MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2015

Avviz Numru. 336/2014

Joseph Tanti (ID 491982M)

u

Christine Mifsud (ID 261184M)

vs

Perit Colin Zammit

u

Perit Christopher Grech

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ippresentat fit 8 ta’ Ottubru 2014 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tikkundanna lill-intimati ihallsuhom ix-‘*shortfall*’ fil-hlas tal-kera tal-fond 32, Triq l-Oratorju, Mosta, ammontanti ghal erbat elef, hames mija u sitta u tmenin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€4,586.48) oltre l-imghax legali mit-2 ta’ Settembru 2014, rigwardanti l-kirja ta’ l-istess fond skond skrittura ta’ lokazzjoni datata 14 ta’ Novembru 1995 maghmulha mill-intimati ma’ Francesco Fenech, illi miet fis 7 ta’ Frar 2014 u r-rikorrenti wirtuh, liema skrittura ta’ lokazzjoni kienet tipprovdi ghal awment mill 14 ta’ Novembru 2010 li ma thallasx.

Rat ir-riposta ippresentata fid-19 ta’ Novembru 2014 fejn l-intimati, filwaqt illi ghamlu referenza ghal dak miltub, eccepew, fuq linja preliminari, illi dina l-Qorti ma hijiex il-forum mehtieg biex jisma dan il-kaz stante illi l-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jaghmlha cara illi l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijijet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban u ta’ dar ta’ abitazzjoni u ta’ fond kummercjali. Fil-meritu, l-intimati sahqu illi dak mitlub huwa infondat, fil-fatt u fid-dritt, peress illi fl-1 ta’ Lulju 2011 kienu ftehmu ma’ missier ir-rikorrenti, dak iz-zmien haj, illi l-gholi tal-hajja kellha tibda minn l-1 ta’ Lulju 2016 u ghalhekk il-kirja kellha tibqa vigenti sas-sena 2016, liema ftehim gie miktub fil-ktieb tal-kera u ffirmat miz-zewgt partijiet, liema ftehim ir-rikorrenti kienu ben a korrent tieghu u, di fatti, accettaw il-krijiet sussegwenti tali ftehim minghajr ebda problema ghal hames darbiet konsekuttivi.

Rat illi, fl-1 ta’ Dicembru 2014, il-Qorti ordnat illi jigiebu provi dwar l-ewwel eccezzjoni sabiex tigi deciza tali eccezzjoni.

Semghet l-abbli avukati tal-partijiet fit 12 ta’ Frar 2015 jittrattaw l-ewwel eccezzjoni wara illi l-istess avukati gharrfu lill-Qorti illi ma kienx hemm il-htiega li jitressqu provi fuq l-ewwel eccezzjoni.

Rat illi fit 12 ta’ Frar 2015, ir-rikorrenti ippresentaw ittra datata 5 ta’ Jannar 2015 fejn gharrfu lill-intimati illi ma kellhomx dritt ghat-tigdid tal-lokazzjoni ghalkemm kien hekk pprovdut fil-ftehim ta’ kera, peress illi tali kirja hija wahda kummercjali li saret wara l-1 ta’ Gunju 1995 u ghalhekk mhix soggetta ghad-dritt ta’ renova ai termini ta’ l-Artikolu 1531I tal-Kap 16.

Ikkunsidrat

Jirrizulta mill-provi prodotti, illi fl-14 ta' Novembru 1995, missier ir-rikorrenti, ossija Frangisk Fenech, ikkonceda b'titolu ta' lokazjoni lill-intimati l-fond f'32, Triq l-Oratorju, Mosta, u dana ghal periodu ta' hames snin "*liema lokazzjoni tiggedded awtomatikament ghal hames snin ohra u tibqa tiggedded kull hames snin minghajr il-bzonn ta' ebda firma.*"

Jirrizulta illi, a tenur ta' tali ftehim, "*Kull darba li l-lokazzjoni tiggedded kif imsemmi f'din il-klawsola, il-kera toghla skond l-oghli tal-hajja.*"

Jirrizulta mill-avviz kif ukoll mid-dokument anness ma' tali avviz, illi t-talba tar-rikorrenti hija ghad-differenza fil-kera dovuta mill 14 ta' Novembru 2010 sad-data tal-presentata, stante illi l-kera kellha tizdied skond l-oghli tal-hajja izda tali zieda ma gietx riflessa fil-pagamenti illi saru mill-intimati lir-rikorrenti.

Jirrizulta allegat, skond id-difiza mressqa mill-intimati, illi kien intlahaq ftehim ma' missier ir-rikorrenti bil-miktub, izda mhux fil-pussess ta' dina l-Qorti, illi tali zieda skond l-oghli tal-hajja kellha tig sospiza sas-sena 2016, meta l-kirja terggha tigi mgedda.

Ikkunsidrat

L-intimati, fl-ewwel eccezzjonijet taghhom, qajjmu l-eccezzjonijet ta' nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Qorti abbazi ta' l-argumentazzjoni illi l-kawza odjerna tirrigwarda kwistjoni in konnessjoni tal-kuntratt ta' kera tal-fond meritu tal-kawza odjerna, illi huwa fond kummercjali, u ghalhekk, la darba tali talba tirrigwarda l-kuntratt ta' kera, l-forum idoneu fejn tali kwistjoni kellha tigi mqajjma kien il-Bord li Jirregola l-Kera, u dana a tenur ta' l-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti ta' l-Appell, fil-kawza '**Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**' deciza fl-4 ta' Diċembru 2013, indagat dwar il-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera u ghamlet is-ssegwenti osservazzjonijiet:

> *L-artikolu 16(4) jitkellem fuq il-gurisdizzjoni tal-Bord li jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet anki dawk li saru wara l-1995, skond l-artikolu 46 tal-Kap. 69. Hu minnu li l- ligi ma taghmilx distinzjoni bejn kirijiet in vigore jew kirjiet mitmuma, u hu pacifiku li l-iskop tal-emendi fil-ligijiet tal-kera kienu intizi biex safejn possibbli l-Bord tal-Kera jkollu gurisdizzjoni f'materja li ghandha x'taqsam ma' kirja kemm jekk fi stadju kontratwali jew ta' rilokazzjoni skond il-kaz u konsegwentement il-ligi tal-kera applikabbli. Pero l- kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgha tal-Bord kienx jestendi anki ghal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja pero meta r-relazzjoni ta' kera bejn il- partijiet tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategorici fuqha. Pero din il-Qorti tqis illi z-zieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem 'inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il- kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja mhix ezemplifikattiva tal-intenzjoni tal-legislatur ghal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni. Kieku kien hekk ma kienx hemm bzonn tal-ezempju bil-mod kif miktub ghax l-artikolu wahdu kien gia jabbraccja kull kwistjoni relatata ma' kirja u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi zgur relatata ma' kirja gia ezistenti izda f'perjodu u sitwazzjoni fejn il-kirja hi mitmuma kif ighidu l-istess kliem citati tal-artikolu 16(4).*
>
> *Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-legislatur tajjeb jew hazin irrestringa ghal kaz wiehed fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera fejn <u>wara tmiem</u> ta' kirja tqum kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu pero wara tmien ta' kirja ezistenti u mhux semplicement kaz fejn l-okkupant kien bla titolu ab initio fejn allura l-interpretazzjoni li kienet tinghata lill-artikolu kienet tkun wahda differenti.*
>
> *Kwalunkwe kwistjoni ghalhekk li tinsorgi wara tmien il-kirja ghalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa' fil- gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord specjali b'poteri li jwasslu biss safejn taghtih il-ligi.*

Minn tali osservazzjonijiet, johrog car illi, f'kaz illi l-kirja tkun itterminata, il-Bord li Jirregola l-Kera huwa kompetenti li jisma <u>biss</u> kwistjonijiet ta' kumpens ghall okkupazjoni wara illi l-kera tkun intemmet. Ghalhekk, b'tali osservazzjoni, johrog car illi l-Bord li Jirregola l-Kera huwa kompetenti biex jisma il-kawza <u>**kollha**</u> meta l-kuntratt ta' kera ghadu vigenti kif ukoll meta t-talba tkun ghal kumpens wara li jkun intemm il-kuntratt ta' kera.

Ikkunsidrat

Tenut kont ta' tali argumentazzjoni, il-Qorti trid tara jekk attwalment il-kirja li abbazi taghha qieghda ssir il-kawza odjerna, hija tterminata jew le, stante illi dana huwa l-bazi kollha li fuqha jkollha tittiehed id-decizjoni dwar kompetenza jew le.

Jirrizulta, mill-atti promoturi ippresentati lill-dina l-Qorti, illi t-talba hija ghad-differenza bejn il-kera mhallsa w il-kera dovuta skond il-kuntratt ossija skrittura ta' lokazzjoni datata 14 ta' Novembru 1995, u ebda referenza ma qatt issir illi tali lokazzjoni b'xi mod giet tterminata.

Jirrrizulta, mir-risposta ta' l-intimati, illi huma jikkontendu li l-hlas ma ghandux isir ghax kien hemm ftehim li z-zieda kellha tigi in sehh hekk kif iil-kirja tigi mgedda fis-sena 2016, u ghal darba ohra ma ssir ebda referenza ghall-fatt illi l-kirja giet terminata.

Minn ezami ta' dawna z-zewgt atti, allura, jirrizulta illi l-kirja ghadha in vigore.

Jirrizulta, mill-iskrittura ta' l-lokazzjoni datata 14 ta' Novembru 1995 u ippresenta mir-rikorrenti in sostenn tat-talba taghhom, illi l-lokazzjoni kienet qed issir ghal periodu ta' hames snin u kellha tiggedded awtomatikament ghal hames snin ohra u tibqa tiggedded kull hames snin minghajr il-bzonn ta' ebda firma.

Jirrizulta, ghalhekk, illi fit-8 ta' Ottubru 2014, data meta l-proceduri odjerni gew intavolati, il-kirja tal-fond kienet ghadha vigenti stante illi, a tenur ta' l-istess ftehim, il-kirja ghadha valida sa' l-13 ta' Novembru 2015.

Jirrizulta illi r-rikorrenti laqghu ghal tali possibbilta' ta' argumentazzjoni billi, fil 5 ta' Jannar 2015, ippresentaw ittra fejn gharrfu lill-intimati illi ma kelhomx dritt ghat-tigdida tal-lokazzjoni peress illi d-disposizzjoni tar-renova tal-kirja ma japplikawx peress illi hija kirja li saret wara l-1 ta' Gunju 1995.

Il-Qorti, filwaqt illi ma huwiex fil-kompetenza taghha illi tiddeciedi jekk id-disposizzjonijiet ta' renova tal-kuntratt japplikawx o meno fil-kaz odjern, tosserva illi, skond il-ftehim ippresentat mir-rikrorenti stess u datat 14 ta' Novembru 1995, il-kirja tal-fond 32, Triq l-

Oratorju, Mosta ghadu vigenti sat 13 ta’ Novembru 2015, data meta l-periodu ta’ hames snin rizultat tat-tigdid awtomatiku illi sehh fl-14 ta’ Novembru 2010 jiskadi, u ghalhekk, la darba ghad hemm kirja vigenti bejn il-partijiet in rigward tal-fond odjern, ma tistax ma tasalx ghall-konkluzjoni illi, abbazi tat-tghalim tal-Qrati kif fuq enuncjat, dina l-Qorti ma hijiex kompetenti sabiex tisma l-kaz odjern stante illi huwa ta’ kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat l-atti prodotti mill-partijiet

Wara illi rat li l-Qorti ordnat illi jigi trattat u deciz l-ewwel eccezzjoni imqajjma mill-intimat, ossija l-eccezzjoni ta’ nuqqas ta’ kompetenza ta’ dina l-Qorti,

Wara illi semghet l-abbli difensuri tal-partijiet

Tghaddi biex taqta l-vertenza odjerna billi

Tilqa l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimati u ghalhekk tiddikjara dina l-Qorti inkompetenti sabeix tisma l-kaz odjern peress illi huwa ta’ kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

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