MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2007

Avviz Numru. 20/2003

Theresa armla Debono u uliedha Mary Rose mizzewga Deguara, John, Susan mizzewga Enriquez, Margaret mizzewga Frendo, Michael, Bernardette mizzewga Rausi u Anna mizzewga Cassar, lkoll ahwa Debono

Vs

Salvu Camilleri.

Il-Qorti,

Kawza li tittratta talba ghall-zgumbrament minn art li l-atturi jsostnu li l-konvenut qieghed jokkupa minghajr titolu.

Rat l-avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi talbu li l-konvenut jigi kkundannat jizgombra mir-raba' msejha Tal-Mintuff sive tal-Ghalaq, kuntrada ta' Hondoq ir-Rummien, limiti tal-Qala, Ghawdex tal-kejl ta' circa erbat elef disa'

mija u tmenin metru kwadru (4980mk) li kienet inghatat b'lokazzjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Michael Refalo tat-tmienja (8) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u erba' u tmenin (1984) mill-awtur tal-atturi, il-mejjet Vincent Debono. Skond l-istess kuntratt, dina l-lokazzjoni skadiet fl-10 ta' Novembru 2000 izda l-konvenut qed jirrifjuta illi jitlaq il-pussess ta' l-istess ghalqa minkejja illi gie ripetutament interpellat.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fit-18 ta' Novembru 2003 (fol. 13) il-konvenut eccepixxa li:

1. In-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri bix tisma' u tiddecidi din il-kawza stante li l-kompetenza hija f'idejn il-Bord tal-Qbejjel ghal Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna, kif jigi pruvat dettaljament waqt is-smiegh ta' dan l-avviz.

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal premess, il-konvenut, Salvu Camilleri ghandu titolu ta' qbiela fuq l-art mertu ta' dan l-avviz, liema qbiela giet kreata f'Novembru 2001 meta skadiet il-kirja originali u giet imgedda u imhallsa skond il-ligi, kif jigi pruvat waqt is-smiegh tal-kawza tal-istess avviz.

Semghet ix-xhieda.

Rat id-digriet moghti fid-9 ta' Frar 2007 (fol. 112) li permezz tieghu l-Qorti cahdet it-talba sabiex jinhatar espert agrikolu sabiex jirrelata fuq il-karatteristici tar-raba'. Dan apparti l-fatt li fil-fehma ta' din il-Qorti tali talba m'hijiex rilevanti ghal finijiet sabiex wiehed jistabilixxi ghal kemm zmien tigi mgedda kirja wara li l-perjodu pattwit jiskadi.

Rat is-sentenza moghtija fid-9 ta' Novembru 2004 (fol. 71-73) li permezz taghha giet michuda l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza fosthom in-noti ta' sottomissjonijiet li gew prezentati mill-partijiet.

Rat li mill-atti jirrizulta li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat:

1. Il-fatti ta' din il-kawza huma semplici:

(a) Permezz ta' ftehim li sar fit-8 ta' Mejju 1984 (fol. 17-18) il-konvenut inghata bi qbiela *"l-bicca raba' imsejha Tal-Mintuff sive tal-Ghalaq kuntrada ta' Hondoq ir-Rummien limiti Qala, Gozo tal-kejl ta' circa erbat elef disgha mija u tmenin metri kwadri u konfinanti mill-lvant beni ta' Toni Camilleri, majjistral beni ta' l-eredi Bondi, punent nofsinhar beni ta' Carmelo Camilleri…"*. Il-kirja saret taht dawn il-kondizzjonijiet:-

- Perjodu ta' tmien snin *di fermo* u tmien snin *di rispetto* u tiddekorri mill-11 ta' Novembru 1984;
- Qbiela ta' erbgha liri Maltin (Lm4) kull sena;
- Il-lokatur irrizerva d-dritt tal-uzu tal-istess raba' ghalih u ghal uliedu fi zmien tal-kacca.

(b) Skond it-termini tal-ftehim il-kirja skadiet fil-11 ta' Novembru 2000.

(c) Fis-27 ta' Novembru 2002 intbaghatet ittra mill-avukati tal-atturi fejn gharrfu lill-konvenuti li ma kienux ser jaccettaw hlas ta' kera u rritornawlu c-cekk tal-kera lura (fol. 23). Minn din l-ittra jidher li kienet diga' ntbaghatet ittra lill-konvenut datata 30 ta' Lulju 2002 fejn gie mgharraf li s-sidien ma kienux disposti jgeddu l-kirja.

(d) Fil-11 ta' Dicembru 2002 il-konvenut iddepozita l-kera fil-Qorti ghall-perjodu mit-2 ta' Novembru 2001 sal-1 ta' Novembru 2002 (fol. 22).

2. Is-sentenza parzjali moghtija fid-9 ta' Novembru 2004 minn din il-Qorti diversament presjeduta (fol. 71-73) kienet tittratta l-kwistjoni dwar kompetenza ta' din il-Qorti. Minn din is-sentenza ma sarx appell. F'dik is-sentenza l-Qorti waslet ghal konkluzjoni li l-iskop tal-lokazzjoni ma kienetx sabiex l-art tinhadem bhala *"art agrikola"* kif defenita fl-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199), u li ghalhekk dan l-Att ma kienx applikabbli ghall-kaz odjern. Il-Qorti ddikjarat li *"dak li hu ntuwibbli u desumibbli lilha*

mill-kuntratt hu li l-kirja ta' l-art meritu dina l-kawza ma jirrizultax li sar ghall-skopijiet agrikoli fis-sens li taqa' taht id-definizzjoni ta' raba' taht il-Kap. 199" (fol. 72). Il-Qorti mbaghad ghaddiet biex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, u b'hekk kienet qeghda tiddikjara li hi kompetenti sabiex tiehu konjizzjoni tat-talba attrici in kwantu l-art in kwistjoni ma kienitx principalment mikrija ghal xi wiehed mill-iskopijiet indikati fid-definizzjoni moghtija fil-Kap. 199 u ghalhekk ma kienx kompetenti il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba. Din il-Qorti kif presjeduta, hi x'inhi l-opinjoni taghha, ghandha idejha marbuta bid-decizjoni li nghatat mis-sentenza tad-9 ta' Novembru 2004 u l-provvedimenti tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199) ma japplikawx. Ghalhekk l-argumenti li ghamel il-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata fil-5 ta' Settembru 2007 ma jistghux iregu f'dan l-istadju.

3. Wara s-sentenza preliminari tad-9 ta' Novembru 2004, is-sitwazzjoni hi regolata mill-provvedimenti tal-Kodici Civili (Kap. 16). Mill-provi jirrizulta li l-kirja pattwita skadiet fil-11 ta' Novembru 2000. Jidher li l-lokaturi accettaw il-kera ghas-sena ta' wara (2000-2001) izda wara rrifjutaw il-hlas. Tant hu hekk li ntbaghatet ittra lill-konvenut fejn talbuh lura l-art in kwantu l-kirja ma kienitx ser tigi mgedda[1]. Skond l-Artikolu 1532 tal-Kodici Civili (Kap. 16):

"Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, ghandhom jigu mharsa regoli li gejjin:

---

[1] Fir-rigward tal-kongedo utli li wiehed jirreferi ghas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Imhallef P. Sciberras) fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Abela vs Paul Abela et** deciza fil-5 ta' Marzu 2003, fejn gie kkonfermat li l-kongedo jista' jkun ukoll verbal u fejn lokatur jirrifjuta l-hlas tal-kera kien fih innifsu manifestazzjoni cara tieghu li ma jkompli jikri l-fond lill-inkwilin (ara wkoll sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) Imhallef P. Sciberras fil-kawza **Francis Schembri et vs Francis Grech** deciza fit-13 ta' Settembru 2007). Ghalkemm hu rilevanti li wiehed isemmi wkoll li fil-kaz ta' kiri ta' raba' din tispicca *ipso jure* bl-eghluq taz-zmien (anke jekk ikun prezunt) (Artikolu 1567 tal-Kodici Civili) u ma jirrizultax li hemm bzonn li l-lokatur jaghti kongedo (ara per ezempju f'dan is-sens sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Imhallef P. Sciberras) moghtija fil-kawza **Joseph Philip Testaferrata Bonici et vs Perit Carmelo Bonanno** deciza fis-7 ta' Lulju 2003 u sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Peter Sammut Briffa et vs Maria Dolores Zammit et** deciza fis-17 ta' Ottubru 2002).

(a) il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena; ghal xahar, jekk il-kera ikun gie miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum. Izda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera giex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-gurnata, jitqies li gie miftiehem skond l-uzu.

(b) Il-kiri ta' raba' jitqies li sar, jekk il-fond hu li jista' jaghti frottijiet, ghaz-zmien mehtiega ghall-gabra tal-frottijiet ta' erba' annati; jekk il-fond ma jistax jaghti frottijiet, ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, bhal ma jinghad ghall-bini;

(c) Jekk ikun hemm xi uzu partikolari dwar iz-zmien tal-kiri ta' xi hwejjeg, il-kiri, dwar dawn il-hwejjeg, jitqies li sar ghaz-zmien meqjus skond dak l-uzu".

Imbaghad l-Artikolu 1536 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi:

"jekk meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghadd li l-kiri gie mgedded taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532, minbarra ghal dak li hu raba', illi l-kiri tieghu jinghadd imgedded ghaz-zmien li hu mehtieg ghall-gabra tal-frottijiet ta' sena:

Izda, jekk il-kera jithallas b'rati, il-kiri, hlief fil-kaz ta' raba', jinghadd imgedded ghaz-zmien tal-hlas ta' rata wahda".

Ghalhekk b'applikazzjoni ta' dan il-provvediment, il-kirja li saret fis-sena 1984 giet imgedda taht l-istess *"jeddijiet u obbligi"*, **pero' ghaz-zmien meqjus mil-ligi**. Fil-kaz tal-lum kemm jekk il-kirja tal-art hi meqjusa bhala wahda li kienet tirrendi frott jew li ma tistax taghti l-frottijiet, it-tigdid kien ghal sena (cjoe' kemm jekk tapplika dak li jghid l-Artikolu 1532 jew l-Artikolu 1536). Rajna wkoll kif wara l-iskadenza 2000-2001 is-sidien ma accettawx iktar kera u

anzi talbu lill-konvenut sabiex johrog mill-art. Fil-kaz ta' raba' il-kirja tispicca *ipso jure* ma' l-eghluq taz-zmien[2]. Hi x'inhi s-sitwazzjoni m'hemmx dubju li l-kirja spiccat u fic-cirkostanzi l-lokaturi ghandhom kull dritt li jiehdu lura l-art.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut tilqa' t-talba ta' l-atturi kif dedotta u ghal finijiet ta' zgumbrament tal-konvenut tiffissa terminu ta' xahrejn (2) mil-lum.

Spejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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

[2] Artikolu 1567 tal-Kodici Civili (Kap. 16).