MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tat-22 ta' Gunju, 2012

Avviz Numru. 11/2011

Emmanuel Mercieca li qed jidher f'ismu proprju u ghan-nom ta' Giorgia Vella kif ukoll uliedu Doreen mizzewga Borg, Marica mizzewga Cremona u Joseph Mercieca; Dun Frangisk Vella; Melania Cassar li qed tidher f'isimha proprju u ghan-nom ta' Maria mizzewga Bell, John Cassar, u Mary Anne mizzewga Pace, ilkoll ulied il-mejtin Anthony Cassar u Terezina mwielda Meilak; Doris Cassar; Mary Theresa Bicker; Pauline armla Vella; Georgina mizzewga Xuereb; Dolores sive Doreen armla Mizzi li qed tidher f'isimha propja u ghan-nom ta' Joseph Galea, Suor Francesca fis-seklu maghrufa bhala Georgia; Maria armla Reynolds; Paul M. Galea, ilkoll ulied il-mejtin Francis Galea u Antonia mwielda Pace kif ukoll ghan-nom ta' Frank Galea u Nicole mizzewga Lakatos, ulied il-mejtin Carmel Galea u ta' Frances armla Vella

Vs

Carmelo Cremona u martu Antonia Cremona

Il-Qorti,

Permezz tar-rikors odjern, l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-kera dovuta fuq il-fond proprjeta’ taghhom bin-numru hdax (11), Pjazza San Gorg, Victoria mikri lilhom fl-ammont ta’ hamest elef euro (€5,000) u dana ghall-iskadenza tal-kera li ghalqet fl-erbatax (14) ta’ Settembru tas-sena elfejn u hdax (2011) u dan bl-imghax legali skond il-ligi sad-data tal-hlas effettiv. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta’ Awwissu 2011 u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni li ghaliha gew imharrka.

Illi fir-risposta taghhom il-konvenuti rrispondew hekk:

1. Illi l-procedura odjerna hija rrita u nulla u minghajr ebda effett fil-ligi stante illi l-procedura odjerna ma hiex dik prevista fil-ligi sabiex tigi awmentata l-kera;

2. Illi, minghajr pregudizzju, din l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti u ma ghandhiex gurisdizzjoni sabiex tisma’ kawzi dwar awment ta’ kera izda huwa l-Bord tal-Kera li ghandu din il-kompetenza u gurisdizzjoni;

3. Illi, minghajr pregudizzju, inkwantu rikorrenti, ir-rikorrenti jridu qabel igibu prova tat-titlu taghhom u tal-prokuri li ghandhom sabiex jidhru u jirrapprezentaw lil dawk assenti minn dawn il-gzejjer biex jistitwixxu l-kawza odjerna;

4. Illi, minghajr pregudizzju, il-kawza ta’ l-avviz odjern hija kawza ngusta, illecita u llegittima stante illi sid ma jistax unilaterlament u minghajr ebda jedd fil-ligi jgholli l-kera ta’ fond li fil-kaz odjern kien mija u disgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (Ewro139.76) ghal hamest elef Ewro (Ewro5,000). Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tiehu konjizzjoni tat-talba fir-rikors odjern;

5. Illi, minghajr pregudizzju, il-kera tal-fond numru hdax (11), Pjazza San Gorg, Victoria, Ghawdex, originarjament kienet ta’ seba’ Liri Maltin (Lm7) u llum telghet ghal mija u disgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (Ewro139.76) ekwivalenti ghal sittin Lira Maltin (Lm60) u dan wara diversi ziedet li kien hemm bi ftehim mas-sid;

6. Illi, minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti ma ghamlu l-ebda talba ghall-awment tal-kera quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-kera tizdied minn mija disgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (Ewro139.76) ghal hamest elef Ewro (Ewro5,000) u ghaldaqstant it-talba taghhom fil-kawza odjerna ma ghandha ebda bazi fil-ligi;

7. Illi, minghajr pregudizzju, il-kera li ghalqet fl-iskadenza tas-sena elfejn u hdax (2011) giet depozitata favur ir-rikorrenti permezz tac-Cedola numru: 229/2011, wara li l-istess kera giet debitament offruta lir-rikorrenti li pero’ rrifjutaw il-kera;

8. Illi, minghajr pregudizzju, ghaldaqstant ma hija dovuta l-ebda kera mill-intimati ghall-iskadenza tas-sena elfejn u hdax (2011);

9. Illi, minghajr pregudizzju, it-talba odjerna ma tinkwadrax ruhha f’ebda mill-kazijiet ikkontemplati f’Artikolu 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera ta’ Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta);

10. Illi, minghajr pregudizzju, it-talba odjerna ma tinkwadrax ruhha f’ebda mill-kazijiet ta’ awment tal-kera kkontemplati taht it-titlu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, fuq il-Kuntratti tal-Kiri tal-Kapitolu 12 [recte: 16] tal-Ligijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att X ta’ 2009;

11. Illi,minghajr pregudizzju, ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghall-hlas tal-kera fl-ammont ta’ hamest elef Ewro (Ewro 5,000) hija nfondata kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Novembru 2011 minn fejn jirrizulta li l-ewwel tliet eccezzjonijiet preliminari kellhom jigu trattati fid-differiment li jmiss.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-ewwel tliet eccezzjonijiet preliminari u l-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-istess eccezzjonijiet ghas-16 ta' Marzu 2012.

Rat li fis-16 ta' Marzu 2012 il-qorti kellha bzonn aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza u l-kawza thalliet ghall-istess skop ghas-seduta tat-8 ta' Gunju 2012.

Rat li fis-seduta tat-8 ta' Gunju 2012 il-kawza giet differita ghall-istess skop ghas-seduta tallum.

Rat id-dokumenti kollha prezentati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Kunsiderazzjonijiet

Illi in sintezi l-konvenuti jikru minghand l-atturi l-fond ossia l-hanut mertu tal-vertenza odjerna. Din il-kirja hija regolata permezz ta' skrittura. L-iskrittura datata 14 ta' Settembru 1986 li giet ezebita in atti tidher li permezz taghha gew modifikati uhud mill-kundizzjonijiet li kienu jirregolaw l-istess lokazzjoni. F'din l-istess skrittura gie wkoll stipulat b'liema mod il-kera kienet se tigi awmentata.

Illi l-ewwel eccezzjoni li ghandha tigi trattata hija t-tieni eccezzjoni mressqa mill-konvenuti. Din l-eccezzjoni tghid hekk:

Illi, minghajr pregudizzju, din l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti u ma ghandhiex gurisdizzjoni sabiex tisma' kawzi dwar awment ta' kera izda huwa l-Bord tal-Kera li ghandu din il-kompetenza u gurisdizzjoni

Illi waqt it-trattazzjoni l-atturi sostnew li dawn il-proceduri jitrattaw semplici kawza ta' kreditu u ghalhekk hija din il-

qorti li hija kompetenti. Gie spjegat li min-naha taghhom giet adoperata l-procedura a tenur ta' l-artikolu 14(1) u (2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress li ntbaghtet ittra ufficcjali lill-konvenuti li kellhom xahar zmien sabiex jindikaw jekk humiex jaccettaw jew jopponu l-kera l-gdida u ghalhekk ladarba l-konvenuti ma pprezentaw l-ebda rikors quddiem il-Bord tal-Kera dan ifisser li huma illum ghandhom kreditu favur taghhom.

Illi l-konvenuti jsostnu li din mhix semplici kawza ta' kreditu. L-argument principali taghhom huwa li l-emendi l-godda mhux applikabbli u li bl-ittra ufficjali mhux awtomatiku li l-ammont mitlub sar kreditu. Infatti ma saritx kawza biex jigi mpost terminu sabiex l-inkwilin jipprezenta kawza li mhux qieghed jaqbel mal-kundizzjonijiet gusti.

Illi harsa lejn l-**artikolu 14 (2) tal-Kap 69** jirrizulta li dan jipprovdi hekk:

"*Izda meta l-kera huma izjed minn erbghin lira (Lm40) fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgholli l-kera jew jaghmel kundizzjonijiet godda, ghandu fi zmien ta' xahar hawn fuq imsemmi jgharraf lill-kerrej b'dan il-hsieb tieghu, bil-mezz ta' Ittra Ufficcjali, u jekk il-kerrej ikun irid jopponi dak il-gholi jew dawk il-kundizzjonijiet godda, ghandu jaghmel rikors lill-Bord sabiex dak il-gholi jew dawk il-kundizzjonijiet godda jigu michuda, fin-nuqqas ta' dan ir-rikors iz-zieda jew il-kundizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati mill-kerrej*".

Illi effettivament ix-xahar zmien li jsemmi dan l-artikolu jirreferi ghas-sid il-kera li jrid jipprezenta ittra ufficjali xahar qabel it-tmiem tal-kiri fejn jintima lill-kerrej li bi hsiebu jgholli l-kera jew jimponi kundizzjonijiet godda. Il-ligi tiddisponi li jekk il-kerrej irid jopponi dak l-gholi ghandu jaghmel rikors lill-Bord tal-Kera sabiex dak l-gholi jigi michud. Il-kerrej m'ghandu l-ebda terminu mpost fuqu sabiex jipprezenta tali rikors.

Illi mill-atti jirrizulta wkoll li l-konvenuti effettivament ghalkemm ma pprezentaw l-ebda rikors quddiem il-Bord tal-Kera pero' urew b'mod car li huma qeghdin jopponu l-

kera pretiza mill-atturi u dan jemergi mic-cedola ta' depozitu Nru 229/2011.

Illi huwa evidenti ghalhekk li l-konvenuti qeghdin jattakkaw proprju l-metodologija adoperata mill-atturi ghall-mod ta' kif awmentaw il-kera minn dik stipulata fl-iskrittura ghal dak reklamat fl-ittra ufficjali mibghuta lilhom u hekk kif pretiz fil-proceduri odjerni.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Zammit vs Joseph Ellul nomine**[1] gie deciz illi:-

Il-kompetenza ma tiddependix bil-fors u unikament mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi ukoll, fejn ikun il-kaz, mill-eccezzjoni tal-konvenut (Vol. XXXVII.II.454). Jista' jigri nfatti illi ghalkemm l-azzjoni inizjalment kienet ta' kompetenza tal-Qorti Inferjuri (billi it-talba hija ghall-hlas ta' somma determinata entro il-kompetenza taghha) din tigi ezawtorata "ope exceptionis" bl-impunjazzjoni ta' l-obbligazzjoni principali (Vol. XXXVII C.I.512). Dan jista' jigri billi il-Qorti tigi necessarjament moghtija u bhala parti mill-process biex tiggudika t-talba quddiemha li tikkonsidra u tiddeciedi obbligazzjoni bejn il-kontendenti li teccedi l-komptenza taghha. Dan ifisser illi f' kazijiet simili l-kompetenza tal-Qorti hija finalment determinata mill-indoli tal-obbligazzjoni in relazzjoni mal-obbligat.

Illi jinghad fis-sentenza fl-ismijiet **Dr Vincent Falzon noe vs Anthony Ferris**[2] s-segwenti:

*'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*

[1] Appell Inferjuri per Onor Imhallef Joseph Said Pullicino deciz fil-31 ta' Lulju 1996
[2] Cit Nru: 1093/1995 deciza fil-31 ta' Jannar 2008

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.'*

Illi l-atturi sostnew li huma adottaw il-procedura a tenur ta' l-artikolu 14(2) tal-Kap 69 u l-konvenuti nfushom ukoll qed jibbazaw l-argumenti taghhom abbazi ta' l-istess artikolu u ghalhekk din il-Qorti ghandha kompetenza tiehu konjizzjoni ta' din il-kawza. Ghaldaqstant it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti mhix misthoqqa u qeghdha tigi michuda u ghalhekk il-Qorti tiddikjara li hija kompetenti biex tisma' l-kaz.

Illi imbaghad fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccepew:

'Illi l-procedura odjerna hija rrita u nulla u minghajr ebda effett fil-ligi stante illi l-procedura odjerna ma hiex dik prevista fil-ligi sabiex tigi awmentata l-kera'.

Illi ladarba l-atturi ddikjaraw li huma mxew a tenur ta' l-artikolu 14(2) tal-Kap 69 necessarjament ifisser li d-disposti ta' l-istess artikolu kellhom jigu segwiti skrupolozament. L-atturi jippretendu li ladarba baghtu l-ittra ufficcjali lill-inkwilini u dawn ma pprezentawx ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera awtomatikament ifisser li l-inkwilini accettaw dik il-kera u *ergo* l-istess sidien

ghandom kreditu favur taghhom. Izda huwa hawnhekk fejn mhumiex korretti.

Illi l-konvenuti waqt it-trattazzjoni rreferew ghall-bran segwenti fis-sentenza fl-ismijiet **Emmanuele Camilleri et vs Gustavo Vincenti[3]:**

'Illi l-art. 15, paragrafu 2, ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931, jistabilixxi li meta l-kera jkun ta' izjed minn ₤40 sterlina fis-sena, u l-kerrej ikun irid ighollih jew jaghmel kondizzjonijiet godda, huwa ghandu fi zmien xahar qabel tispicca l-lokazzjoni jgharraf lill-inkwilin permezz ta' ittra ufficjali b'dik l-intenzjoni tieghu; u jekk l-inkwilin ikun irid jikkontesta dak l-awment jew dawk il-kondizzjonijiet il-godda, ikollu jirrikorri lill-Bord tal-Kera ghar-rigett ta' dak l-awment jew impozizzjoni ta' kondizzjonijiet godda; u fil-kaz li ma jsirx dan ir-rikors, l-awment propost ghandu jigi kkunsidrat ammess mill-inkwilin. Dina d-disposizzjoni tal-ligi ma tistabilixxix it-terminu li fih l-inkwilin ghandu jirrikorri lill-Bord jekk irid jikkontesta l-awment tal-kera lilu notifikat mis-sid mhux anqas minn xahar qabel ma tispicca l-lokazzjoni biex ma jigix ritenut li accetta dak l-awment. Ladarba dak it-terminu mhux stabbilit, ghandu jigi segwit il-principju generali li kwalunkwe terminu ta' dekadenza mill-ezercizzju ta' azzjoni ma ghandux jigi dezunt minn ragunamenti u kongetturi, imma ghandu jirrizulta espressament minn dispozizzjoni specifika tal-ligi (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Board tal-Kera tat-8 ta' Marzu 1933 in re 'Coldwell vs Attard Montalto', u s-sentenza ta' din il-Qorti in re 'Mizzi vs Salomone', tat-2 ta' Awwissu 1924, u in re 'Degiorgio vs Mizzi', tat-30 ta' Gunju 1939). B'din l-ahhar sentenza l-Qorti sostniet li jekk il-legislatur ried jimponi terminu ghall-prezentata tar-rikors ghall-kontestazzjoni, seta' jaghmlu facilment; u l-argument li l-konkluzjoni tal-Qorti ggib ghall-konsegwenzi kuntrarji ghall-volonta' tal-legislatur u ghall-iskop tal-ligi, li tista' tigi eluza, mhux tajjeb biex jirrizolvi l-kwistjoni, billi l-lokatur jista' dejjem jagixxi quddiem il-Qorti kompetenti biex jigi prefiss terminu lill-inkwilin biex jirrikorri lill-Bord ghal dik il-

[3] Appell deciz fid-9 ta' Gunju, 1947

kontestazzjoni, u jekk ma jaghmilx hekk f'dak it-terminu l-awment jigi ritenut accettat'.

Illi dan l-insenjament fil-fatt gie ukoll ikkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Dr Vincent Falzon noe vs Anthony Ferris**[4] **'***l-attur qed jinvoka 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 jsegwi ghalhekk li n-nuqqas ta' l-inkwilin li jipprezenta r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera wara li jkun notifikat bl-ittra ufficjali ma jwassalx ghall-iffissar tal-kera kif mitlub mill-atturi fl-avviz odjern izda biss sabiex jigi ffissat terminu lilu sabiex jipprezenta l-istess rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 14(2) tal-Kap 69.

Illi ghaldaqstant ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi, billi filwaqt li tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel eccezzjoni ta' l-istess konvenuti u ghalhekk tichad it-talbiet attrici.

Bl-ispejjez, hlief dawk relatati mat-tieni ecezzjoni, a karigu ta' l-atturi

< Sentenza Finali >

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

[4] Cit Nru: 1093/1995 deciza fil-31 ta' Jannar 2008