MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 286/2008

Rev. David Morris f'isem *Saint Andrew's Scots Church*

Versus

Av. Rachel Bonello u P.L. Gerald Bonello

1. F'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuti minn fond li jgħid illi qegħdin iżommu mingħajr titolu li jiswa fil-liġi.
2. Ir-rikors igħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond numru mitejn u ħamsa u mitejn u sitta (205/206), Triq l-Ifran, il-Belt Valletta, li kien mikri lil misserhom l-Avukat Edwin Bonello, illum mejjet, b'kitba privata tal-1 ta' Marzu 1955. B'ittra tal-1 ta' Novembru 2001 il-konvenuti ngħataw il-*congedo* mis-sid kif trid il-liġi iżda l-konvenuti xorta baqgħu jżommu l-fond bi pretensjoni illi wara l-mewt ta' missierhom il-kiri għadda lilhom taħt l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69]. L-attur iżda

igħid illi l-fond kien inkera bħala uffiċċju mnejn kienu jeżerċitaw il-professjoni tagħhom missier il-konvenuti u, wara l-mewt ta' dan, il-konvenuti, u għalhekk igħid illi qegħdin iżommu l-fond bla titolu.

3. Għal dawn ir-raġunijiet il-konvenut qiegħed jitlob illi l-qorti:

i. tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond numru 205/206, Triq l-Ifran, il-Belt Valletta, mingħajr titolu li jiswa fil-liġi;

ii. tordna lill-konvenuti jiżgombraw mill-fond fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom;

iii. tillikwida l-kumpens li l-konvenuti għandhom iħallsu lill-attur għall-okkupazzjoni mingħajr titolu minn dakinhar meta miet l-Avukat Edwin Bonello sa meta jseħħ l-iżgumbrament; u

iv. tikkundannna lill-konvenuti jħallsu l-kumpens hekk likwidat, flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

4. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. din il-qorti ma għandhiex kompetenza *ratione materiæ* biex tisma' u taqta' din il-kawża – din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza li ngħatat fit-30 ta' April 2009;

ii. il-konvenuti għandhom titolu ta' kiri li jiswa fil-liġi bħala werrieta ta' missierhom, taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew inkella taħt l-art. 1572 tal-Kodiċi Ċivili;

iii. l-Avukat Edwin Bonello, tul ħajtu, kien inqeda bis-setgħa mogħtija lilu taħt ir-raba' artikolu tal-ftehim ta' kiri u ta b'sub-lokazzjoni partijiet mill-uffiċċju għal skopijiet kummerċjali; dawn is-sub-lokazzjonijiet kienu dejjem magħrufa mis-sidien għax aċċettaw il-kera sa ma miet l-Avukat Edwin Bonello; u

iv. l-ittra tal-attur tal-1 ta' Novembru 2001 ma hijiex *congedo* kif titlob il-liġi, kif irid igħid hu, iżda hija talba għal żjieda fil-kera, u xejn iżjed, u għalhekk bis-saħħa ta' dik l-ittra l-attur għaraf lill-konvenuti bħala kerrejja.

5. Il-premessa tat-talba tal-attur, kif rajna, hija illi l-konvenuti ma għandhomx titolu fuq il-fond. Jekk jintwera illi l-konvenuti għandhom titolu, il-premessa taqa', u t-talba għal żgumbrament, kif magħmula, ma tkunx tista' tintlaqa'.

6. Il-konvenuti qegħdin igħidu illi għandhom titolu bħala werrieta ta' missierhom u/jew għax kienu magħrufa mill-attur.
7. Ma huwiex kontestat illi missier il-konvenuti kellu titolu ta' kiri fuq il-fond, u illi l-atturi huma l-werrieta ta' missierhom, li miet fit-23 ta' Ottubru 2001. Kif igħid l-art. 1572 tal-Kodiċi Ċivili, imsemmi mill-konvenuti fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-kiri ma nħallx bil-mewt tal-kerrej. Irridu naraw, għalhekk, jekk intirx mill-konvenuti.
8. Ladarba l-fond mikri huwa fond urban, jekk intiret mill-konvenuti mhux biss għall-għanijiet tal-liġi ġenerali iżda wkoll għall-għanijiet tal-Kap. 69, l-attur, bħala sid il-kera, ma setax jirrifjuta li jġedded il-kiri jekk mhux bil-permess tal-Bord li jirregola l-Kera. Għalhekk irridu naraw mhux biss jekk il-konvenuti wirtux il-kiri għall-għanijiet tal-liġi ġenerali iżda wkoll għall-għanijiet tal-liġi speċjali tal-kera.
9. Dwar wirt tal-kiri, l-art. 2 tal-Kap. 69, taħt it-tifsira tal-kelma "kerrej", ifisser kif jintiret il-kiri ta' fond urban. Fil-każ ta' kull fond urban illi ma jkunx każin, minkejja dak li tgħid il-liġi ċivili, għall-għanijiet tal-Kap. 69 il-kiri jintiret mil-armla. Huwa biss meta l-kerrej ma jkunx ħalla armla illi, fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni u ta' ħanut, il-kiri jista' jintiret mill-ulied.
10. Billi l-liġijiet speċjali tal-kera joħolqu privileġġi favur il-kerrejja u joħolqu obbligazzjonijiet fuq is-sidien, l-interpretazzjoni ta' dawn il-privileġġi għandha tkun waħda stretta, b'analoġija ma' dak li jgħid u jrid l-art. 1009 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk id-definizzjoi ta' "kerrej" mogħtja fl-art. 2 tal-Kap. 69 ma għandhiex tiġġebbed u titwessa' biex tagħti privileġġi akbar u lil persuni aktar minn dawk li jrid il-kliem letterali tal-liġi.
11. Fil-seduta tal-24 ta' April 2009 il-partijiet għarrfu lill-qorti illi l-Avukat Edwin Bonello kien ħalla warajh armla u għalhekk hija din, u mhux il-konvenuti, illi kellha l-jedd tiret il-kiri tal-fond urban li ma huwiex każin. Jidher illi l-armla tal-Avukat Bonello ma nqdietx b'dan il-jedd għax il-fond qegħdin jokkupawh il-konvenuti wliedha u mhux l-armla. Il-konvenuti iżda ma ma wirtux il-kiri. Il-liġi tagħmilha ċara illi d-dixxendenti jiksbu drittijiet fuq il-kiri biss wara l-mewt tal-kerrej – li f'dan il-każ kienet tkun l-armla, li kieku nqdiet bil-jedd li tagħtiha l-liġi – u mhux matul ħajtu. Ukoll, ma

nġiebet ebda prova li saret ċessjoni tal-kiri lill-konvenuti minn ommhom – irrispettivament mill-kwistjoni jekk il-kirja hekk ċeduta tkunx waħda mħarsa taħt il-Kap. 69 jew le

12. Il-konklużjoni għalhekk hija illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr titolu, u t-tieni eċċezzjoni tagħhom hija ħażina.

13. Lanqas ma jista' jingħad illi bl-ittra tal-1 ta' Novembru 2001 lill-konvenuta Avukat Rachel Bonello l-attur għaraf lill-konvenuti bħala kerrejja. Fl-ittra l-attur jagħraf biss illi "*you and your family enjoy residual rights in connection with the tenancy*" – li huwa minnu għax ma setax jintalab żgumbrament qabel ma tkun għalqet l-iskadenza li kienet għaddejja fil-waqt tal-mewt tal-kerrej – iżda jkompli jagħmilha ċara illi ma kienx qiegħed jagħraf lill-konvenuti bħala kerrejja għax ta bħala raġuni għala ma aċċettax il-kera illi "*if I were to accept rent from you I would thereby be recognising you as the new tenant*". Ir-raba' eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

14. It-tielet eċċezzjoni wkoll hija irrelevanti għax, ukoll jekk, kif jippretendu l-konvenuti, il-fond jista' jitqies ħanut – kwistjoni li dwarha ma hijiex meħtieġa deċiżjoni – xorta l-kiri ntiret mhux minnhom iżda minn ommhom.

15. L-ewwel żewġ talbiet tal-atturi għalhekk għandhom jintlaqgħu.

16. Għall-għanijiet tat-tielet u r-raba' talbiet il-qorti tosserva illi sakemm miet l-Avukat Edwin Bonello l-fond kien jinkera mija u għaxar liri (Lm110) – daqs mitejn u sitta u ħamsin euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€256.23) – fis-sena. Dan il-kera kien miftiehem fl-1955 u għalhekk ma huwiex kriterju xieraq għall-kumpens li għandu jitħallas mill-2001, meta miet l-Avukat Bonello, sakemm il-fond jintradd lill-attur.

17. Fl-1955 l-indiċi tal-għoli tal-ħajja muri fl-Iskeda mal-Kap. 158 tal-Liġijiet kien ta' 138.80; fl-2001 kien ta' 624.85 u fl-2010 kien ta' 770.07. Il-medja taż-żjieda bejn l-2001 u l-2011 tagħti indiċi ta' 697.46[1] u l-qorti sejra tinqeda b'dan bħala kriterju tal-kumpens xieraq għas-snin bejn l-2001 u llum. Maħdum fuq dan il-kriterju, il-kumpens xieraq medju fis-sena mill-2001 sallum jiġi elf, mitejn u

[1] 624.85 + ((770.07-624.85)/2) = 697.46.

tmienja u sebgħin euro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€1,287.54)[2].

18. Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tal-attur: tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond numru mitejn u ħamsa u mitejn u sitta (205/206), Triq l-Ifran, il-Belt Valletta mingħajr titolu li jiswa fil-liġi u tikkundannahom jiżgumbraw minnu u jrodduh lill-attur fi żmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir finali; tillikwida l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-ewwel skadenza li għalqet wara t-23 ta' Ottubru 2001 sa meta jintradd il-fond lill-attur fis-somma ta' elf, mitejn u tmienja u sebgħin euro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€1,287.54) fis-sena, u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur il-kumpens hekk likwidat, flimkien mal-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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

2 €256.23 / 138.80 × 697.46 = €1,287.54.