MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2015

Citazzjoni Numru. 24/2013

Marianne armla ta' Francis Attard

-vs-

William u Margaret konjugi Plant

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat li jaqra hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 26 ta' April 2006 (Dok A) ir-ragel tal-attrici (illum mejjet) Francis Attard kien ikkonceda lill-konvenuti b'titolu ta' kera l-fond maghruf bhala 'The Lodge', fit-Triq ta' Luvier, Munxar, Ghawdex, skont il-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura.

2. Illi skont il-klawsola (b) tal-istess skrittura, il-kera kellha tigi riveduta kull erba' (4) snin matul iz-zmien tal-kirja, u ghalhekk l-ewwel revizjoni kellha ssir fis-sena 2010, izda l-konvenuti baqghu ma resqux sabiex issir din ir-revizjoni.

3. Illi ricentement il-kontendenti tkellmu sabiex issir din ir-revizjoni izda l-konvenuti mhux biss qeghdin jirrifjutaw li jhallsu l-ammont mitlub mill-attrici bhala revizjoni tal-kera dovut talli qeghdin jippretendu li l-kera ghandu jonqos.

4. Illi evidentement il-konvenuti jinsabu fi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt u ghalhekk in virtu' tal-'*pactum commissorium tacitum*' il-kuntratt ta' kiri fuq imsemmi ghandu jkun xolt u mahlul.

L-attrici ghalhekk talbet lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li minhabba l-agir tal-konvenuti kif fuq spjegat in vjolazzjoni tal-pattijiet kontrattwali l-kirja naxxenti mill-iskrittura tas-26 ta' April 2006, hija xolta u minghajr effetti.

2. Konsegwentement tordna lill-konvenuti jizgumbraw mill-fond 'The Lodge', Triq ta' Luvier, Munxar, Ghawdex u jhalluh a liberu disposizzjoni tal-attrici.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tal-20 ta' Marzu 2013 kollha kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa mharrka ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li permezz taghha eccepew:

1. Illi preliminarjament dina l-kawza ma tistax issir mill-attrici wehidha u dana stante illi hija ma tipposjedix il-proprjeta' meritu ta' dina l-kawza wehidha izda mal-eredi ta' zewgha l-mejjet Francis Attard. Illi ghalhekk dina l-kawza kif interposta hija rrita u nulla;

2. Illi fit-tieni lok u dana minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jeccepixxu l-intempestivita' ta' l-azzjoni odjerna u dana stante illi l-attrici kellha tintavola kawza fejn titlob il-Qorti sabiex taghmel revizjoni tal-kera in linea mal-iskrittura tal-kera u mhux ix-xoljiment ta' l-istess;

3. Illi in oltre u dana dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-attrici kienet qeghdha tippretendi zieda ta' erbgha u tletin fil-mija (34%) tal-kera, haga li ovvjament ma taghmel ebda sens logiku;

4. Illi finalment, u dana dejjem minghajr pregudizzju, il-konvenuti qatt ma opponew illi l-istess kera tigi riveduta pero' dana permezz ta' qbil bejn il-partijiet u fin-nuqqas permezz ta' mekkanizmi cari li effettivament jistabilixxu r-rata u l-modalitajiet ta' kif ghandha tigi riveduta tali kera u mhux b'mod li tali kera tigi awmentata b'mod arbitrarju minn familjari tal-attrici minghajr ebda logika jew bazi legali jew ekonomika.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjes kontra l-istess attrici.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel zewgt eccezzjonijiet preliminari.

Kunsiderazzjonijiet

Illi permezz tal-kawza odjerna l-attrici qeghdha titlob dikjarazzjoni li l-konvenuti vvjolaw il-kuntratt tal-kirja u ghaldaqstant titlob li jigu zgumbrati mill-fond.

Mill-atti jirrizulta s-segwenti:

- Fis-26 ta' April 2006 zewgt l-attrici Francis Attard kera l-fond mertu tal-vertenza odjerna lill-konvenuti.
- Mill-iskrittura redatta jirrizulta li l-kirja inghatat ghal zmien 12-il sena.
- Il-kera kienet fl-ammont ta' Lm100 ekwivalenti ghal €233 fix-xahar. Skont klawsola (b) tal-istess skrittura il-kera kellha tigi riveduta kull 4 snin matul iz-zmien tal-kirja.
- Permezz ta' ittra datata 20 ta' Marzu 2013 l-attrici baghtet ittra lill-konvenuta li permezz taghha infurmat lill-konvenuti li l-kera kellha tigi riveduta fis-sena 2010 u ghalhekk talbithom €80 (fuq il-kera li kienet diga' thallset) ghal kull xahar li kien iddekorra mill-1 ta' Mejju 2010. Avzathom ukoll li l-kera kienet se terga' tigi riveduta fl-1 ta' Mejju 2014.
- Fid-19 ta' April 2013 giet prezentata l-kawza odjerna.

Illi l-konvenuti fl-ewwel eccezzjoni taghhom eccepew li din il-kawza ma setghetx issir mill-attrici wahidha u dan stante li hija ma tipposjedix il-

proprjeta′ mertu tal-kawza odjerna wahidha izda mal-eredi ta′ zewgha l-mejjet Francis Attard u kwindi l-kawza kif interposta hija rrita u nulla.

Illi fit-tieni eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccepew l-intempestivita′ ta′ l-azzjoni odjerna u dana stante li hija kellha tintavola kawza fejn titlob il-Qorti sabiex taghmel revizjoni tal-kera in linea mal-iskrittura u mhux ix-xoljiment tal-istess.

Illi qabel ma′ l-Qorti tinoltra ruhha f′dawn l-eccezzjonijiet tenut kont li hawn si tratta ta′ kirja li ghadha veljanti ghandha tqis jekk hijiex il-forum li fih din il-kawza ghandha tigi trattata.

<u>Inkompetenza *rationae materiae* ta′ din il-Qorti</u>

Illi f′dan l-istadju ssir referenza ghall-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jistipula hekk:

'Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f′dan it-titolu msejjah ''il-Bord tal-Kera'') mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta′ Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma′ kuntratti ta′ kiri ta′ fond urban u ta′ dar ghall-abitazzjoni u ta′ fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta′ gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta′ raba′ taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba′ mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta′ Kiri ta′ Raba′′.

Illi hekk kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited**[1]

[1] Rik Nru: 1227/2009JA deciza fil-31 ta' Ottubru, 2011

'Illi huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha – ***"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"*** *(Appell 7 ta' Ottubru 1997).*

Illi din il-Qorti kif preseduta gja' kellha okkazjoni tiddeciedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet ***"Dottor Francis Saliba et vs C. Boffa Company Limited et"*** *deciza parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-Qorti hemmhekk ghamlet referenza ghall-Artikolu 47(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta illi jghid illi:*

"Izda l-kawzi li fihom jidhlu … inkluza kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqghodu jew li ghandhom l-abitazzjoni ordinarja taghhom fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidhlux fil-kompetenza

tal-Qorti tal-Magistrati…"

Illi l-Qorti qalet illi *l-abbli difensur tal-socjeta' konvenuta qed jargumenta illi l-persuna mharrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim' Awla hija kompetenti biss fuq kawzi ta' zgumbrament jew tkeccija minn fondi abitati bhala residenza ordinarja tas-socjeta' konvenuta. Madankollu ezami tas-sub-artikolu juri bic-car illi dan mhux il-kaz; il-konvenut irid ikun jabita fil-limiti tal-gurisdizzjoni tal-Qorti izda zgur mhux necessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun gie mharrek. Infatti fejn tidhol ir-residenza ordinarja l-Artikolu jsemmi gurisdizzjoni u mhux kompetenza ghaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti tohrog mill-fatt li l-atturi qed jitolbu zgumbrament."*

Illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza taghha fl-ismijiet **"Victor Peralta et vs Maria Curmi et"** (8 ta' Gunju 2005). Hija qalet fost affarijiet oħra illi *"In linea ta' principju generali gie bosta drabi deciz illi talba ghall-izgumbrament minhabba vjolazzjoni ta' patt espress jew tacitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-ligi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan 'contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione. (sottolinear tal-Qorti). Tale scioglimento e' di competenza della Prim' Aula del Corte Civile… Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione.* (***"Carmela Galea vs Filippo Gatt"*** *– Appell Civili - 1 ta' Gunju 1931*). Fl-istess sentenza gew citati ukoll dawn is-sentenzi; **Vol. XXXIII p I** paġna 685 u 805; **"Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia" (**Appell – 4 ta' Dicembru 1957; **"Madeline Muscat vs Lina Edwardson"** (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); **"Arthur Fenech vs Michael Vella"** (Appell 16 ta' Gunju 1992 u **"Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine"** (Appell 14 ta' April 1997).

Illi huwa pero' importanti li wiehed jissottolineja li ***dawn is-sentenzi gew decizi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009*** *u ghalhekk illum ghandhom valur relattiv hafna. Dan l-artikolu jghid fost affarijiet ohra illi:*

"Il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

Jidher car allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif gja' ssemma', il-kompetenza ta' Qorti jew

Tribunal tigi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawza u f'dik odjerna huwa car li l-atturi qed jaghmlu it-talba tieghu a bazi tal-fatt li s-socjeta' konvenuta ma jisthoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-decizjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-socjeta' konvenuta naqset mill-obbligi taghha skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti.

Ghalhekk ma hemmx dubju ghall-Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur ried jirrimetti fil-hogor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-Artikolu 1525.

Illi stabbilit dan ma hemmx skop ghal indagini ulterjuri rigward it-talbiet attrici – eccetto r-raba' u l-hames talba peress li din il-Qorti ghandha kompetenza li tisma' talbiet fejn issir talba ghall-kundanna ghall-hlas ta' somma flus li pero' naturalment trid tkun teccedi l-kompetenzi tal-Qorti tal-Magistrati. ***F'dan ir-rigward*** *ma hemm ebda eccezzjoni ta' kompetenza intavolata hlief li l-ammont dovut gie depozitat il-Qorti; madankollu trattandosi ta' kwistjoni ta' kompetenza li hija allura ta' ordni pubbliku, huwa car li din il-Qorti ma tistax tittratta kwistjoni ta' hlas li ma hijiex tal-kompetenza taghha – naturalment il-kaz kien ikun differenti kieku l-istess Qorti kellha kompetenza tisma' t-talbiet l-ohra billi dawn kienu jigbdu maghhom il-kompetenza anke ta' dawn it-talbiet'.*

Illi anki li kieku din il-Qorti kienet kompetenti titratta dan il-kaz l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-konvenuti kienet misthoqqa fis-sens li hemm nuqqas ta' integrita' ta' gudizzju.

Mhux kontestat li Francis Attard (zewgt l-attrici) miet. Ma jirrizultax meta miet. Fl-atti gie ezebit testment unica charta li jirrisali ghas-sena 1994. Ebda ricerki testamentarji ma gew ezebiti u ghaldaqstant din il-Qorti ma tistax tiddetermina jekk it-testment ezebit kienx l-ahhar volonta' tal-mejjet Francis Attard. Madankollu min-naha l-ohra dan it-

testment gie ezebit mill-istess attrici u ghalhekk se jittiehed in kunsiderazzjoni. Minn dan it-testment jirrizulta li wliedhom huma eredi universali.

Ghalhekk abbazi ta' l-insenjamenti li jemergu mis-sentenza fl-ismijiet **Adelaide Ellul et vs Modern Crown Stoppers Limited**[2] u tenut kont li l-attrici ma ressqet l-ebda prova li wliedha huma konkordanti maghha ghat-talba proposta li bla dubju kieku kellha tintlaqa' se twassal ghal-mutament tar-rapport jew stat guridiku wiehed billi qieghed jintalab ix-xoljiment tal-kirja, il-litis konsosrju bejn dawk kollha partecipi huwa wiehed necessarju.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kawza odjerna billi hija inkompetenti *rationae materiae*.

Bl-ispejjez ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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

[2] Appell Civili Inferjuri deciz fit-12 ta' Novembru 2003