Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D, LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, it-Tlieta, 2 ta' Marzu 2021

Rikors Guramentat numru:- 57/2020 BS

L-Avukat Alfred Grech ghan-nom u rapprezentanza tal-imsiefra Daniela Finardi

vs

Raymond Grech

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat tal-avukat Alfred Grech ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefra Daniela Finardi illi ppremetta:

1. Illi fl-ewwel (1) ta' Frar tas-sena elfejn u dsatax (2019), ir-rikorrenta u l-intimat ghamlu ftehim ta' kiri (Dokument A) li in forza tieghu gie mikri lill-esponent il-fond 'Tal-Gelegis', Triq il-Gnien, Ghajnsielem, Ghawdex;

2. Illi l-esponenti uzat, ai termini tal-ftehim fuq imsemmi kif ukoll in parti, ghal residenza tal-fond mikri lilha 'Tal-Gelegis', Triq il-Gnien, Ghajnsielem, Ghawdex, bhala l-post ta' residenza primarja ghalija, pero hi kellha tmur lura l-italja temporanjament minhabba ragunijiet personali fuq l-Covid-19;

3. Illi fl-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020), l-intimat, min jeddu u minghajr konsultazzjoni mal-attrici, talab ic-cwievet minghand il-girien taghha (ghand min l-attrici kienet afdat l-istess

cwievet) u dahal fl-istess fond u biddel is-serratura/i tal-istess fond b'tali mod illi illum l-attrici m'ghandiex aktar access ghal fond imsemmi, fejn hemm il-mobli u l-effetti personali taghha.

4. Illi l-intimat bl-agir abbuziv u illegali tieghu, nehha kull access tal-attrici milli tiehu l-affarijiet taghha.

5. Illi l-intimat bl-agir abbuziv u illegali tieghu qieghed jippreveni lill-attrici milli taghmel uzu mill-fond mikri lilha ghal skopijiet ta' ospitalità u kummerc affini, tonora prenotazzjonijiet ta' kera minghand terzi, tiehu prenotazzjonijiet ohrajn bir-rizultat li qieghda ssoffri ukoll telf ta' qliegh futur.

6. Illi ghalhekk, b'konsegwenza, l-attrici qieghda ssoffri danni konsistenti fin-nuqqas ta' uzu tal-fond illi huwa ir-residenza ordinarja taghha, kif ukoll il-mezz ta' qliegh kif kien previst, fil-kirja originali, f'lucrum cessans u damnum emergens, kif jigi dettaljament ippruvat u spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

7. L-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment izda kif trassmessi lilu minghand il-mandatarja tieghu.

Talab lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. TIDDIKJARA u tiddeciedi li l-intimat huwa unikament responsabbli ghad-danni konsistenti minhabba l-agir abbuziv u llegali tieghu, fin-nuqqas ta' uzu tal-fond bhala mezz ta' qliegh kif kien previst, fil-kirja originali, f'lucrum cessans u damndum emergens;

2. TILLIKWIDA d-danni kollha hekk sofferti mill-attrici, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominadi;

3. TIKKUNDANNA lill-intimat jhallas lill-attrici s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Raymond Grech illi eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attrici;

2. Illi preliminarjament qeghda tigi eccepita l-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante li din hija kwistjoni li hekk kif jidher car temani minn kuntratt ta' kera u ghalhekk il-foro kompetenti hu l-Bord li Jirregola l-Kera u mhux din l-Onorabbli Qorti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu li l-esponenti kkawza xi danni fil-konfront tal-attrici u dan stante li kienet l-istess attrici Daniela Finardi li naqset milli tonora r-responsabbilitajiet taghha qua inkwilin meta hija ddekadiet mill-obbligi taghha naxxenti mil-Ligi u mill-kuntratt tal-kera inkluz ukoll meta naqset milli thallas tal-kera dovuta lill-esponenti;

4. Illi di piu' mhux minnu li l-esponenti agixxa b'xi mod abbuzivament jew illegalment hekk kif qieghed jigi allegat izda l-azzjonijiet tieghu kienu in stretta osservanza mad-dispost tal-Ligi u tal-kuntratt tant illi l-esponenti anke interpella lill-attrici permezz ta' Ittra Ufficcjali Nru. 126/2020 liema ittra ufficcjali giet notifikata lill-attrici fil-5 ta' Marzu, 2020 u xorta wahda, l-attrici baqghet ma ottempratx ruhha mal-obbligi minnha assunti;

5. Illi ghalhekk hija l-istess attrici l-uniku persuna responsabbli ghad-danni u telf ta' qliegh li hija ssubbiet minhabba l-agir irresponsabbli u abbuziv li hija ghamlet fil-konfront tal-esponenti u li issa ma tistax tippretendi li zzomm responsabbli lill-istess esponenti ghad-danni u addirittura telf ta' qliegh meta jekk xejn, hija hi biss il-persuna responsabbli ghall-allegata kataklizma li gabet fuqha nnifisha meta ddekadiet mir-responsabbilitajiet taghha;

6. Illi konsegwentement ghalhekk l-esponenti ma ghandux jigi mizmum responsabbli ghal kwalsiasi danni u telf ta' qliegh u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda in toto;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinkombi fuq l-attrici li tipprova x'kienu dawn id-danni u telf ta' qliegh li qeghda tippretendi li tiehu minghand l-esponenti, liema prova konkreta ghandha tingab mill-istess attrici li qeghda tallegaha;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Rat illi fis-seduta tas-17 ta' Frar, 2021 il-partijiet ittrattaw it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

Rat ukoll li fl-istess seduta il-partijiet inghataw il-fakolta li jipprezentaw nota ta sottomissjonijiet fi zmien gimgha u li l-konvenut kellu wkoll jesebixxi kopja tal-kuntratt tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

Rat in-nota ta sottomissjonijiet ta' l-attrici u rat li l-konvenut naqas li jipprezenta n-nota da parti tieghu.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza rigward l-eccezzjoni ta kompetenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat.

Din hija sentenza fejn il-Qorti ser tittratta u tiddeciedi t-tieni eccezzjoni preliminari imressqa mill-konvenut fis-sens li din il-Qorti ma ghandhiex il-kompetenza li tisma u tiddeciedi t-talbiet attici billi dawn jaqghu fil-kompetenza tat-Bord li Jirregola l-Kera.

L-ewwelnett il-Qorti tosserva li l-kompetenza tal-Qorti 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[1].

Fil-kamp tal-kera il-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 qed jinhela fl-analizi ta' kwistjonijiet preliminari naxxenti proprju mit-test ambigwu ta' dawn l-artikoli li l-ghan taghhom huwa li jistabilixxu punt kardinali u semplici bhalm'ghandha tkun il-kompetenza *rationae materiae* tad-diversi Qrati u Tribunali. Infatti fl-Att X tal-2009 ma hemm xejn inqas minn tliet provvedimentli li jittrattaw is-suggett dwar il-kompetenza tal-Bord, u cjoe' l-Artikoli 2, 38 u 39(5). 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.[2]

Insibu wkoll l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-Bord li jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali.

L-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini jipprovdi li huwa l-Bord li għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali.u dan ai 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.

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.

---

[1] Ara sentenza Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri, deciza 6 ta Ottubru, 2004, Appell Civili
[2] Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara, deciza 16 ta' Dicembru 2015, Aorti ta' l-Apprll (sede Inferjuri)

Fil-kaz odjern huwa ben car illi t-talba ta l-attrici hija wahda ghal danni, liema danni huma naxxenti mill-*colpa aquiliana.* Hija qed titlob ghal likwidazzjoni ta *lucrum cessans* u *damnum emergens* liema materja taqa fil-kompetenza ta din il-Qorti i ser tghaddi sabiex tichad it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

Decide.

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, il-Qorti qed tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut u tordna li l-kawza tkompli tinstemgha quddiemha.

Tordna li l-ispejjez ta din is-sentenza preliminari jkunu a karigu tal-konvenut.

(ft.) Dr.Brigitte Sultana
Magistrat.

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur