FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Jannar, 2021.

Rikors Ġuramentat Nru. 516/20 GM

Emanuel sive Leli Cilia

vs

Tony u Yvonne konjugi Cassar

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-attur, wara li ppremetta illi :

> Kien jikri lill-konvenuti fond li jinsab f' Spaghetti Junction, fi Triq l-Ajkala f' San Pawl il-Baħar.
>
> Il-kera ġiet itterminata.
>
> Il-konvenuti, apparti li ma ħallsux il-kera dovuta lir-rikorrenti, ħallew il-fond msemmi fi stat allarmanti t' abbandun u telqa.
>
> Kaġun ta' hekk, l-istess konvenuti ikkaġunaw danni nġenti fil-fond mikri u dan a dannu tal-istess attur.

Kemm il-darba avviċina lill-istess konvenuti, sabiex jagħmlu tajjeb għad-danni li kkawżaw, saħansitra b' ittra uffiċjali, iżda dawn baqgħu nadempjenti.

Apparti d-danni reċati minnhom, li l-istess il-konvenuti ma ħallsux arretrati ta' kera, kif ukoll arretrati ta' liċenzji li jiggrava fuq l-istess fond lil Malta Tourism Authority.

Talab lill-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti kkaġunaw danni nġenti ad dannu tal-istess rikorrenti, liema danni jinkludu arretrati ta' kirja u liċenzji mhux mħallsa mill-istess konvenuti, occorendo bin-nomina ta' periti nominandi.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti kienu responsabbli għad-danni li kkawżawlu.

3. Tikkwantifika u tillikwida d-danni hekk subiti.

4. Tordna lill-istess konvenuti sabiex iħallsuh l-ammont hekk likwidat.

Rat ir-Risposta Ġuramentata li permezz tagħha l-konvenuti eċċepew illi :

1. Ir-rikors ġuramentat promotur huwa irritwali għar-raġunijiet segwenti:

   a. Il-premessi attriċi huma nebolużi u neqsin mill-kjarezza neċessarja sabiex il-konvenuti jkunu jistgħu jiddefendu ruħhom; filwaqt li qed jiġri allegat illi l-esponenti ikkawżaw "danni inġenti fil-fond mikri" u ħallewh fi "stat allarmanti ta' abbandun", id-danni allegati ma ġewx speċifikati u l-uniċi eżempji speċifiċi ta' tali allegati danni huma l-allegazzjoni inveritjera li ma tħallsux xi skadenzi tal-kera u l-pretensjoni rigward il-liċenzji mhux imħallsa, meta l-ebda waħda minn tali żewġ pretensjonijiet qatt ma tista' tinkwadra ruħha bħala danni; għalhekk, jekk hemm xi danni allegati oltre dawn l-eżempji mhux rilevanti, l-esponenti mhumiex f' posizzjoni minn qari tar-rikors ġuramentat li jkunu jafu x' inhuma sabiex jiddefendu ruħhom.

   b. Anke l-istess allegazzjoni li ma tħallsux xi skadenzi tal-kera hija neboluża u nieqsa mill-kjarezza meħtieġa fil-liġi; apparti li arretrati ta' kera mhumiex danni, u apparti li l-esponenti jiċħdu bil-qawwa kollha li ma

tħallsux xi skadenzi, il-fatt illi l-attur ma jispeċifikax għal liema skadenzi qed jirreferi u lanqas ma jgħid x' ammonti qed jippretendi taħt dan il-kap ikompli jpoġġi lill-konvenuti fl-impossibiltà li jiddefendu ruħhom; jiġi rilevat fil-fatt illi qabel ma nfetħu dawn il-proċeduri saru diversi interpellazzjonijiet, fejn l-ammonti dikjarati bħala arretrati ta' kera nbidlu minn interpellazzjoni għal oħra.

c. It-talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kera minnha nnifsha hija talba għal somma li suppost tkun ċerta, likwida u dovuta; kjarament l-attur naqas milli jikkwantifika t-talba tiegħu mhux għaliex qed jitlob danni li jeħtieġu likwidazzjoni, iżda sabiex ma jikkommetix ruħu fuq is-somma mitluba u sabiex jevadi d-drittijiet dovuti lir-reġistru ta' dina l-Onorabbli Qorti sabiex jiftaħ dawn il-proċeduri, liema evażjoni tirrendi nulli dawn il-proċeduri.

d. It-talbiet attriċi mhumiex ta' kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti, iżda tal-Bord li jirregola l-kera.

2. Fil-mertu:

   a. It-talbiet kif proposti ma jistgħux jintlaqgħu billi mhuwiex minnu li l-konvenuti ikkawżaw danni l-Kera.

   b. Mhuwiex minnu li l-konvenuti ħallew il-fond "fi stat allarmanti t' abbandun u telqa"; il-konvenuti irritornaw lura l-fond lill-attur fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u għamel ħsara biss.

   c. Mhuwiex minnu li l-konvenuti ma ħallsux xi skadenzi tal-kera; huwa l-attur li dejjem insista li jitħallas fi flus kontantiu li regolarment irrifjuta li jirrilaxxja riċevuti u li issa qed jittenta japprofitta min-nuqqas tiegħu stess li jadempixxi għall-obbligi legali tiegħu in materja.

   d. Huwa minnu li l-konvenuti kellhom iħallsu l-liċenzja ta' l-MTA (somma de minimis) li żgur li mhijiex ta' kompetenza ta' din il-Qorti), imma mill-banda l-oħra hemm numru ta' ammonti li l-partijiet ftehmu li kellhom jidħlu fil-kontijiet ta' bejn il-partijiet rappreżentanti oġġetti li l-partijiet ftehmu li l-attur kien se jixtri mingħand il-konvenuti sabiex jibqgħu fil-fond, fosthom tliet televisions, wieħed ta' "60", wieħed ta' "42" u wieħed ta' "32"; il-kaxxi tal-ħadid iggalvanizzat għat-televisions ta' barra u żewġ muturi tax-shutters; 2 Dreamboxes; u sistema u cameras tac-CCTV; dwar

dawn, filwaqt li l-atturi riedhom u żammhom, kien hemm ftehim li jiġu stmati sabiex ikun hemm tpaċija u ħlas lill-atturi tad-differenza fil-valur, imma l-attur li baqa' ma resaqx għal tali stima.

Rat l-atti tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tar-rikors promotur, l-attur qiegħed jitlob ħlas ta' kera, danni minħabba abbandun ta' fond li kien kera lill-konvenuti, u ħlas t'arretrati ta' liċenzji dovuti lill-Malta Tourism Authority. Stqarr li l-kera kienet intemmet.

Permezz t'eċċezzjoni 1(d) l-konvenuti jilqgħu għat-talbiet tal-attur billi jsostnu li t-talbiet tal-attur mhumiex ta' kompetenza ta' din il-Qorti. Ġie stabbilit mill-Qorti tal-Appell[1] illi l-Bord Li Jirregola l-Kera huwa esklussivament kompetenti dwar materji li għandhom x'jaqsmu mal-kera wkoll meta l-kirja tkun ġiet itterminata. Fost l-oħrajn iċċitat l-Art. 1525 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li l-istess Bord għandu "l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dan għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali." M'hemmx dubbju li t-talbiet attriċi huma lkoll materji konnessi ma' kirja.

Billi jirriżulta li din l-eċċezzjoni hi fondata, m'hemmx għalfejn il-Qorti tindaga oltre.

[1] Salvatore Bartolo v Anthony Deguara 16.12.2015 Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) – Onor. Imħ. Anthony Ellul

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni 1(d) tal-konvenuti billi tiddikjara li mhix kompetenti *rationae materiae* li tittratta t-talbiet tal-attur u għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-każ.

Spejjeż a kariku tal-attur.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA