FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 24 ta' Settembru, 2018

Talba Nru: 113//2017PM1

Michael Jan Koledin (K.I. 165315(A)) flimkien ma' martu Elena Buzuleciu (K.I. 165127(A))

Vs

Elizabeth k/a Claire Mikkelson (K.I. 466760(M))

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fis-7 ta' Marzu, 2017 permezz ta' liema l-atturi qed jitolbu l-pagament tas-somma ta' elf, mitejn u wiehed u sittin euro (€1261) li jirrapprezentaw is-somma ta' elf u tlett mitt dollaru ($1,300) mghoddija mir-rikorrenti lill-intimata bhala depozitu fuq kirja promessa tal-fond 105/7, Triq San Kristoforu, Valletta, bl-ispejjez kollha kif ukoll tal-ittra ufficjali mahruga a tenur tal-art. 166A tal-

Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-imghax bl-oghla rata permissibbli bil-ligi mid-data tal-ittra ufficjali sad-data tal-pagament effettiv u dana wara li premettew:

Illi f'Dicembru, 2016 huma ghamlu kuntatt mal-intimata bil-ghan illi jikru l-fond imsemmi u wara li spezzjonaw il-fond, l-intimata talbithom is-somma *de quo* bhala depozitu.

Illi wara dan, ir-rikorrenti grew kemm-il darba wara l-intimata sabiex jiffirmaw il-kuntratt ta' kera fuq il-fond imsemmi u sabiex ittihom data meta setghu jidhlu fl-imsemmi fond.

Illi minkejja li l-intimata giet debitament interpellata sabiex twettaq dak li weghdet, hija baqghet inadempjenti u b'hekk ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lura d-depozitu minnhom moghti lir-rikorrenti.

Illi minkejja li giet interpellata gudizzjarjament bl-ittra ufficjali ai termini tal-art. 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta datata 12 ta' Jannar, 2017 (Ittra Numru 42/2017) hija baqghet inadempjenti.

Ra r-risposta datata 21 t'April, 2017 permezz ta' liema l-intimata wiegbet illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan minhabba s-segwenti ragunijiet:

1. Illi fl-ewwel lok dan it-Tribunal m'huwiex kompetenti sabiex jisma' l-kawza odjerna stante li ai termini tal-art. 1525 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kompetenza tispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera u dan kif deciz fost ohrajn fil-kawza **Salvatore Bartolo v. Anthony Deguara et** (Rik. Nru. 468/2012) deciza fis-16 ta' Dicembru, 2015.
2. Illi inoltre l-hlas maghmul sar unikament bhala kapparra bil-ghan specifiku li l-esponenti ma tidholx f'kuntratt lokatizzju ma' terzi persuni imma biex tidhol f'kuntratt lokatizzju mar-rikorrenti, liema kuntratt lokatizzju qatt ma immaterjalizza minhabb ragunijiet imputabbli lir-rikorrenti, gjaladarba wara l-hlas iddecidew li jmorru joqghodu fl-inhawi ta' Swieqi/Ibragg

3. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra li n-nota bl-affidavits tal-atturi datata 20 ta' Novembru, 2018 u d-dokumenti ezebiti mal-istess (fol. 23 et. seq. tal-process).

Sema' x-xhieda ta' Dr. Lynn Spiteri Dalmas u ta' Paul Peterson waqt is-seduta tat-8 ta' Frar, 2018.

Sema' x-xhieda tal-intimata waqt is-seduta tas-27 ta' Frar, 2018 u ra d-dokumenti ezebiti minnha.

Sema' wkoll ix-xhieda tal-intimata waqt is-seduta tas-26 t'April, 2018 u ra d-dokumenti ezebiti minnha f'dik l-okkazjoni.

Ra n-nota tal-intimata datata 4 ta' Mejju, 2018 bid-dokumenti annessi.

Sema' l-kontro-ezami tal-attur waqt is-seduta tal-4 ta' Gunju, 2018.

Sema' l-kontro-ezami tal-attrici waqt is-seduta tal-15 ta' Gunju, 2018.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet imressqin mill-partijiet rispettivi.

Ra li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidra

Illi jehtieg illi qabelxejn tigi trattata u deciza l-ewwel eccezzjoni preliminari imressqa mill-konvenuta fis-sens li "*dan it-Tribunal mhuwiex kompetenti sabiex jisma' l-kawza odjerna stante li ai termini tal-art. 1525 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kompetenza tispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera*". F'dan ir-rigward l-intimata ticcita b'mod favorevoli ghal din id-difiza taghha s-sentenza deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Dicembru, 2015 fl-ismijiet '**Salvatore Bartolo v. Anthony Deguara et**'. F'dan ir-rigward jinsab sottomess mill-istess konvenuta permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet

taghha datata 13 t'Awwissu, 2018 li "*t-talba odjerna u l-premessi li fuqhom hija imsejsa* (…) *jitrattaw rifuzjoni ta' depozitu li thallas bhala kapparra fuq kirja, biex b'hekk, fi kliem l-atturi stess, it-talba odjerna hija konnessa ma' kuntratt ta' kiri, ergo ghandha taqa' taht il-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera*". Min-naha l-ohra l-attrici targumenta, permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet taghha datata 5 ta' Lulju, 2018 li "*ladarba qatt ma gie ffirmat kuntratt ta' kera bejn il-partijiet u ladarba l-incident de quo sehh fis-sena 2016, isegwi li l-Bord ta-Kera m'huwiex kompetenti biex jisma' u jiddeciedi l-vertenza de quo stante li qatt ma kien hemm kirja.*"

Illi kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna: "*kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni ghall-istess talbiet*" (**Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** App 6.10.2004).

Illi l-Qrati taghna diga` kellhom l-opportunita li jikkummentaw dwar il-problematika li ta' sikwit qed tinholoq b'dan it-tip ta' disposizzjonijiet legali fejn hafna hin prezzjuz tal-Qrati u Tribunal qed jinhela fl-analizi ta' kwistjonijiet preliminari naxxenti proprju mit-test ambigwu (jekk mhux kunfliggenti) ta' dawn l-artikoli li huma intizi sabiex jistabilixxu punt kardinali u semplici bhalm'ghandha tkun il-kompetenza tad-diversi Qrati u Tribunali. F'dan ir-rigward, It-Tribunal jaghmel referenza estensiva proprju ghal dak li jinsab deciz mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) permezz tas-sentenza taghha fl-ismijiet **Salvatore Bartolo et. v. Anthony Deguara** datata 16 ta' Dicembru, 2015 citata mill-istess konvenuta permezz tal-eccezzjoni taghha u fejn jinghad espressament li:

> *"Fl-**Att X tal-2009** hemm xejn inqas minn tliet provvedimentli li jittrattaw is-suggett dwar il-kompetenza tal-Bord, u cjoe' l-Artikoli 2, 38 u 39(5). Fatt li ma jghin xejn u anzi jidher li serva biex holoq incertezza. Dan apparti li f'dawn l-istess provvedimenti hemm sitwazzjonijiet fejn it-test Ingliz ma jirriflettix t-test Malti.*

Il-qorti hi tal-fehma li jkun ghaqli li l-legislatur jintervjeni sabiex il-materja tal-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tigi regolata minn provvediment wiehed tal-ligi li jkun car u li ma johloqx il-problemi li l-imsemmija provvedimenti qeghdin joholqu. Il-posizzjoni attwali tidher li qeghda sservi biss ghal incertezza u telf ta' zmien ghal min ikun kostrett jipproponi proceduri gudizzjarji f'kwistjonijiet fejn is-suggett hu l-kiri ta' fond urban."

Illi kif gustament nutat mill-Onor. Qorti tal-Appell fis-sentenza hawn fuq citata fl-ismijiet **Bartolo et. v. Deguara**: fl-**Att X tal-2009** hemm xejn inqas minn tliet provvedimentli li jittrattaw is-suggett tal-kompetenza tal-Bord, u cjoe' dawk li llum huma*:*

1. L-art. 1525 tal-**Kodici Civili** li jipprovdi li : Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi **<u>kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri</u>** 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 maħtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'
2. L-art. 16(4) tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** li jipprovdi li: il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi **<u>l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani</u>** 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.
3. Id-disposizzjoni tranzitorja tal-**Att X tal-2009** ossija l-art. 39(5) tal-istess Att li jipprovdi li: Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi **<u>kwistjonijiet</u>**

konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali.

It-Tribunal jinnota li l-kaz hawn fuq citat kien jirrigwardja talba ghall-arretrati ta' kera maghmulha wara t-terminazzjoni tal-istess kirja. Konsegwentement l-istess Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) iddecidiet li t-Tribunal odjern ma kienx legalment kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi tali kawza, liema kawza kellha tigi intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u dan ghaliex kwistjoni li tkun naxxenti minn kuntratt ta' kera (u li tkun tehtieg l-interpretazzjoni tad-drittijiet u obbligi naxxenti mill-istess) tibqa' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera anke jekk, fil-frattemp, tali kuntratt ta' kera jkun gie terminat. Fil-kaz odjern, l-intimata tikkontendi li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jigi ritenut kompetenti anke fin-nuqqas ta' kuntratt ta' kera sottoskritt bejn il-partijiet.

Madanakollu illum huwa car li l-kazistika nostrana interpretat b'mod konsistenti l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera bhala wahda **cirkoskritta ghal dawk il-kwistjonijiet naxxenti minn kuntratti ta' kera**. Jinsab fil-fatt deciz mit-Tribunal odjern kif diversament presjedut, permezz tas-sentenza datata 7 ta' Jannar, 2013 fl-ismijiet **Stivala Operators Limited v. Betclass Limited** li:

> «*fil-fehma tat-Tribunal,* (…) *kull obbligazzjoni li tohrog mill-kuntratt ta' lokazzjoni hija ta' kompetenza tal*-*Bord li Jirregola l-Kera."*

It-Tribunal jinnota wkoll li, dan l-istess Tribunal kif diversament presjedut permezz tas-sentenza tieghu fl-ismijiet **Martin Zerafa v. Steve Abela** deciza fil-21 ta' Marzu, 2016 iddetermina li t-Tribunal m'huwiex kompetenti sabiex jiddeciedi kawza ghar-rimbors ta' depozitu li, f'dak il-kaz, kien thallas **abbazi ta' kuntratt ta' kera sottoskritt mill-partijiet**. Fl-istess waqt l-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), permezz tas-sentenza datata 16 ta' Frar, 2018 u moghtija fl-ismijiet **Robert Court v. Butterfly Houses Limited** iddeterminat li **l-kompetenza tal-Qrati ordinarji m'hijiex eskluza meta, bhal**

fil-kaz in ezami, in-negozju tal-kirja kien biss prospettat imma baqa' qatt ma gie konkluz:

> "*L-argument tal-attur hu li qatt ma giet konkluza kirja ghaliex ma sarx kuntratt bil-miktub, kif titlob l-imsemmija dispozizzjoni. Il-konvenuta ssostni li l-artikolu 1531A ma japplikax ghall-kaz in ezami u sahansitra l-ewwel eccezzjoni li tat taqra: "(1) Illi l-kawza de quo hija bbazata fuq premessi skorretti fis-sens illi l-esponenti qatt ma kriet kwasliasi farmhouse izda biss offriet servizz ta' perjodi maqbula bejn ilpartijiet fejn ir-rikorrenti Court kellu l-opportunita' li huwa jikri lfarmhouses tal-kumpannija lil terzi". **Mela kull parti qeghdha taqbel li ma kienx hemm kirja. Ghaldaqstant, il-konvenuta m'ghandix ragun fit-tezi li l-kawza kellha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (ara artikolu 1525 tal-Kodici Civili). Il-kompetenza esklussiva tal-Bord hi fejn ikun hemm kirjiet u mhux fejn in-negozju, bhal fil-kaz in ezami, ma jkunx gie konkluz.***" *(enfazi mizjuda)*

In linea ma' dak diga` deciz mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) ma jistax ikun hemm kwistjoni konnessa ma' kirja jew li tolqot kuntratt ta' kera proprju fin-nuqqas ta' negozju ta' kera konkluz bejn il-partijiet. Konsegwentement it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimata u jiddikjara ruhu kompetenti *ratione materiae* sabiex jiddeciedi l-kaz odjern.

Illi mill-provi prodotti irrizulta li l-atturi kienu hallsu lill-intimata s-somma ta' elf u tlett mitt dollar ($1,300) bhala depozitu ta' kera. F'dan ir-rigward ir-ricevuta relattiva datata 7 ta' Dicembru, 2016 tipprova testwalment li l-intimata kienet qed tircievi minghand "*Mike and Elena the sum of $1300 as deposit on 105/7, St Christopher Street, Valletta*". Filwaqt li l-atturi jikkontendu li l-kuntratt ta' kera ma giex konkluz tort tal-intimata, l-intimata tikkontendi li hija kienet dejjem disposta li tersaq ghall-ftehim tal-kuntratt ta' kera imma kienu l-atturi stess li fl-ahhar ghazlu li ma jikkonkludux in-negozju ta' bejniethom.

Madanakollu z-zewg partijiet jaqblu li tali somma thallset sabiex ikun hemm forma ta' irbit bejniethom anke fin-nuqqas ta' negozju konkluz. L-atturi jammettu li dan il-hlas sar meta t-termini u l-kundizzjonijiet tal-kirja kienu ghadhom mhux negozjati bejniethom tant illi lanqas biss kienu ghadhom jafu meta ser jidhlu fil-fond mikri u bhala turija ta' bwona fede min-naha taghhom. Skont l-istess intimata tali pagament sar sabiex jorbotha b'garanzija li l-fond lokat ikun disponsibbli ghall-atturi ("*jiena kont infurmajtu li l-kera li kont qed nitlob kienet dik ta' elf u tlett mitt euro (€1300) fix-xahar u hu sabiex jorbotni hallasni*"). Tali verzjoni tinsab ukoll korroborati mix-xhieda moghtija mill-intimati in kontro-ezami u kif ukoll mix-xhieda moghtija mill-agent Paul Peterson li, ghalkemm xehed li huwa ma kienx involut personalment fin-negozjati li wasslu ghal tali pagament u "*I always advise people to transfer the money once ta contract is signed*", jixhed ukoll in kontro-ezami li lill-attur kien x'aktarx gharrfu "*the manner in which the market works in Malta, that is that until a deposit is paid the property would remain on the market*".

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel referenza ghal dak li jinsab deciz ukoll mill-Onor. Qorti tal-Appell fis-7 ta' Dicembru, 2005 permezz tas-sentenza fl-ismijiet **Daniela Debattista noe. v. JK Properties Limited**. Dan il-kaz kien jirrigwardja talba ghar-rifuzjoni ta' depozitu imhallas minn akkwirent prospettiv ta' proprjeta` qabel il-firma tal-konvenju u fejn ir-ricevuta kienet tipprovdi espressament li tali hlas ma kienx rifondibbli. Jibda sabiex jinghad li, fil-kaz in ezami, ma kien hemm ebda ftehim li l-flus imhallsa bhala depozitu mill-atturi ma kenux rifondibbli (jew jigu altrimenti trattati bhala xi forma ta' kapparra) f'kaz li ma jsehhx il-ftehim. Fi kwalunkwe kaz, ir-riflessjonijiet ta' natura legali fir-rigward tal-bwona fede mehtiega fil-trattattivi u negozjati ta' kuntratti u d-dritt ta' parti li twaqqaf in-negozjati meta jibqa' diversi punti oskuri fin-negozju propost kif maghmulin mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz hawn fuq citat huma pjenament applikabbli ghall-kaz in ezami wkoll :

> *"Kif saput, hu principju maghruf illi fl-izvolgiment tattrattattivi hu mistenni li l-partijiet igibu ruhhom bil-bwona fede. Dan f' kull fazi tal-kuntatt*

> *instawrat anterjorment ghall-possibilita` tal-konkluzjoni tal-ftehim, anke permezz ta' konvenju. Din il-bwona fede trid tigi intiza f' sens oggettiv bhala regola ta' kondotta li l-partijiet iridu josservaw, ukoll fl-ambitu tal-fazi pre-konvenju. Hekk kien doveruz illi s-socjeta` konvenuta ggib ghall-attenzjoni ta' l-atturi l-informazzjoni shiha dwar x' kellu jkun il-kontenut tal-konvenju, jew billi tipprovdi kopja tieghu jew xort' ohra tipprovdi dawk l-elementi necessarji biex il-kontroparti tifforma idea ahjar tal-kundizzjonijiet u termini tieghu; Jekk il-konvenju ma giex konkjuz ghaliex instab mill-atturi, fil-mument li nghataw kopja, illi dawn kienu pregudizzjevoli ghalihom, dan ma ghandux igib b' konsegwenza illi d-depozitu inizjali jibqa' mhux rifondibbli.* ***Biex dan ikun hekk il-kaz irid jirrizulta illi l-atturi interrompew it-trattattivi u naqsu li jikkonkludu b' arbitriju jew minghajr gustifikazzjoni ragonevoli****, li ma jidherx li hu verament il-kaz hawnhekk. Sa dakinhar tal-laqgha fl-ufficcju ta' l-Avukat Desira, una volta qed jigi accettat li ma kellhomx il-beneficcju tal-kopja minn qabel, l-atturi appellanti ma kienux certament a konoxxenza tat-termini bazici tal-konvenju li kien qed jigi propost lilhom.* ***Ma kien hemm ebda rabta raggunta, lanqas verbalment, dwar il-punti centrali tal-ftehim u kif dawn kellhom jigu tradotti fil-konvenju innifsu.*** *Fuq kollox, minn dak divulgat permezz tax-xhieda ta' l-Avukat Stefan Camilleri* ***l-punti oskuri jew inaccettabbli tal-konvenju kienu bosta u ghalhekk ma jistax jinghad li l-atteggjament ta' l-atturi li ma jikkonkludux il-konvenju kien il-prodott ta' xi ripensament da parti taghhom dwar il-konvenjenza o meno ta' l-akkwist.***

It-Tribunal isib li anke f'dan il-kaz partikulari kien hemm diversi aspetti li baqghu qatt ma gew konkluzi, lanqas verbalment, bejn il-partijiet. Fost dawn l-aspetti hemm centrali l-kwistjoni tad-data li fiha l-atturi kellhom jibdew jokkupaw il-fond li kellu jigi mikri, il-kera pagabbli, liema xogholijiet kellhom ikunu konsentiti fil-fond u anke liema mobbli

kellhom jinzammu fil-fond mikri. It-Tribunal fela b'mod dettaljat id-dokumentazzjoni ezebita miz-zewg partijiet u jidher li minflok infurmat lill-atturi b'dak li hija kienet qed tipproponi b'mod car u inekwivoku fir-rigward ta' dawn l-aspetti li kien ghadu ma ntlahaqx ftehim dwarhom, l-intimata kienet aktar interessata li tinfurmahom dwar x'attivitajiet kellhom hi u bintha milli li tfittex tara li, gjaladarba kienet diga` gabret id-depozitu, l-atturi jkunu jafu ezattament x'kienet qed tipproponi hi biex jigi konkluz in-negozju. Jidher ukoll li, kif konfermat ukoll mill-agent, kien qed ikun hemm sahansitra problema biex isir kuntatt regolari mal-intimata, dan anke meta din kienet taf bil-problema li kienu qed jaffaccjaw l-atturi bl-akkomodazzjoni taghhom fil-hotel. Huwa minnu li l-atturi ddikjaraw li ma kenux aktar interessati li jipprosegwu bit-tahdidiet ftit jiem wara li kienu hallsu d-depozitu imma huwa daqstant iehor car li kien jinkombi fuq l-intimata li tutilizza dawn il-jiem sabiex minnufih tinforma lill-intimati b'mod car u inekwivoku dwar it-termini u l-kundizzjonijiet kollha tal-kirja proposta minnha inkluza data preciza dwar meta l-atturi setghu jidhlu fil-fond jekk mhux billi tghaddilhom abbozz tal-kuntratt ta' kera ghad-diskussjoni u eventwali firma. Kif jinghad hawn fuq, bid-depozitu mhallas, bit-theddida li jispiccaw barra t-triq u wkoll minghajr ebda indikazzjoni dwar il-punti centrali tal-ftehim propost mill-intimata u kif dawn kellhom jigu tradotti fil-kuntratt ta' kera jiem wara l-hlas tal-istess depozitu, ma jistax jinghad li l-atteggjament ta' l-atturi li jwaqqfu t-trattattivi mal-intimata kien wiehed inkonsult jew irragjonevoli. Dan anke meta wiehed jikkunsidra diversi aspetti tal-kaz kif irrizultaw lit-Tribunal mill-provi prodotti u l-argumenti imressqin mill-intimata stess waqt dawn l-istess proceduri u li jsir accenn ghalihom hawn taht.

Fl-ewwel lok, jigi nutat li permezz tal-ahhar messaggi taghha, l-intimata kienet dddikjarat ruhha disposta li tiffirma l-kuntratt ta' kera u ggorr il-mobbli taghha barra mill-fond lokat fil-14 ta' Dicembru, 2016. Madanakollu, it-Tribunal jinnota li, a konferma ta' din id-disponibilita` taghha li tbattal il-fond lokat fid-data msemmija tal-14 ta' Dicembru, 2016, l-intimata ezebiet permess mahrug mill-Kunsill Lokali tal-Belt (Dok. EM5) u dan il-permess jindika, bil-kontra ta' dak allegat mill-istess intimata li l-*lifter* kellu jintuza bejn

l-20 ta' Dicembru, 2016 u l-21 ta' Dicembru, 2016. Jirrizulta wkoll mill-istess dokument li l-permess thallas biss fid-19 ta' Dicembru, 2016. Ghaldaqstant huwa car li mhux minnu li l-intimata kienet lesta minn kollox sabiex fl-14 ta' Dicembru, 2016 l-atturi jkunu jistghu jidhlu fil-fond mikri u dana ghaliex il-permess relattiv ghal-*lifter* hija hallsitu sahansitra wara din id-data, prezumibilment wara li lahqet ftehim ma' terzi (u mhux mal-atturi) ghall-kirja tal-fond.

Fit-tieni lok l-istess intimata issa tipprova targumenta li, kif jirrizulta mill-estratt mehud mill-*website* li fuqha kien reklamat il-fond taghha, l-atturi suppost kienu jafu li l-fond ma setax jinkera qabel it-30 t'April, 2017 (Dok. MK35). Huwa car allura li, oltre milli hija l-istess intimata li tikkontradici lilha nnifisha billi tipprova targumenta li l-fond kien lest ghall-kiri fl-14 ta' Dicembru, 2016, fl-istess nifs tipprova targumenta wkoll li l-atturi messhom kienu konxji li l-fond kellu jkun disponibbli biss fl-ahhar t'April, 2017. L-istess intimata tkompli tikkontradici l-verzjoni moghtija minnha meta, waqt is-seduta tat-28 ta' Marzu, 2018, xehdet « *fuq mistoqsija tat-Tribunal li jiena min-naha tieghi danni bhala flus ma soffrejtx, nghid pero` li jiena zammejt id-depozitu proprju peress li dan id-depozitu kien gie mhallas bhala garanzija min-naha tieghi li jiena ma kontx ser nipprova nsib lil haddiehor biex jikri l-appartament* », imma fis-seduta tas-26 t'April, 2018 xehdet li, bil-kontra ta' dan, « *peress li sussegwentement kien dahal l-istagun tal-Milied, il-kirjiet kienu prattikament waqfu kollha u jiena ghaldaqstant nippanikja li mhux ser insib lil min ha nikri anke minhabba l-commitments l-ohrajn li kelli jiena* ». Il-verita` hi li, wara li thassar in-negozju bejn il-partijiet mhux minnu li l-offerti ghall-kera waqfu u dana ghaliex, permezz ta' email datata 20 ta' Dicembru, 2016, l-intimata giet infurmata li kien intlahaq ftehim ghall-kera tal-istess fond ma' terzi persuni sa mis-7 ta' Jannar, 2017 (Dok. 'Y' a fol. 102 tal-process). Ghaldaqstant l-intimata la kellha ghalfejn tippanikja u lanqas kellha ghalfejn tkompli zzomm id-depozitu ta' kera ricevuta minnha minghand l-attur meta n-negozju tal-kera mal-intimati ma giex konkluz minhabba dewmien li kien imputabbli esklussivament ghaliha u meta ftit jiem wara hija wkoll sabet arrangjament alternattiv.

Fuq kollox hija l-istess intimata li tiddikjara li « *l-kuntratt ahna qatt ma ffirmajnieh lanqas ma lhaqna arrangjament fir-rigward ta' liema ghamara kienet ser tinzamm jew fir-rigward ta' x'kien ser jigri fuq it-tiswijiet fuq il-gallarija u l-effett tal-istess fuq il-kera* ». (xhieda tal-intimata moghtija fis-26 t'April, 2018). Certament kien jinkombi fuq l-intimata u hadd izjed li tara li tali aspetti kif proposti minnha jigu komunikati lill-atturi minnufih wara l-hlas tad-depozitu. Skont din l-istess verzjoni, tenut kont tal-fatt li d-depozitu kien gie mhallas u l-intimata kienet giet infurmata ampjament bl-urgenza tal-atturi u, minkejja dan, baqa' ma gie registrat l-ebda progress fir-rigward tal-kundizzjonijiet proposti tal-kera, l-atturi kienu pjenament gustifikati li jieqfu mit-trattattivi mal-intimata u jfittxu arrangjament alternattiv.

Fir-rigward tas-somma mitluba irrizulta, tramite x-xhieda ta' Dr. Lynn Spiteri Dalmas in rapprezentanza tal-Bank Centrali li, fid-data tal-hlas tad-depozitu s-somma mhallsa kienet dik ekwivalenti ghal elf, mitejn u hdax-il euro u hamsa u hamsin centezmi (€1,211.55) (ara f'dan is-sens xhieda moghtija fit-8 ta' Frar, 2018) u kwindi hija din is-somma li ghandha tigi rimborsata mill-intimata lill-atturi.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li jichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimata, jiddikjara ruhu kompetenti *ratione materiae* sabiex jiddeciedi dan il-kaz, jichad ukoll il-bqija tal-eccezzjonijiet imressqin mill-istess intimata, jilqa' t-talba attrici sakemm kompatibbli mas-surreferit u jikkundanna lill-intimata thallas is-somma msemmija ta' elf, mitejn u hdax-il euro u hamsa u hamsin centezmi (€1,211.55) bl-ispejjez kollha u bl-imghaxijiet legali kif mitluba fuq l-istess somma kontra l-istess intimata.

Av. Dr. Philip M. Magri
Gudikatur