MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1286/2003

Perit Joseph BARBARA

vs

Antonia ANASTASI

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-28 ta’ Novembru, 2003, li bih l-attur ippremetta;

Illi bi skrittura privata ffirmata fl-1 ta’ Jannar 1981 (Dok. “A”), l-attur Perit Joseph Barbara kera lil Antonio Anastasi l-maħżen numru sittax (16), Triq il-Karmelitani, San Ġiljan (qabel St. Ignatius Junction, Sliema) għal perijodu ta’ tliet (3) snin.

Illi skond l-istess skrittura privata Dok. “A”:

“1. Il-kera, pagabbli bis-sitt (6) xhur bil-quddiem, huwa fis-somma ta’ mitejn u ħamsin Lira (Lm250) fis-sena, għall-ewwel tliet (3) snin. Il-kera jiġi rivedut kull tliet snin a tenur tal-varjazzjoni tal-medja bejn il-‘minimum wage’ determinata mill-Gvern u l-ikbar salarju fis-servizz pubbliku, fil-mument, dak ta’ l-Administrative Secretary .....”

Illi l-konvenuta Antonia Anastasi, armla u suċċessur fit-titolu tal-parti kontraenti, ġiet imsejjħa diversi drabi biex taċċetta l-awment tal-kera kif stipulat fl-istess skrittura privata u kif aċċettat mill-partijiet kontraenti, iżda baqgħet tirrifjuta li tħallas tali awment.

Illi dak li ġie miftiehem fl-imsemmija skrittura privata Dok. “A” għandu jiġi rispettat u osservat, konformement mal-prinċipju “pacta sunt servanda”.

Illi dan ir-rifjut da parti tal-konvenuta kkawża wkoll telf finanzjarju ossia danni lill-attur minħabba telf fil-valur tal-munita u għalhekk l-attur għandu dritt għal kumpens sabiex jiġi reintegrat fil-posizzjoni ekonomika li kien ikun fiha kieku l-pagamenti dovuti kienu f’idejh fiż-żmien li mmaturaw.

Illi l-attur għalhekk huwa intitolat għar-reviżjoni ta’ l-ammonti dovuti in linea ta’ danni sabiex tali reviżjoni tagħmel tajjeb għal dan it-telf fil-valur tal-munita f’termini reali, u dan minn meta kienu dovuti l-pagamenti sad-data tal-pagament effettiv, u dan flimkien ma’ l-interessi akkordati mill-Liġi fuq tali ammonti.

Għaldaqstant, l-attur talab lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m’għandux għal dawn ir-raġunijiet premessi:

1. Jiddikjara illi r-reviżjoni tal-kera tal-fond mikri numru 16, Triq il-Karmelitani, San Ġiljan, għandha ssir skond l-iskrittura privata Dok. “A” għaliex hekk kienet l-intenzjoni tal-partijiet kontraentri skond il-ftehim oriġinali ta’ bejniethom, liema ftehim għadu fis-seħħ.

2. Tordna lill-konvenuta taċċetta kull rata ta' awment applikabbli sallum skond l-iskrittura privata Dok. "A".

3. Tiddikjara li għar-raġunijiet fuq imfissra l-attur huwa wkoll intitolat għal kumpens in linea ta' danni, liema kumpens jirrappreżenta reviżjoni biex tagħmel tajjeb għat-telf fil-valur tal-munita minn meta kienu dovuti l-pagamenti sad-data tal-pagament effettiv.

4. Tillikwida l-awment, reviżjoni u kumpens li huma dovuti skond il-Liġi.

5. Tikkundannaha tħallas is-somma hekk likwidata flimkien mal-kera rivedut kif fuq ingħad, u dan għall-perijodu mill-ewwel (1) ta' Lulju 2001 sallum.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta li hija nġunta għas-subizzjoni.

B'riserva ta' kwalunkwe azzjoni oħra spettani lill-attur.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-attur, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat in-Nota mressqa fis-7 ta' Jannar, 2004, li biha l-imħarrka Antonia Anastasi eċċepiet;

1. Illi l-ġudizzju mhux integru stante li l-propjeta' mhux tal-attur biss.

2. Illi dina l-Qorti mhiex kompetenti *ratione materia* tawmenta il-kera tal-fond mertu tal-kawża stante li l-partijiet huma fil-perjodu re-lokatizzju kif stabbilit b'sentenza mogħtija fil-28 ta' Ottubru 1993 (Dok AA1) mill-Bord li jirregola l-kera u dan il-Bord biss jista' jawtorizza żieda fil-kera a' tenur tal-Artiklu 3 Kap 69.

3. Illi l-iskrittura eżebita bħala Dok. A mill-attur maċ-ċitazzjoni ma għadiex viġenti bejn il-partijiet stante li l-istess lokazzjoni kienet saret għal tliet snin biss b'effett mill-1 ta' Jannar 1981.

4. Illi minn dak iż-żmien l'hawn l-eċċipjenti baqgħet iġġedded il-lokazzjoni bis-saħħa tal-Artiklu 3, Kap. 69 u mhux bis-saħħa tal-imsemmi kuntratt li kif ingħid kien skada u fil-fatt l-attur kien fis-sena 1991 ippreżenta rikors għall-iżgumbrament tal-eċċipjenti quddiem il-Bord li jirregola il-kera u mhux fil-Prim' Awla.

5. Illi t-talba għad-danni hija inkonċepibbli u infondata fil-fatt u fid-dritt.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrka, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrka;

Rat id-Degriet tagħha tas-7 ta' Mejju, 2004, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar jekk il-Qorti għandhiex is-setgħa li tisma' l-kawża *ratione materiae*;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni biex jiġi ordnat li ż-żidiet ta' kera miftehma f'kuntratt ta' lokazzjoni għandhom japplikaw skond dak il-ftehim, u biex l-imħarrka tiġi kundannata tħallas kumpens għad-danni mġarrba mill-attur talli l-kerrej naqas milli jħallas il-kera miżjud kif miftiehem fiż-żmien miftiehem;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrka laqgħet billi qalet li l-ġudizzju m'huwiex sħiħ għaliex l-attur m'huwiex is-sid waħdieni tal-post mikri lilha; żiedet tgħid li din il-Qorti m'għandhiex is-setgħa tisma' l-kawża minħabba s-suġġett, li jaqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera; li l-ftehim tal-kirja ma għadux fis-seħħ, għaliex il-kirja kienet għal żmien limitat; u li t-tiġdid tal-kirja qiegħed isir bis-saħħa tal-liġi u mhux bis-saħħa tal-ftehim ta' lokazzjoni;

Illi din is-sentenza qegħda tistħarreġ biss it-tieni eċċezzjoni;

Illi l-fatti ewlenin rilevanti li joħorġu mill-atti juru li l-attur kera maħżen fi Triq Sant'Injazju, Sliema, lil żewġ l-imħarrka b'kitba li saret bejniethom fl-ewwel (1) ta' Jannar, 1981[1], u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imniżżla. Fost il-kundizzjonijiet kien hemm dik li l-kirja kienet qegħda tingħata għal tliet (3) snin u li l-kera jiġi rivedut kull tliet (3) snin bil-kriterji hemm imfasslin. Fl-1991, l-attur u oħrajn ressqu talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex **jitolbu l-iżgumbrament** tal-intimata mill-imsemmi maħżen, liema Bord, b'sentenza li ta fit-28 ta' Ottubru, 1993[2], iddikjara li hu kien kompetenti li jisma' u jqis **dik** it-talba;

Illi dwar l-eċċezzjoni jekk il-Qorti tistax tisma' l-kawża minħabba n-natura tal-kwestjoni, jingħad li din taqa' taħt dak li jipprovdi l-artikolu 741(b) tal-Kodiċi tal-Proċedura, li, fl-artikolu 32(2)[3] tiegħu jistabilixxi l-kompetenza ta' din il-Qorti u safejn dik il-kompetenza hija limitata;

Illi l-qofol tas-sottomissjoni tal-imħarrka dwar din l-eċċezzjoni hi li din il-kawża messha tressqet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mwaqqaf taħt l-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan minħabba li l-kwestjoni tirrigwarda fond urban mikri f'waqt meta l-kirja qegħda tiġġedded wara li għalaq iż-żmien miftiehem tal-kirja oriġinali. Biex issaħħaħ il-fehma tagħha dwar din is-sottomissjoni, l-imħarrka qegħda tgħid li l-azzjoni hija min-natura tagħha immirata li tolqot it-tiġdid ta' kirja tal-maħżen. Fuq kollox, iżżid tgħid, ma jistax ikun li din il-Qorti tiddikjara li għandha s-setgħa tqis l-azzjoni preżenti meta l-Bord tal-Kera diġa' iddikjara li l-kirja tinsab fi żmien ta' rilokazzjoni u l-istess Bord iddikjara ruħu kompetenti jisma' l-każ dwar l-iżgumbrament;

Illi min-naħa tiegħu, l-attur jisħaq li l-azzjoni tiegħu ma taqax fil-kompetenza tal-imsemmi Bord, għaliex it-talbiet

[1] Dok "A", f'paġ. 6 tal-proċess
[2] Dok "AA1", f'paġġ. 13-5 tal-proċess
[3] Kif mibdul bl-art. 16 tal-Att XXXI tal-2002 (li daħal fis-seħħ fis-16 ta' Diċembru, 2003)

tiegħu ma jaqgħux taħt il-kapi speċifiċi li taħthom dak il-Bord jista' jisma' u jiddeċiedi azzjoni mressqa quddiemu. Dan minħabba l-fatt li ż-żidiet kienu diġa'maħsuba u miftehma fil-kitba oriġinali u minħabba li wħud mit-talbiet (dawk rigwardanti l-likwidazzjoni tad-danni) jikkostitwixxu rimedju li l-Bord li Jirregola l-Kera ma jista' qatt jipprovdi dwaru skond is-setgħat speċjali mogħtija lilu mil-liġi li taħtha twaqqaf;

Illi huwa prinċipju elementari imma fondamentali li meta titqanqal kontestazzjoni dwar jekk Qorti li quddiemha titressaq kawża għandhiex il-kompetenza li tismagħha, hija dik il-Qorti li għandha tistħarreġ u tiddeċiedi dwar eċċezzjoni bħal dik fl-aspetti kollha tagħha. Daqstantieħor huwa prinċipju aċċettat li din il-Qorti, bħala Qorti ta' kompetenza ordinarja, għandha s-setgħa li tisma' u taqta' dwar kull kwestjoni ta' għamla ċivili sakemm is-setgħa dwar kwestjoni bħal dikma tkunx ġiet mogħtija lil tribunal speċjali b'liġi apposta[4];

Illi ingħad ukoll li l-kwestjoni ta' ġurisdizzjoni ta' tribunal speċjali, limitata kif inhi bil-kompetenza speċifika li liġi speċjali tagħtih, hija kwestjoni ta' ordni pubbliku[5], u ma tistax tiġi deċiża fuq bażi ta' ekwita' jew konvenjenza[6]. Kemm hu hekk, il-liġi nfisha trid[7] li fejn ikun il-każ, Qorti li ma tkunx waħda ta' appell għandha minn jeddha *ex ufficio* tiddikjara li m'għandhiex kompetenza, ukoll jekk ma tkunx tqajmet eċċezzjoni quddiemha f'dan is-sens;

Illi huwa fatt aċċettat li din il-Qorti hija meqjusa bħala t-tribunal ta' ġurisdizzjoni ordinarja, filwaqt li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa meqjus bħala t-tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali (u limitata) fil-qasam tal-kirjiet ta' fondi urbani, sewwasew minġabba li maħluq u regolat b'liġi speċjali u sal-limiti mfissra f'dik il-liġi. Bħalma jingħad dejjem u mingħajr kontestazzjoni, it-tribunal speċjali għandu l-ġurisdizzjoni li tagħtih il-liġi li bis-saħħa tagħha huwa mwaqqaf. Tista' tkun ġurisdizzjoni

[4] App. Inf. **28.10.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.319**)
[5] App. Ċiv. **28.2.1969** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Buġeja vs Giovanni Paċe*** (mhix pubblikata)
[6] App. Inf. **29.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima et vs Spagnol et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.1163**)
[7] Art. 774 tal-Kap 12

esklussiva, imma hija dejjem waħda li trid titwettaq fil-parametri stretti ta' dik l-istess liġi;

Illi l-problemi mnissla minn diffikuta' dwar liema tribunal għandu s-setgħa jisma' kwestjoni bejn kerrej u sid dwar il-kirja minn dejjem kienu ta' wġigħ ta' ras u taw lok għal għadd bla qies ta' deċiżjonijiet. Jingħad biss li l-Qrati tagħna stabilew, permezz ta' sentenzi, ċerti regoli li jiddeterminaw distinzjonijiet dwar is-setgħat ta' kompetenza wkoll fejn il-kwestjoni kienet tidher li taqa' taħt il-liġi speċjali[8];

Illi f'din il-kawża, dak li wieħed imissu jqis huwa jekk l-azzjoni attriċi, kif imfassla, u t-talbiet hemm magħmula, tistax qatt tinstama' u tinqata' mill-Bord. Din il-Qorti ssib li l-azzjoni attriċi tmur lil hinn minn dik li hija l-kompetenza speċifika tal-imsemmi Bord taħt id-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 69, u għalhekk, jidhrilha li l-attur sewwa għamel li ressaq l-azzjoni tiegħu quddiem din il-Qorti;

Illi, fuq kollox, jekk wieħed jifli sewwa x'inhuma t-talbiet tal-attur, wieħed għandu jsib li dak li, fost l-oħrajn, qiegħed jintalab huwa jekk il-ftehim dwar iż-żieda fil-kera kif oriġinarjament milħuq bejn l-attur u l-awtur tal-imħarrka għandux jitqies li japplika wkoll fiż-żmien li l-kirja qegħda fil-fażi tar-rilokazzjoni. Din hija talba *toto coelo* differenti minn talba biex, matul iż-żmien tar-rilokazzjoni, tiġi awtorizzata żieda fil-kera attwali, f'liema każ allura jkollu s-setgħa jisma' l-kawża biss u esklussivament il-Bord li Jirregola l-Kera;

Illi fl-aħħarnett u b'żieda ma' dan, jingħad ukoll li meta wieħed jiġi biex iqis l-eċċezzjoni tal-kompetenza tal-Qorti minħabba n-natura tal-kwestjoni mressqa quddiemha, irid iżomm sewwa quddiem għajnejh li l-Qrati ordinarji, u mhux it-tribunali speċjali, għandhom il-kompetenza li jqisu kwestjonijiet li jolqtu ħwejjeġ li jitnisslu minn ftehim ta' kera oriġinali u t-tifsir tiegħu[9];

---

8 App. Kumm.:**11.5.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Edward Borġ vs Edward Bartlett et,*** (mhix pubblikata) u s-sentenzi hemm imsemmija

9 Ara App. **30.5.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Elizabeth Farruġia et vs Paul Buġeja*** (mhix pubblikata) u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija u li kienet tittratta każ li jixbah ħafna dan preżenti

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-imħarrka u tiddikjara li l-azzjoni attriċi kif imressqa taqa' taħt is-setgħa ta' din il-Qorti biex tismagħha.

L-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni jitħallsu mill-imħarrka.

Moqrija

< Sentenza In Parte >

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