MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 1093/2005

Avukat Vincent Falzon bhala mandatarju ta' l-assenti David Camilleri.

vs

Anthony Ferris.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 15 ta' Novembru 2005 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi l-attur *nomine* jikri lill-konvenut il-fond kummercjali numru 11, Manwel Dimech Street, Sliema, bil-kera ta' tliet mitt lira flus Maltin (LM300) (€698.81)) fis-sena pagabbli

trimestralment bil-quddiem fl-4 ta' Marzu, Gunju, Settembru u Dicembru ta' kull sena;

Illi l-attur b'ittra ufficjali tat-23 ta' Frar 2005 interpella lill-konvenut illi ma kienx behsiebu igeddidlu din il-lokazzjoni mill-iskadenza li tghalaq bil-quddiem fl-4 ta' Marzu 2005 jekk mhux bil-kera ta' elf lira flus Maltin (Lm1,000) (€2,329.27)) fis-sena u dan b'divjet tat-twellija u sollokazzjoni lill-terzi; peress li l-konvenut qatt ma offra l-hlas tal-kera skadut la lill-atturi *nomine* u lanqas lill-mandanti tieghu David Camilleri li jinsab residenti l-Amerika u ghalhekk ma kienx hemm rifjut ta' dan il-hlas, u huwa ghadda biex iddepozita z-zewg skadenzi tal-kera li ghalqu bil-quddiem fit-3 ta' Dicembru 2004 u 3 ta' Marzu 2005 cedoli numru 802/05 u 803/05 hawn annessi bhala Dok."A" u "B"; illi konsegwentement dawn id-depoziti ma humiex legalment validi;

Illi *nonostante* l-korrispondenza skambjata bejn l-esponent u l-konvenut dan ma pprezentax rikors quddiem l-Bord li Jirregola l-Kera ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq skond il-ligi;

Illi konsegwentement il-kera mitlub bl-ittra ufficjali fuq imsemmija ghandu jigi kunsidrat li huwa l-kera stabbilit b'effett mill-4 ta' Marzu 2005.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi z-zewg depoziti li saru mill-konvenut biz-zewg cedoli numri 802/02 u 803/05 hawn annessi bhala Dok "A" u "B" ma sarux skond il-ligi u ghalhekk ma ghandhom ebda validita` legali;

2. Tiddikjara illi l-kera tal-fond Numru 11, Manwel Dimech Street, Sliema detenut b'titolu ta' lokazzjoni mill-konvenut minghand l-attur *nomine* huwa detenut b'kera annwali ta' elf lira flus Maltin (Lm1,000) (€2329.27)) pagabbli trimestralment b'effett mill-4 ta' Marzu 2005 ghar-ragunijiet fuq imsemmija;

3. Alternattivament jekk din il-Qorti ma takkoljix it-tieni talba ta’ l-attur *nomine* f’din ic-citazzjoni, tipprefiggi lill-konvenut terminu fiss u perentorju biex jipprezenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jigi stabbilit il-kera xieraq tal-fond fuq imsemmi;

4. Tiddikjara illi jekk il-konvenut jonqos li jipprezenta rikors fit-terminu prefiss u stabbilit minn din il-Qorti l-kera tal-fond fuq imsemmi jkun ta’ Lm1,000 (€2,329.27) fis-sena kif mitlub fit-tieni (2) talba ta’ l-attur fuq imsemmija.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut inkluza l-ittra ufficjali tat-23 ta’ Frar 2005 li huwa wkoll ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur *nomine* a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti u mmarkati minn Dok “A” sa Dok “”H” kif jidher a fol. 4 sa 13 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tas-7 ta’ Frar 2006.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Anthony Ferris datata 18 ta’ Jannar 2006 a fol. 19 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi, *in linea* preliminari, l-eccipjent jecepixxi n-nuqqas ta’ kompetenza *rationae materia* ta’ din l-Onorabbli Qorti sabiex tittratta u tipprovdi dwar it-talbiet attrici kollha.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt peress illi z-zewg depoziti maghmula mill-konvenut bic-cedoli numri 802/02 u 803/05 saru biss wara u ghaliex l-istess konvenut eccipjenti kien gie notifikat bl-ittra ufficjali datata 23 ta’ Frar 2005 mibghuta mill-attur *nomine* li biha l-konvenut eccipjent gie mgharraf illi l-lokazzjoni *de quo* ma kinetx ser tigi mgedda aktar versu l-kera originali ta’ tliet mitt lira Maltin (Lm300) (€698.81)) kif originarjament stipulat.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni li l-attur *nomine* qieghed jivvanta li ghandha tigi promossa mill-konvenut eccipjenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera hija milquta u ostakolata mill-perentorjeta` tal-gudikat peress illi dwar l-istess identika kwistjoni l-Bord li Jirregola l-Kera kien diga` stabbilixxa li ma hemmx lok ghall-awment fil-kera peress illi din diga` teccedi b'erbghin fil-mija (40%) il-kera gusta li bih il-fond *de quo* jista' jinkera.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ghall-istess ragunijiet indikati fit-tielet eccezzjoni l-konvenut ma ghandu jbati ebda spejjez.

Bl-ispejjez u bl-attur *nomine* minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut a fol. 20 tal-process.

Rat l-ordni tal-Qorti kif hekk illum presjeduta tas-7 ta' Frar 2006 u l-verbal tas-seduta mizmuma quddiem l-istess Qorti hekk presjeduta tas-6 ta' April 2006 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Vincent Falzon bhala attur *nomine* u Dr. Roberto Montalto ghall-konvenut. Dr. Falzon irrileva illi n-notifika ta' l-att tac-citazzjoni li gie rifjutat mill-mara tal-konvenut ghandha tigi kkonsidrata bhala valida u ghalhekk *stante* li ghaddew aktar minn ghoxrin (20) jum minn din in-notifika meta giet prezentata n-nota ta' l-eccezzjonijiet il-konvenut ghandu jigi kkonsidrat bhala kontumaci ghall-finijiet tal-ligi. Il-Qorti rrelevat illi r-riferta in kwistjoni hija dik *a tergo* ta' fol. 16 tal-process datata 23 ta' Novembru 2005 fejn hemm indikat illi "Lorraine Ferres I. D. 171457M qaltli mhux ser niehu c-citazzjoni ghax ir-ragel ma jkunx hawn" u dan kien miktub mill-Marixxall Raymond Pace. Dr. Roberto Montalto ma qabilx ma' dak indikat minn Dr. Falzon u talab zmien biex jirrispondi ghall-istess u jirregola ruhu. Il-Qorti tat erbat ijiem (4) zmien biex issir risposta u l-konvenut jirregola ruhu. Il-Qorti ordnat li ghas-seduta li jmiss quddiemha jigu mharrka l-Marixxall Pace, Anthony Ferris u Lorraine Ferris. Il-kawza giet differita ghall-11 ta' Mejju 2006 .

Rat in-nota tal-konvenut Anthony Ferris datata 19 ta’ April 2006 a fol. 29 tal-process fejn biha in ottemporanza mal-verbal tas-6 ta’ April 2006 huwa oggezzjona ghat-talba attrici vverbalizzata fl-istess seduta tas-6 ta’ April 2006.

Rat il-verbali tas-seduti tal-11 ta’ Mejju 2006 u tat-3 ta’ Ottubru 2006 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Vincent Falzon bhala attur u Dr. Roberto Montalto ghall-konvenut. Xehedu bil-gurament Raymond Pace u Lorraine Ferris. *In vista* tax-xhieda odjerna Dr. Vincent Falzon irtira kull opposizzjoni tieghu ghall-prezentata tan-nota ta’ l-eccezzjonijiet u fl-istess waqt l-attur Anthony Ferris ta ruhu b’notifikat bl-avviz tas-smigh tal-kawza u bic-citazzjoni attrici, u Dr. Vincent Falzon ta ruhu b’notifikat bl-eccezzjonijiet diga` prezentati. Dr. Roberto Montalto inghata terminu ta’ tletin (30) jum sabiex jipprezenta nota b’xi dokumenti b’kopja lid-difensur tal-kontro-parti. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghall-24 ta’ Ottubru 2006; tal-24 ta’ Ottubru 2006; ta’ l-1 ta’ Frar 2007; tas-26 ta’ April 2007 u tal-11 ta’ Ottubru 2007 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Vincent Falzon bhala attur. Dr. Roberto Montalto ssejjah diversi drabi baqa’ ma deherx. Il-kawza giet differita ghal decizjoni fuq l-ewwel eccezzjoni dwar il-kompetenza *“rationae materia”* ghall-31 ta’ Jannar 2008.

Rat in-nota tal-konvenut Anthony Ferris pprezentata fl-24 ta’ Ottubru 2006 a fol. 41 tal-process li biha pprezenta kopja legali ta’ sentenza fl-ismijiet **Anthony u Maria Lorraine mizzewgin Ferris vs Inez Vella et,** immarkata bhala Dok “AF 1” moghtija mil-Bord li Jirregola l-Kera fis-27 ta’ Novembru 1997.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat ir-rikorsi kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-attur jikri l-fond Numru 11, Manwel Dimech Street, Sliema lill-konvenut bir-rata ta' €698.81 (Lm300) fis-sena pagabbli kif indikat fic-citazzoni attrici. L-attur interpella lill-konvenut b'ittra ufficjali datata 23 ta' Frar 2005 fejn informah li b'effett mill-4 ta' Marzu 2005 il-kera ta' l-istess fond ma kenitx ser tigi mgedda jekk mhux bil-kera ta' €2,329.37 [Lm1,000] fis-sena u dan b'divjet ta' sullokazzjoni jew twellija lill-terzi. Il-konvenut ma jidhirx li pprezenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera ghall-fissazzjoni ta' kera xieraq, u ghalhekk l-istess attur qed jghid li l-kera fl-ittra ufficjali ghandha tigi kkonsidrata li giet stabbilita b'effett mill-4 ta' Marzu 2005, u sostna wkoll li l-konvenut iddeposita zewg skadenzi ta' kera tat-3 ta' Dicembru 2004 u 3 ta' Marzu 2005 permezz ta' zewg cedoli numri 802/05 u 803/05 u allura talab li tali cedoli jigu ddikjarati li ma sarux skond il-ligi peress li ma gewx offerti lis-sid; li tiddikjara l-fond Numru 11, Manwel Dimech Street, Sliema li huwa suggett ghall-kera bir-rata ta' €2,329.37 (Lm1,000) fis-sena pagabbli trimestralment b'effett mill-4 ta' Marzu 2005; alternattivament jekk din il-Qorti ma takkoljiex it-tieni talba tipprefigi terminu fiss u perentorju sabiex l-konvenut iressaq rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera; u tiddikjara li fin-nuqqas li jigi pprezentat tal-tali rikors il-kera tal-fond imsemmi tkun dik indikata ta' €2,329.37 (Lm1,000) fis-sena skond it-tieni talba tac-citazzjoni attrici.

Illi din id-decizjoni hija limitata ghall-ewwel (1) eccezzjoni mressqa mill-konvenut fejn ecceppixxa n-nuqqas ta' kompetenza *rationae materia* ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex tittratta u tipprovdi dwar it-talbiet attrici kollha.

Illi din il-Qorti thoss li ma hemm ebda dubju li l-ewwel (1) talba taqa' fil-kompetenza ta' din il-Qorti, u dan peress li din il-Qorti ghandha skond id-disposizzjoni ta' l-**artikolu 32 tal-Kap 16** il-kompetenza li tiddeciedi fuq il-kawzi kollha civili jew kummercjali u dawk il-kawzi li l-ligi tghid espressament li ghandha tiehu konjizzjoni taghhom u dan sakemm ma jkunx hemm provdut mod iehor b'ligi ohra. Fil-fatt dwar din it-talba ma jidhirx li saret xi sottomissjoni

mill-konvenut, u fil-verita’ ma jirrizultax li din hija b’xi mod kompetenza ta’ xi Qorti ohra. F’dan il-kaz ma jirrizultax li tali talba taqa’ fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera skond il-**Kap 69** u nkluzi skond l-artikoli **3, 7, 8, 9 u 14** ta’ l-istess Kap.

Illi jidher ukoll li t-tielet u r-raba’ talba saru peress li l-attur qed jinkonvoka l-applikazzjoni ta’ l-**artikolu 14 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta** fejn hemm provdut 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 il-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, u minhabba li s-sid qed jippretendi li f’dan il-kaz japplika l-imsemmi **artikolu 14 tal-Kap. 69** huwa pprezenta din il-kawza specifikatament kontra l-kerrej *inter alia* biex jitlob li 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 li fil-verita’ huwa l-kontenut tat-tieni u t-tielet talba attrici.

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, izda dan qed jinghad biss kemm-il darba huwa applikabbli l-imsemmi **artikolu 14 tal-Kap 69** u dan biss sabiex tigi eleminata l-*lacuna* ndikata fl-**artikolu 14 tal-Kap 69.** Fil-fatt hija kwistjoni ohra jekk stabbilita l-kompetenza ta' din il-Qorti hemmx lok tal-procedura ndikata mill-attur u dan anke *in vista* ta' dak li qed jigi eccepiet fit-tielet eccezzjoni tal-konvenut, fejn qed jinghad li gja hemm decizjoni tal-Bord fuq dan il-punt, u ovvjament din l-eccezzjoni tigi trattata iktar il-quddiem.

Illi ghalhekk jekk l-**artikolu 14 tal-Kap 69** japplika ghall-kaz in ezami jirrizulta li 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 il-**Kapitolu 69**, 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 mpost 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 il-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 meta applikabbli l-**artikolu 14 (2) tal-Kap. 69** jindika li 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. Dan qed jinghad bla pregudizzju ghal dak li jista' jinghad iktar il-quddiem *in vista* tat-tielet eccezzjoni tal-konvenut dwar decizjoni li inghatat mill-Bord li Jirregola l-Kera proprju dwar l-istess fond fis-27 ta' Novembru 1997 u dwar l-applikabbilita' *o meno* tal-**artikolu 14 tal-Kap 69** ghall-kaz in ezami, u dan ghaliex okkorrendo dan jigi deciz biss meta jigi trattat il-mertu tal-kawza odjerna.

Illi fil-fatt jidher car min-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li l-istess konvenut qed jikkoncedi li hemm kompetenza ta' din il-Qorti f'xi talbiet attrici u minn dak hawn deciz jirrizulta li din il-Qorti ghandha kompetenza ghal dak li huma l-ewwel, it-tielet u r-raba' talbiet attrici u f'dawn l-ahhar zewg talbiet imsemmija biss jekk jirrizulta li huma applikabbli d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 14 (2) tal-Kap 69**, fis-sens li din il-Qorti ghandha kompetenza li tiddeciedi jekk il-kaz japplikax jew le taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 14 (2) tal-Kap 69** u jekk huwa hekk *se mai* tissupplixxi ghall-istess *lacuna*, u ghalhekk f'dan is-sens biss l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut qed tigi michuda u din il-Qorti tordna l-prosegwiment tal-kawza.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut fis-sens hawn deciz u ghalhekk din il-Qorti tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Bl-ispejjez riservati ghas-sentenza finali.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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