MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum l-1 ta' Novembru, 2017.

Rikors Numru 658/2015

Pierre Fava (KI 143863 M) u
martu Patricia Fava (KI 185664 M)

vs.

Marcus Tonna
(KI 280468 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat is-7 ta'Lulju, 2015, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi l-intimat ghandu jtihom €17,308.60 flikien ma imghax legali mill-1 ta' Jannar, 2014;

1.2. Illi dan l-ammont hu lilhom dovut bhala kera skont skrittura ta' lokazzjoni datata l-4 ta' Gunju, 2013, (ara foll 3);

1.3. Illi l-istess intimat ghandu wkoll ihallashom €208.60 ghall-kont tad-dawl u ilma, (ara foll 5);

1.4. Illi ghalkemm interpellat diversi drabi biex ihallas il-kera dovuta, l-intimat baqa' inadempjenti, (ara foll 7 *et seq.*);

1.5. Illi l-ammont dovut lir-rikorrenti hu wiehed cert, likwidu u dovut;

1.6. Illi l-intimat m'ghandu l-ebda eccezzjoni x'igib fir-rigward *stante* li:

1.6.1. Il-fond in dizamina qatt ma inkera; u

1.6.2. Ir-rikorrenti baqghu jinsistu ghall-hlas tal-kera *de quo*;

1.7. Illi konsegwentement, aderew din il-qorti biex bid-dispensa tas-smigh *a tenur* tal-artiklu 167 sa 170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta din il-qorti:

1.7.1. Tipprocedi ghas-sentenza bid-dispensa tas-smigh kif fuq indikat;

1.7.2. Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' €17,308.60, bhala kera oltre l-imghaxijiet dovuti mill-1 ta' Jannar, 2014, dovuta skont l-iskrittura datata l-4 ta' Gunju, 2013, ghall-perjodu *di fermo* mill-1 ta' Jannar, 2014, sat-30 ta' Gunju, 2015, oltre l-kont tad-dawl u ilma pendenti ta' €208.60;

1.7.3. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur;

2. Rat id-digriet taghha datat is16 ta' Lulju, 2015, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors ghas-smigh fid-data hemm stabbilita, (ara foll 13);

3. Rat id-digriet taghha datat id-9 t'Ottubru, 2015, li permezz tieghu, wara li semghet lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet fir-rigward, awtorizzat lill-intimat biex jipprezenta r-risposta guramentata tieghu fit-terminu hemm lilhu moghti, (ara foll 22);

4.0. Rat ir-risposta datata l-15 t'Ottubru, 2015, li permezz taghha l-intimat irrisponda sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 23):

4.1. Illi preliminarjament din il-qorti mhix kompetenti *ratione materiae stante* li l-procedura odjerna tikkoncerna lokazzjoni li skont l-artiklu 1525 tal-Kodici Civili hi kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera;

4.2. Illi fil-mertu jinghad sintetikament is-segwenti:

4.2.1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati;

4.2.2. Illi l-intimat resaq fuq il-kuntratt in dizamina biex jiftah ufficini kummercjali, (ara foll 3);

4.2.3. Illi minkejja dan ir-rikorrenti qatt ma pprovdew il-permessi kummercjali biex il-fond *de quo* ikun jista' jintuza ghal skopijiet kummercjali;

4.2.4. Illi r-rikorrenti ma kienux titolari ta' bini bil-permessi ghall-uzu kummercjali u ghalhekk, qatt ma setghu jersqu ghall-kera ta' proprjeta` kummercjali, u konsegwentement, il-kuntratt in dizamina kien null u minghajr effett;

4.2.5. Illi ghalhekk l-intimat qatt ma seta' juza l-fond lokat ghall-iskopijiet li ried;

4.2.6. Illi in effetti kien informa lir-rikorrenti li kien ser jivvaka l-istess fond wara l-ewwel zewg (2) skadenzi, liema skadenzi kienu gia' mhallsa flimkien ma depozitu ta' €950.00;

4.2.7. Illi irrizulta li ghall-habta ta’ Jannar u Frar, 2014, ir-rikorrenti kienu biddlu s-serratura li kien ser jivvaka l-istess fond;

4.2.8. Illi minkejja dan, xorta ippretendew li jithallsu ghall-perjodu kollu stipulat fil-kuntratt;

4.2.9. Illi mhux minnu li ma rrispondiex ghall-pretensjonijiet legali tar-rikorrenti, (ara foll 25 sa 27);

4.2.10. Salv risposti ulterjuri;

5. Rat id-digriet taghha datat l-14 ta’ Marzu, 2017, li permezz tieghu, fuq talba tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-procedura odjerna bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 75);

6. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-20 t’April, 2017, (ara foll 78), flimkien ma’ dik tal-intimat datata d-29 ta’ Mejju, 2017, (ara foll 89);

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti esebiti flimkien ma’ dikjarazzjoni guramentata pprezentata *in atti*;

9. Rat il-verbal datat l-14 ta’ Gunju, 2017, li permezz tieghu l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet hemm indikati ghazlu li ma jintervenux fl-udjenza ghalihom rizervata biex jittrattaw l-istess procedura, (ara foll 94);

Ikkunsidrat:

10.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

10.1. Illi r-rikorrenti krew il-fond 100, Appartament Numru 1, Windsor Terrace, tas-Sliema lill-intimat *“...solely as offices...”* permezz ta’ kuntratt ta’ kera datat l-4 ta’ Gunju, 2013, intestat bhala Contract of Lease (COMMERCIAL), (ara foll 3 u 4);

10.2. Illi l-perjodu ta' kera pattwit kien ta' erbgha u ghoxrin (24) xahar mill-1 ta' Lulju, 2013, sal-31 ta' Gunju, 2015, (ara foll 3);

10.3. Illi l-kera pattwita kienet ta' €950.00 fix-xahar, pagabbli tliet (3) xhur minn quddiem, (ara foll 3);

10.4. Illi meta bdiet il-kirja in dizamina l-intimat hallas il-kera ta' sitt (6) xhur bil-quddiem;

10.5. Illi irrizulta li kien hemm xi dizgwid bejn il-partijiet fuq il-licenzja kummercjali tal-fond *de quo* u *stante* li l-intimat jallega li ... "din qatt ma giet..." f'idejh, allura l-intimat ma baqax ihallas il-kera aktar;

10.6. Illi konsegwentement ir-rikorrenti interpellaw lill-intimat biex ihallashom l-ammont ta' kera lilhom hekk dovut, inkluz il-kera *di fermo*;

10.7. Illi fid-dawl li l-licenzja kummercjali naqset li tigi pprezentata mir-rikorrenti, l-intimat qed jirrifjuta li jhallas il-kera in dizamina *stante* li minhabba n-nuqqas tal-licenzja *de quo*, ma jistax jutilizza l-istess fond;

10.8. Illi in effetti l-fond in dizamina ma jirrizultax munit bil-licenzja kummercjali izda ghandu biss permessi ta' fond residenzjali, (ara foll 47);

10.9. Illi r-rikorrenti jallegaw li l-intimat hu debitur taghhom fis-somma ta' €17,308.60, oltre l-imghax legali mill-1 ta' Jannar, 2014, (ara foll 3), flimkien ma' l-ammont ta' €208.60 ghad-dawl u ilma, (ara foll 5);

10.10. Illi intavolata din il-procedura fil-konfront tieghu, l-intimat jecceppixxi preliminarjament l-inkompetenza *rationae materiae* ta' din il-qorti *ai termini* tal-artiklu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta fuq gia` riferit;

10.11. Illi fil-mertu l-istess intimat sintetikament isosstni s-segwenti:

10.11.1. Illi l-iskop li jikkonkludi l-kuntratt in dizamina kien biex jiftah negozju kummercjali qrib ir-residenza tieghu, (ara foll 41);

10.11.2. Illi irrizulta li l-fond *de quo* ma kienx licenzjat ghall-uzu kummercjali u ghalhekk ma setghax juzah ghall-iskopijiet li ghalih kien intenzjonat, (ara foll 41);

10.11.3. Illi immedjatament kif informa lir-rikorrenti li ma riedx l-istess fond aktar wara l-ewwel skadenza, r-rikorrenti:

10.11.3.i. La hargu l-ghamara mill-istess fond; u

10.11.3.ii. Biddlu s-serratura tal-bieb tal-istess fond;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi in vista tal-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimat, ser tigi indirizzata f'dan l-istadju l-istess eccezzjoni tal-inkompetenza *rationae materiae* sollevata mill-intimat:

11.1. Illi l-artiklu 1525 tal-Kodici Civili fuq riferit jistipula s-segwenti:

"(1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' haga kemm ta' xoghol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, izda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010, ghandu jsir bil-kitba;

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'l 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-dispozizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba";

Ikkunsidrat:

12. Illi f'dan ir-rigward ir-rikorrenti jissottomettu li la l-kirja in dizamina intemmet u l-istess fond gie rilaxxat lis-sid, allura hi l-qorti odjerna u mhux il-Bord tal-Kera li ghandha kompetenza fir-rigward, (ara foll 83);

13. Illi ghalhekk, skont ir-rikorrenti, l-fattur li jiddetermina l-forum adegwat fil-kaz odjern hu l-fatt jekk il-kirja in kwistjoni intemmitx jew kienitx *in vigore* meta giet istitwita l-procedura *de quo*;

Ikkunsidrat:

14. Illi bil-ghan li tigi rizolta l-kwistjoni hawn sollevata mir-rikorrenti ssir referenza ghas-sentenza tal-***Qorti tal-Appell*** fl-ismijiet ***Edmund Mifsud vs. Doris Micallef***, datata t-***12 ta' Frar, 2016*** li tghid is-segwenti f'dan ir-rigward:

> "L-ewwel qorti tassew ma kelliex kompetenza *rationae materiae*, mhux ghar-ragunijiet moghtija fl-ewwel tliet aggravji izda ghar-raguni li tinsab fl-Artiklu 16 (4) tal-Kap 69 citat mill-konvenuta, li tghid hekk:
>
> "16. (4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, l-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili. Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja";
>
> "Il-kompetenza hija determinata mit-talba. Fil-kaz tallum it-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemm it-titolu ta' kiri li bih kienet qeghda zzomm il-fond. Il-kawza tallum ghalhekk, kif definita mill-attur stess, hija "dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja" u

ghalhekk taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Li kieku l-attur talab biss l-izgumbrament tal-konvenuta ghax qeghda zzomm il-fond bla titolu, u l-konvenuta ressqet l-eccezzjoni li kellha titolu ta' kiri ghalkemm intemm, il-qorti, ghar-ragunijiet moghtija fit-trattazzjoni tal-ewwel tliet aggravji, kien ikollha kompetenza tara jekk huwiex minnu li l-konvenuta kellha dak it-titolu, ghalkemm issa ntemm. Ladarba izda t-talba hija ghall-izgumrament tal-konvenuta ghax intemmilha t-titolu ta' kiri, t-talba stess tiddetermina illi l-kompetenza hija tal-Bord li JIrregola l-Kera. Dan kellu jkun ovvju mill-bidu nett";

15. Illi di piu`, kif irriteniet il-***Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri)*** fis-sentenza fl-ismijiet ***Salvatore u Maria konjugi Bartolo vs. Anthony u Maria konjugi Deguara et***, datata s-***16 ta' Dicembru, 2015***, gie ritenut is-segwenti:

"Ghal finijiet ta' kompetenza, l-ligi ma taghmilx distinzjoni jekk fiz-zmien li l-attur jipproponi l-kawza l-kirja tkunx ghadha fis-sehh jew le. Mill-artiklu 1525 tal-Kodici Civili ma jirrizultax li l-kompetenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien li tigi proposta l-kawza ... ghal din il-qorti hu evidenti li t-talba ghall-hlas ta' kera taqa' fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-lokazzjoni ghadhiex *in vigore* jew le ... L-artiklu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi ***kwistjonijiet konnessi ma' kuntratt ta' kiri***. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet *in vigore* u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx";

"iv. Ir-realta` tibqa' li kawza fejn jintalab hlas ta' kera hi kwistjoni intrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera, u dan minkejja li l-kirja ma tkunx ghadha fis-sehh. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn bil-mod kif inkiteb l-artiklu 1525 tal-Kodici Civili, l-Bord ghandu kompetenza li jisma' u jiddeciedi kawza ghall-hlas ta' kera meta l-kirja tkun ghandha fis-sehh filwaqt li m'ghandiex tali kompetenza ghas-semplici raguni li l-kirja tkun inhallet. L-artiklu 1525 tal-Kodici Civili ma jaghtix lill-qorti x'tifhem li l-legislatur ried jiddistingwi. Wara kollox huma kwistjonijiet relatati mal-obbligi kontrattwali ta' inkwilin";

Ikkunsidrat:

16. Illi in vista tal-premess ghandu jkun ghalhekk pacifiku li l-qorti odjerna m'ghandiex kompetenza *rationae materiae* biex tisma' u tiddeciedi dwar it-talba introdotta permezz tar-rikors guramentat promotur;

17. Illi konsegwentement, ir-risposta preliminari rigwardanti din l-inkompetenza partikolari sollevata mill-intimat ghandha tigi akkolta;

18. Illi di piu` f'dan ir-rigward jigi sottolineat is-segwenti fid-dawl tal-emendi intordotti permezz tal-Att IV tal-2016 ghall-artiklu 741 (b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li permezz taghhom gie stabbilit is-segwenti:

> "L-eccezzjoni tal-inkompetenza tal-qorti tista' tinghata:
>
> "(b) meta, ghalkemm ta' gurisdizzjoni tal-qrati ta' Malta, l-kawza tingieb quddiem qorti diversa minn dik li ghandha tiehu konjizzjoni taghha;
>
> "Izda jekk il-qorti tikkunsidra li l-eccezzjoni hi gustifikata, l-qorti ghandha, permezz ta' digriet *in camera*, li ma jkunx appellabbli, tordna li l-atti tal-proceduri jigu trasferiti lill-qorti, bord jew tribunal li l-qorti tikkunsidra li ghandhom jiehdu konjizzjoni ta' din il-kawza";

Ikkunsidrat:

19.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti tqis li l-intimat ipprova l-eccezzjoni preliminari minnu sollevata u konsegwentement:

DECIDE:

19.1. Takkolji l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimat rigwardanti l-inkompetenza *rationae materiae* tal-qorti odjerna;

19.2. Tiddikjara ghalhekk li din il-qorti mhix kompetenti li tisma' u tiddeciedi l-procedura odjerna;

19.3. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra r-rikorrenti;

19.4. Illi permezz ta' digriet *in camera ai termini* tal-artiklu 741(b) tal-Kap 12 fuq indikat tordna li l-atti tal-procedura odjerna jigu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jiehu konjizzjoni tal-istess procedura in dizamina.

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI