MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2007

Citazzjoni Numru. 1033/2006

Andrew Agius (ID 425545 M) u martu Nikolina Agius (ID 60748 M)

vs

Saviour Magro (ID 306465 M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Andrew Agius datata 17 ta’ Novembru 2006 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

1. Illi huma jikru lill-intimat il-post maghruf bhala Magro Ironmongery, numru 10 Wesghet il-Vittmi tal-Gwerra, Luqa versu l-kera ta’ Lm3,000 fis-sena u permezz ta’ ittra ufficjali tat-28 ta’ Gunju 2006 huma formalment interpellaw lill-intimati illi b’effett mill-iskadenza li tmiss wara l-imsemmija ittra ufficjali, il-mittenti, ossia r-rikorrenti,

m'humiex disposti jaccettaw il-kera jekk mhux versu r-rata ta' Lm9,500 fis-sena skond certifikat anness ma' l-istess ittra ufficjali liema intimazzjoni saret *a tenur* tad-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 14 (1) tal-Kap 69.**

2. Illi *stante* li l-kera teccedi l-Lm40 fis-sena jispetta lill-initimat bhala inkwilin sabiex, jekk jikkontesta tali awment li jipprezenta rikors opportun fil-Bord li Jirregola l-Kera, izda minflok ma ghamel hekk l-intimat semplicement wiegeb li mhux qed jacetta t-talba tal-mittenti.

3. Illi minkejja diversi *reminders* mill-avukat sottoskritt lill-avukat ta' l-intimat, sallum l-intimat ma pprezenta l-ebda rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera u dan bi pregudizzju ghar-rikorrenti.

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:-

1. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jipprezenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex permezz tieghu jitlob li tigi rigettata t-talba ghall-awment kif fuq imsemmija u li jigi ffissat il-kera xierqa jekk jonqos milli jipprezenta tali rikors fiz-zmien premess, li jitqies li huwa ddekada u li konsegwentement l-awment mitlub mir-rikorrenti jigi meqjus bhala accettat mill-inkwilin b'effett mill-iskadenza tal-24 ta' Jannar 2007 liema skadenza hija l-ewwel skadenza li taghlaq wara l-imsemmija ittra ufficjali.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness u mmarkat bhala Dok "A" a fol. 3 u 4 tal-process.

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smiegh ghas-seduta tal-24 ta' Jannar 2007.

Rat ir-risposta tal-konvenut Saviour Magro pprezentata fl-14 ta' Dicembru 2006 a fol. 12 tal-process fejn gie eccepit:-

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra l-atturi ghas-segwenti ragunijiet;

1. Illi din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex il-kompetenza biex tiehu konjizzjoni tal-kawza *stante* li kirja mertu tal-kawza odjerna taqa` fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u, kwindi, it-talba ta' l-attur sabiex din l-Qorti tiddeciedi li l-kera proposta lill-konvenuti mill-atturi titqies li giet accettata mill-konvenut taqa' barra l-kompetenza ta' din il-Qorti.

2. Illi subordinarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici hija intempestiva *stante* li l-konvenut qatt ma cahad li kellu l-hsieb li jipprocedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, skond il-Ligi. Il-konvenut bi hsiebu jinstitwixxi l-proceduri necessarji quddiem l-imsemmi Bord: tali proceduri ghadhom ma sarux billi l-konvenut xtaq, qabel xejn li jikkonsulta ma' perit arkitett dwar il-valur tal-fond in kwistjoni, kif kien fil-process li jaghmel, sabiex wara li jkollu l-parir tekniku dwar il-fond ikun jista' jiddeciedi jekk *vale la piena* li jigu nstitwiti tali proceduri jew li jinnegozzja ma' l-atturi revizjoni tal-kera.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra premessi fil-Ligi.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut a fol. 13 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-24 ta' Jannar 2007 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Peter Borg Costanzi u Dr. Pawlu Lia ghall-atturi, prezenti l-attur, u Dr. Jotham Scerri Diacono ghall-konvenut prezenti. Id-difensuri qablu li ghadha ma giet istitwita l-ebda kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. L-atturi ddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi. Dr. Jotham Scerri Diacono ddikjara li l-konvenut hu f'pozizzjoni li jistitwixxi kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Inghata digriet ghall-affidavit lill-konvenut b'terminu ta' tletin (30) jum. L-affidavits ha jkunu tal-konvenut u l-Perit David Pace. Il-kawza giet differita ghall-

kontinwazzjoni u *occorrendo* ghall-finali trattazzjoni ghall-15 ta' Marzu 2007.

Rat in-nota tal-konvenut Saviour Magro datata 23 ta' Frar 2007 (fol. 17) li biha esebixxa l-affidavit tieghu (Dok "SM"), u wkoll korrispondenza ndirizzata lill-Perit David Pace (Dok "SM1").

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Marzu 20007 fejn meta ssejhet il-kawza deheru d-difensuri tal-partijiet u l-attur. Dr. Jotham Scerri Diacono ghall-konvenut iddikjara li m'ghandux provi aktar. Id-difensuri ddikjaraw il-provi maghluqa. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' April 2007; u l-ordni ta' din il-Qorti fejn il-kawza thalliet ghall-istess skop ghat-3 ta' Mejju 2007.

Rat ir-rikors tal-konvenut datata 16 ta' Marzu 2007 fejn talab lill-Qorti tippermetti l-imsemmija nota ta' referenza f'dawn l-atti. Il-Qorti laqghet it-talba bid-digriet taghha moghti fil-21 ta' Marzu 2007.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi f'din il-kawza l-atturi bhala sidien tal-post mikri lill-intimati qed jitolbu li l-Qorti tiffissa zmien lill-kerrej biex iressaq proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar talba maghmula mis-sid f'att gudizzjarju ghal tibdil ta' kundizzjonijiet tal-kera, f'dan il-kaz zieda fil-kera ghall-istess post.

Illi din it-talba saret peress li skond l-**artikolu 14 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi li l-kerrej li jkun notifikat b'att gudizzjarju mis-sid dwar bidliet fil-kondizzjonijiet tal-kera u li jrid jikkontesta dawn it-tibdiliet proposti mis-sid ghandu jressaq rikors quddiem l-istess Bord li Jirregola l-Kera, izda f'dan il-kaz ma hemm ebda terminu meta l-istess kerrej ghandu jaghmel ir-rikors

imsemmi bil-konsegwenza li l-effetti ta' l-att gudizzjarju mibghut mis-sid ma jkollhomx effett qabel ma jsir dan.

Illi minhabba din il-*lacuna* fil-ligi, is-sidien ikollhom jifthu proceduri specifikatament kontra l-kerrejja biex jitolbu l-Qorti taghti zmien fiss u perentorju lill-kerrej biex iressaq ir-rikors imsemmi, fin-nuqqas ta' liema jitqies li l-kerrej ikun accetta dak li s-sid ikun ippropona fl-att gudizzjarju.

Illi dan kollu jinghad ghaliex juri li f'kazijiet bhal dawn u meta jkun ghadda zmien ragonevoli minn meta l-kerrej ikun laqa' l-att gudizzjarju mibghut mis-sid, is-sid ikun imgieghel jaghmel il-kawza biex ma jitlifx il-beneficcju tal-att gudizzjarju li jkun ressaq zmien qabel kontra l-kerrej, u f'dan is-sens din il-Qorti tirreferi ghas-sentenzi fl-ismijiet **"Alfred Gera & Sons Limited vs Korporazzjoni Enemalta"** (P.A. (JRM) – 5 ta' Lulju 2001) u **"Victor Coppini et vs Maltapost plc"** (P.A. (RCP) – 3 ta' Ottubru 2000).

Illi fil-fatt l-**artikolu 14 (2) tal-Kap. 69** jipprovdi li:-

"Izda, meta l-kera huwa izjed minn erbghin lira fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda, ghandu fi zmien ta' xahar hawn fuq imsemmi (qabel tmiem il-kirja) *jgharraf lill-kerrej b'dan il-hsieb tieghu, bil-mezz ta' ittra ufficjali, u jekk il-kerrej ikun irid jopponi dak l-gholi jew dawk il-kondizzjonijiet godda, ghandu jaghmel rikors lill-Bord sabiex dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonijiet godda jigu michuda; fin-nuqqas ta' dan ir-rikors, iz-zieda jew il-kondizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati mill-kerrej".*

Illi ladarba din il-kawza hija ntenzjonata sabiex jigi ffissat terminu sabiex l-kerrej jinghata terminu sabiex jaghmel tali proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u dan skond ma' jipprovdi l-artikolu appena citat, u dan peress, li ma hemm l-ebda terminu hemm indikat fl-istess ligi specjali, mela allura l-kompetenza ta' l-istess talba hija ta' din il-Qorti skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 32 tal-Kap 12**, peress li din il-Qorti ghandha kompetenza li taqta'

kawzi ta' natura civili jew kummercjali u ghandha kompetenza generali.

Illi ghalhekk fin-nuqqas tal-kerrej li jaghmel l-istess rikors, it-talba kif proposta xorta wahda taqa' taht il-kompetenza ta' din il-Qorti, peress li dak li jaghti kompetenza esklussiva lill-Bord li Jirregola l-Kera skond l-**Kapitolu 69**, fl-indoli tal-kaz odjern huwa biss jekk il-kerrej jipprezenta rikors lill- Bord sabiex dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonijiet godda jigu michuda. Tant huwa minnu dan li l-ligi stess tghid li fin-nuqqas ta' dan ir-rikors, iz-zieda jew il-kondizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati; dan ifisser allura li kemm-il darba l-istess konvenut jew intimat odjern ma jipprezentax ir-rikors fit-terminu li ser jigi impost lilu minn din il-Qorti, din il-Qorti tibqa' kompetenti u dan peress li tkun qed tapplika dak li qed tipprovdi l-ligi, proprju ghaliex ma' jkun sar ebda rikors kif indikat quddiem l-imsemmi Bord.

Illi b'hekk huwa car li l-Bord li Jirregola l-Kera, li ghandu kompetenza specjali ta' dak lilu ndikat fl-istess Kap. 69, huwa biss kompetenti fil-kazijiet specjali hemm indikati fl-istess Att, u l-kaz indikat mill-intimati konvenuti fil-kawza fl-ismijiet **"Saviour sive Lino Mousu vs Form Limited"** (P.A. (RCP) – 12 ta' Dicembru 2001), kif jirrizulta mill-kaz innifsu ma ghandu x'jaqsam xejn mal-mertu tal-kawza odjerna – anzi jikkonferma li fejn wiehed jirreferi ghall-**artikolu 14 (2) tal-Kap. 69** dak li jadixxi l-kompetenza esklussiva ta' l-istess Bord huwa proprju r-rikors tal-kerrej li jkun ircieva l-att gudizzjarju hemm indikat, u fin-nuqqas ta' l-istess hija l-ligi li tipprovdi ghall-konsegwenzi ta' l-istess, u l-kompetenza tibqa' f'idejn il-Qorti odjerna, li ghandha kompetenza in generali.

Illi din il-linja hija konfermata wkoll mis-sentenzi fuq citati li jindikaw b'mod mill-iktar car li t-talba sabiex jigi ffisat it-terminu sabiex il-kerreja jipprovedu b'rikors quddiem il-Bord imsemmi skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 14 (2) tal-Kap 69** hija kompetenza ta' din il-Qorti, u din il-Qorti tibqa' kompetenti fin-nuqqas li l-istess kerrej jirrikorri bil-procedura idonea quddiem il-Bord kompetenti, u dan peress li proprju dan in-nuqqas tal-kerrej li jagixxi fit-

terminu li jigi mpost lilu b'decizjoni ta' din il-Qorti, jaghti effett ghal dak li tipprovdi l-ligi, fis-sens li l-kerrej jitqies li accetta l-kera l-gdida jew il-kondizzjonijiet godda proposti lilu mis-sid permezz ta' l-att gudizzjarju lilu notifikat – u f'dan il-ligi hija ghal kollox cara. Ghalhekk huwa r-rikors tal-kerrej biss li jaghti skond l-**artikolu 14 (2) tal-Kap 69** li jaghti kompetenza lill-istess Bord, tant li jekk dan isir fit-terminu li ser jigi hawn impost, il-kompetenza taqa' f'idejn il-Bord, kif tipprovdi l-istess ligi specjali, b'dan li fin-nuqqas ta' l-istess rikors il-kompetenza tibqa' f'idejn din il-Qorti.

Illi fil-kaz odjern ma hemm l-ebda dubju li l-konvenut gie notifikat b'ittra ufficjali ta' l-atturi datata 28 ta' Gunju 2006 fejn gie nformat li b'effett mill-iskadenza li kien imiss il-kera tal-fond numru 10, Triq Wesghet il-Vittmi tal-Gwerra, Luqa kellha tkun dik ta' Lm9,500 fis-sena u fil-fatt hemm riferta posittiva datata 4 ta' Lulju 2006. Minn dak in-nhar sallum ma sar l-ebda rikors quddiem il-Bord tal-Kera, ghalkemm il-konvenut jghid li llum huwa lest li jiehu dawk il-passi necessarji permezz ta' rikors opportun quddiem il-Bord tal-Kera u dan jghidu wkoll fl-affidavit tieghu mhux datat izda esebit b'nota datata 23 ta' Frar 2007. Fil-fatt fl-24 ta' Jannar l-abbli difensur ta' l-attur sostna li l-konvenut hu f'posizzjoni li jistitwixxi kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera – haga li baqa' ma ghamilx sallum. Certament li bl-ebda mod ma jista' jinghad li t-talba attrici hija ntempestiva u b'hekk anke t-tieni eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi ghalhekk it-talba attrici qed tigi milqugha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat, **tilqa' t-talba attrici fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

1. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju ta' tlettin (30) gurnata mid-data ta' din is-sentenza li fih l-intimat ghandu jipprezenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex permezz tieghu jitlob li tigi rigettata t-talba ghall-awment tal-kera kif fuq imsemmija permezz ta' ittra

ufficjali datata 28 ta' Gunju 2006 u li jigi ffissat il-kera xierqa b'dan li jekk l-intimat jonqos milli jipprezenta tali rikors fiz-zmien qasir u perentorju hawn indikat b'din is-sentenza, l-istess intimat jitqies li huwa ddekada u li konsegwentement l-awment mitlub mir-rikorrenti fl-ittra ufficjali datata 28 ta' Gunju 2006 jigi meqjus bhala accettat mill-inkwilin intimat konvenut b'effett mill-iskadenza tal-24 ta' Jannar 2007 liema skadenza hija l-ewwel skadenza li taghlaq wara l-imsemmija ittra ufficjali.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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