MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-21 ta' Gunju, 2006

Appell Civili Numru. 47/2002/1

Anthony Azzopardi u Sonia mart Joseph Psaila Manche`, Olivia mart il-mejjet George Delia, Edwina mart Anton Caruana Galizia

vs

Sally Galea

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Jannar, 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-26 ta' Marzu, 2002 fejn espona illi:

Illi l-esponenti Anthony Azzopardi missier ir-rikorrenti l-ohra huwa usufruttwarju tal-fond "Calypso", 22 Luzio

Street, Sliema, filwaqt li r-rikorrenti l-ohra (ulied ir-rikorrenti Anthony Azzopardi u l-mejta Mary mart l-istess Anthony Azzopardi nee' Debono) huma flimkien ko-proprjetarji ta' l-istess fond, liema fond presentament huwa mikri lill-intimata.

Illi l-intimata naqset li thallas il-kera ghaz-zewg skadenzi konsekuttivi u dana wara li giet interpellata thallas permezz ta' zewg ittri hawn annessi u markati bhala Dok "A" u Dok "B" rispettivament u baqghet hekk inadempjenti ghall-ferm iktar minn hmistax-il gurnata;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu li dan il-Bord joghgbu jiddikjara bhala tterminat il-kirja in kwistjoni u konsegwentement tawtorizza lill-istess esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond "Calypso", 22 Luzio Street, Sliema u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-intimata ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimata.

Ra r-risposta ta' l-intimata Sally Galea fejn esponiet:

Illi l-esponenti tichad kategorikament li hija qatt irceviet zewg ittri minghand ir-rikorrenti biex thallas il-kera minnha dovuta fuq il-fond "Calypso", 22, Triq il-Luzju, Sliema.
Illi l-esponenti rceviet biss l-ittra datata 13 ta' Marzu, 2001, esebita u mmarkata bhala Dok B. Hija qatt ma rceviet l-ittra esebita mar-rikors promotur u mmarkata bhala Dok A.

Illi fil-fatt wara li rceviet din l-ittra l-esponenti fis-27 ta' April, 2001 (Dok A) baghtet il-pagament ta' sitt xhur kera, ossija l-iskadenza dovuta li kienet ghadha ma hallsitx u l-iskadenza li kien imiss lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti mhux biss ma accettawx dan il-pagament u baghtuh lura lill-esponenti, izda sahansitra zammew ghandhom il-ktieb tal-kera li baghtitlu l-esponenti. Sussegwentement l-esponenti regghet baghtet lir-rikorrenti pagament iehor fil-25 ta' Gunju, 2001 (Dok B) u ghal darb'ohra dan rega' gie rrifjutat mill-istess rikorrenti.

Illi din il-kwistjoni nqalghet peress li l-esponenti talbet lir-rikorrenti jsewwu hsarat strutturali li hemm fil-kcina tal-fond mikri lilha. Ir-rikorrenti ilhom snin twal jinjoraw it-talbiet tal-esponenti tant li hija kienet kostretta taghmel rapport mal-Pulizija dwar il-perikolu ezsitenti fir-residenza taghha.

Illi ghalhekk l-esponenti waqfet milli thallas pagament ta' kera bhala forma ta' protesta. Pero' malli rceviet ittra minghand ir-rikorrenti hija minnufih baghtet il-pagamenti kollha minnha dovuti.

Illi mhux biss izda r-rikorrenti kemm-il darba offrew ghall-bejgh il-fond in kwistjoni lill-esponenti, pero' qatt ma kien hemm qbil dwar il-prezz ta' bejgh. Kien ghalhekk li r-rikorrenti bdew dawn il-proceduri biex jitfghu pessjoni kbira fuq l-esponenti li hja persuna anzjana u li ghexet kwazi hajjitha kollha fil-fond in kwistjoni.

Illi ghalhekk l-esponenti titlob li r-rikors promotur jigi michud bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Tant l-esponenti ghandha l-unur tissottometti ghas-savju u superjuri gudizzju ta' dan il-Bord.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal-20 ta' Ottubru, 2005.

Ikkunsidra:

1. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace tat-13 ta' Awissu, 1973 zewg l-intimata (illum mejjet) ha b'cens temporanju ghall-14-il sena li kien fadal minn koncessjoni ta' sbatax-il sena li kienet bdiet tghaddi mis-sena 1972 (3 ta' Frar) tal-fond 22 Luzio Street, Tas-Sliema. Ic-cens kien ta' Lm108 fis-sena jithallas kull tlett xhur bil-quddiem. Meta ghaddew l-erbatax-il sena l-kera saret doppja (fol 21). Jidher li nqalghet kwistjoni dwar hsara fil-fond u dwar hlas ta' kera.

2. L-intimata qieghda fil-fond bis-sahha ta' l-artikolu 12(1) u 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

"12 (1) Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi haga ohra, id-disposizzjonijiet li gejjin b'dan l-artikolu ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien.

(2) Meta dar ta' l-abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja.

(a) ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju, 1979 jew
(b) ....

u fi tmiem xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar li kera minghand il-padrun dirett.

3. Dan ifisser illi dak li kien enfitewta jsir kerrej u jibqalu l-jedd li jibqa' juzufruwixxi u jgawdi l-fond issa lokat, kif kien qed igawdih u juzah fil-mument meta skada c-cens. Huma biss id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 li ghandhom jissuperaw. Hu car li l-legislatur ried inehhi din il-kirja mill-parametri tal-Kap 69. Din ta' l-ahhar hija wkoll ligi specjali li holqot il-Bord u affidatlu s-setgha fil-materja fih kontemplat. Fil-kaz tal-Kap 158 il-legislatur ma qalx li l-Bord ghandu l-awtorita' li jiddetermina kwistjonijiet li jqumu bejn is-sid u l-kerrej fil-kaz ta' kirja legali minnu mahluqa. Id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' bini ma ghandhomx japplikaw fil-kaz fejn fi tmiem l-enfitewsi l-fond ikun suggett ghall-kirja (subartikolu 3). In re: 'Brincat noe et vs Mifsud' Appell 6 ta' Gunju, 1994) intqal li dan ghandu jkun il-kaz anke fejn id-detentur ikun l-ex enfitewta, in kwantu din il-gurisdizzjoni trid tigi dejjem konferita espressament, ghaliex altrimenti ghandu jitqies li l-ordinarja gurisdizzjoni ta' l–organizzazzjoni gudizzjali, hija dik li ghadha l-awtorita'.

4. Jinghad ukoll ir-re: “Bonnici vs Grech” Appell 4 ta’April, 1997:
“Il-kirja....... giet volens nolens krejata bl-operat ta’ l-istess ligi (Kapitolu 158). Dan ghaliex appena tiskadi l-koncessjoni enfitewtika li dik id-destinazzjoni tal-fond li f’dak il-mument ikun ghalih indirizzat li tiddetermina n-natura tal-lokazzjoni u li tigi mahluqa bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158, u dan skond il-kliem introduttiv ta’ l-artikolu 12 “minkejja kull haga ohra li tinsab fil-Kodici Civili jew f’xi ligi ohra”. Li jfisser li c-censwalist, issa konvertit f’inkwilin, ma jibqalux aktar id-disponibilita’ shiha tal-fond kif kellu meta kien enfitewta, imma jibqaghlu d-dritt li jibqa’ juzufruwixxi u jgawdi l-fond lilu lokat kif kien qieghed juzah fil-mument meta skada c-cens’.

5. Fl-ahharnett tissemma s-sentenza in re: ‘Agius vs Borg et” (12 ta’ Mejju 2003) li kienet bhal dan il-kaz dwar allegata morozita’ wara li c-cens skada.

6. Billi l-intimata hi kerrejja bis-sahha ta’ l-artikolu 12 tal-Kap158, il-Bord jiddikjara ruhu inkompententi u jillibera lill-intimata mill-osservanza tal-gudizzju; billi kien il-Bord li qajjem il-kwistjoni dwar il-kompetenza, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.”

Minn din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti bil-kontestazzjoni li l-Bord applika zbaljatament il-ligi. Huma jikkontendu illi gjaladarba l-kirja kienet fil-fazi ta’ rilokazzjoni kellu jsegwi illi ghall-kaz kienu applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u, in kwantu tali, il-Bord kellu kompetenza esklussiva;

Il-kaz in kwestjoni jitratta minn talba lil Bord li Jirregola l-Kera ghall-awtorizzazzjoni ghar-ripreza tal-pussess tal-fond mikri fuq il-bazi tal-kawzali tal-morozita`. Bhala fatti antecedenti ghall-kawza dawn jidhru li huma sew migjuba fis-sentenza appellata u mhux il-kaz li din il-Qorti terga’ tirriproducihom. Sufficit li jinghad li l-fond kien originarjament koncess b’ enfitewsi u mal-gheluq taz-zmien ta’ din il-koncessjoni sar operattiv il-Kapitolu 158 u

t-titolu tac-cens li kien jezisti gie konvertit f' wiehed ta' nkwilinat. Dan hu hekk koncess mill-appellanti li, pero`, jinsistu illi l-vertenza migjuba minnhom quddiem il-Bord hi regolata xorta wahda bil-Kapitolu 69. Hi proprju din il-kwestjoni li din il-Qorti qed tigi mistiedna tinvestiga;

Il-kwestjoni sollevata hawnhekk gja giet drabi ohra ezaminata mill-Qrati taghna. *In primis*, ma jidherx li huwa kontestat illi f' materja ta' kirjiet il-kompetenza ghandha rabta max-xorta tar-rapport lokatizju intercedut bejn il-partijiet. Ara "**Vincent Galea -vs- Anthony Robert Pisani**", Appell Inferjuri, 12 ta' Jannar 2005. Hekk, ad ezempju, fil-kaz ta' hanut jekk il-kirja tkun ta' fond gheri hu kompetenti l-Bord f' kaz ta' zgumbrament. Invece jekk dan il-hanut ikun inkera bl-avvjament ikun kompetenti t-tribunal ordinarju. Ara **Kollez. Vol. XXXVII P I p 420**;

Similment, il-kompetenza tista' tvarja skond il-volonta tal-legislatur li ddetta l-ligi. Hekk insibu fl-Artikolu 46 (1) tal-Kapitolu 69 illi fil-kaz ta' kirjiet ta' fond li jsiru fl-1 ta' Gunju 1995, jew wara din id-data, id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ma japplikawx (Att Nru. XXXI ta' l-1995). Li jfisser li l-Bord li Jirregola l-Kera ma ghandux gurisdizzjoni li jiehu konjizzjoni ta' kwestjonijiet li jinvolvu kirjiet bhal dawn;

Dik il-kompetenza tal-Bord imsemmi tinsab ben traccjata fis-sentenza fl-ismijiet "**Gaetano Fenech -vs- Maria Pisani**", Appell, 6 ta' Ottubru 2000. Jigifieri li:-

(a) jistabilixxi l-kera xieraq (Artikolu 5, Kapitolu 116);
(b) jistabilixxi l-kera xieraq ta' ghamara (Artikolu 9, Kapitolu 116);
(c) jaghti permess lis-sid biex jirriprendi l-pussess ta' fond mikri (Artikolu 9, Kapitolu 69);
(d) Jaghti permess lis-sid sabiex jgholli l-kera jew ibiddel jew jaghmel kondizzjonijiet godda (Artikolu 14, Kapitolu 69);

Naturalment din il-lista mhix ezawstiva in kwantu jinsab provvdut, ad ezempju, illi fejn mal-gheluq ta' l-enfitewsi l-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet li ghandhom jirregolaw l-kirja, instawrata *ope legis*, dawn jigu stabbliti mill-Bord [Artikolu 12 (2) (ii) tal-Kapitolu 158]. Hekk ukoll il-kompetenza tal-Bord testendi ruhha ghall-kazijiet ta' kirjiet ta' postijiet imnehhija mill-kontroll fejn is-sid jirrifjuta li jgedded il-kirja [Artikolu 5 (3) (b) tal-Kapitolu 158]; "**Dr. Raphael Fenech Adami *nomine* -vs- Francis Micallef**", Appell Inferjuri, 13 ta' Lulju 2001];

Minn naha l-ohra, u dejjem skond il-*voluntas legislatoris*, ghandek kirjiet fejn il-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera hi espressament eskluza. Tali hu l-kaz fejn il-fond ikun gie moghti b' enfitewsi temporanja skond kif provvdut fis-subinciz (2) ghall-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158. Jinghad proprju fis-subinciz (3) ta' l-istess Artikolu 12 illi "meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fil-paragrafu (a) jew (b) tas-sub-artikolu 2 ta' dan l-artikolu d-dar ta' abitazzjoni tkun suggetta ghal kirja, id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-tigdid tal-Kiri ta' Bini m' ghandhomx japplikaw dwar kirja bhal dik";

Is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet "**Sebastian Brincat *nomine* -vs- Antonio Mifsud**", 6 ta' Gunju 1994 fissret il-provvediment tal-ligi appena riportat kif gej:-

"Minn dan is-subartikolu, skond ir-regoli generali ta' l-interpretazzjoni, jista' minn naha wahda jnghad illi, per anologija, la l-Bord mhux kompetenti fil-kazijiet fejn, meta tispicca l-enfitewsi, u l-fond ikun soggett ghal kirja, allura lanqas ma huwa kompetenti meta d-detentur ikun l-ex-enfitewta; u minn naha l-ohra skond il-massima *ubi lex voluit dixit*, la l-Bord ma giex espressament eskluz kif gie eskluz bis-subartikolu (3) allura l-Bord huwa kompetenti. Pero` din l-ahhar alternattiva, jekk - kif ghandu jkun - kwestjonijiet ta' gurisdizzjoni jew kompetenza meta dawn huma ta' natura specjali, allura f' kull kaz ghandha

tapplika pjenament l-imsemmija massima u proprju ghaliex specjali, dik il-gurisdizzjoni trid dejjem tigi konferita espressament, ghaliex altrimenti ghandu jitqies li l-ordinarja gurisdizzjoni ta' l-organizzazzjoni gudizzjali, hija dik, li ghandha l-awtorita`." Ara wkoll id-decizjoni ta' din il-Qorti kif presjeduta in re: "**Thomas Zahra *et* -vs- Anthony Bugeja *et***", Appell Inferjuri, 18 ta' Mejju 2005;

Il-precitata interpretazzjoni tal-Qorti tan-norma legali in ezami, ghalkemm certament, ghall-applikazzjoni taghha, serviet ghal kaz singolu u partikulari li l-Qorti kellha quddiemha - f' dak il-kaz, trattasi wkoll minn kwestjoni ta' morozita` - trid tigi kompjuta u adottata b' mod tali li jkun valevoli ghall-kazijiet kollha ta' l-istess tip u ghamla. Altrimenti, jkollok vjolazzjoni ta' dak il-principju li jimponi li kazijiet ugwali jigu trattati b' mod ugwali. Jekk xejn, ghac-certezza tad-dritt;

Biex tinghata twegiba lil certa sottomissjoni ta' l-appellanti, ghandu jinghad illi huma immaterjali jekk il-kirja, hekk mahluqa mil-ligi bis-sahha tal-Kapitolu 158, tinsabx, o meno, fil-fazi tar-rilokazzjoni. Dan ghaliex la darba l-Ordinanza (Kapitolu 69) hi eskluza dan hu hekk il-kaz ghad-durata shiha ta' kirja bhal din u kull kwestjoni dwarha tezorbita allura mill-isfera ta' kompetenza tal-Bord adit.

Ghal dawn il-motivi u fis-sens tal-konsiderazzonijiet kollha maghmula din il-Qorti tirrespingi l-appell u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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