Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tad-9 ta' Gunju, 2004

Avviz Numru. 402/2003

Avviz numru 402/03DM

Anthony Grima

Vs

Ernest Vella

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attur talab il-kundanna tal-konvenut sabiex jizgombra minnufih mill-fond 234, Triq il-Mithna l-Gdida, Mellieha, stante illi naqas milli jonera l-obbligu tieghu illi jhallas il-kera dovuta fuq tali fond lill-attur.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra bonarja tal-1 ta' Frar 2003, u tal-24 ta' Marzu 2003 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ghall-finiijiet ta’ kompetenza gie ddikjarat illi l-kera hija ta’ erba mitt lira (Lm400) fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa illi:

1 Preliminarjament tigi eccepita n-nuqqas ta’ kompetenza ta’ din l-Onorabbli Qorti stante li l-materja taqa’ fil-kompetenza ta’ Bord li Jirregola l-Kera;

2 Bla pregudizzju ghal dan, ma jistax jintalab zgumbrament stante li l-interpellazzjoni ta’ l-intimat ghall-hlas ma saritx skond il-ligi;

3 Bla pregudizzju ghal dan kollu, t-talbiet attrici m’ghandhomx jintlaqghu ukoll ghaliex l-attur qieghed jirrifjuta l-kera minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

4 Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tal-11 ta’ Marzu 2004 fejn giet ittrattata l-ewwel eccezzjoni dwar l-inkompetenza u d-difensuri talbu sentenza fuq din l-eccezzjoni.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi mid-deposizzjoni tal-attur, ikkoroborata mid-deposizzjoni ta’ martu, jirrizulta illi l-attur kien ikkonceda l-fond in kwistjoni b’lokazzjoni lill-konvenut permezz ta’ ftehim immaturat fit-18 ta’ Frar, 1992, u li din il-lokazzjoni kienet giet pattwita ghal zmien erba’ (4) snin u versu l-

kera ta’ erba’ mitt lira (Lm400) fis-sena li kellhom jithallsu bit-tlett (3) xhur bil-quddiem.

Ghaldaqstant huwa ampjament ippruvat illi l-lokazzjoni originali skadiet fl-elf disa’ mija sitta u disghin (1996) u l-konvenut baqa’ fil-pussess tal-fond in kwistjoni minhabba r-rilokazzjoni tacita li baqghet tavvera ruhha minn sena ghal sena.

Ghalhekk il-lokazzjoni in kwistjoni li qed tigi attakkata bl-avviz odjern hija wahda minn dawk il-lokazzjonijiet illi, ghat-tigdid taghha, hija regolata bil-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Izda mhux kull kwistjoni dwar kull lokazzjoni li tinsab fi stadju ta’ rilokazzjoni hija ta’ kompetenza ta’ t-tribunal specjali kkontemplat mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, w’ghalhekk ghall-finijiet ta’ l-eccezzjoni sollevata mill-konvenut l-ezami m’ghandux ikun limitat biss ghan-natura ta’ lokazzoni patwita jew ghall-istadju li fih tinsab din il-lokazzjoni u wisq inqas m’ghandux l-ezami jkun limitat ghad-data jew zmien li fih tkun saret it-talba kontenuta fl-avviz jew citazzjoni.

Izda dak li ghandu l-akbar importanza f’dan il-kaz huwa l-ezami akkurat ta dak li effettivament ikun qed jitlob is-sid.

Infatti t-Tribunal Specjali mwaqqaf mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta jiehu konjizzjoni ta’ dawk it-talbiet li jsiru mis-sid intizi biex jigi awtorizzat biex ma jgeddidx il-lokazzjoni fl-gheluq tat-terminu korrenti.

Ghaldaqstant meta t-talba ma tkunx qedgha taghmel ebda referenza ghat-terminu korrenti izda tkun intiza li twassal ghall-izgumbrament immedjat tal-inkwilin minhabba xi ksur ta’ xi kundizzjoni ta’ l-lokazzjoni din it-talba, senjatament meta tkun saret b’avviz fejn allura mhumiex rikjesti l-formalita’ kollha li tirrikjedi c-citazzjoni, ghandha timplika bilfors ix-xoljiment u rizoluzzjoni tal-lokazzjoni korrenti b’effett immedjat.

Dwar talbiet simili gie recentement kostantement ritenut mill-Qrati taghna illi huma l-Qrati Ordinarji illi ghandhom il-kompetenza esklusiva.

Infatti fid-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-8 ta' Ottubru, 1996 fil-kawza fl-ismijiet 'Teresa Theuma vs Francis Spiteri' il-Qorti kienet irriteniet hekk :

'Din il-Qorti ma taqbilx mal-partijiet meta jghidu li biex naraw jekk kawza dwar zgumbrament minn fond mikri ghandhiex tinstema' quddiem il-Qorti jew quddiem il-Bord ghandna nqisu z-zmien meta tinfetah il-kawza, bhallikieku kawza mibdija qabel tkun saret rilokazzjoni tismaghha dejjem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, u kawza mibdija wara li tkun saret rilokazzjoni jismaghha dejjem il-Bord li Jirregola l-Kera. Il-kriterju ma hux iz-zmien meta ssir il-kawza, izda t-talba li ssir fil-kawza.

Jekk it-talba hija sabiex, meta tintemm il-kirja li tkun ghaddejja (kemm jekk din il-kirja tkun wahda 'originali' kif ukoll jekk tkun 'rilokazzjoni'), lis-sid tinghata s-setgha li ma jgeddidx il-kiri ghal xi wahda mir-ragunijiet taht il-Kap. 69 jew il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, mela l-kawza ghandha ssir u tista' tinstema' biss quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ; jekk it-talba hija sabiex, qabel ma jaghlaq iz-zmien tal-kirja li tkun ghaddejja (kemm jekk din il-kirja tkun wahda 'originali' kif ukoll jekk tkun 'rilokazzjoni'), din tinhall ghal xi wahda mir-ragunijiet taht il-Kodici Civili mela l-kawza ghandha ssir u tista' tinstema' biss quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Illum it-talba ta' l-attici ma hiex biex, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, tinghata s-setgha li ma ggeddidx, kif kien igeghelha taghmel il-Kap.69 li kieku ma kellhiex din is-setgha. Li kieku t-talba taghha kienet din, kien ikollha taghmilha quddiem il-Bord ukoll jekk il-kirja stajna nqisuha bhala wahda 'originali' ghax l-art. 3 tal-Kap.69 jorbot lis-sid biex igedded il-kirja meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri ukoll 'jekk dan iz-zmien ikun skond il-ftehim' u mhux biss meta z-zmien ikun 'legali', skond l-uzu jew imnissel mid-deposizzjonijiet ta' din l-Oridinanza (i.e. il-Kap. 69 stess)'. Izda t-talba ma hix din ; it-talba hija « illi l-lokazzjoni

stipulata bejn il-kontendenti …..tigi xjolta minhabba inadejmpjenza tal-pattijiet kuntrattwali », jew, kif nghidu bil-Malti, sabiex il-Qorti tholl il-kiri miftiehem bejn l-attrici u l-konvenut billi l-konvenut ma ghamilx dak li ntrabat li jaghmel.

Din it-talba sabiex il-Qorti tholl kirja li ghadha ghaddejja ma jistax jismaghha l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu biss setgha limitata : is-setgha li jhalli lis-sid ma jgeddidx il-kera wara li taghlaq, u mhux ukoll is-setgha li jholl kirja qabel ma taghlaq. Ghalhekk it-talba ta' l-attrici setghet issir biss quddiem din il-Qorti.'

Dan l-insenjament imbaghad gie kkonfermat awtorevolment mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha tat-30 ta' Mejju, 2003, fl-Appell fl-ismijiet 'Helen Schembri et vs Anthony George Zahra nomine' fejn il-pozizzjoni legali korretta giet determinata u l-Qorti espremiet ruhha kif gej :
'Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-posizzjoni legali korretta in materia hija dik illi temergi mis-sentenza relattivament recenti ta' dina l-Qorti, illi gia' sar accenn ghaliha aktar 'l-fuq, pronunzjata fl-erbatax (14) ta' April, 1997 fil-kawza fl-ismijiet Rosina Grima noe vs Joseph Vella pro et noe et, illi fiha jinghad :
'Dejjem dwar l-eccezzjoni ta' inkompetenza …. hija ….. l-fehma ta' din il-Qorti li meta t-talba attrici tkun ghar-rizoluzzjoni u xoljiment ta' kuntratt ta' lokazzjoni u dan fil-kors taghha allura jkunu kompetenti li jiehdu konjizzjoni tal-kawza l-Qrati Ordinarji u mhux it-Tribunal Specjali. Hekk, per ezempju, gie ritenut minn din il-Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawza fl-ismijiet Rosaria Scalpello vs Carmelo Falzon deciza fit-28 ta' Gunju, 1957 illi meta t-talba tkun intiza biex il-lokazzjoni meta tispicca ma tigix imgedda allura jkun f'dan il-kaz kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera izda ziedet tghid illi : 'Kien ikun differenti l-kaz kieku t-talba kienet ghar-rizoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors taghhom billi f' dan il-kaz dik it-talba kienet tkun ta' kompetenza tat-Tribunal Ordinarji' (ara Koll. Vol. XXX11 – 1 – 685) ;

Din is-sentenza ghamlet ukoll referenza ukoll referenza ghal sentenzi ohra antecedenti moghtijin mill-istess Qorti in re Attard vs Ebejer fit-8 ta' Frar, 1995. Din il-linja baqghet in linea generali tigi segwita fil-gurisprudenza taghna, din il-Qorti taqbel maghha u konsegwentement ifisser li l-eccezzjoni ta' inkompetenza ratione materiae sollevata mill-appellanti hija nfondata;'

Fil-kaz in kwistjoni l-attur ma ghamel ebda referenza fl-avviz ghar-rizoluzzjoni jew xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni, izda bl-uzu tal-kelma "minnufih" fit-talba ghall-izgumbrament, l-attur qieghed definittivament jeskludi illi t-talba tieghu ghandha tiftihem illi huwa qed jitlob l-izgumbrament tal-konvenut meta taghlaq l-iskadenza tal-lokazzjoni li tkun ghaddejja. Konsegwentement it-talba ghall-izgumbrament ta' l-inkwiklin waqt perjodu korrenti timplika bilfors ir-rizoluzzjoni u terminazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

Ghall-finijiet ta' avviz quddiem il-Qrati Inferjuri mhux assolutament rikjest illi t-talbiet ikunu maghmulin formalment u muniti bid-dikjarazzjonijiet kollha li jkunu involuti, izda huwa sufficjenti illi t-talba tkun maghmula b'mod illi tifthiem sew fejn trid twassal u jifthiemu wkoll l-implikazzjonijiet hemm involuti.

Ghaldaqstant il-Qorti ssib illi t-talba odjerna maghmula mill-attur mhi xejn iktar hlief talba ghax-xoljiment u rizoluzzjoni tal-lokazzjoni bil-konsegwenzi ta' zgumbrament immedjat anke matul il-perjodu korrenti ta' l-lokazzjoni, u dana minhabba illi l-inkwilin naqas mill-obbligu tieghu li jhallas il-kera kif pattwit fil-kuntratt.

Ghalhekk billi din it-talba ma taqax fil-kompetenza tat-Tribunal Specjali, il-Bord tal-Kera, izda fil-kompetenza esklussiva tal-Qrati Ordinarji, Il-Qorti qed tichad l-eccezzjoni ta' inkompetenza 'ratione m ateriae' sollevata mill-konvenut.

Bl-ispejjes riservati ghal gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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