal snin shah u ghadna naghmlu hekk sal-lum.

Nirrimarka li jien kellimt lil Charles Mifsud sabiex il-kuntratt lokatizzju ikun imgedded u dan skont klawzola 3 tal-kuntratt fejn hemm imnizzel li jekk "Tenant wishes to renew the lease, he would be granted such an extension by the landlord." Niftakar li kont tlabt lil Charles Mifsud aktar minn sitt xhur qabel ma ghalaq il-kuntratt jkif hemm ukoll imnizzel fuq klawzola 3. Niftakar li l-avukat tieghi ta' dak iz-zmien Dr Joseph Brincat, kien ukoll ikkommunika ma' Charles Mifsud dwar it-tigdied. Skont jien kien hemm diffikulta dwar kemm kellha tkun il-kera ghola,

nghid kwazi d-doppju, u mhux kera li kellha tinhadem skont il-kuntratt, precizament skont klawzola 3 (b) . . .'

Dan jerga' jikkonfermah fix-xiehda tieghu a fol. 130 tal-process u jixhed kif isegwi:

'meta mbaghad ghalaq il-15-il sena, sitt xhur qabel mort navza lil Carles Mifsud minhabba l-kera, sid il-flats, peress li qabel kienu f'idejn Gasan u mbagahd ha over Charles Mifsud. Dak iz-zmien kelli one five six. Imbaghad mort biex ninfurmah li l-kera ser taghlaq u hu kien qalli li din trid issir dopju l-kera. U jien ghadtlu le peress li skont il-kuntratt kellha ssir skont l-gholi tal-hajja.

Kien qalli biex immur inqabbad avukat. Kont kellimt lil Dr Joe Brincat li kien kiteb u kien tani ragun u qalli li l-gholi kellu jsir skont l-gholi tal-hajja u skont kif hemm indikat hawnhekk fil-kuntratt li ga ghamilt referenza ghalih. Dik id-decizjoni ma riedx jaccettaha u kellna nidhlu l-Qorti. Dan b'referenza ghal paragrafu 3 fejn hemm imsemmija din il-kawza.

Irbahna din il-kawza u l-Qorti kienet iddecidiet li jien inhallas two hundred and twenty Maltin (Lm 220) fis-sena. Jien inhallas one two eight point twelve Euros kull tliet xhur fil-fatt; u jekk tahdima bejn whed u iehor jigu more or less the same.

Din il-kera ma gietx accettata minnu: Dr Joe Brincat ghalhekk jaghmel il-kirja depozitat l-qorti, u ghadni sal-gurnta tal-lum.'

L-istess jerga' jigi kkonfermat fil-kontro-ezami tieghu a fol. 174 et seq tal-process. F'dan il-kontro-ezami izda f'hin minnhom l-intimat jinstema' incert dwar jekk fiz-zmien tat-terminazzjoni tal-kera u cioe' fis-sena 2002 kellux bhala avukat lil Dr Joe Brincat jew lil Dr Owen Bonnici. Ghalkemm jibqa' jinsisti li kien Dr Joe

Brincat li beda jiddepozita l-kera l-Qorti fil-mument li din ma bdietx tigi accettata, il-Qorti izda vverifikat mir-rapporti tal-Pulizija esebiti a fol. 136 et seq tal-process li sas-sena 2008 l-intimat kien jindika lill-Pulizija bhala Avukat tieghu lil Dr Joe Brincat u anki kienu ntbaghtu xi kwereli mill-istess Avukat lill-Pulizija.

Illi din il-Qorti fittxet fl-atti kopja tac-cedoli ta' depozitu msemmija mill-intimat izda ma jirrizultax li ebda wahda minnhom giet prezentata fl-atti odjerni. Minn dawn ic-cedoli l-Qorti setghet tivverifika almenu z-zmien li l-pagamenti bdew isiru izda minghajr kopja tal-istess din il-prova ma saritx. Konsegwenza ta' dan in-nuqqas il-Qorti wkoll ma setghetx tivverifika l-ammont imhallas permezz tac-cedoli peress li ma tressqetx din il-prova dokumentarja. L-intimat isemmi wkoll kawza fil-Bord tal-Kera li permezz taghha gie mibdul l-ammont tal-kera mhallsa izda ghal darb'ohra ma sabitx kopja ta' din l-allegata kawza fl-atti u lanqas ma rnexxielha ssib kawza fl-isem il-partijiet fuq is-sistema on-line u dan stante li jekk tezisti din id-decizjoni tezisti se mai hija informazzjoni pubblika li din il-Qorti setghet taghmel referenza ghaliha. Rat ukoll li d-dokument GM 3 (fol. 89) li ghalih jaghmel referenza l-intimat fl-affidavit tieghu ma jikkonsistix fid-decizjoni tal-Bord dwar l-ammont ta' kera li ghandha tithallas.

Rat li a fol. 124 et seq xehed l-Avukat Dr Joseph Brincat li in succinct ikkonferma li kien jippatrocina lill-intimati fiz-zmien li kien skada l-perjodu ta' hmistax-il sena u cioe' fis-sena 2002 u wkoll ikkonferma li jiftakar li kien bghat ittra ghan-nom tal-intimat ai termini tal-artikolu 3 tal-iskrittura ta' kera pero' jikkonferma li huwa ma jaghtix kopji tal-ittri li jaghmel u ghalhekk lill-intimat ma tahx kopja. Ikkonferma wkoll li minhabba hsara fil-hard disk ma rnexxilux jirrintraccja kopja tal-istess ittra.

Rat illi huwa in vista tan-nuqqas tal-prova tad-dokument tat-talba bil-miktub sabiex tigi mgedda l-kera lura fis-sena 2002 li l-intimati qed jaghmlu hafna emfazi fuq il-premessi tal-kawza li saret mill-kumpanija tal-attur Sterling Car Rentals Limited kontra l-intimati lura fis-sena 2003. Minn fol. 89 jirrizulta li dawn kienu kif isegwi:

'1. Illi is-socjeta' rikorrenti tikri lill-intimat il-fond li jinsab Capri Court, Triq Emmanuel Galizia, Ta' Xbiex, versu l-kera ta' Lm 156.00 fis-sena pagabblu kull tliet xhur bil-quddiem;

2. Illi huma dovuti zewg skadenzi ta' kera ghall-perjodu bejn Settembru u Dicembru 2002, u bejn Jannar u Marzu 2003, stante illi l-intimat naqas milli jhallashom sal-gurnata tal-lum. Fil-fatt, nonostante l-fatt illi giet depositata cedola ta' depozitu bin-numru 698/03, l-intimat kopra biss parti mill-iskadenza dovuta ghall-perjodu bejn April u Gunju, 2003.

3. Illi di piu' u minghajr pregudizzju ghall-precedenti, in ogni kaz ic-cedola hawn fuq imsemmija hijja irrita u nulla stante illi l-ammont depositat ta' Lm 36.000 ma jirriflettix l-ammont ta' kera verament dovuta ai termini tal-kuntrat ta' kiri datat 19 ta' Novembru 1987, b'dan illi ma jammontax ghall-Lm 39.00 kif suppost, u ghaldaqstant ghadu pendenti ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi;

4. Illi ai termini tal-klawzola numru 19 (b) tal-ftehim ta' kiri datat 19 ta' Novembru 1987, is-sid ghandu d-dritt u l-fakulta' illi jittermina l-kirja in kwistjoni 'ipso jure' f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' zewg skadenzi tal-kera da parti tal-kerrej;

5. Illi inoltre, l-intimat ghamel xi tibdil strutturali fil-fond in kwsitjoni, bi ksur tal-klawzola numru 7 tal-ftehim ta' kiri datat 19

ta' Novembru 1987, kif ukoll bi vjolazzjoi tal-konswetudni nostrali regolanti li kera;

6. Illi di piu' l-intimat kiser diversi kundizzjonijeit ohra tal-kera, kif jista' jigi ppruvat ahjat fl-andament ta' dan ir-rikors;

Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghogbu jawtorizzaha tirripendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi skond il-ligi u li ghall-fini ta' l-izgumbrament, jigi prefiss lill-intimat zmien qasir u perentorju.'

Illi l-Qorti rat li ghalkemm il-kawza suesposta kienet giet intavolata f'isem Sterling Car Rentals Limited, mill-informazzjoni moghtija fil-premessi tal-istess ma hemmx dubju li l-kawza tikkonferma u ghandha bhala bazi l-istess kuntratt ta' kiri tal-fond in kwistjoni fil-kawza odjerna u dan ghar-ragunijiet li jsegwu:

(i) Id-data tal-iskrittura taqbel u cioe' id-data tad-19 ta' Novembru, 1987;
(ii) L-indirizz tal-fond jaqbel stante li huwa indikat bhala Capri Court, Triq Emmanuel Galizia, Ta' Xbiex;
(iii) Isem l-inkwilin jaqbel ukoll u cioe' Godwin Micallef;
(iv) L-ammont ta' kera wkoll jaqbel u cioe fis-somma ta' Lm156.00.
(v) Jaqbel ukoll il-kontenut tal-klawzola numru 7 msemmija mal-iskrittura in kwistjoni.

Il-Qorti rat li da parti tieghu l-attur kif gia inghad aktar il' fuq ikkonferma li l-kawza kienet infethet mill-kumpanija minnu bhala rapprezentant tal-istess kumpanija u wkoll li din kienet infethet kontra l-intimat odjern u b'referenza ghall-kirja tal-istess fond.

F'partijiet mix-xiehda jghid li hu ried jiftah il-kawza u f'parti ohra jghid li ma jafx ghalfejn infethet f'isem il-kumpanija.

Illi din il-Qorti tqis li ghalkemm huwa minnu li l-kumpanija *per se.* li ghandha personalita' guridika distinta minn dik tal-attur, ma tistax tigi meqjusa li b'xi mod bl-atti taghha tippregudika l-interessi privati tad-direttur taghha l-attur Carmel Mifsud, minn naha l-ohra tqis li l-agir tal-istess Carmel Mifsud fl-atti ta' dik il-kawza u cioe' bhala l-persuna li irraprezenta l-kumpanija u allura pprovda l-informazzjoni sabiex tinfetah dik il-kawza, l-agir tieghu kif ukoll b'referenza ghax-xiehda tieghu fil-kaz odjern b'referenza ghall-istess ghandu jservi bhala provi cirkostanzjali fil-kawza odjerna. Jirrizulta lil din il-Qorti mill-premessi tal-kawza msemmija allura li l-attur lura fis-sena 2003:

(i) Pretenda hlas ghall-kera tal-fond in kwistjoni ghall-perjodu bejn Settembru u Dicembru 2002. Skont l-iskrittura tal-kiri datata 19 ta' Novembru, 1987 it-terminu kien jiskadi fit-30 ta' Novembru, 2002 u ghalhekk il-pagament pretiz ghal Dicembru 2002 jidhol f'terminu ulterjuri tal-kera tal-fond in kwistjoni. L-istess jinghad ghall-hlas pretiz bejn Jannar u Marzu 2003.

(ii) Mhux talli l-attur accetta li l-kirja giet imgedda izda sahansitra jissemma fil-premessi li fil-fatt saru cedoli ta' depozitu mill-intimat izda skont hu dawn ma kienux ikopru l-ammont kollu ta' kera dovuta. Imkien fil-premessi ma jissemma li l-ammont ta' kera dovuta kien inbidel jew kellu jigi rivedut.

(iii) Illi mkien fil-premessi ma jissemma li t-terminu tal-kera in kwistjoni kien skada.

(iv) Tant l-attur odjern ma kienx qed iqis bhala li t-terminu tal-kera favur l-intimati kien skada li giet intavolata l-kawza appuntu sabiex l-intimat jigi zgumbrat ghal ragunijiet ohra taht l-artikolu 7 u mhux l-iskadenza tal-kirja u dan meta l-omissjonijiet da parti tal-intimati allegati fil-kawza odjerna (ai termini tal-artikolu 3) skont l-attur kienu gia sehhew lura f'dak iz-zmien. Fil-fatt it-terminazzjoni tal-hmistax-il sena kienet fit-30 ta' Novembru, 2002 u l-kawza quddiem il-Bord infethet fis-sena 2003.

Illi l-Qorti ghalhekk tqis, in vista ta' din il-prova cirkostanzjali kif komfortata wkoll mix-xiehda tal-intimat li huwa kien ghamel talba kemm verbali kif ukoll bil-miktub sabiex tigi mgedda l-kera u x-xiehda tal-Avukat Dr Joe Brincat li kkonferma li kien hu li rrediga l-ittra in kwistjoni, tqis illi l-intimati rnexxielhom iressqu provi sal-grad rikjest mil-ligi li l-kirja kif kostitwita fil-kuntratt ta' kiri datat 19 ta' Novembru, 1987 giet effettivament imgedda ai termini tal-artikolu 3 tal-istess skrittura lura mal-iskadenza taghha fl-ahhar ta' Novembru 2002. Din il-Qorti tqis ukoll li l-verzjoni moghtija mill-intimati hija dik veritiera stante li hija wkoll korroborata mill-evidenza mressqa li l-attur ghal perjodu twil ta' snin wera animosita` kontra l-intimati u ghamel minn kollox sabiex jipprova jdejjaq lill-intimati biex jitilqu mill-fond in kwistjoni. Hawnhekk il-Qorti taghmel referenza partikolari ghall-bosta rapporti li kellhom isiru mill-intimati lill-Pulizija kontra atti li saru fil-konfront taghhom a fol. 136 *et seq* tal-process.

Il-Qorti rat ukoll illi r-rikors guramentat odjern gie prezentat lura fis-sena 2014 meta allura l-perjodu mgedded tal-kirja kien ghadu ghaddej u ghaldaqstant din il-Qorti ma tistax tilqa' t-talbiet attrici stante li jirrizulta titolu validu ta' kera fuq il-fond imsemmi a favur l-intimati u mhux kif allegat mir-rikorrenti.

Ilment Kostituzzjonali

Illi in vista tal-konkluzjonijiet tal-Qorti suesposti din il-Qorti ser tghaddi sabiex tikkunsidra r-rikors tal-atturi datat 22 ta' Ottubru, 2011 li permezz tieghu l-atturi talbu sabiex ***f'kaz biss*** illi l-Qorti tiddeciedi li l-konvenuti ghandhom titolu validu ta' kera kif minnhom eccepit fil-kawza:

'(1) tiehu konjizzjoni ta' l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali hawn imqajjem mill-esponenti fir-rispost mahlfus tieghu u f'dan ir-rikors;
(2) tordna l-kjamata fil-kawza ta' l-Avukat Generali billi huwa kuntradittur legittimu ghall-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali imqajjem mill-esponenti;
(3) tghid jekk tali titolu ta' kera illi jsita' jirrizulta illi ghandhom il-konvenuti huwiex bi ksur tad-drittijeit fundamentali ta' l-esponenti senjatament ta' l-artikolu 37 tal-Kostitzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;
(4) tghid jekk il-ligijiet kollha relattivi ghal tali kirja kif applikati ghall-kaz ta' l-esponenti jiskrux il-jedd fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.
(5) f'kaz illi dina l-Onorabbli Qorti issib u tghid illi hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali ta' l-esponenti, tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ma jistghu jibqghu jibbazaw l-okkupazzjoni taghhom tal-fond mertu ta' din al-kawza fuq il-ligijiet tal-kera

imsemmija li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-ligi hija inkonsistenti ma' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandha titqies bla effett bejn il-partijiet u konsegentament tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond mertu ta'dina l-kawza;

(6) taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Konvenjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali;

(7) tikkundanna lill-konvenuti u lill-Avukat Generali, jew minm innhom, ihallsu d-danni sofferti mill-esponenti u'jew kumpens dovut lill-esponenti minhabba tali vjolazzjonijiet.'

Illi da parti taghhoml l-intimati talbu li din il-Qorti tichad din it-talba fil-qosor ghar-ragunijiet li jsegwu:

(1) In-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti;

(2) Illi ma sehh l-ebda ksur da parti tal-intimati tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

(3) Illi l-kera mhallsa mill-intimati kienet mifthiema permezz ta' skrittura privata u ghalhekk jeccepixxu l-pacta sunt servanda;

(4) Illi r-rikors sar stante li r-rikorrenti ndunaw li t-talbiet taghhom huma bla bazi la darba rrizulta, skont l-intimati, li l-istess intimati ghandhom titolu validu ta' kera;

(5) Illi m'hemmx lok li jigi kjamat fil-kawza l-Avukat Generali stante li ma ghandu xejn x'jaqsam mat-talbiet kontenuti fir-rikors guramentat;

(6) Illi f'kaz li l-Qorti tikkunsidra t-talbiet, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti;
(7) In-nullita tar-rikors stante li permezz tieghu ir-rikorrenti qed iressqu talbiet ulterjuri ghal dawk kontenuti fir-rikors guramentat.'

Illi sabiex tinghata decizjoni korretta ghat-talbiet kontenuti fir-rikors in ezami jehtieg li jigi fl-ewwel lok precitat x'inhu l-mertu tal-kawza odjerna. L-atturi qua sidien tal-fond 7, Paula Flats, Capri Court, Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex qed jitolbu permezz tar-rikors guramentat taghhom l-izgumbrament tal-intimati abbazi li l-intimati ma ghandhomx titolu validu fil-ligi sabiex jiddetjenu l-istess. L-intimati eccepew li ghandhom titolu validu ta' kera liema titolu fil-fatt qed jigi kkonfermat minn din il-Qorti permezz tad-decizjoni odjerna.

Illi jehtieg ghalhekk li din il-Qorti tezamina jekk it-talbiet kontenuti fir-rikors in ezami humiex neccessarji sabiex tigi rizolta l-kontestazzjoni originali bejn il-partijiet. Fir-rikors taghhom ir-rikorrenti jqajjmu kwistjonijiet ta' ksur fondamentali tad-drittijiet taghhom a bazi li jekk jirrizulta li l-intimati ghandhom fil-fatt titolu ta' kera allura allegatament il-ligijiet tal-kera applikabbli jiskru d-drittijiet fundamentali taghhom ai termini ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll anness mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta ai termini tal-Kap. 319.

Illi huwa car lil din il-Qorti li dan l-ilment da parti tal-atturi kontenut fir-rikors in ezami la tqajjem bhala bazi tat-talbiet atturi fir-rikors guramentat taghhom u wisq anqas tqajjem *per via di eccezione* da parti tal-intimati. Tant dan l-ilment tar-rikorrenti ma

jiddependix fuqu il-mertu tar-rikors guramentat odjern li l-istess rikorrenti kellhom jenfasizzw fir-rikors taghhom li t-talbiet taghhom jkunu validi biss wara li tinghata d-decizjoni fil-mertu u skont kif din tinghata, cioe' jekk jigix deciz li tezisti kirja valida jew le. Fil-fatt din il-Qorti ma setghetx taghti decizjoni dwar l-istess rikors jekk mhux flimkien mad-decizjoni finali u wara li tkun ghamlet il-konkluzjonijiet taghha fil-mertu. Illi din il-Qorti tqis li jekk hija tilqa' t-talbiet kif kontenuti fir-rikors in ezami hija tkun qed tiddeciedi *ultra* jew *extra petita* l-mertu tar-rikors guramentat. Huwa wkoll car lil din il-Qorti li permezz ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti qed jitolbu rimedji alternattivi ghal dawk li huma stess originarjament talbu fir-rikors guramentat taghhom u dan legalment ma jistax isir. Tqum ukoll il-kwistjoni procedurali li kieku l-Qorti kellha tilqa' t-talbiet kontenuti fir-rikors dwar jekk ir-rikorrenti ezawrewx il-proceduri kollha ordinarji ezistenti fil-ligi qabel ma ressqu l-ilment kostituzzjonali, la darba qed jigi dikjarat u deciz it-titolu validu tal-intimati.

Ghaldaqstant din il-Qorti ghar-ragunijiet indikati aktar il' fuq, se tghaddi f'dan l-istadju sabiex tichad ir-rikors tar-rikorrenti datat 22 ta' Ottubru, 2019 bl-ispejjez tal-istess kontra r-rikorrenti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi ir-rikors guramentat u l-eccezzjonijiet rimanenti kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni sorvolata;
2. Tilqa' l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimati (salv it-tieni wahda dwar ir-*rationae materiae* li gia giet deciza) sakemm dawn huma

kompatibbli ma dawk hawn fuq deciz u stante li ma jirrizultax lill-Qorti li l-eponenti qeghdin jokkupaw il-fond mertu tal-kawza minghajr titolu validu fil-ligi izda rrizulta lill-Qorti titolu ta' kera favur l-intimati skond il-ligi tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha li ghadhom mhux decizi kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020