MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-30 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 737/2014

Leo u Rose Marie konjugi Stafrace, detenturi karta tal-identita` numru 404545(M) u 405049 (M) rispettivament

vs

Charles Sammut, detentur karta tal-identita` numru 491167(M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Leo u Rose Marie, konjugi Stafrace datat 22 ta’ Awwissu 2014 fejn **Rose Marie Stafrace** esponiet: -

Illi r-rikorrenti Rose Marie Stafrace hija l-propjetarja tal-fond ossia garaxx fl-indirizz 15, Triq il-Merkanti, Floriana;

Illi permezz ta' skrittura privata datata l-wiehed u ghoxrin (21) t'Awwissu tas-sena elfejn u tnejn (2002), fl-Atti tan-nutar Dott. Alexander Joseph Sceberras Trigona, ir-rikorrenti u zewgha, kkoncedew l-imsemmi fond b'titolu ta' kera lill-intimat, u dan ghal perjodu ta' hdax-il sena (11) (vera kopja fotostatika tal-iskrittura privata hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok A') dekorribli minn l-istess sena, u cioe` s-sena elfejn u tnejn (2002):

Illi din il-koncessjoni saret versu l-kera ta' hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm25) kuljum festi u Hdud inkluzi, u pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem, liema somma giet pero` ridotta ghal tliet liri Maltin (Lm3) kuljum ghal l-ewwel hames (5) snin u ghal erba liri Maltin (Lm4) ghal hames snin ta' wara, u dan bi qbil bejn il-partijiet;

Illi tali beneficcju ta' riduzzjoni ta' kera dovuta, kellu jintilef jekk kemm-il darba l-intimat jikser xi wahda mill-kundizzjonijiet;

Illi l-perjodu tal-koncessjoni skada f’ Awwissu tas-sena elfejn u tlettax (2013), u cioe` sena ilu;

Illi *nonostante cioe`,* l-intimat ghadu sallum il-gurnata ma rritornax ic-cvievet tal-fond lir-rikorrenti, u ghalhekk il-pussess battal tieghu u dan minkejja d-diversi interpellanzi inkluz dik ta' l-Ittra Ufficjali enumerata 1723/2012 ta' l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elfejn u tnax (2012) (hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'B');

Illi *di piu`,* tul il-perjodu ta' koncessjoni, ir-rikorrenti kien wkoll moruz fil-hlas tal-kera u fil-fatt kien ilu ma jhallas kera sa minn Frar tas-sena 2007;

Illi l-konvenut m'ghandhux eccezzjonijiet validi x'jaghti in kontro-trattazzjoni ghat-talbiet attrici u ghalhekk **jippersistu c-cirkostanzi kontemplati fl-artikoli 167-170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Ghaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh *a tenur* ta' l-artikoli 167-170 tal-Kap. 12.

2. Tordna lil intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju, li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tipprefiggi, jizgombra mill-fond bl-indirizz 15, Triq il-Merkanti, Floriana, u dan prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuna, inkluz dikjarazzjoni li l-intimat qieghed jokkupa l-imsemmi *garage* minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tillikwida s-somma ta' arrettrati ta' kera dovuti minn l-intimat versu r-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tieghu tal-fond propjeta` tar-rikorrenti;

4. <u>Tikkundanna</u> lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u l-imghax u l-intimat ingunt in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-14 ta' Ottubru 2014.

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Marzu 2015 mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Marion Camilleri ghall-atturi prezenti. L-intimat gie debitament notifikat *ai termini* tal-artikolu 187 (3) tal-Kap 12, izda ma pprezenta ebda risposta u ghalhekk huwa kontumaci. Xehdet bil-gurament taghha Rose Marie Stafrace, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Dr Camilleri ddikjarat li m'ghandhiex provi ulterjuri u talbet li l-kawza tigi differita ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza b'dan illi l-intimat inghata l-fakolta' sabiex fi zmien 15-il gurnata minn dan id-digriet jipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu u f'tali kaz ir-rikorrenti jkollhom 15-il gurnata biex iwiegbu. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' April 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-atturi qed jitolbu b'din il-kawza, l-izgumbrament tal-intimat mill-fond, ossia garaxx, *stante* li qed jokkupa l-istess minghajr titlu, kif ukoll il-likwidazzjoni u l-kundanna ta' hlas tal-arretrati dovuti ta' kera.

Il-konvenut baqa' kontumaci kif ukoll ma pprezentax nota ta' sottomissjonijiet kif gie lilu koncess skont il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Marzu 2015.

Ikkonsidrat li din il-kawza giet introdotta *ai termini* tal-artikoli 167 *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. L-atturi ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut ghal zmien hdax-il (11) sena, dekorribbli mill-21 ta' Awwissu 2002, il-garaxx numru 15 fi Triq il-Merkanti l-Furjana (skrittura esebita bhala **DOK A** a fol 5 tal-process).

Permezz ta' ittra ufficjali esebita a fol.10 tal-process datata l-ewwel (1) ta ' Gunju 2012 l-atturi interpellaw lill-konvenut ihallas l-arretrati dovuti ta' sitt (6) snin kera u l-konsenja tac-cwievet tal-fond.

Provi Prodotti

Fid-dikjarazzjoni guramentata annessa mar-rikors promotur (fol 14,15), Rosemarie Stafrace kkonfermat li l-intimat kien obbligat ihallasha Lm25 kuljum kera, imnaqqas ghal Lm3 kuljum ghall-ewwel hames(5) snin, imbaghad ghal Lm4 kuljum ghal hames snin sussegwenti, izda f'kaz li ma josservax il-patti u kondizzjonijiet tal-kirja, kellu jibda ihallas bir-rata

ta' Lm25 kuljum. Waqaf ihallas il-kera fi Frar 2007. Hi kkalkulat li l-ammont dovut bhala arretrati ta' kera hu ta' tletin elf ewro (€30,000).[1]

Kompetenza *rationae materiae*

Illi qabel xejn, din il-Qorti ghandha tiddetermina jekk ghandhiex il-kompetenza *rationae materiae* sabiex tiehu konjizzjoni tat-talbiet odjerni *in visto* tal-ammendi introdotti bl-Att X tal-2009.

It-tieni talba attrici hija ghall-izgumbrament tal-intimat talli qed jokkupa l-fond bla titlu. Din it-talba titlaq mill-premessa li l-perjodu kontrattwali tal-kera skada u b'hekk l-intimat qed jokkupa l-fond minghajr titlu validu.

Riferibbilment ghal din it-talba, il-Qorti ma ssib l-ebda diffikolta' biex tafferma l-kompetenza taghha in materja.

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 jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (**Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et** (Appell - 7 ta’ Ottubru 1997).

Il-posizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet

[1] Xhieda tal-attrici moghtija fis-seduta tal-10 ta' Marzu 2015.

urbani kienet ormai pacifika fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna.[2] Bl-introduzzjoni tal-**Att X tal-2009,** izda, dahhlu fis-sehh xi tibdiliet li twessghu il-kompetenza tal-Bord tal-Kera. Sfortunatament, il-kliem testwali tal-ligi mhuma xejn felici kif jixhdu sentenzi moghtija mill-Qrati ordinarji fejn anke kien hemm kazijiet fejn il-partijiet gew kostretti li jadixxu qorti wara ohra sakemm isibu r-rifugju ghat-talbiet taghhom.

B'dana l-att gew emmendati *inter alia* **l-artikolu 1525 tal-Kap 16 u l-artikolu 16 tal-Kap.69**, tal-Ligijiet ta' Malta.

Skont l-**artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta** il-Bord li Jirregola l-Kera *"għandu kompetenza esklussiva li*

jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond

urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' Ġurisdizzjoni Ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

Din id-disposizzjoni hija ukoll replikata fl-artikolu 39 (5) tal-Att 'X' tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-artikolu 38 (a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69, l**-artikolu 16 (4)** li jghid hekk: "(*4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."*

[2] Ara ad ez. **Rinaldo Wismayer – vs –Paolo Saydon** et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Marzu 1982 li rriferiet ghas-sentenzi fl-ismijiet G. Cauchi –vs – Dr. T. Fenech noe, Koll. Vol.XXX- 1-811; A. Cuschieri – vs – A. Camilleri, Koll. Vol. XXXVII- 1-568; Appell deciz fl-10.10.2003 fl-ismijiet **Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat et.; Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003

Kif osservat din l-istess Qorti fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Antonia Frendo et vs Christopher Agius et** (10 ta' Lulju 2014) "Din il-kwistjoni ta' kompetenza fid-dawl tal-emendi introdotti fil-ligi permezz tal-Att X tal-2009, hija pjuttost *vexata questio* sakemm id-diffikultajiet imqajma minhabba l-aspetti innovattivi tal-emendi jigu definiti b'interpretazzjoni konsistenti u awtorevoli. Dawn l-emendi donnhom jattribwixxu gurisdizzjoni esklussiva lill-Bord li Jirregola l-Kera f'kull materja li jolqtu kirjiet "*inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja." (*Ara ad ez. l-interpretazzjoni fil-kawzi "***Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et"*** (PA (MC) – dec. fit-2 ta' Lulju 2013) u "***Enriketta Bonnici et. vs Gordon Borg***" (App Inf. – dec. fl-4 ta' Dicembru 2013)."

F'dawk is-sentenzi, il-Qorti ezaminat b'mod approfondit il-kwistjoni ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji fil-materja ta' kirja u rribadiet li ghalkemm il-kompetenza tal-Bord tal-Kera twessghet bl-emendi li saru fl-2009 "*Pero` din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji."*

Fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri v. International Trading Co. Ltd** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru 2011, il-Qorti qalet hekk: "*Jidher car allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif gia issemma, l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tigi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawza u f' dik odjerna huwa car li l-atturi qed jaghmlu it-talba taghhom a bazi tal-fatt li s-socjeta` konvenuta ma jisthoqqilhiex tibqa' tiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-decizjoni pero` palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni*

tal-atturi li s-socjeta` konvenuta naqset mill-obbligi taghha skont l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Ghalhekk ma hemmx dubbju ghall-Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur ried jirrimetti fil-hogor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artiklu 1525."

Konsistentement ma' din is-sentenza, din il-Qorti kif diversament presjeduta irriteniet li "*Din il-Qorti pero` hi tal-fehma li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 fil-Kodici Civili fejn jirrigwarda kera ta' fond bhal dak hawn fuq deskritt fl-artikolu 1525(1) taw poteri lil Bord tal-Kera li jiddeciedi l-kwistjonijiet kollha li johorgu minn kuntratt ta' kera fil-parametri tal-artikoli tal-Kodici Civili u dawk tal-Kapitolu 69.* "(**Christopher Gatt v Daniel Doneo –** PA (MCH) - 28 ta' Marzu 2011). F'din is-sentenza, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili cahdet l-eccezzjoni ta' inkompetenza *rationae materiae* billi l-kawza kif impostata ma kenitx qed tattakka xi dritt jew obbligu naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni imma l-impunjar tal-validita' ta' skrittura.

Il-kompetenza tal-Bord tal-Kera fid-dawl tal-emmendi introdotti bl-Att X tal-2009 gie ikkonsidrat mill-Qorti tal-Appell (Sede Inf.) (MCH) fil-kaz fl-ismijiet **Enriketta Bonnici et v Gordon Borg** (4 ta' Dicembru 2013) fejn il-Qorti regghet kellha l-opportunita` li tezamina il-kliem testwali tal-artikolu 16(4) tal-Kap 69 u sabet hekk: "*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, skont 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 kontrattwali jew ta' rilokazzjoni skont 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)."

Il-Qorti kkonkludiet hekk:

"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 wara tmiem ta' kirja tqum kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, cioe` kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu pero` wara tmiem 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."

Din il-qorti tikkondividi din l-interpretazzjoni (ara sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet **Frendo v Agius** fuq citat).

Inoltre l-Qorti tal-Appell, f'sentenza recenti fl-ismijiet **George Falzon et. v Raymond Buttigieg et.** (28 ta' Marzu 2014) irribadiet li:

"*Ghalhekk ladarba l-ewwel Qorti iddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel, fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li ikkoncentrat fuq it-talba tal-attur (kif iddikjarat is-sentenza* ***Refalo v. Azzopardi*** *fuq imsemmija) li kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura ikkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawza u tiddecidiha*."

Ikkonsidrat kif gja premess, li t-tieni talba odjerna hija ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-fond *stante* li qed jokkupah minghajr titlu minhabba l-iskadenza tal-perjodu lokatizju u mhux minhabba l-inadempjenza tal-inkwilin tal-obbligi kontrattwali tieghu.

Illi in mertu ghalkemm il-konvenut hu kontumaci dan ma jfissirx li r-rikorrenti m'ghandhomx jipprovaw il-kaz taghhom. "*Hu pacifiku li l-kontumacja ma hijiex ammissjoni*" (**"Charles Saliba vs Salvu Borg"** – Appell 27-6-1997) u "*skont kif dejjem gie riferut minn dawn il-Qrati l-kontumacja ghandha tigi interpretata wkoll bhala oppozizzjoni u l-Qorti ghalhekk tidhol f' certi dettalji li thoss illi huma mehtiega biex tistabbilixxi l-verita` tal-fatti*" (**"Ruth Apap vs Noel Apap"** – P.A. FDP 30-6-1995).

Fic-cirkostanzi, l-Qorti tqies li l-atturi ppruvaw li l-okkupazzjoni tal-intimat hija bla titlu u ghar-ragunijiet premessi it-tieni talba taghhom timmerita li tigi akkolta.

It-Tielet u r-Raba' Talbiet attrici.

Arretrati ta' Kera.

Illi l-attrici ddeponiet li l-intimat ghandu ihallas circa €30,000 f'arretrati ta' kera. Madanakollu fid-dikjarazzjoni annessa mar-rikors promotur, hi stqarret li r-rata ta' kera hija stabbilita fir-rata ta' Lm25 kuljum "*f'kaz li huwa ma josservax il-kundizzjonijiet (tal-kirja)."*

Ikkonsidrat li t-talba ghal-likwidazzjoni u konsegwenti hlas tal-arretrati dovuti hija pernjata fuq l-applikazzjoni tar-rata stabbilita fil-ftehim lokatizzju, u l-ksur *o meno* tal-kondizzjonijiet tal-istess mill-inkwilin.

Ghalhekk ma hemmx dubbju ghall-Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur ried jattribwixxi lill-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artiklu 1525 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.(Ara ad.es. **Kummissarju tal-Artijiet vs Anthony Bone et** (PA -LSO - 26 ta' Frar 2015); **George Muscat noe v Anton Zammit et.** - RRB - 2 ta' Frar 2015; u **Camilleri v. International Trading Co. Ltd.** fuq citata.

Ghaldaqstant tiddikjara li m'ghandhiex kompetenza *rationae materiae* biex tiddeciedi t-tielet u r-raba' talbiet.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi ghar-ragunijiet fuq dedotti**:**

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici.

2. Tilqa' t-tieni talba attrici u tordna lill-intimat sabiex fi zmien perentorju ta' xahar millum jizgombra mill-fond f'numru 15, fi Triq il-Merkanti, il-Furjana *stante* li qed jokkupa dan il-fond minghajr ebda titolu validu fil-Ligi.

Fir-rigward tat-tielet u tar-raba' talbiet, tiddikjara u tiddeciedi li t-talbiet kif imressqa ma jaqghux fil-kompetenza ta' din il-Qorti u tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni taghhom.

L-ispejjez tal-ewwel zewg talbiet jithallsu mill-intimat filwaqt li l-ispejjez ghat-tielet u ghar-raba' talba jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet minhabba li l-kwistjoni ghadha relattivament innovattiva.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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