MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2007

Talba Numru. 992/2006

PL Joseph Martinelli u martu Agnes Martinelli
Vs
Alfred Zammit

It-Tribunal,

Ra l-avviz ta' l-atturi li qed jitolbu lit-Tribunal sabiex jikkundanna lill-konvenut ihallashom is-somma ta' elf u hames mitt lira Maltin (Lm1500) , bl-imghaxijiet u l-ispejjes, somma rappresentanti l-awment ta' kera kalkolat skond iz-zieda fl-indici ta' inflazzjoni ghas-snin 1998 sas-sena 2005 u dan skond kif kien gie miftiehem bejn il-partijiet fl-iskrittura tal-25 ta' Settembru, 1992.

Illi l-konvenut eccepixxa l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal *rationae materiae,* stante lit-talba ghall-hlas ta' awment fil-kera, kull meta jigi mgedded l-istess kuntratt ta' kirja, hija kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

Ikkunsidra:

Huwa stabbilit fil-gurisprudenza nostrana li malli jsir att pubbliku jew skrittura privata bejn kontranti, dawn ghandhom forza ta' ligi bejn il-partijiet (Artikolu 992 (1) tal-Kodici Civili) u jirriflettu il-volonta' reali tal-kontraenti. Dan hu l-argument tal-atturi. Il-ftehim de quo huwa li malli il-partijiet kellhom jidhlu fil-perjodu ta' rilokazzjoni, l-inkwilin ikun ghazel li jibqa' hemmhekk u ghaldaqstant ghandu jibqa' jirrenja l-kuntratt ta' kirja;

Minn naha l-ohra, il-konvenut jikkontendi li gialadarba ikun ghazel li jidhol fil-perjodu ta' rilokazzjoni, m'ghandhux tibqa' tapplika l-iskrittura u l-kundizzjonijiet ta' l-istess, izda ghandu jkollu s-sostenn tal-ligi specjali kif kontemplat fl-Artikolu 3 ta'l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap.69). Cioe', l-argument tal-konvenut huwa li l-awment prevvist bl-iskrittura ta' ftehim kellu jkun subordinat ghall-imperu tal-ligi precitat in kwantu dan jiddetta li meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, sid il-kera ma jistax jgholli l-kera jew jaghmel kundizzjonijiet godda ghal l-iskop ta' tigdid minghajr il-permess tal-Bord;

Fuq din l-eccezzjoni ta' inkompetenza, t-Tribunal jaghmel referenza ghal sentenza recenti tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **El Dara Limited vs Emmanuel Galea (Citaz Nru. 1150/1996),** li tikkwota diversi sentenzi fuq din l-eccezzjoni legali u li kkonfermat is-segwenti:-

"Gialadarba din tidher li hi l-interpretazzjoni awtentika prevalenti fil-gurisprudenza taghna ta' dawn l-ahhar zminijiet, ghandu kemm logikament, kif ukoll guridikament, isegwi illi t-talba ghall-awment tal-kera ta' fond kumercjali kontrattwalment konvenut, ukoll fil-fazi ta' rilokazzjoni, kellha tippermani fl-orbita tal-kompetenza tal-Qorti ordinarja u mhux ukoll dik tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan ghal motiv illi, kif abbondantement spjegat, sid il-fond ma kellux ghalfejn jirrikorri lil dan il-Bord ghall-fissazzjoni ta' l-awment gia' precedentement negozjat u formanti parti integrali minn dik il-ligi inter partes li jipprevedi l-Artikolu 992 (1) tal-Kapitolu 16."

B’sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tad-29 ta’ Ottubru, 1999, fl-ismijiet **Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani** gie deciz illi d-disposizzjoni tal-ligi specjali fl-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 ma kienx jipprekludi li fil-kaz ta’ kiri ta’ fond kummercjali l-kontraenti jiftiehmu minn qabel x’ghandhom ikunu t-termini tar-rapport ta’ bejniethom u li l-inkwilin kien mistenni li jirrispetta. ***“Fiha gie profess ukoll illi la l-ftehim kien jirrientra fil-parametri ta’l-Artikolu 1536 tal-Kodici Civili ghal kaz li jkun ghalaq iz-zmien originarju tal-kirja u l-kerrej ikun baqa’ fit-tgawdija tal-fond, il-volonta’ tal-partijiet kif prefiss mill-kuntratt ta’ ftehim kellha tipperdura, anke fil-kors ta’ rilokazzjoni. Konsegwentement, gie deciz illi n-norma predetta tal-ligi specjali ma kellha ebda applikabbilita’ ghall-kazijiet ta’ kirijiet ta’ fondi kummercjali (kif hu l-kaz in ezami) b’fattispeci konsimili ghal dawk tal-kaz prezenti***.” [1]

Kemm qabel u fiz-zmienijiet wara, kif jirrizulta mill-istess sentenza citata, dan il-punt legali gie dibattut, izda il-Qrati dejjem waslu ghal istess konkluzzjoni. Inoltre il-fatt li dawn is-sentenzi incidentalment kienu jirrigwardaw fondi kumercjali ma jibbildix l-istat tal-ligi u l-principju involut in kwantu dan hu predikat fuq il-kuntratt stipulate bejn l-partijiet dwar kif kellu jigi regolat l-awment tal-kera mar-rikolazzjoni;

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jichad l-eccezzjoni tal-konvenut u jiddikjara t-Tribunal ghat-Talbiet Zghar kompetenti sabiex jibqa’ jiehu konjizzjoni tal-kawza fl-ismijiet premessi u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Spejjes riservati ghal gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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

[1] El Dara Ltd vs Emmanuel Galea – Citaz.Nru. 1150/1996 PA