FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr. Marouska Debono LL.D; M.A. in Law

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 20 ta' Frar, 2024

Talba Nru: 82/2023MD

Yog. Art Catering Limited (C 62840)

Vs

Gismond Attard (K.I. 517063M) u Jacqueline Attard (K.I. 17166M)

It-Tribunal,

Ra l-avviż fl-ismijiet premessi ppreżentat fl-14 ta' Marzu, 2023[1] permezz ta' liema s-soċjeta' attriċi talbet li jiġi dikjarat li l-konvenuti arrikixxew ruhhom għad-dannu tas-soċjeta' attriċi billi ma ħallsux il-kera rimanenti mid-depożitu fl-ammont ta' tlett'elf, sitt mija, u tlett ewro u ħamsa u sittin ċenteżimu (€3,603.65) wara s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera ta' nhar il-31 ta' Jannar, 2022 kif kkonfermata mill-Qorti tal-Appell permezz tas-sentenza tat-2 ta' Novembru, 2022, jiddikjara lil-konvenuti debituri tas-soċjeta' attriċi u jikkundannahom iħallsu l-istess ammont; bl-ispejjeż u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta ppreżentata fit-23 ta' Mejju, 2023[2] fejn il-konvenuti eċċepew:

1. Illi in linea preliminari, dan it-Tribunal ma għandux kompetenza ratione materiae u dan għaliex il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva rigward il-materji kollha li jirrelataw ma' kuntratti ta' kera;

---

[1] *A fol* 1 *et seq* tal-proċess.

[2] *A fol* 7 *et seq* tal-proċess.

2. Illi fit-tieni lok u wkoll in linea preliminari, l-azzjoni odjerna hija kolpita bil-preskrizzjoni kwinkennali kif stipulat permezz tal-Artikoli 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex il-kera ġiet terminata nhar is-16 ta' Frar, 2015, skont sentenza li llum ġiet res judicata, fl-ismijiet ***Attard et vs Yog.Art Catering Ltd,*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell, fit-2 ta' Novembru, 2022;*

3. Illi fit-tielet lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement, l-ebda ammont ma huwa dovut.

4. Illi għaldaqstant it-talbiet għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra d-dokumenti li ġew esebieti in atti.

Sema s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-eċċezzjonijiet preliminari.

Fatti fil-Qosor

Is-soċjeta' attriċi titlob li l-konvenuti jiġu dikjarati li arrikixxew ruhhom għad-dannu tas-soċjeta' attriċi billi ma ħallsux il-kera rimanenti mid-depożitu fl-ammont ta' tlett'elf, sitt mija, u tlett ewro u ħamsa u sittin ċenteżimu (€3,603.65) wara s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera ta' nhar il-31 ta' Jannar, 2022 kif kkonfermata mill-Qorti tal-Appell permezz tas-sentenza ta' 2 ta' Novembru, 2022, jiddikjara lil-konvenuti debituri tas-soċjeta' attriċi u jikkundannahom iħallsu l-istess ammont. In *linea preliminari*, il-konvenuti eċċepew illi t-Tribunal m'għandux kompetenza *rationae materiae* u dan għaliex il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva rigward il-materji kollha li jirrelataw ma' kuntratti ta' kera u li l-azzjoni hija kolpita bil-preskrizzjoni kwinkennali kif stipulat fl-Artikolu 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għaliex il-kera ġiet terminata nhar is-16 ta' Frar, 2015, skont sentenza li llum hija *res judicata*, fl-ismijiet **Attard et vs Yog.Art Catering Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell, fit-2 ta' Novembru, 2022.

Provi prodotti

Kopja informali tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 31 ta' Jannar, 2022 fl-ismijiet **Gismond Attard et vs Yog.Art Catering Limited**;[3]

[3] *A fol* 16 *et seq* tal-proċess.

Kopja informali tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) datata 2 ta' Novembru, 2022 fl-ismijiet **Gismond Attard et. Vs Yog.Art Catering Limited**;[4]

Il-kuntratt ta' kirja bejn il-partijiet datat 3 ta' Marzu, 2014.[5]

Konsiderazzjonijiet

Il-konvenuti eċċepew żewġ eċċezzjonijiet *in linea* preliminari u cioe' li dan it-Tribunal m'għandux kompetenza *ratione materiae* u dan għaliex il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva rigward il-materji kollha li jirrelataw ma' kuntratti ta' kera u li l-azzjoni odjerna hija kolpita bil-preskrizzjoni kwinkennali kif stipulat permezz tal-Artikoli 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex il-kera ġiet terminata nhar is-16 ta' Frar, 2015, skont sentenza li llum ġiet *res judicata*, fl-ismijiet **Attard et vs Yog.Art Catering Limited,** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fit-2 ta' Novembru, 2022.

It-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi l-eċċezzjonijiet preliminari mogħtija waħda waħda.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari hija li dan it-Tribunal m'għandux kompetenza *ratione materiae* u dan għaliex il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva rigward il-materji kollha li jirrelataw ma' kuntratti ta' kera.

L-Artikolu 3 tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> ...
>
> *(2) Bla ħsara għas-subartikolu (5), it-Tribunal għal-Talbiet Żgħar ikollu ġurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet kollha ta' flus ta' ammont ta' mhux iżjed minn ħamest elef euro (€5,000):*
>
> ...
>
> *(5) Kawżi li fihom jindaħlu kwistjonijiet dwar proprjetà ta' beni immobbli, piżijiet jew jeddijiet oħra mgħaqqdin mal-immobbli, għad li t-talba ma tkunx tiskorri ħamest elef euro (€5,000), u kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli ma jidħlux fil-ġurisdizzjoni tat-Tribunal.*

L-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> *(1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba*

[4] *A fol* 22 *et seq* tal-proċess.
[5] *A fol* 33 *et seq* tal-proċess.

kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta' raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdidta' Kiri ta' Raba':

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u ilma u kwalunkwe ammonti depożitati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġurisdizzjoni.

Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet **PL John Privitera noe et vs Josephine Camilleri**[6] irriteniet:

"... l-artikolu 1525 tal-Kap. 12 [recte: 16] *jaghti lill-Bord li Jirregola l-Kera "kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali". Mela allura kull kwistjoni dwar kera, inkluz hlas ta' kera, taqa fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord li Jirregola l-Kera, u dan gja gie deciz bid-decizjoni fl-ismijiet* ***Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited*** *(PA (JA) – 31 ta' Ottubru, 2011) fejn proprju fuq talbiet ghal hlas ta' kera, minkejja li ma kienx hemm eccezzjoni ta' kompetenza dwar l-istess talbiet, l-istess Qorti sostniet korrettament li ghalkemm ma hemmx eccezzjoni ta' kompetenza, din hija materja ta' ordni pubbliku u inghad "huwa car li din il-Qorti ma tistax titratta kwistjoni ta' hlas li ma hijiex kompetenza taghha...".*

"Illi la darba din titratta l-ligi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta' certu tip ta' kawzi u cjoe' dawk dwar kuntratti ta' kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Ligi tipprevali fuq l-ligi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawzi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura l-iskop tal-

[6] Deċiża fis-16 ta' Lulju, 2012; Appell Ċivili Nru: 162/2011/1.

emendi li saru bl-Att X tal-2009 kellhom l-iskop li kawzi li kienu qabel fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa dahhlu fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 (2) tal-Kap. 380 dwar money claims ma japplikawx meta l-kwistjoni tkun relattata ghall talba ta' hlas ta' kera, ghaliex din ma tistax tkun fil-kompetenza tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar, izda tal-Bord tal-Kera kif espressament indikat fl- ***artikolu 1525 tal-Kap. 12 [recte: Kap. 16].***

Illi f'dan il-kaz il-ligi hija cara u ma hemm l-ebda lok ta interpretazzjoni u dan iktar u iktar in vista ta'dak provdut fl- ***artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a)*** *jipprovdi subartikolu gdid wara l-****artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69*** *li jghid:-*

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-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";

Fis-sentenza fl-ismijiet **Enriketta Bonnici u b'digriet tal-20 ta' Lulju 2012 l-atti gew trasfuzi f'isem Raymond Bonnici, Rosaria Bonnici, Maria Vella u Joseph Bonnici lkoll ahwa Bonnici u Darren, James u Jonathan ilkoll ahwa Bonnici wara l-mewt ta' Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**[7] il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fir-rigward tal-istess materja rriteniet:

Din il-Qorti tqis illi ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta wahda Tribunal specjali, allura l-gurisdizzjoni tieghu ghandha tigi interpretata b'mod restrittiv u ghandha tipprevali il-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirrizultax car li l-Bord inghata gurisdizzjoni.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap. 69 cioe 'minkejja d-dispozizzjonijiet ta' kull ligi ohra' ghadnha tiftiehem illi anki jekk ghal grazzja tal-argument hemm divergenza fil-portata tat-tifsira li ghandha tinghata lill-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 u artikolu 16(4) tal-Kap. 69, ghandu jipprevali dak li qed jinghad fl-ahhar imsemmiartikolu. Pero din il-Qorti tqis li ma hemm ebda divergenza izda biss aktar kjarezza fil-kliem tal-artikolu 16(4).

L-artikolu 16(4) jitkellem fuq il-gurisdizzjoni tal-Bord li jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet anki dawk li saru wara l-1995, skond l-artikolu 46 tal-Kap. 69. Hu minnu li l-ligi ma taghmilx distinzjoni bejn kirijiet in vigore jew kirjiet mitmuma, u hu pacifiku li l-iskop tal-emendi fil-ligijiet tal-kera kienu intizi biex safejn possibbli l-Bord tal-kera jkollu gurisdizzjoni f'materja li ghandha x'taqsam ma' kirja kemm jekk fi stadju kontratwali jew ta' rilokazzjoni skond il-kaz u konsegwentement il-ligi tal-kera applikabbli. Pero l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgha tal-Bord kienx jestendi anki ghal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja pero meta r-relazzjoni ta' kera bejn il-partijiet tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategorici fuqha. Pero din

[7] Deċoża 4 ta' Diċembru, 2013, Appell Ċivili Nru: 40/2011/1MCH.

il-Qorti tqis illi z-zieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem 'inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja mhix ezemplifikattiva tal-intenzjoni tal-legislatur ghal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni. Kieku kien hekk ma kienx hemm bzonn tal-ezempju bil-mod kif miktub ghax l-artikolu wahdu kien gia jabbraccja kull kwistjoni relatata ma' kirja u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi zgur relatata ma' kirja gia ezistenti izda f'perjodu u sitwazzjoni fejn il-kirja hi mitmuma kif ighidu l-istess kliem citati tal-artikolu 16(4).

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-legislatur tajjeb jew hazin irrestringa ghal kaz wiehed fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera fejn wara tmiem ta' kirja tqum kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu pero wara tmien ta' kirja ezistenti u mhux semplicement kaz fejn l-okkupant kien bla titolu ab initio fejn allura l-interpretazzjoni li kienet tinghata lill-artikolu kienet tkun wahda differenti.

Kwalunkwe kwistjoni ghalhekk li tinsorgi wara tmien il-kirja ghalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa' fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord specjali b'poteri li jwasslu biss safejn taghtih il-ligi.

Jekk din mhix dak li jrid il-legislatur dan ghandu jghidu b'mod car billi kif inghad Tribunal b'gurisdizzjoni specjali ghandu jkollu l-poteri tieghu ristretti u cirkoskritti ghal dak li jirrizulta mill-ligi u mhux jinghata gurisdizzjoni aktar ampja minn dak li jirrizulta. L-ahhar parti tal-artikolu 16(4) tal-kap. 69 fil-fehma tal-Qorti irrestringiet il-poter tal-Bord u jekk din ma kinitx l-intenzjoni tal-legislatur ghandu jbiddel il-ligi pero mhix fil-poter tal-Qorti li tuza diskrezzjoni li ma ssibx spjegazzjoni mod aktar konvincenti kontra dak provdut fil-ligi.

Il-Qorti ma tqis li f'dan ic-cirkostanzi ghandha tbiddel il-fehma gia moghtija fis-sentenzi fuq citati u tqis li din hi l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lil artikolu relevanti tal-kaz.

Billi kif inghad il-kwistjoni tirrigwarda kwistjonijiet relatati ma' kuntratt ta' kera pero fi zmien meta l-azzjoni qed tigi intentata wara t-terminazzjoni ta' kull relazzjoni ta' inkwilinat bejn il-partijiet, il-Bord hu svestit mill-gurisdizzjoni u l-azzjoni kellha titmexxa quddiem il-Qorti Ordinarja.

Il-Qorti tal-Appell[8] irriteniet wkoll illi:

Il-Qorti taghmilha cara li dawn huma l-premessi u minghajr ma hi qed taqbel jew tirrifjutahom bhala fatti ppruvati. Pero ghal finijiet ta' gurisdizzjoni, hi t-talba attrici kif tirrizulta mill-atti li tinvesti jew tisvesti Qorti mill- gurisdizzjoni fuq il-materja.

---

[8] *Ibid.*

Il-każ in eżami jitratta dwar sentenza deċiża nhar il-31 ta' Jannar, 2022 mil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijet **Gismond Attard et vs Yog.Art Catering Limited** li ddeċieda billi kkundanna lis-soċjeta' konvenuta tħallas is-somma ta' €9,720 rappreżentanti kera dovuta u is-somma ta' €2.676.35 rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma. L-istess Bord iddikjara illi peress li s-soċjeta' Yog.Art Catering Limited kienet ħallset depożitu ta' €16,000 mall-iffirmar tal-iskrittura ta' lokazzjoni liema depożitu ma ġiex ritornat, parti minn dan id-depożitu jagħmel tajjeb għall-ammont dovut billi jiġi paċut, liema sentenza ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri).

It-talba tas-soċjeta' attriċi hija sabiex it-Tribunal jiddikjara li l-intimati arrikixxew ruhhom billi ma ħallsux il-kera lura rimanenti mid-depożitu fl-ammont ta' €3,603.65 wara d-deċiżjoni mogħtija mil-Bord li Jirregola l-Kera u li ġiet kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri), u jiddikjara lill-intimati debituri tas-soċjeta' attriċi u jikkundannahom iħallsu l-istess ammont.

Jirriżulta illi l-kwistjoni relatata dwar kuntratt ta' kera ġiet deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera u sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri). Illi s-soċjeta' attriċi preżentat il-kawża odjerna wara t-terminazzjoni ta' kull relazzjoni ta' inkwilinat bejn il-partijiet. Mit-Talba attriċi jirriżulta illi qed jitolbu l-ħlas lura tal-kera rimanenti mid-depożitu hekk kif deċiż mil-Bord u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell.

Għaldaqstant, it-Tribunal qed jiċħad din l-eċċezzjoni.

Issa t-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi t-tieni eċċezzjoni preliminari li l-azzjoni odjerna hija kolpita bil-preskrizzjoni kwinkennali kif stipulat permezz tal-Artikoli 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex il-kera ġiet terminata nhar is-16 ta' Frar, 2015, skont sentenza li llum ġiet res judicata, fl-ismijiet **Attard et vs Yog.Art Catering Ltd,** deċiża mill-Qorti tal-Appell, fit-2 ta' Novembru, 2022.

L-artikolu 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> *L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:*
>
> *(ċ) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini jew ta' raba'.*

Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Paola Galea, Maria Galea, Victor Galea, Pacifika mart Salvu Deguara, Alessia mart John Mary Sciberras, Joseph Galea u okkorrendo l-istess Salvu Deguara u John Mary Sciberras v. John Cauchi u b'digriet tat-12 ta' Gunju 1998 giet kjamata fil-kawza Sylvia mart John Cauchi**[9] fejn il-Qorti tal-Appell irriteniet:

> *"Illi hija x'inhi il-preskrizzjoni nvokata mill-konvenut, jaqa' dejjem fuq l-Qorti li tqis minn liema data tali preskrizzjoni bdiet ghaddejja, u l-elezzjoni ghandha tigi michuda jekk mill-provi mressqin jew mill-atti tal-process dik id-data ma tkunx tista' tigi stabbilita`;" (P.A. (JRM)* ***John Bugeja vs Joseph Gauci*** *– 28 ta' Novembru*

[9] Appell Ċivili Numru: 2366/1995/1, deċiża 26 ta' Marzu, 2010.

2002); P.A. (JRM) – 14 ta' Gunju 2001; (P.A. (JRM) ***Joseph Grech vs Ivan Mifsud et*** *– 1 ta' April 2003).*

"Illi ovvjament it-tip ta' preskrizzjoni li tapplika ghall-kaz in partikolari tiddependi fuq l-azzjoni li tkun giet proposta (P.A. (JRM) ***Peter Montebello vs Peter Montebello nomine et*** *– 25 ta' Settembru 2003); A.C.* ***Guido Vella vs Emmanuel Cefai*** *– 5 ta' Ottubru 2001); u* ***Eric Busuttil vs Danuta Komarzynic Busuttil*** *– A.C. – 7 ta' Ottubru 1997) fejn inghad li:-*

""Ghandu jinghad li l-kriterju li ghandu jigi adottat biex tigi stabbilita x'inhi l-azzjoni huwa dak li tigi identifikata t-talba dedotta fl-att tac-citazzjoni."

Illi fil-każ odjern dan it-Tribunal iħoss li l-azzjoni attriċi hija obbligazzjoni naxxenti minn skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, liema depożitu ġie wkoll dikjarat b'sentenzi ċitati tal-Bord li Jirregola l-Kera u tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri). Għalkemm il-preskrizzjoni ċitata hija dik applikabbli għal-każ in eżami, it-Tribunal irid jara jekk tali preskrizzjoni iddekorritx għaliex huwa prinċipju rikonoxxut li l-preskrizzjoni tal-azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata. Dan jiddependi mill-*fattispecie* tal-każ u dan it-Tribunal iħoss li f'dan il-każ partikolari ma kienx possibbli li tiġi proposta qabel ma jkun hemm pronunzjament ġudizzjarju fir-rigward tat-talbiet imressqa quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li sussegwentment ġiet ikkonfermata mil-Qorti tal-Appell (Inferjuri).

Il-Qorti tal-Appell[10] irriteniet wkoll:

*"Illi dan huwa konformi mal-principju "contra non valentem agere non currit praescriptio" li gie milqugh mill-gurisprudenza taghna peress li jaghti lok ghall-konservazzjoni tal-jedd kontra l-estinzjoni tal-azzjoni fil-kaz ta' impediment ta' dritt u dan jissuccedi fil-kaz fejn l-azzjoni gudizzjarja li tkun qed tigi ezaminata biex jigi stabbilit jekk hemmx preskrizzjoni jew le, tkun necessarjament tiddependi minn pronunzjament gudizzjarju iehor, li sakemm ma jigix pronunzjat, ma jippermettix li l-perkors tal-perjodu preskrittiv jibda' u jibqa' miexi (****Caterina Gerada et vs Dr. Antonio Caruana nomine*** *A.K. 30 ta' Mejju 1969;* ***Bartolomeo Xuereb vs Carmelo Zammit*** *A. K. 9 ta' Marzu 1994; P.L.* ***John Privitera nomine vs P.L. Ivo Galea et*** *– A.C. l-1 ta' Dicembru 2000); u Mario Testa vs Alfred Theuma et (A.I.C. (PS) – 12 ta' Mejju 2003).*

"Illi f'dan il-kaz fil-fatt qed jirrizulta li jezistu wkoll l-elementi ndikati fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz ***Michael Vella vs Andrew Camilleri*** *(A.C. – 28 ta' Novembru 2003) fejn inghad li dan il-principju japplika u allura ma hemmx dekors ta' preskrizzjoni meta t-talba gudizzjarja ma setghax sine qua non tigi proprosta qabel ma jkun hemm accertament tad-dritt li fuqu allura tkun ibbazata t-tieni procedura. Hekk f'dan il-kaz ma setax ikun hemm kawza ta' danni kontra l-konvenut qabel ma jigi determinat li l-lokazzjoni tal-konvenut ma kenitx torbot lill-atturi u dan ghaliex tali lokazzjoni kienet dannuza ghall-istess atturi. Dan setgha jsehh biss, kif isehh, permezz ta' pronunzjament gudizzjarju, u f'dan il-kaz huwa*

[10] *Ibid*

iktar relevanti meta tikkonsidra li dak li nghad fis-sentenza bejn il-partijiet citata fic-citazzjoni attrici kienet fis-sens li tali lokazzjoni purche' valida ma kenitx torbot lill-atturi, u dan peress li kienet dannuza ghall-istess; u dan meta ccirkostanzi tal-kaz indikaw li l-istess konvenut kien konxju li c-cens kien ser jaghlaq f'qasir zmien u ftit qabel ma dahal fil-lokazzjoni ma' terzi, att li zamm l-okkupazzjoni f'idejn il-konvenut, sakemm l-istess att gie dikjarat li ma jorbotx lill-atturi u li allura kien dannuz ghall-istess atturi.

"Illi dan l-istess principju gie ritenut fil-kawza gja msemmija sentenza ***Helen Schembri et vs Anthony George Zahra u Lloyds Malta Limited proprio et nomine vs Sean Arrigo Azzopardi*** *(P.A. (JA) – 7 ta' Frar 2005) b'dan li din il-Qorti thoss li l-atturi ma setghawx jinizjaw dawn il-proceduri qabel id-decizjoni tal-Qorti li l-lokazzjoni tal-konvenut ma' terzi ma kenitx torbot lill-atturi peress li saret skond kondizzjonijiet li ma humiex gusti.*

Illi l-fatti tal-proċeduri odjerni huma differenti mis-sentenza ċitata. Madanakollu l-insenjamenti ċitati huma ta' għajnuna għad-determinazzjoni ta' din l-eċċezzjoni preliminari.

Fis-sentenza indikata fiċ-ċitazzjoni li sussegwentement ġiet kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Novembru, 2022 ġie deċiż illi s-soċjeta' attriċi, fil-proċeduri odjerni, tħallas lil-konvenuti, fil-proċeduri odjerni, is-somma ta' €9,720 rappreżentanti ammont dovut u s-somma ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma mid-depożitu ta' €16,000 mgħoddi mal-iffirmar ta' l-iskrittura liema depożitu ma ġiex ritornat. Il-kawża odjerna ġiet preżentata ftit xhur wara u b'hekk s-soċjeta' attriċi ppreżentat il-kawża tempestivament.

Għalhekk din l-eċċezzjoni preliminari qed tiġi miċħuda.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari, u cioe' dik dwar l-inkompetenza *rationae materie* u li l-kawża hija preskritta u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

L-ispejjeż ta' din il-vertenza titħallas unikament mill-konvenuti.

Avukat Dr. Marouska Debono LL.D. M.A. in Law

Ġudikatur

< Sentenza In Parte>