Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 476/2017/1

L-Avukat Dr Sarah Rutter Giappone bhala mandatarja tal-assenti Christian Favale, Valerio Brandi u Clavio Janez Anzalone (appellati)

Vs

Darren Grima u Brian Degiorgio (appellanti)

5 ta' Novembru, 2018.

1. B'sentenza tal-21 ta' Gunju, 2018 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar cahad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti li m'ghandux kompetenza sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza li tikkoncerna talba ghall-hlas lura ta' depozitu fl-ammont ta' €3,384.62, skont skrittura privata tat-23 ta' Settembru, 2016, wara tnaqqis tal-kontijiet tad-dawl u ilma u tiswijiet dovuti skont prospett li l-atturi pprezentaw mal-avviz tat-talba. It-Tribunal qal, wara li rrefera ghall-gurisprudenza, li:

"Illi fil-kawza odjerna jidher illi l-kwistjoni hija dwar kirja li m'ghadhiex veljanti u li infatti l-attur ma ghadhomx jirrisjedu fil-fond mikri lilhom u qed jaghmel il-kawza biex jithallsu l-bilanc ta' depozitu li kienu hallsu meta dahhlu f'din il-kirja. Illi ghalhekk ghandha tapplika l-principju li ntuzat fil-kawza Romina Mohnani vs Alfred Borg u Stephen McKay (Avviz 233/2010 deciza fid-9 t'April, 2013) fejn gie ddikjarat illi l-interpretazzjoni tal-ligi specjali ghandha tkun wahda stretta u li gialadarba ma ghadtx hemm okkupazzjoni tal-fond u l-kirja ntemmet il-gurisdizzjoni taqa' taht il-qrati ordinarji".

2. Permezz ta' rikors tal-appell prezentat fit-3 ta' Lulju 2018, il-konvenut appellaw fejn ghamlu riferenza ghall-gurisprudenza ricenti ta' din il-qorti li ma qablitx mal-gurisprudenza li ccita t-Tribunal.

3. L-atturi wiegbu u taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

4. B'riferenza ghall-eccezzjoni li l-appellanti ma talbux il-permess tat-Tribunal qabel ipprezentaw l-appell fit-3 ta' Lulju, 2018 mill-atti jirrizulta li fis-27 ta' Gunju, 2018 kienu pprezentaw rikors fejn talbu l-permess tat-Tribunal u fl-4 ta' Lulju, 2018 t-Tribunal laqa' t-talba. F'dan il-kaz jista' ghalhekk japplika l-principju tal-*jus superveniens*. F'kull kaz, ma kienx hemm bzonn li jintalab il-permess tat-Tribunal (ara artikolu 234 tal-Kap. 12).

5. Ghal dawk li huma provi, hadd mill-partijiet ma hass il-htiega li jressaq provi. Dan minkejja li fl-avviz tat-talba jinghad li s-somma pretiza hi dovuta bhala depozitu li thallas *"skond klawzola 4 tal-kuntratt tal-kera data 23 ta' Settembru, 2016"*. L-inqas li kellhom jaghmlu l-atturi kien li mal-avviz tat-talba jipprezentaw kopja legali tal-istess kuntratt.

6. Madankollu mhemmx kwisjtoni bejn il-partijiet li bejniethom kien hemm kuntratt ta' lokazzjoni datat 23 ta' Settembru, 2016, u li l-kwistjoni tirrigwarda dik il-kirja. Il-qorti fehmet ukoll li mhemmx kwistjoni li l-kirja kienet ta' fond urban.

7. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi li:

   "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* ***kwistjonijet konnessi ma' kuntratti ta' kiri*** *ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali ………"*.

   F'dan is-sens ukoll hu l-artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009.

8. F'dan il-kaz il-kwistjoni hi altru milli konnessa mal-kuntratt ta' kiri, stante li:

   i. L-atturi qeghdin jippretendu hlas lura ta' depozitu li thallas fuq kuntratt ta' lokazzjoni.
   ii. Hemm qbil bejn il-partijiet li l-atturi bhala inkwilini ghamlu hsara fil-fond, izda mhemmx qbil dwar il-valur ta' dik il-hsara. Ghalhekk irid jigi

determinat xi hsara mill-inkwilini matul il-kirja, u x'obbligu ghandhom l-inkwilini biex jaghmlu tajjeb ghal dik il-hsara.

iii. Parti mill-pretensjoni tikkoncerna hlas ghall-konsuma ta' dawl u ilma fil-fond oggett tal-lokazzjoni.

9. Materji li huma kollha konnessi mal-obbligazzjonijiet ta' sid il-kera u tal-inkwilini.

10. Il-fatt li l-kirja tkun spiccat ma jfissirx li l-Bord tal-Kera ma jibqaghlux kompetenza. Ghalkemm il-kirja tkun spiccat, il-kwistjoni xorta baqghet konnessa mal-obbligi kuntrattwali rispettivi li kellhom il-partijiet taht il-kuntratt ta' lokazzjoni.

11. Ghaldaqstant, il-konvenuti ghandhom ragun.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u filwaqt li thassar is-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tal-21 ta' Gunju, 2018 tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u ghaldaqstant it-Tribunal m'ghandux kompetenza sabiex jiddeciedi dwar it-talba tal-atturi. Ghaldaqstant tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-atturi.

Anthony Ellul.