BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Charles Galea u Doris Galea

VS

Zisa Logistics Limited u Gertrude Spiteri

Rik Nru: 466/2018

Illum 13 ta' Lulju 2020

Il-Bord,

Illi Charles u Doris Galea intavolaw proceduri fil-konfront tal-intimati quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar li permezz taghhom talbu li jithallsu mill-intimati l-ammont ta' €3,679 rapprezentanti arretrati ta' kirja, liema kirja hija terminata, gravanti l-fond li jintuza' bhala mahzen fil-Horga, Triq l-Imdawra, limiti tan-Naxxar.

Permezz tar-risposta taghha l-intimata Gertrude Spiteri ressqet diversi eccezzjonijiet:

(i) Li hija mhiex il-legittimu kuntradittur u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;
(ii) Minghajr pregudizzju, l-ebda ammont mhu dovut;
(iii) In-nullita' u l-irritwalita' tat-talba kif imsejsa billi fil-formola preskritta thallew vojta certu dettalji li lilha ppregudikawha ghaliex m'ghandhiex stampa cara ta' x'inhi t-talba;
(iv) In-nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal billi l-kompetenza kienet tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Permezz tar-risposta taghha, il-kumpanija intimata eccepiet:

(i) In-nuqqas ta' notifika tal-kumpanija billi ma ma gietx notifikata fl-indirizz registrat;
(ii) Is-socjeta' intimata mhiex il-legittimu kontradittur billi ma tezisti l-ebda socjeta' kummercjali bl-isem ta' Zisa Logistics Limited;
(iii) In-nullita' u l-irritwalita' tat-talba kif imsejsa billi fil-formola preskritta thallew vojta certu dettalji li lilha ppregudikawha ghaliex m'ghandhiex stampa cara ta' x'inhi t-talba;
(iv) L-intempestivita' tat-talba ghaliex is-socjeta' ma gietx interpellata;
(v) In-nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal billi l-kompetenza kienet tal-Bord li Jirregola l-Kera.
(vi) Minghajr pregudizzju, l-ebda ammont mhu dovut;
(vii) Trid tigi stabilita r-relazzjoni guridika bejn il-kontendenti.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema' s-sottomissjonijiet.

Ikkunsidra

Illi r-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-intimati huma ormai sorvolati billi t-Tribunal ghal Talbiet Zghar fis-seduta tad-9 ta' Jannar 2019 ittrasmetta l-atti processwali tal-kaz lil dan il-Bord ai termini tal-artikolu 741 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Qabel xejn, jehtieg li f'dan l-istadju, jigu trattati diversi eccezzjoni ta' natura preliminari.

Illi l-intimata Gertrude Spiteri eccepiet li mhiex il-legittimu kuntradittur. F'dawn il-proceduri giet prezentata l-iskrittura ta' lokazzjoni[1] minn fejn jirrizulta li fl-1 ta' Mejju 2013 gie ffirmat ftehim bejn Charles Galea u Gertrude Spiteri ghan-nom ta' Zisa Logistics Malta Ltd li permezz tieghu inkera l-garaxx numru 2, 'Il-Horga', Triq l-Imdawra, Naxxar NXR 6337. Fix-xhieda taghha l-intimata qalet li hija direttur tal-istess socjeta', fatt li ma giex kontestat. Huwa evidenti li l-inkwilina tal-fond kienet il-kumpanija. Dan mhux biss huwa evidenti mill-iskrittura, izda wkoll ic-cekkijiet ezebiti kienu tal-kumpanija. Huwa minnu li pagament jista'

[1] Dok MDG1

jitwettaq minn terz, izda fic-cirkustanzi odjerni dan il-fatt huwa certament korroborazzjoni ghall-fatti l-ohra. Fosthom, l-istess M'Dolores Galea xehdet li l-kirja kienet mal-kumpanija.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija misthoqqa u jsegwi li m'hemmx il-htiega li l-Bord jinoltra ruhu fl-eccezzjonijiet l-ohra tal-istess intimata.

Ghalhekk jehtieg li jigu kkunsidrati l-eccezzjonijiet tal-kumpanija.

Inkwantu ghall-ewwel eccezzjoni, apparti l-fatt li l-istess socjeta' intimata pprezentat l-eccezzjonijiet taghha w allura huwa ovvju li tat b'ruhha notifikata, fi kwalunkwe kaz lanqas ingabet il-prova dwar fejn jinstab l-ufficcju registrat tal-istess kumpanija.

Illi inkwantu ghat-tieni eccezzjoni, ma ngabet l-ebda prova mis-socjeta' intimata, bhal per ezempju, mill-Malta Business Regisrty dwar l-isem taghha. Verament li kemm fl-iskrittura ta' lokazzjoni kif ukoll fid-diversi cekkijiet prezentati l-isem tal-kumpanija huwa indikat Zisa Logistics Malta Ltd, izda l-ahjar prova kellha tkun dik ufficcjali. Fi kwalunkwe kaz, jekk hemm xi nuqqas dan kien iwassal ghal talba ghall-korrezzjoni u mhux li l-kumpanija tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Inkwantu ghat-tielet eccezzjoni, din ghandha tigi michuda stante li huwa evidenti mill-mod kif tressqu l-provi li s-socjeta' intimata ma gietx pregudikata. Is-socjeta' intimata ssottomettiet li billi ma gewx indikati perjodi ma setghetx tevalwa t-talba hiex preskritta. Ghalkemm fil-formola ma kienx hemm indikat u jrid jigi rilevat li huwa opportun li l-perjodi mitluba jkunu specifikati, ai fini ta' preskrizzjoni, is-socjeta' intimata xorta wahda jekk dehrilha setghet titlob li teccepixxi l-preskrizzjoni fi kwalunkwe stadju tal-proceduri.

Inkwantu ghar-raba' eccezzjoni, din ukoll ghandha tigi michuda stante li intbaghtet ittra ufficcjali mir-rikorrenti.

Fit-trattazzjoni orali, l-avukat difensur tas-socjeta' intimata ssollevat il-punt li l-iskrittura ta' lokazzjoni ma tissodisfax l-artikolu 1531A tal-Kodici Civili. Din il-lanjanza ma kinitx tressqet originarjament izda billi hija kwistjoni ta' ordni pubbliku se tigi trattata anki ghaliex ir-rikorrenti ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom fit-trattazzjoni orali.

L-artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 gie introdott permezz tal-Att X tas-sena 2009 jipprovdi li wara l-1 ta' Jannar, 2010 jehtieg li tigi redatta skrittura biex tirregola kirja liema ftehim bil-miktub jehtieg li jissodisfa r-rekwiziti msemmija mil-ligi u dan *ad validitatem* u kif hemm provdut fl-istess artikolu *"taht piena ta' nullita"*. Is-socjeta' intimata targumenta li fl-iskrittura ma tnizzilx x'kien l-iskop tal-kirja u *"jekk dan il-kera jistax jiggedded u kif"*. Intqal ukoll li ma jistghux jigu pretizi somom wara li skada t-terminu u jekk hemm ftehim verbali mod iehor dak ma jghoddx.

Illi fl-iskrittura pattwita l-partijiet ftehmu biss li l-kirja kienet ghal zmien sena. Referenza ssir ghal dak li gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Setra Trading Limited vs Joseph Briffa et**[2]

L-appellanti taghmel enfasi fuq il-fatt li l-iskrittura ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti ma ssemmix ir-rekwisit tas-subinciz 1 (d) u cioe` "jekk dan il-kera jistax jiggedded u kif". L-appellanti taghmel ukoll enfasi fuq il-kumplament l-Artikolu 1531 (A) tal-Kodici li jghid ukoll li:

"(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.

"(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi".

Il-partijiet jaqblu, anke in vista ta' proceduri ohrajn li ghadhom pendenti bejniethom (kopja taghhom huma esebiti fil-process), li dan l-artikolu japplika ghall-kwistjoni u ghalhekk il-Qorti trid tara jekk in-nuqqas imsemmi mill-appellanti fir-rikors promotur iwassalx ghal nullità tal-istess skrittura. L-ewwel Qorti kkonkludiet li ghalkemm dan in-nuqqas huwa evidenti, ladarba huwa car li l-kirja kellha tintemm mal-gheluq tal-ghaxar snin, cahdet it-talba attrici.

Din il-Qorti wara li ezaminat l-atti u hasbet fit-tul tasal ghall-istess konkluzjoni. L-istess kliem tal-ligi huwa indikattiv – l-iskrittura ghandha ***tghid "jekk dan il-kera jistax jiggedded u kif****". (sottolinear tal-Qorti). Fi kliem iehor, ghandha tghid kif ghandha tiggedded il-kera jekk effettivement il-kera tista' tigi mgedda. Jekk dan ma hux il-kaz ma hemmx bzonn li jigi dikjarat in-negattiv. Mill-kliem*

[2] Qorti tal-Appell deciza fit-2 ta' Marzu 2018

tal-iskrittura huwa evidenti li l-kirja ghandha tintemm wara ghaxar snin u l-partjiet anke ddistingwew bejn il-parti tal-kera li hija hekk imsejjha "di fermo" u l-parti imsejjha "di rispetto".

L-istess ligi tghid li l-kirja ghandha tkun ukoll irregolata mill-artikoli tal-Kodici; fost dawn l-Artikolu 1566 jghid illi:

"Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa 1531M, il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure , mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin".

Ghalhekk anke dan l-artikolu jindika li l-kirja tintemm b'effett tal-ligi (ipso jure) malli jaghlaq it-terminu taghha sia pure li hemm riferenza ghall-Artikolu 1531A, imma dan appuntu ghaliex jista' jaghti l-kaz li l-partijiet jiftehmu li l-kirja tiggedded, xi haga li f'dan il-kaz hu evidenti li ma saritx.

L-appellant jaghmel ukoll riferenza ghat-tielet skeda tal-Kodici Civili li tghid hekk:

"Kirjiet ta' fondi urbani/djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali.

"Illum,

"Bil-preżenti skrittura privata qed jidhru minn naħa l-waħda .... bin .... u .... neè.............................. imwieled .... u residenti.. dokument ta' identifikazzjoni legalment validu bin-numru .... hawn iżjed 'l isfel imsejjaħ is-sid.

"U min-naħa l-oħra .... bin .... u........................... neè .... imwieled ....u residenti .... dokument ta' identifikazzjoni legalment validu bin-numru .... hawn iżjed 'l isfel imsejjaħ l-inkwilin.

"U bis-saħħa ta' din l-iskrittura il-partijiet qegħdin jiftehmu dwar is-segwenti:

"a. Is-sid qiegħed jagħti b'titolu ta' kera lill-inkwilin u bl-istess titolu ta' kera qed jaċċetta l-fond............................ . b. L-inkwilin jista juża l-fond mikri bħala .... ċ. Din il-kirja qed issir għal żmien .... li jibda għaddej mill-............................ . d. Il-partijiet jaqblu li din il-kera fi tmiemha ma tistax tiġġedded /tista' tiġġedded bis-segwenti mod: ....e. Din il-kirja qed issir versu l-kera ta' ....li jitħallas kull .... bil-quddiem/b'lura".

Huwa car li din l-iskeda giet inserita fil-Kodici Civili biex isservi ta' mudell ghall-mod kif ghandhom isiru skritturi ta' lokazzjoni minn dakinhar 'il quddiem. Imkien pero` fil-ligi ma hemm li jekk jigi mholli barra xi dettall minn dak kontenut fl-iskeda, il-kuntratt ikun null u ma jiswiex, naturalment jekk ma jkunx hemm nieqes xi element necessarju ghall-ezistenza ta' kuntratt in generali u tal-lokazzjoni b'mod partikolari, kif jistipula l-istess Kodici. Din l-iskeda giet infatti inserita fil-Kodici permezz tal-Att numru X tas-sena 2009 minghajr ebda riferenza ohra ghaliha fil-Kodici nnifsu.

Il-Bord ma jistax ma jikkummentax li -provi mressqa kienu pjuttost skarsi miz-zewg nahat. Mill-iskrittura huwa ovvju li l-fond kien qieghed jinkera bhala garaxx. Il-fatt li ma jissemma xejn jekk it-terminu lokatizju jistax jigi estiz, abbazi tal-gurisprudenza surriferita, ma jirrendix il-kirja nulla. Inkwantu ghall-ammont ta' kera miftehma fl-ewwel klawsola tnizzel hekk:

'Against the rent of 25.62 Euro (LM11.00) for a period of one year, commencing from 1st May, 2013. The rent shall be payable each month in advance and starting from 1st May 2013'.

Bla dubju kif l-iskrittura hija redatta huwa pjuttost lakoniku. Biss pero, huwa evidenti mid-dicitura tal-istess skrittura li l-ammont ta' €26.52 kien jirrapprezenta l-kera li kellha jithallas ghal kull gurnata tal-kirja. Tant huwa hekk li fis-sentenza ta' wara jinghad li l-kera kellha tithallas kull xahar. Certament, is-socjeta' intimata ma tistax targumenta li l-kera kienet ta' €26.52 fis-sena. D'altronde l-istess socjeta' intimata permezz tac-cekkijiet u tal-hlasijiet effettwati fi flus kontanti rrikonoxxiet li l-ammont ta' €26.52 kien hlas ghal kull jum u li bi zvista thalliet barra l-kelma 'daily'

fl-iskrittura. Dan il-Bord ma jistax ma jirriferixxix ghall-principju legali li l-iskritturi ghandhom jigu interpretati in buona fede.

Ghalhekk din il-lanjanza mhix misthoqqa.

Inkwantu ghall-mertu, M'Dolores Galea xehdet li hija flimkien ma' zewgha huma sidien tal-proprjeta' inkwistjoni li krew lil Gertrude Spiteri f'isem Zisa Logistics fl-1 ta' Mejju 2013, ai termini tal-iskrittura. Il-kera kienet ta' €700 fix-xahar. Hija spjegat li ghall-ewwel zewg pagamenti l-hlas kien puntwali, imma mbaghad bdew jaqghu lura. Ix-xhud hejjiet prospett minn fejn jirrizulta li l-hlas li kien ghad fadal ghax-xhur ta' Novembru u Dicembru 2013, kif ukoll Jannar, Frar u Marzu 2014 li b'kollox kien jammonta ghal €3,879. Saru diversi tentattivi biex isir il-hlas lix-xhud ezebiet ukoll zewg cekkijiet mahruga mill-kumpanija fejn gew *referred to drawer.* Qalet li rceviet l-ahhar pagament fl-ammont ta' €200 fis-7 ta' Awwissu 2017. Il-kumpanija harget mill-warehouse. Ghalhekk l-ammont li r-rikorrenti qed jippretendu huwa ta' €3,679.

Gertrude Spiteri, direttur tal-kumpanija, xehdet li tlett rati ghad iridu jithallsu ta' €700-il wahda. Ma thallsux minhabba problemi finanzjarji billi l-kumpanija ma fadlilhix assi.

Illi minn dan kollu jirrizulta li hemm ammissjoni tal-ammont ta' €2,100 mill-kumpanija. Dan il-Bord m'ghandux raguni ghalfejn ma jemminx lil M'Dolores Galea li kien ghad fadal l-ammont pretiz ghax-xhur minnha ndikati. D'altronde, Gertrude Spiteri ghan-nom tal-kumpanija ma rribattitx la fix-xhieda u lanqas permezz ta' provi ohra li l-kumpanija kellha thallas sa Marzu 2014. Qalet biss li minghaliha kien ghad fadal biss l-ahhar tlett rati.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' u hames eccezzjonijiet tal-intimati; jilqa' l-ewwel eccezzjoni ta' Gertrude Spiteri u ghalhekk jilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju u ghaldaqstant jastjeni milli jiehu konjizzjoni

ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-oħra mressqa mill-intimata Gertrude Spiteri; u filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet imressqa mis-socjeta′ intimata jilqa′ t-talba tar-rikorrenti fil-konfront tal-istess socjeta′ intimata.

Bl-ispejjez a karigu tas-socjeta′ intimata, hlief ghal dawk li jirrigwardaw l-intimata Gertrude Spiteri li ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur