QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 7 ta' Lulju, 2016

Numru 11

Rikors Guramentat Nru. 930/2015

Nazzareno Fenech

vs

Gerald u Romina, konjugi Attard in solidum

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tal-1 ta' Ottubru 2015 li jghid hekk:

1. Illi bi ftehim bejn il-partijiet datat 19 ta' Frar, 2010 (kopja Dok. A anness) ikkonfermat bix-xiehda tan-Nutar Nicholas Vella, huwa kera lill-konvenuti flimkien, ix-'showroom' bla numru u bla isem (qabel maghrufa bhala 'JF Motors') fi Triq L-Imdina, kantuniera ma' Triq ix-Xghir, Haz-Zebbug, Malta, fost ohrajn:
- bl-iskop miftiehem ghal-uzu ta' hanut;
- ghal perjodu ta' seba' snin 'di fermo' b'effett mit-8 ta' Marzu, 2010 u b' hekk tiskadi fit- 8 ta' Marzu, 2017;
- u bil-kera dovuta lill-attur sid, bir-rata ta' hamsa erbghin euro u tnejn u erbghin centezmu Eur45.42 kuljum (hdud u Festi Pubblici inkluzi), pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, u ghalhekk bl-iskadenzi jkunu fit-8 ta' Marzu, ta' Gunju, ta' Settembru u ta' Dicembru ta' kull sena.

2. IlIi l-konvenuti naqsu li jhallsu lill-attur l-ahhar tliet skadenzi ta' kera tat-8 ta' Marzu, 8 ta' Gunju, u 8 ta' Setembru, 2015.

3. IlIi in bazi ghar-rata miftehma ta' kulljum ta' Eur45.42, l-ammont dovut ghall-premessi tliet skadenzi huwa rispettivament kif gej:
- 8 ta' Marzu: Eur4,178.64 (erbat elef, mija u tmienja u sebghin ewro u erbgha u sittin centezmu) ghal tnejn u disghin (92) gurnata;
- 8 ta' Gunju: l-istess, Eur4,178.64;

- 8 ta' Settembru: Eur4,133.22 (erbat elef, mija u tlieta u tletin ewro u tnejn u ghoxrin centezmu) ghal wiehed u disghin (91) gurnata --- ghal total komplessiv ta' tnax-il elf, erba' mija u disghin ewro u hamsin centezmu (Eur12, 490.50).

4. Illi in oltre, filwaqt illi s-servizz tad-dawl u ilma fil-fond mikri, huwa rregistrat fuq l-attur, sid u lokatur, u huwa effettivament l-istess fond indikat fuq id-dokumenti annessi tal-ARMS (Dok. B sa Dok. G) bl-isem 'Lifan, Triq ix-Xghir, Zebbug', il-konvenuti inkwlini huma obbligati skond il-hames klawsola tal-kirja jhallsu "Il-kontijiet tad-dawl ilma u servizzi ohra sad-data meta tittermina l-kirja."

5. Illi fuq dan il-fond hekk mikri, il-konvenuti waqfu li jghaddu lill-attur il-flus mehtiega sabiex huwa jhallas lill-ARMS u effettivament l-ARMS tat avviz ta' qtugh lill-attur, bhala l-persuna li fuqha hemm irrregistrat is-servizz, b'ittra datata 11 ta' Lulju, 2015 (kopja Dok. B).

6. Illi l-kont sussegwenti ghal din it-twiddiba ta' qtugh, tela' sat-8 ta' Lulju, 2015 ghall-bilanc pendenti dovut lill-ARMS ta' tliet elef, mija u tliet ewro u tliet centezmi (Eur3,103.03), skond l-ahhar kont mahrug fit-30 ta' Lulju, 2015 (Dok. C), indirizzat lill-attur bhala l-persuna irregistrata, bit-terminu moghti ghall-hlas ikun sal-14 ta' Awwissu, 2015.

7. Illi l-attur, sprovist mill-flus li suppost hargu l-konvenuti ghal dan il-kont skond il-kirja ta' bejn il-partijiet, ma setghax ihallas dan l-ammont u ghalhekk l-ARMS effettivament qatghu s-servizz fil- fond de quo.

8. Illi bi ftehim ta' 'Hlas bin-nifs' datat 24 ta' Settembru, 2015 (Dok. D). bejn l-attur u l-ARMS accettanti 'ex gratia', filwaqt li l-kont pendenti fuq dan il-ftehim tela' minn Eur3,108.03 (Dok. C) ghal tlett elef, mija u tmienja u sebghin ewro u tliet centezmi (Eur3,178.03), dan l-ahhar ammont gie maqsum sabiex jithallas f'sitt pagamenti mill-attur:
- bl-ewwel wiehed ikun dovut fit-30 ta' Settembru, 2015 fl-ammont ta' disa' mija u hamsin ewro (Eur950), li effettivament gia thallas mill-attur (vide ricevuta Dok. E) mal-ftehim fl-24 ta' Settembru, 2015;
- bl-erba' sussegwenti jsiru dovuta fit-30 ta' Ottubru, ta' Novembru, u ta' Dicembru 2015 u fit-30 ta' Jannar, 2016, bir-rata ta' erba' mija u hamsa u erbghin ewro u sittin centezmu (Eur445.60) fix-xahar (vide Dok. F u G bin-numri '2', '3', '4 u '5');
- u bl-ahhar wiehed isir dovut fid-29 ta' Frar, 2016 bir-rata ta' erba' mija u hamsa u erbghin ewro u tlieta sittin centezmu (Eur445.63) (vide Dok. G bin-numru '6') --- b'dana illi jekk l-attur jonqos f'xi pagament, il-ftehim ikun mitmum awtomatikament u l-ARMS tkun libera taqta' wkoll is-servizz fir-residenza tal-attur.

9. Illi l-attur b'ittra ufficjali numru taht l-artikolu 166A, tal-Kap. 12 bin-numru 1404/15, datata 24 ta' Awwissu, 2015 (kopja Dok. H) kien gia interpella lill-konvenuti in solidum:
- ghall-hlas taz-zewg iskadenzi ta' kera tat-8 ta' Marzu u tat-8 ta' Gunju, 2015, qabel l-ahhar skadenza tat-8 ta' Settembru, 2015 hawn ukoll reklamata;
- u sabiex jghaddulu l-bilanc tal-kont tad-dawl u ilma kif kien telgha sat-8 ta' Lulju, 2015 --- b'dana illi l-konvenuti opponew din it-taiba u ghalhekk kellha issir din il-kawza.

10. Illi huwa jaf b'dawn il-fatti 'di scientia propria'.

(B) Ir-raguni tat-talba.
L-esponenti jiddikjara bhala raguni tat-talba:
- Illi il-konvenuti jinsabu moruzi fil hlas ta’ tliet skadenzi ta’ kera, dovuta fit-8 ta’ Marzu, 8 ta’ Gunju, u 8 ta’ Setembru, 2015, fit-total ta’ Eur12,490.50, bi ksur tal-klawsola numru '2' tal-kuntratt ta’ kiri tad-19 tal Frar, 2010, Ii ghadu miexi u jaghlaq fit-8 ta’ Marzu, 2017 (Dok. A);

- IIIi in oltre I-konvenuti wkoll baqghu inadempjenti fl-obbligu taghhom skond il-klawsola nr. '5' tal-istess kuntratt, li jhallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma, Ii attwalment sal-ahhar kont kien tela' ghal bilanc ta’ Eur3,108.03 (Dok. C) u bil-ftehim bejn l- attur u I-ARMS ta’ 'Hlas bin-nifs' datat 24 ta’ Settembru, 2015 (Dok. D) tela' ghall-bilanc ta’ Eur3,178.03 pagabbli b'rati mill-attur lill-Arms, Ii minnhom l-attur gia hallas lill-ARMS is-somma ta’ Eur950, biex baqa' bilanc ta’ elfejn, mitejn u tmienja u ghoxrin ewro u tliet centezmi (Eur2,228.03);

IIIi ghalhekk kellha issir din il-kawza, sabiex l-Onorabbli Qorti jogghobha tiddikjara Ii l-konvenuti huma moruzi skond il-kuntratt ta’ kera sija fil-hlas tal-iskadenzi ta’ kera msemmija u dovuta lill-attur u sija fl-obbligu taghhom lejn l-attur Ii huma jhallsu il-kontijiet tad-dawl u ilma spettanti lill-ARMS, u konsegwetement tordna Ii l-konvenuti jonoraw dawn l-obbligi taghhom skond il-kuntratt ta’ kirja tad-19 tal Frar, 2010.

(C) Talbiet
Ghaldaqstant, I-esponenti umilment titlob iIli din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara Ii l-konvenuti bhala inkwlini, bi ksur tat-tieni (2) klawsola tal-kuntratt ta’ kiri mal-attur sid datat 19 ta’ Frar , 2010 (Dok. A) rigward il-fond 'showroom' bla numru u bla isem (qabel maghrufa bhala 'JF Motors') fi Triq L-Imdina, kantuniera ma’ Triq ix-Xghir, Haz- Zebbug, Malta, naqsu Ii jhallsu lill-attur l-iskadenzi ta’ kera dovuta bil-quddiem, tat-8 tal Marzu, 8 ta’ Gunju u 8 ta’ Settembru, 2015 fit-total komplessiv ta’ Eur12,490.50.

2. Tiddikjara Ii l-konvenuti, ukoll naqsu bi ksur tal-hames (5) klawsola tal-imsemmi kuntratt, ihallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma fl-ammont bilancjali ta’ Eur3,108.03 Ii jkopri l-kera (service charge) u konsum ta’ dawl u ilma sat-8 ta’ Lulju, 2015, liema ammont tela' ghal Eur3,178.03 bil-ftehim ta’ 'Hlas bin-Nifs' tal-24 ta’ Settembru, 2015 bejn l-attur bhala l-persuna Ii fuqha huwa rregistrat is-servizz u I-ARMS.

3. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti in solidum ihallsu lill-attur is-sornma totali ta’ tlettax-il elf, erba' mija u erbghin ewro u hamsin centezmu - Eur13,440.50 konsistenti fi:
- Eur12,490.50 bhala hlas dovut ghat-tliet skadenzi ta’ kera tat-8 tal Marzu, 8 ta’ Gunju u 8 ta’ Settembru, 2015;
- Eur950 bhala rimbors ghall-hlas tal-ewwel pagament mill-attur lill-ARMS.

4. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti in solidum, jghaddu somma uterjuri ta' Eur2,228.03 lill-attur, bhala l-bilanc totali pendenti favur ARMS (wara I-hlas tal-premess l-ewwel pagament), bl-obbilgu tal-attur Ii jghaddi din is-somma lill-ARMS, salv id-dritt tal-attur Ii jzomm ghalih din is-somma fl-eventwalita Ii l-ARMS ikunu gia

thallsu mill-attur, kif obbligat bil-ftehim ta' 'Hlas bin-Nifs' tal-24 ta' Settembru, 2015 (Dok. D).

Bl-imghax legali kwantu ghall-iskadenzi ta' kera tat-8 ta' Marzu u tat-8 ta' Gunju, 2015, mid-data tan-notifika lill-konvenuti tal-ittra ufficjali numru 1404/15 (Dok. H) u kwantu ghall-iskadenza ta' kera tat-8 ta' Settembru, 2015 min-notifika lill-konvenuti bl-att odjern.

Salv kwalunkwe rimedju u azzjoni ulterjuri spettanti lill-attur kontra l-konvenuti:
- ghall-eventwali hlas ta' kera li jsir dovut u jibqa' mhux imhallas;
- ghal kull eventwali pretenzjoni ulterjuri li l-ARMS tista' tvanta kontra l-attur bhala l-persuna li fuqha huwa rregistrat is-servizz tad-dawl u ilma fil-fond mikri;
- ghall hlas ta' danni li jista' jsoffri l-attur, f'kaz li l-ARMS jew l-awtortita kompetenti jaqtghulu servizz f'xi proprjeta ohra tieghu;
- ghall-eventwali hlas ta' spejjjez, sabiex jerga' jigi provdut fil-fond de quo s-servizz, li llum jinsab sospiz.

Bl-ispejjez tal-prezenti u bl-imghax legali kontra l-konvenuti, minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' kornpetenza rationae material ta' din l-Onorabbli Qorti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

3. Illi l-esponenti jiddikjaraw illi fix-xahar ta' Marzu tas-sena elfejn u hmistax (2015), huma kienu avvicinaw lir-rikorrenti sabiex jinfurmawh illi ma kienux f'pozizzjoni li jkomplu bil-kera tal-fond indikat fir-rikors guramentat, u. dan minhabba diversi problemi finanzjarji li kienu nqalawlhom u li liema problemi ma kienux jippermettulhom li jkomplu jiggestixxu dan il-fond u l-ispejjez tieghu. Fil-fatt meta kienu nfurmawh b'dan kollu, ir-rikorrenti ma riedx jaf u qallhom li ma kienx jinteressah;

4. Illi fis-27 ta' Marzu 2015, l-esponenti kien ukoll baghat ittra ufficjali b'numru 1151/15 fejn informa lir-rikorrenti b'dak li gie sottomess aktar il-fuq u li kien ser jiddepozita l-ahhar kera li kienet tkopri x-xahar ta' Marzu 2015 gewwa r-Registru tal-Qorti. Fil-fatt, fl-istess data wkoll, l-esponenti pprezentaw cedola b'numru 623/15 ghall-ammont ta' elf tlett mija u tmienja u hamsin ewro (€1,358.00) rapprezentanti kera dovuta ghax-xahar ta' Marzu 2015. Kopja tal-ittra ufficjali u tac-cedola qed jigu hawn annessi u mmarkati Dok. 'A' u 'B' rispettivament;

5. Illi l-esponenti kien f'okkazjoni ohra rega' avvicina lir-rikorrenti sabiex jerga' jtennilu li ma setax ikompli bil-kirja u sahansitra offrilu li jsiblu terza persuna li jkompli l-perjodu rimanenti tal-kera. Fil-fatt, l-esponenti kien irnexxilu jsib lil certu Adrian Muscat tal-'Galletta Auto Dealer' li kien lest li jikri l-fond in kwistjoni;

6. Illi r-rikorrenti kien ukoll accetta li dan it-terza persuna bl-isem Adrian Muscat jibda jikri l-fond in kwistjoni minflok l-esponenti u sahansitra kien accetta l-ewwel pagament bil-quddiem tal-kera minghand l-istess, liema pagament kien sar permezz ta' cekk fl-ammont ta' tmient elef ewro (€8,000). Mhux talli hekk, immna tant kemm ir-rikorrenti kien irrikonoxxa l-inkwilin il-gdid, li kien sahansitra sarraf ic-cekk li kien ircieva minghand l-istess u li ghal ftit zmien ma baqax jinsisti fuq il-kera li kellu jircievi minghand l-esponenti;

7. Illi gara wkoll li l-inkwilin il-gdid tal-fond in kwistjoni irrealizza li l-fond li kien kera ma kienx kbir daqs kemm kien iddikjara r-rikorrenti minn spezzjoni li huwa ghamel mal-Perit tieghu, irrizulta li l-fond kien izghar u li l-prezz kien qed jitolbu r-rikorrenti kien gholi hafna ghad-daqs tieghu;

8. Illi l-inkwilin Adrian Muscat kien gharraf lir-rikorrenti b'dan kollu u qalli wkoll li ma riedx jikri l-fond u dan minhabba r-ragunijiet spjegati f'punt numru 7. Fil-fatt, l-inkwilin kien talab lir-rikorrenti jirrifondih il-flus li huwa kien lahaq sarraf mic-cekk li kien tah;

9. Illi wara dan, ir-rikorrenti kien rega' beda jigri wara l-esponenti ghall-hlas tal-kera rimanenti meta kien huwa stess li fil-jiem ta' qabel, b'mod tacitu t-termina l-istess kera minn mal-esponenti proprju fil-mument li huwa accetta li jircievi u jsarraf ic-cekk tal-inkwilin Adrian Muscat, u dan bhalma ser jigi ppruvat fil-mori tal-istess kawza;

10. Illi huwa proprju ghal din ir-raguni li l-esponenti opponew permezz ta' risposta pprezentata fil-31 ta' Awwissu 2015 (Kopja ta' din ir-risposta qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'C') ghat-taiba maghmula mir-rikorrenti fl-ittra ufficjali b'numru 1404/15, u dan ghaliex ir-rikorrenti ma kellu qatt jerga' jdur kontrihom ghall-kera dovuta meta kien hu stess li ttermina l-ftehim minn maghhom u semplicement ghax il-ftehim il-gdid li kellu mal-inkwilin Adrian Muscat falla;

11. Illi in vista ta' dak sottomess iktar il-fuq, il-kera mitluba mir-rikorrenti certament mhiex dovuta u dan ghaliex kien ir-rikorrenti nnifsu li ttermina l-ftehim li huwa kellu mal-esponenti gialadarba accetta li l-fond in kwistjoni jinkera lil terza persuna u sahansitra accetta l-ewwel pagament minghand din l-istess persuna, li din tal-ahhar hi ghal kollox estranea ghall-esponenti;

12. Illi fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma, jixtieq jinghad illi r-rikorrenti kien hallas l-istess u dan bhalma jidher mid-dokument li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. 'D';

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permissibbli mill-ligi.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti ratione materiae.

Ikkunsidrat

It-talba attrici hi wahda semplici. L-attur qed jitlob hlas ta' skadenzi ta' kera maghluqa u hlas ta' kontijiet tad-dawl u ilma li jghajtu lil fond mikri. Hu pacifiku bejn il-partijiet illi l-attur qua sid ikkonceda lil konvenuti qua inkwilini l-fond showroom fi Triq Mdina, Zebbug Malta fid-19 ta' Frar 2010 ghal perjodu ta' seba' snin di fermo mit-8 ta' Marzu 2010. Skond klawsola 5 tal-ftehim, riportat a fol. 6 et seq. tal-process, il-kontijiet tad-dawl u ilma fuq l-istess fond mikri huma a karigu tal-inkwilini.

L-attur qed jallega li l-konvenuti naqsu li jhallsu tlett skadenzi ta' kera, u l-kontijiet ta' dawl u ilma fuq il-fond mikri fil-perjodu tal-kiri u ghalhekk qed ifittex lil konvenuti ghal hlas.

Il-konvenuti jammettu li l-kirja ghadha in vigore ghalkemm fl-2015 pprezentaw cedoli fejn gew depozitati c-cwievet tal-fond u ammont ta' kera li ma gietx accettata mis-sid ghax ma riedx li l-konvenuti jitterminaw il-kirja kif xtaqu l-konvenuti u l-hlas isir a saldu.

Ghalhekk hu pacifiku illi l-kirja ghadha in vigore u dan gie verbalizzat fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2016.

Il-konvenuti qed jissottomettu illi l-kawza ma missietx saret quddiem din il-Qorti izda quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. L-artikolu 1525 tal-Kap. 16 jghid 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 għall-abitazzjoni 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' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

Kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et**, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, l-emendi fil-ligi tal-kera kienu intizi biex ir-regola tkun il-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eccezzjoni li l-Bord jiddeklina l-gurisdizzjoni tieghu. Sahansitra l-

artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll residenzjali.

Kemm il-ligi u l-gurisprudenza jikkonfortaw is-sottomissjoni tal-konvenuti. Hlas ta' arretrati ta' kera u kontijiet tad-dawl u ilma li apparti kull kwistjoni ohra jirrizultaw espressament imsemmija fil-kuntratt ta' kera, huma kwistjonijiet konnessi ma' kuntratt ta' kera ta' fond kummercjali kif inhu dan. Ghalhekk hi tajba l-eccezzjoni tal-konvenuti u ghandha tintlaqa'

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti li din il-Qorti ma ghandhiex kompetenza tisma' l-kawza ratione materiae u b'applikazzjoni tal-proviso tal-artikolu 741(b) tal-Kap. 12, tordna li l-atti jigu trasferiti lil Bord li Jirregola l-Kera biex jiehu konjizzjoni tal-kawza.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur