FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 5 ta' Marzu, 2020

Talba Nru: 214/2019 PM1

Stephen Pace (0402071(M))
Rakesh Illam (0204556(A))

Vs

Joseph Galea (178176(M))
Thomas Claringbull Agent Dowdall (Ten) Ltd.

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fis-sittax (16) t'Awwissu, elfejn u dsatax (2019) illi permezz tieghu filwaqt li l-atturi premettew, fost ohrajn, li krew post fl-Imsida irreklamat bhala appartament b'zewgt ikmamar tas-sodda izda irrizulta li wahda mill-kmamar ma kellhiex ventilazzjoni adegwata u skont regolamenti u minhabba f'hekk wiehed mill-kerrejja ma setax joqghod f'dan il-post, talbu li jintradd lilhom id-depozitu li huma hallsu flimkien ma' hlas addizzjonali depozitat fuq il-kont tad-dawl u l-ilma.

Ra r-risposta ta' Joseph Galea li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

1. Preliminarjament, it-Tribunal odjern m'huwiex kompetenti *ratione materiae* illi jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici;
2. Fil-mertu it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;
3. Fil-mertu, it-talbiet ghandhom jigu michuda billi kienu l-atturi illi kissru l-kuntratt ta' kera u hargu mill-fond mikri lilhom sew qabel l-gheluq taz-zmien ta' sena kontemplat fil-kuntratt ta' kera;
4. Fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghall-premess il-kuntratt ta' kera illi gie iffirmat bejn il-kontendenti jikkontempla specifikatament illi f'kaz li l-atturi ma josservawx iz-zmien ta' sena u johorgu mill-fond qabel, huma jitilfu d-depozitu mhallas minnhom;
5. F'kull kaz, l-ilmenti imressqa mill-atturi m'humiex gustifikatai billi mhumiex minnhom u inoltre huma raw u spezzjonaw il-fond mikri lilhom qabel ma iffirmaw il-kuntratt ta' kera u iddikjaraw illi l-istess fond kien ghas-sodisfazzjon taghhom;

Bl-ispejjez kontra taghhom.

Ra r-risposta ta' Dowdall (TEN) Ltd li permezz taghha gie eccepit :

1. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom stante :
2. Illi huwa kompletament mhux minnu illi r-reklam u r-ritratti tal-fond mikri in kwistjoni kienu qarrieqa u anke kieku *dato ma non concesso* dan kien il-kaz, l-inkwilini marru jaraw il-post in persuna, mhux darba, izda darbtejn u kienu konxji tal-proprjeta` u kif inhi mqassma qabel ma ddecidew li jidhlu fil-kirja
3. Illi di piu` u kif jidher fil-Long Let Agreement (anness u mmarkat bhala Dok. DT1) iffirmat bejn is-sid tad-dar u r-rikorrent, il-kirja tal-fond kienet qed issir fuq il-proprjeta` *tale quale* u dan ghaliex il-kerrejja kienu

ispezjonaw l-fond darbtejn u ghaldaqstant ma jistghux jigu issa u jagixxu bhallikieku gew ingannati jew ma kenux jafu kif kien il-fond

4. Illi inoltre fil-Letting Agreement iffirmat 9 ta' Lulju, 2019 (anness u mmarkat Dok. DT2) permezz ta' liema l-agenti esponenti gew imhallsin l-commission taghhom, huwa car u inekwivoku illi l-istess commission li issa qed tigi reklamata kienet imhallsa bhala '*non-refundable fee for services rendered as letting agents*' u ghaldaqstant l-ebda rifuzjoni ta' din il-mizata m'hi dovuta ai termini tal-ftehim iffirmat bejn il-partijiet li jirregola n-negozju bejniethom.
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess risposta tas-socjeta` Dowdall (TEN) Ltd. senjatament il-Long Let Agreement (Dok. DT1) u l-Letting Agreement Sheet (Dok. DT2).

Sema' x-xhieda tal-konvenut Joseph Galea waqt is-seduta tat-28 ta' Frar, 2020.

Ra li waqt l-istess seduta l-avukati difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut Galea.

Ra li l-kawza baqghet differita ghas-seduta tal-lum ghad-decizjoni fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut Galea koncernanti l-kompetenza *ratione materiae* tat-Tribunal odjern.

Ikkunsidra

Illi din hija sentenza limitatament dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari koncernanti l-kompetenza tat-Tribunal odjern sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza odjerna li tirrigwardja rifuzjoni ta' depoziti u somom ohrajn imhallsin mill-atturi fuq jew in konnessjoni ma' kuntratt ta' kera li kopja tieghu giet ezebita in atti (Dok DT1 a fol. 15 tal-process).

Illi f'dan ir-rigward jinsab provdut taht l-art. 1525 tal-**Kodici Civili** li:

«*Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali.*»

Illi tali artikolu gie interpretat mill-Qrati Taghna fis-sens illi :

«*Fil-white paper "Il-Ħtieġa ta' Riforma Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni" pubblikata f'Ġunju 2008 dwar il-kiri, fil-parti 04.12 Fuq Min Taqa' r-Responsabbiltà għar-Regolamentazzjoni tal-Kera, toħroġ ċar x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-liġi fir-rigward tal-Bord: "Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera ghandhom jitqieghdu taħt entita waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata* ***ġurisdizzjoni sħiħa*** *lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat*". (**Lawrence Farrugia v. Kunsill Lokali Birgu** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 ta' Frar, 2019 – enfazi mizjuda)

Hekk ukoll jinsab deciz, in linea mal-ahhar kazistika applikabbli li :

"*Il-fatt li l-kirja tkun spiċċat ma jfissirx li l-Bord tal-Kera ma jibqagħlux kompetenza. Għalkemm il-kirja tkun spiċċat il-kwistjoni xorta baqgħet konnessa mal-obbligi kuntrattwali rispettivi li kellhom il-partijiet taħt il-kuntratt ta' lokazzjoni.*" (**Lisa u Lee konjuġi Barker et. vs Jeanette Critien** deciza wkoll mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-4 ta' Ottubru, 2019.

Illi kif jirrizulta evidenti mit-talba odjerna, is-somma mitluba hija naxxenti minn u/jew konnessa mal-lokazzjoni sottoskritta mill-attur u hija konsistenti minn depozitu imhallas fuq l–istess ftehim lokatizzju li kopja tieghu giet ukoll ezebita in atti oltre kummissjonijiet kontingenti ghall-istess negozju. Ghaldaqstant huwa car li, a tenur tal-art. 1525 sopracitat, huwa proprju l-Bord li Jirregola l-Kera l-forum kompetenti sabiex jiddeciedi l-kawza odjerna u dana ghaliex, tenut kont tat-talba u l-eccezzjonijiet sollevati mill-partijiet rispettivi, il-kawza necessarjament tinvolvi analizi tal-obbligi u drittijiet tal-partijiet rispettivi kif regolati mill-istitut tal-lokazzjoni u wkoll minn dak pattwit bejn l-istess partijiet fil-kuntest ta' tali istitut. Dan japplika irrispettivament mit-terminazzjoni o meno tal-kirja bir-radd lura tac-cwievet tal-fond lill-konvenuti jew min minnhom. Hekk fil-fatt jinsab deciz ukoll fil-kawza hawn fuq citata fl-ismijiet **Lisa u Lee konjuġi Barker et. vs Jeanette Critien**.

Illi jigi nutat ukoll li l-art. 741(b) u (d) tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili** (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) illum jipprovdu li t-Tribunal ikun jista' jordna li l-atti jigu trasferiti lill-Qorti, Bord jew Tribunal kompetenti (f'dan il-kaz il-Bord li Jirregola l-Kera) sabiex jisma' u jiddeciedi dan il-kaz. Ghaldaqstant it-Tribunal ser jghaddi sabiex, in linea ma' tali artikolu jordna lir-Registratur sabiex jassenja l-kawza odjerna lill-Bord li Jirregola l-Kera bhala l-Bord kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza odjerna.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut Galea, jiddikjara ruhu mhux kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi dan il-kaz u in linea mal-poteri koncessi lilu mill-art. 741 tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili** jordna li lir-Registratur sabiex jassenja l-kawza odjerna lill-Bord li Jirregola l-Kera bhala l-Bord kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza odjerna dana soggett ghall-hlas tad-drittijiet u spejjez spettanti lir-Registru f'tali rigward jekk ikun il-kaz u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.