MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) MALTA

ONOR. IMHALLEF MAGRI ALBERT J.

Seduta ta' 04 ta' Ottubru, 2002

Appell Civili Numru. 1666/2000/1

Carmel sive Charles Sciberras, f'ismu proprju u ghan-nom ta' ohtu assenti Maria Antonia mart David Knight, Peter Paul Sciberras, Conrad Borg Manche' u Philip Borg Manche' ghan-nom u in rappresentanza ta' uliedu minuri David u Francesca Borg Manche'

Vs

Youssef u Romina mizzewgin Rhouri

Il-Qorti,

Rat l-avviz tas-7 ta' Dicembru 2000 li permezz tieghu l-atturi talbu li l-konvenuti jigu kundannati jizgumbraw mill-fond "St. Rita", 12, St Edward Street, Birzebbugia, komproprjeta' ta' l-atturi, mikri lilhom bil-kera ta' erbghin lira maltin (LM40) fix-xahar u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, u dana talli ilhom iktar minn tlett snin ma jhallsu l-kera; u dan bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-5 ta' Mejju, 2000, kontrihom li gew ingunti ghas-subizzjoni. (Ghall-fini tal-konpetenza gie

dikjarat li l-valur lokatizju ma jeccedix il-hames mitt lira maltin (LM500)).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti tal-5 ta' Frar 2001 li permezz taghha eccepew illi preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae ta' din il-Qorti; u illi huma kienu krew il-fond mertu tal-kawza fis-27 ta' Settembru, 1996 minghand Carmen Sciberras versu l-kera ta' LM120 kull tlett xhur. Illi ghalhekk, illum il-gurnata huma jinsabu fi stadju ta' rilokazzjoni u ghaldaqstant din il-kawza qatt ma setat tigi intavolata quddiem din il-Qorti izda se mai quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Rat is-sentenza preliminari tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tad-9 ta' Ottubru 2001 meta wara li kkonsidrat illi a bazi tal-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti d-decizjoni odjerna qed tkun limitata ghar-rizoluzzjoni preliminari sollevata li tista' tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. Illi a bazi ta' l-artikolu 48 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Kriminali (recte Civili), Kap 12, il-qorti tal-Magistrati ghall-Gzira ta' Malta "…tiddecidi wkoll kull talba ghal zgumbrament, jew tkeccija minn beni immobbli …bini…mikrija…"
2. Illi skond ir-rizultanzi tal-procedura odjerna t-talba attrici hi ghall-izgumbrament tal-konvenuti mill-proprjeta' immobbli taghhom li hi mikrija lill-istess konvenuti versu l-canone ta' LM40 mensili.
3. Illi ex admissis il-konvenuti jinsabu f'morosita' aggravata stante li jidher li baqghu jokkupaw il-fond mertu ta' din il-procedura minghajr ma jhallsu l-canone dovut sa minn Ottubru ta' l-1997.
4. Illi nonostante dan jallegaw li qeghdin fi stat ta' rilokazzjoni.

Ikkunsidrat illi hi l-fehema ta' din il-Qorti li l-istadju li l-konvenuti jinsabu fiha hu dak ta' okkupazzjoni abbusiva stante li ma gabu l-ebda prova rigward xi attrit bejn il-partijiet li jiggustifika b'xi mod l-attitudini taghhom, tenut kont ukoll il-fatt li lanqas biss iddepozitaw l-ammont ta' canone dovut skond il-ligi; illi ghaldaqstant, kkonkludiet l-ewwel qorti, l-konvenuti jinsabu sprovisti minn titolu u in vista tal-premess din il-Qorti tiddecidi li hi kompetenti ai

termini ta' l-artikolu 48 tal-Kap 12 fuq citat li tiehu konjizzjoni ta' din il-procedura u konsegwentement tordna l-prosegwiment taghha.

Rat ukoll is-sentenza fil-mertu moghtija fid-19 ta' Dicembru 2001 meta l-ewwel qorti wara li kkunsidrat li l-fond in kwistjoni kien ghadda ghand l-atturi b'wirt wara li dan kien gie mikri, bl-ghamara b'kollox, lill-konvenuti minn omm l-atturi minghajr ma infurmathom. Illi nonostante dan jirrizulta li l-konvenuti kienu fi stat ta' morosita' billi l-konvenut kien jgieb bhala raguni li hu kien minghajr xoghol u ghalhekk ma setghax jhallas il-kera, ghalkemm kien jhallas ta' xi servizzi bhat-telefon, dawl u ilma. Illi l-konvenuti ilhom moruzi mill-1997. L-ewwel qorti ghalhekk wara li kkonstat li llum l-konvenuti qed jokkupaw il-fond de quo minghajr titolu stante li dan iddekada bil-morozita taghhom, iddecidit il-kawza billi filwaqt li rrespingiet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti laqghet t-talbiet attrici u ordnat lill-konvenuti jizgumbraw il-fond St Rita, 12, St. Edward Street, Birzebbugia fi zmien xahar mid-data tas-sentenza, bl-ispejjes.

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuti rigwardanti z-zewg sentenzi fuq imsemmija fejn din il-Qorti giet mitluba li tirrovoka l-imsemmija sentenzi tad-9 ta' Ottubru u tad-19 ta' Dicembru 2001 billi fil-kaz tas-sentenza preliminari qed jinghad li din hija zbaljata nkwantu f'kaz ta' rilokazzjoni huwa kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera kostitwit in forza tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta; u fir-rigward tat-tieni sentenz, fejn gie ordnat l-izgumbrament taghhom billi, skond l-istess konvenuti, l-ewwel qorti kienet skorretta li tghid li huma kienu qed jokkupaw l-fond bla ebda titolu.

Rat ir-risposta ta' l-atturi fejn jinghad li s-sentenzi imsemmija, salv dak sottomess fl-appell incidentali taghhom, huma ekwi u gusti u ghandhom jigu konfermati, kif ukoll l-appell incidentali taghhom fejn talbu li din il-Qorti tvarja r-raguni moghtija mill-ewwel qorti fis-sentenza preliminari taghha tad-9 ta' Jannar 2001 billi zbaljata.

Ikkunsidrat:-

Ma hemmx kontestazzjoni li l-kirja in kwistjoni bdiet tiddekorri f'Settembru 1996 billi l-konvenuti kienu krew l-fond minn ghand omm l-atturi f'dak il-perjodu. Issa l-artikolu 46 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta introdot bl-artikolu 5 ta' l-Att XXXI tal-1995 jiddisponi, fost affarijiet ohrajn, li "*The foregowing provisions of this Ordinance (cioe l-Kap 69) shall not apply to the lease of any premises entered into on or after the 1st June, 1995.*" Bhala konsegwenza ta' din l-eskluzjoni ta' l-operat tal-Kap 69 ghall-kirjiet kollha kuntrattati wara d-data imsemmija, dawn il-kirjiet huma u ghandhom jigu regolati bil-provedimenti tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fl-appell incidentali tal-atturi qed jigi sottomess li minhabba dak li jipprovdi l-artikolu fuq citat ir-raguni moghtija mill-ewwel qorti ghac-cahda tal-eccezzjoni tal-kompetenza ratione materiae kienet zbaljata billi mhux bazata fuq konsiderazzjonijiet legali. Din il-Qorti, ghalkemm thoss li d-decizjoni imsemmija setghet tkun aktar espansiva billi jigu puntwalizzati r-ragunijiet tac-cahda u mhux issir biss referenza, kif fil-fatt sar, ghall-artikolu 48 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, hija tal-fehma li fis-sustanza is-sentenza tad-9 ta' Ottubru 2001 hija sostanzjalment korretta. Infatti ghalkemm huwa minnu li l-ewwel qorti ma ssemmi xejn dwar l-effetti ta' l-artikolu 46 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u tillimita l-konsiderazzjonijiet taghha dwar kompetenza fuq dak li jipprovdi l-artikolu 48 tal-Kap 12, jidher li tali dikjarazzjoni tal-ewwel qorti ghandha fiha insita l-presunzjoni li tohrog mill-artikolu 46 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-kirja bdiet wara d-data imsemmija fl-istess artikolu, kif jirrizulta ampjament fl-atti tal-kawza. Konsegwentement in-nuqqas tal-konvenuti li jhallsu l-kera konvenuta jaghti dritt ghax-xoljiment tal-lokazzjoni ezistenti a termini ta' l-artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema azzjoni tentra fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati a tenur ta' l-Artikolu 48 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-gurisprudenza imsemmija mill-konvenuti fir-rigward hija ghalhekk irrilevanti minhabba l-effetti tal-artikolu 46 fuq imsemmi.

Is-Sub Titolu 3 tat-Titolu IX tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jitratta dwar kif "*Jinhall il-kiri*" jiddisponi fl-artikolu 1570 li

"*Il-kiri jista' jinhall, ghad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni rizoluttiva, jekk wahda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni taghha……*" Issa wahda mill-obbligazzjonijiet tal-kerrej hija dik li "*ihallas il-kera miftiehem, jew stabbilit kif jinghad fl-artikolu 1534*". Fil-kaz in ezami jidher li l-kera kien stabbilit, ghalkemm hemm xi divergenzi dwar l-perjodu ta' kull skadenza.

Fit-talba attrici l-attur jindikaw li l-konvenuti kienu ilhom ma jhallsu l-kera ghall-aktar minn tlett snin. Dwar dan il-fatt allegat il-konvenuti ma resqu ebda prova kontrarja u kif jirrizulta fis-sentenza appellata dawn kienu biss igiebu skuzi bhala raguni tan-nuqqas ta' hlas, liema konsiderazzjonijiet ma jikkoncernawx din il-Qorti fid-determinazzjoni tad-drittijiet tal-kontendenti fil-kawza. Ghalhekk jidher li l-konvenuti naqsu mill-obbligi taghhom skond il-ligi meta ma hallsux il-kera.

Mil-fuq espost ghalhekk jirrizulta li l-kirja in kwistjoni ma kienetx soggetta ghall-provedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera, kostitwit in forza tal-istess ligi, qatt ma kellu kompetenza in materja.

Jirrizulta ukoll li l-konvenuti kienu inadempjenti fl-obbligi taghhom qua inkwilini tal-fond fuq imsemmi u konsegwentement l-atturi kellhom kull dritt li jitolbu r-ripresa tal-fond.

Issa l-artikolu 1570 tal-Kap 16 fuq imsemmi jiddisponi wkoll li f'kaz ta' inadempjenza kuntrattwali da parti tal-inkwilin il-Qorti <u>tista'</u> taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni fuq imsemmija. Il-Qorti pero' mhux tenuta li taghmel dan u, meta jirrizultaw, bhal fil-kaz in ezami, li n-nuqqas tal-adempiment tal-obbligazzjoni tkun persistenti u l-inkwilin ma juri ebda intenzjoni li jrmedja ghan-nuqqasijiet tieghu, din il-Qorti ma thoss li ghandu jinghata zmien.

Din il-Qorti ukoll ma thoss li dan huwa kaz fejn ghandu jigi applikat l-principju tad-doppje speze partikolarment billi ma jidhirx li kien hemm xi "delaying tactics" da parti tal-konvenuti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad l-appelli tal-konvenuti u l-appell incidentali ta' l-atturi u b'hekk tikkonferma s-sentenzi appellati.

L-ispejjes ghandhom jigu sopportati kif ser jinghad. Tal-appelli principali jithallsu mill-konvenuti. L-appell incidentali jithallas mill-atturi. L-ispejjes tas-sentenza tad-9 ta' Ottubru 2001 jithallsu mill-konvenuti.

Onor Imhallef Albert J. Magri