MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 144/2003

George Xuereb u Carmela Xuereb

Versus

Anthony Mallia u Martin Mallia; u b'dikriet tal-25 ta' Novembru 2004 issejħet fil-kawża Susan Mallia

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti minn fond illi l-atturi jgħidu illi huwa tagħhom u illi l-konvenuti qegħdin iżommuh mingħajr titolu.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien tal-fond numru wieħed u sebgħin (71) fi Triq San Ġwann, il-Ħamrun. B'kuntratt tat-2 t'Awissu 1982 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, dan il-fond kien ingħata lill-konvenut Anthony Mallia b'enfitewsi għal għoxrin sena minn dakinhar tal-kuntratt, b'ċens ta' ħamsin lira (Lm50) fis-sena. Iċ-ċens illum għalaq.
Matul iż-żmien taċ-ċens, il-konvenut Anthony Mallia kera lill-konvenut l-ieħor Martin Mallia, li hu ħuh, il-fond mhux bħala dar biex joqgħod fih iżda bħala klinika ta' tabib, u

tah ukoll permess illi jibdel id-destinazzjoni tal-fond biex jinqeda bih għall-kummerċ. Dan għamlu mingħajr il-permess tas-sidien.

Fit-18 ta’ Settembru 2002 is-sidien kienu oġġezzjonaw bil-miktub għal dan il-bdil fl-użu tal-fond. L-Awtorità ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar laqgħet din l-oġġezzjoni u ordnat illi, fi żmien sittax-il jum, il-fond jinġieb lura għall-użu oriġinali tiegħu, hekk kif iridu l-artt. 51, 52 u 55A ta’ l-Att I ta’ l-1992 dwar l-Ippjanar ta’ l-Iżvilupp.

L-atturi kemm-il darba sejħu lill-konvenuti biex iroddulhom il-fond, iżda għalxejn. Għalhekk, billi qegħdin igħidu illi l-konvenuti, jew xi ħadd minnhom, qegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti, wara li tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, tordna illi l-atturi jiġu redintegrati fil-pussess tal-fond u tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom għandu l-fond f’idejh, sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgombraw mill-fond u jroddu ċ-ċwievet lill-atturi. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta’ ittra interpellatorja u ta’ ittra uffiċjali tat-23 t’Ottubru 2002.

L-atturi kienu talbu wkoll illi l-kawża tinqata’ bid-dispensa tas-smigħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda b’dikriet tat-13 ta’ Marzu 2003[1] il-qorti ordnat illi l-kawża timxi bil-proċedura normali, u l-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-konvenut Anthony Mallia għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju għax hu ma għadx għandu f’idejh il-fond li dwaru saret il-kawża;

2. din il-qorti ma għandhiex kompetenza *ratione materiæ* biex tisma’ u taqta’ din il-kawża għax, fil-każ ta’ kiri mħares taħt l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini ġKap. 69ħ, huwa l-Bord li jirregola l-Kera li għandu kompetenza;

3. din il-qorti ma għandhiex ukoll kompetenza *ratione valoris*;

4. il-ġudizzju ma huwiex integru għax il-fond ma huwiex biss f’idejn il-konvenut Martin Mallia iżda wkoll f’idejn terzi — wara illi, b’dikriet tal-25 ta’ Novembru 2004[2], issejħet fil-kawża Susan mart il-konvenut Martin

---

1 *Fol*. 21.

2 *Fol*. 48 *tergo*.

Mallia (it-terza persuna msemmija fl-eċċezzjoni) ma huwiex meħtieġ illi nqisu aktar din l-eċċezzjoni;

5. l-azzjoni ma setgħetx issir kif saret mill-atturi taħt l-art. 167 *et seqq*. tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili iżda kellha ssir talba biex il-qorti tħoll il-kiri li hemm fis-seħħ — wara illli, b'dikriet tat-13 ta' Marzu 2003, il-qorti ordnat illi l-kawża timxi bil-proċedura ordinarja ma huwiex meħtieġ illi nqisu aktar din l-eċċezzjoni;

6. il-konvenut Martin Mallia qiegħed iżomm il-fond b'titolu ta' kiri u qiegħed iħares il-kondizzjonijiet tal-kiri miftiehma bejn il-partijiet fuq il-kuntratt; u

7. il-konvenuti, u, aktar u aktar, il-konvenut Anthony Mallia ma għandhomx ibatu spejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Wara talba magħmula mill-atturi b'rikors tat-22 ta' Novembru 2004[3] fid-dawl tar-raba' eċċezzjoni, il-qorti b'dikriet tal-25 ta' Novembru 2004 sejħet fil-kawża lil Susan Mallia, u din b'nota tal-11 ta' Frar 2005[4] għamlet tagħha l-eċċezzjonijiet ġà mressqa minn żewġha Martin Xuereb.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

B'kuntratt tat-2 t'Awissu 1982 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel[5] l-atturi kienu taw lill-konvenut Anthony Mallia b'ċens għal għoxrin sena l-fond fil-Ħamrun, Triq San Ġwann, numru wieħed u sebgħin (71). B'kitba tat-3 ta' Jannar 1994 — meta kien għadu għaddej iċ-ċens — Anthony Mallia ta l-fond b'kiri lill-konvenuti l-oħra Martin u Susan Mallia. Anthony Mallia, bħala enfitewta, seta' jikri l-fond mogħti lilu b'ċens, bis-saħħa ta' l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili, u ma kien xjeħtieġ il-permess tas-sidien biex jagħmel hekk.

Fost il-pattijiet tal-kiri hemm dak illi l-kerrej jista' jinqeda bil-fond bħala klinika ta' tabib, iżda lill-kerrej ma seħħlux illi jikseb mingħand l-awtorità pubblika l-permessi meħtieġa biex jiftaħ klinika.

Iċ-ċens għalaq fit-2 t'Awissu 2002 u għalhekk illum Anthony Mallia ma għadx għandu interess fil-fond, li qiegħed f'idejn Martin u Susan Mallia. L-eċċezzjoni illi

[3] *Fol*. 48.
[4] *Fol*. 53.
[5] *Foll*. 6 *et seqq.*

Anthony Mallia kien imħarrek għalxejn hija għalhekk tajba, u l-qorti teħilsu mill-ħarsien tal-ġudizzju.
Fit-tieni eċċezzjoni l-konvenuti jgħidu illi, ladarba l-fond huwa mikri, u l-kera huwa mħares taħt l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ġKap. 69ħ, huwa l-Bord li jirregola l-Kera, u mhux din il-qorti, illi għandu kompetenza biex jisma' u jaqta' din il-kawża.
Il-Bord li jirregola l-Kera huwa tribunal speċjali b'kompetenza limitata mogħtija lilu bil-liġi li waqqfitu: għandu biss kompetenza biex jagħti lil sid-il-kera permess biex ma jġeddidx kiri ta' bini jew biex jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri mat-tiġdid. Il-kawża tallum ma hijiex dwar talba biex sid-il-kera ma jġeddidx kiri ta' bini jew biex jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri mat-tiġdid, u għalhekk ma tidħolx fil-kompetenza limitata tal-Bord li jirregola l-Kera iżda fil-kompetenza ġenerali u residwali ta' din il-qorti.
It-tieni eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.
It-tielet eċċezzjoni hija ta' inkompetenza *ratione valoris*.
Dwar il-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati, l-art. 47 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

47. (1) Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) Maġistrat wieħed jippresjedi, u dik il-qorti, bħala qorti ta' l-ewwel grad tisma' u tiddeċidi l-pretensjonijiet kollha sa l-ammont ta' ħamest elef lira, kontra persuni li joqogħdu, jew li għandhom ir-residenza tagħhom ordinarja, f'parti tal-Gżira ta' Malta.

(2) Dik il-qorti tiddeċiedi wkoll il-kawżi l-oħra kollha li l-liġi espressament tħalli għaliha.

(3) Iżda l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta' beni immobbli, jew li għandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqdin mal-beni immobbli, inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba.

Il-kawża tallum, li fiha talba għal żgumbrament, għalhekk ma tidħolx fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati u tidħol, minflok, fil-kompetenza residwali tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

L-eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris* hija għalhekk miċħuda.

Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tal-kawża, li huwa dwar jekk il-konvenuti humiex qegħdin iżommu l-fond bla titolu, kif igħidu l-atturi, jew għandhomx titolu ta' kiri, kif qegħdin igħidu l-konvenuti.

Rajna illi l-konvenuti Martin u Susan Mallia ħadu l-fond b'kiri mingħand il-konvenut Anthony Mallia meta dan kellu l-fond b'enfitewsi. L-atturi bħala sidien ma kinux parti f'dak il-kuntratt li għalihom kien ikun *res inter alios acta* li ma kienx għall-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid illi kiri magħmul minn enfitewta jorbot ukoll lis-sidien wara li jagħlaq iċ-ċens basta jitħarsu xi kondizzjonijiet.

1530. (1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skond l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit.

(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

Għalhekk ma huwiex biżżejjed għall-kerrej, biex juri li għandu titolu, illi jgħid illi ħa l-fond b'kiri mingħand l-enfitewta meta kien għadu għaddej iċ-ċens; irid juri wkoll illi l-kiri għandu l-kwalitajiet meħtieġa biex ikun opponibbli għas-sidien wara li jagħlaq iċ-ċens.

Biex ikun jiswa kontra s-sidien, il-kiri għandu jkun (i) għal mhux aktar minn erba' snin, u (ii) stipulat taħt kondizzjonijiet ġusti.

Dwar iż-żmien tal-kiri, il-ftehim bejn l-enfitewta u l-kerrej igħid illi l-kiri sar:

għal żmien ħames snin mil-lum ġ*i.e.* mit-3 ta' Jannar 1994ħ li minnhom l-ewwel sentejn huma *di fermo*. Wara li jgħaddu l-imsemmija snin, l-inkwilin ikollu d-dritt li jġedded

dan il-ftehim, bil-kundizzjoni li l-kera hawn taħt imsemmija tiġi riveduta kull ħames snin u dan billi tiżdied b'5%.
Il-keri għalhekk għalaq fit-3 ta' Jannar 1999, meta kien għadu għaddej iċ-ċens. Il-kerrej inqeda bil-jedd tiegħu li jġedded il-kiri u fil-fatt għadu fil-post sallum. Il-kwistjoni iżda hija għal kemm żmien ġedded il-kiri.
Il-kuntratt igħid illi l-kerrej għandu l-jedd "li jġedded dan il-ftehim", *i.e.* l-istess ftehim bl-istess kondizzjonijiet, li jkun ifisser li jista' jġeddu minn ħames snin għal ħames snin. Dan ikun ifisser mhux biss illi ż-żmien tat-tiġdid ikun iżjed minn kemm tagħti l-liġi, iżda wkoll illi l-kerrej ikollu s-setgħa li l-kiri jibqa' jġeddu għal dejjem. L-enfitewta iżda jista' jikri biss għal erba' snin biex jorbot ukoll lis-sid, u kull jedd kuntrattwali tal-kerrej li jtawwal il-kiri għal aktar minn erba' snin ikun bi ksur ta' l-art. 1530. Ir-rimedju, iżda, ma huwiex illi l-kiri ma jorbotx lis-sid iżda illi s-sid ikun jista' jitlob illi ż-żmien jonqos għal erba' snin. Din it-talba fil-każ tallum ma saritx.
Il-konsegwenza tkun oħra jekk il-kiri jkun sar taħt kondizzjonijiet li ma humiex ġusti, għax f'dak il-każ ir-rimedju ma jkunx illi jinbidlu l-kondizzjonijiet tal-kiri iżda illi l-kiri ma jorbotx lis-sidien.
Fil-każ tallum il-kondizzjonijiet kienu ġusti?
Il-patt illi l-kerrej jista' jġedded il-kiri *ad infinitum* ċertament ma huwiex patt ġust iżda, kif rajna, billi dak il-patt jolqot iż-żmien tal-kiri, ir-rimedju jkun it-tnaqqis taż-żmien.
Wara li rat sew il-ftehim ta' kiri, il-qorti hija tal-fehma illi l-kondizzjonijiet li fil-każ tallum huma relevanti għall-ġudizzju dwar jekk il-kiri sarx taħt kondizzjonijiet ġusti huma dawk dwar il-kera u dwar il-jedd tal-kerrej li jibdel l-użu tal-fond. Il-kondizzjonijiet l-oħrajn — dwar kif jinqasmu l-ispejjeż tat-tiswijiet, dwar benefikati u alterazzjonijiet strutturali, u n-nuqqas ta' fakoltà tal-kerrej li jċedi l-kiri jew li jissulloka l-fond — huma dawk li soltu jirregolaw kuntratti ta' kiri u ma hemm xejn li ma huwiex normali fihom.
Il-kera miftiehem fl-1994 kien ta' mitt lira (Lm100) fis-sena li jiżdied b'ħamsa fil-mija (5%) kull ħames snin. Meta tqis illi, meta l-post ingħata b'enfitewsi fl-1982, iċ-ċens kien ta' ħamsin lira (Lm50) fis-sena, u illi l-indiċi ta' l-inflazzjoni minn 431.83 fl-1982 żdied għal 516.06 fl-1994, u għalhekk ħamsin lira (Lm50) fl-1982 kienu jiswew disgħa u ħamsin

lira u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm59.75) fl-1994, il-kera ma kienx inġust mas-sid.

Min-naħa l-oħra, il-kondizzjoni illi l-kerrej seta' jibdel l-użu tal-fond ma hijiex waħda ġusta mas-sid. Madankollu, din il-kondizzjoni ma għandhiex titqies weħedha iżda flimkien mal-kondizjonijiet l-oħra u, fil-fehma tal-qorti, il-kera huwa għoli biżżejjed biex ipatti għal din il-kondizzjoni biex hekk il-kondizzjonijiet kollha meħuda flimkien jistgħu jitqiesu li huma biżżejjed ġusti biex il-kiri jkun jorbot ukoll li-sidien kif irid l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili.

Għal din ir-raġuni, il-konvenuti Martin u Susan Mallia qegħdin iżommu l-fond b'titolu ta' kiri li jiswa wkoll kontra s-sidien, u għalhekk it-talbiet ta' l-atturi, mibnija fuq il-premessa illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu, ma jistgħux jintlaqgħu.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li teħles lill-konvenut Anthony Mallia mill-ħarsien tal-ġudizzju, tiċħad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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