QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 28 ta' Jannar 2016

Kawza Numru : 43
Rikors Guramentat Numru : 479/2015/LSO

Mark Camilleri (K.I.Nru 250783M) u Kristina Camilleri (K.I. Nru 473189M)

vs

Jeanette Bonnici Linders (K.I. Nru 6142A)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Mark Camilleri u Kristina Camilleri datat 20 ta' Mejju 2015 fejn esponew: -

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-villa bla numru bl-isem *'Miritini',* f' Gardens Crescent Street, The Gardens limiti ta' San Giljan;

Illi r-rikorrenti akkwistaw din il-villa permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Dicembru 2007, fejn George Camilleri, missier ir-rikorrenti, assenja u ittrasferixxa b' titolu ta' donazzjoni il-villa lir-rikorrenti;

Illi permezz ta' l-istess kuntratt George Camilleri irriserva a favur tieghu, l-uzu u l-uzufrutt *vita durante* fuq il-proprjeta' *de quo;*

Illi George Camilleri miet fl-1 ta' Novembru 2013 u ghalhekk l-imsemmi uzufrutt intemm mal-mewt tal-istess George Camilleri;

Illi tul il-perjodu ta' l-uzufrutt, l-istess George Camilleri iffirma diversi skritturi permezz ta' liema biddel il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni tal-fond *de quo* lill-intimata;

Illi originarjament, permezz ta' skrittura datata 5 ta' Dicembru 2007, George Camilleri kien kera lill-intimata Jeanette Bonnici Linders, il-fond *de quo* ghal perjodu ta' sena;

Illi l-kera pagabbli *ai termini* tal-istess skrittura kienet ta' mitejn u hamsin Lira Maltin (Lm250) fix-xahar;

Illi sussegwentement, u fil-perijodu fejn kien skatta l-uzufrutt, permezz ta' skrittura datata 28 ta' Frar 2008, it-

terminu tal-kera ta' fuq il-fond *de quo* giet estiza mill-istess George Camilleri ghal erba' snin ohra;

Illi anqas minn xahar wara, fis-26 ta' Marzu 2008, l-istess kirja giet estiza sas-6 ta' Dicembru 2015 u li l-kera pagabbli mis-6 ta' Dicembru 2012 sas-6 ta' Dicembru 2015 giet emendata ghall-ammont ta' seba' mija u hamsa u erbghin ewro (€745) fix-xahar;

Illi sussegwentement, permezz ta' skrittura ohra datata 26 ta' Marzu 2010,l-istess kirja giet estiza sas-6 ta' Dicembru 2035 u kif ukoll gew miftehma kundizzjonijiet ohra, b'mod partikolari is-segwenti;

'2. Following the 6th December, 2015 the monthly rent shall automatically be increased to seven hundred fifty Euros (€750);

3. Furthermore, the Lessor is hereby granting unto the Lessee the right to host students, friends and family members in the leased premises and this in no way will be interpreted as a form of sub-lease. Furthermore, the Lessor is hereby granting unto the Lessee permission to avail herself of the right to make any structural alterations to the existing garage and to all the surrounding garden areas including the airspace which forms part of the abovementioned premises. The Lessor is also granting unto the Lessee the right to keep and or breed any species of animals inside and outside the above mentioned premises. The parties agree further that should the Lessee wish to avail herself to any or all of the above rights granted to her by the Lessor in paragraph three (3) the

Lessor will not be entitled to any increase in the agreed rent or to any other compensation.'

Illi ghal darb'ohra, permezz ta' skrittura ohra datata 30 ta' April 2011, George Camilleri u Jeanette Bonnici Linders qablu fuq kundizzjonijiet ohra in konnessjoni rnal-manteniment tal-proprejta' *de quo,* ossia;

'Reference is being made to clause 5 in the lease agreement dated the 5th December, 2007, whereby the lessor has undertaken that all relevant structural expenses including maintenance pertaining to the above tenement are solely at his expense.

It has now been agreed by the lessor and lessee, that as from the 30th day of April 2011 maintenance/refurbishment on the house "Miritin" Triq il-Gonna, The Gardens, Saint Julian's is to commence as from immediate effect. It is also being agreed by the lessor that maintenance/refurbishment on the above tenement will start to be carried out every 4 years as from the 30th April, 2011. The next date due for maintenance/refurbishment will be on the 30th April 2015. If the lessor refuses to pay all the labour & material costs in one full payment the lessee will have the right to deduct all the maintenance/refurbishment expenses incurred by her from the monthly rent of the above tenement which is due to the lessor against presentation of receipts. The lessor also agrees that it is solely up to the discretion of the lessee to find and employ the company or individual to affect all necessary works to the above tenement at her own discretion.'

Illi kif inhu evidenti, tali kundizzjonijiet mhumiex gusti u jmorru li 'l hinn minn dak konsentit mil-ligi;

Illi minhabba tali kundizzjonijiet abbuzivi, ir-rikorrenti interpellaw lill-intimata sabiex tizgombra mill-fond u dan permezz ta' zewg ittri ufficjali datati 9 ta' Awwissu 2013 u 16 ta' April 2015;

Illi *nonostante* li giet notifikata, l-intimata baqghet inadempjenti u ghalhekk ir-rikorrenti kienu kostretti li jipprocedu permezz ta' din il-kawza;

Ghaldaqstant, tghid ghalhekk l-intimata ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-estensjonijiet u emendi tal-lokazzjoni in kwistjoni li saru fis-26 ta' Marzu 2010 u t-30 ta' April 2011, a favur l-intimata tal-villa bla numru bl-isem *'Miritini',* f'Gardens Crescent Street, The Gardens ma sarux taht kundizzjonijiet gusti;

2. Tiddikjara li ghalhekk l-intimata qieghda tokkupa l-villa bla numru bl-isem *'Miritini',* f' Gardens Crescent Street, The Gardens limiti ta' San Giljan, minghajr ebda titolu validu skont il-ligi;

3. Konsegwentement, tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-villa bla numru bl-isem *'Miritini',* f'Gardens Crescent Street, The Gardens limiti ta' San Giljan, f' terminu qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez kontra l-intimata, inkluz dawk ta' l-ittri ufficjali hawn fuq imsemmija, li hija minn issa ngunta in subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri, inkluz ta' azzjoni ta' danni, spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimata.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Lulju 2015.

Rat ir-risposta ta' Jeanette Bonnici Linders (ID6142A) datata 4 ta' Awwissu 2015 (fol 49) fejn esponiet bil-ġurament taghha:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes u dana ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti tissottometti bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti mhix kompetenti biex tisma' u tiddeciedi fuq l-mertu tal-kawza u dana *stante* illi kull kaz relatat ma' kuntratt ta' kera hija l-kompetenza esklussiva tal-Bord illi Jirregola l-Kera;

2. Illi *in subsidium* u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti tissottometti bir-rispett illi l-kundizzjonijiet kollha illi gew miftehma bejn l-esponenti u George Camilleri fil-kuntratt ta' kera tal-5 ta' Dicembru 2007 u dawk miftehma sussegwentement huma gusti u ghalhekk r-rikorrenti m'ghandhomx id-dritt illi jitolbu rexxizjoni tal-lokazzjoni;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, wara l-mewt tal-imsemmi George Camilleri, r-rikorrenti accettaw kera

minghand l-esponenti, ghal circa sentejn shah, u ghalhekk ma jistax f'dan l-istadju jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 19 ta' Novembru 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-partijiet assistiti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta’ Dr Stefan Camilleri u ta’ Dr Frank Testa, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni ghat-28 ta’ Jannar 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija sentenza in parte fuq l-ewwel eccezzjoni, dwar il-kompetenza *rationae materiae*.

<u>Provi:</u>

Mark Camilleri xehed b’affidavit (fol 35-36) qal li hu u ohtu pprocedew b’dan il-kaz minhabba kondizzjonijiet ingusti fil-kera in kwistjoni. Qal li misseru miet fl-1 ta’ Novembru 2011 u fil-21 ta’ Ottubru (2011) kienu pprezentaw applikazzjoni ghall-interdizzjoni ta’ missierhom minhabba l-istat ta’ sahhtu. (Dok MC 1)[1]. Qal li saru estensjonijiet ghall-ftehim lokatizju meta missieru kien ghadu haj, b’kondizzjonijiet ingusti. Semma li pprova jsib soluzzjoni

[1] [1] George Camilleri gie interdett b'Digriet tal-1 ta' Marzu 2013 tal-Qorti Civili (Giursdizzjoni Volontarja).

ta' ftehim qabel ipprocedew bil-kaz odjern, izda anke wara l-ittri ufficjali taghhom gew injorati mill-kontro-parti.

Kristina Camilleri xehdet b'affidavit (fol 45) li kkonfermat l-affidavit ta' huha Mark Camilleri u ziedet tghid li baqa' ma ntlahaqx ftehim dwar il-kondizzjonijiet fil-kirja sabiex isir ftehim b'kondizzjonijiet godda u s-sitwazzjoni marret ghall-aghar meta rcevew ukoll kera inqas.

Nuqqas ta' kompetenza *Rationae Materiae*

Illi din il-Qorti ghandha tiddetermina jekk ghandhiex il-kompetenza *rationae materiae* sabiex tiehu konjizzjoni tat-talbiet odjerni *stante* li l-kaz hu relatat ma' kuntratt ta' kera.

Illi t-talba tal-atturi hija ghall-izgumbrament tal-intimata talli qed tokkupa l-fond bla titolu.

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-pozizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani kienet ormai pacifika fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna[2]. Bl-introduzzjoni tal-**Att X**

[2] Ara ad ez.**Rinaldo Wismayer – vs Paolo Saydon et** deciza mill-Qorti talAappell fit-30 ta' Marzu 1982 li rreferiet ghas-sentenzi fl-ismijiet G.Cauchi – vs Dr.T. Fenech noe.

tal-2009, izda dahlu fis-sehh xi tibdiliet li wessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

B'dan 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 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-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

Fil-fatt, kwantu ghall-procedura cioe` l-kompetenza, din hi kwistjoni proceduralí ta' ordni pubblika u ghalhekk trid tigi segwita.

Il-Qrati taghna, f'diversi sentenzi ezaminaw 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."* Ara ad ez. l-interpretazzjoni fil-kawzi **"Massih Massihnia vs Stivala Properties Ltd et"** (P.A. (MC) – deciza fit-2 ta' Lulju 2013)

KollVol XXX-I-811; A.Cuschieri – vs A.Camilleri, Koll.Vol XXXVII-I-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.

u **“Enriketta Bonnici et vs Gordon Borg”** (App. Inf. – deciz fl-4 ta’ Dicembru 2013).

Fil-kawza fl-ismijiet **“Camilleri vs 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-Bordijiet rispettivi. Kif gja ssemma, 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 t-talba taghhom a bazi tal-fatt li s-socjeta konvenuta ma jisthoqqhiliex tibqa’ tiddetjeni l-fond din 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-artikolu 1525.”*

Il-Qorti tal-Appell f’sentenza ricenti fl-ismijiet **George Falzon et vs Raymond Buttigieg et** (28 ta’ Marzu 2014) qalet li:

“*………..u filwaqt li kif gja` ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet*.

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

Illi fi kliem ieħor allura l-Qorti tal-Appell iddeċidiet illi fejn l-attur jallega li l-konvenut ma għandux titolu, hija l-Prim' Awla li għandha kompetenza tisma' l-każ. Dan jagħmel sens anke loġiku għaliex il-kompetenza ma tistax tiġi miċħuda sempliċement għaliex il-konvenut jeċċepixxi illi għandu titolu ta' lokazzjoni; naturalment dejjem salv li l-attur imbaghad jirnexxielu jipprova li l-konvenut qed jokkupa minghajr titolu.

Skond **l-artikolu 1530 (1) u (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**:-

" *(1) "L-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fede kommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kundizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa pprojbit.*

(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tippossjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien xieraq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dakinhar tal-kuntratt."

Ikkonsidrat li l-mertu tat-talba hija l-kejl li ghandu jinghata lill-kondizzjonijiet imfissra fil-varji skritturi lokatizji sabiex jigu determinati jekk dawn humiex "gusti." Izda fil-fehma ta' din il-Qorti, dan ma jesorbitax mill-kompetenza taghha billi t-talba tindirizza d-drittijiet u l-obbligazzjonijiet ta' George Camilleri mhux bhala sid lokatur, imma fil-*veste* tieghu ta' uzufruttwarju. Il-mistoqsija imposta mit-talbiet attrici, li huwa l-fattur determinanti ghall-fini tal-kompetenza, hija l-ewwel u qabel kollox, jekk George Camilleri ecceda l-limiti tad-drittijiet tieghu meta accetta l-istipulazzjonijiet kontrattwali imfissra fil-kuntratt mal-intimata.

Ir-rapport kontrattwali li jrid jigi skrutinizzat huwa dak li jirregola r-relazzjonijiet bejn l-uzufruttwarju u *n-nudas proprietas*. Tali rapport certament jaqa' fl-ambitu tar-relazzjonijiet kontrattwali li dwarhom din il-Qorti ghandha l-kompetenza li tiddetermina.

Inoltre t-tieni talba attrici hija talba ghall-izgumbrament *stante* li l-intimata qed tippossjedi minghajr titlu. B'din it-talba l-atturi qed jikkontestaw it-titlu tal-intimata u qed jorbtu din it-tezi mal-mewt tad-decujus. Din hija kwistjoni ta' mertu li ghandu jigi ezaminat fl-istadju ulterjuri tal-kaz. Tajjeb izda li tissenjala dak li hu dispost bl-artikolu 341 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe`:

341. *Il-kiri tal-beni jibqa' jseħħ ukoll wara li jispiċċa l-użufrutt, kemm-il darba dan il-kiri jkun sar taħt kondizzjonijiet ġusti u għal żmien ta' mhux aktar minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien kif hu soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal żminijiet iqsar miż-żminijiet hawn fuq imsemmija rispettivament f'każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal żmien li jaqbeż dak iż-żmien iqsar huwa pprojbit."*

Ghar-ragunijiet fuq dedotti, l-Qorti tqis li ghandha l-kompetenza *rationae materiae* biex tkompli tisma' dan l-kaz.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi **Tichad** l-ewwel eccezzjoni tal-intimata. Tiddikjara li ghandha kompetenza li tisma' l-kawza kif proposta, u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
28 ta' Jannar 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
28 ta' Jannar 2016