**FIT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR**

**Ġudikatur: Avv. Dr Christopher Chircop**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa 9 ta' Ottubru 2024**

Talba Numru: 224/2023 CC

**Enzo Desire Gros [KI 283703 (A)]**

**Carla Stellini Annick Bianchard Colombi [KI 362386 (A)]**

**Vs**

**Matthew Cilia [KI 8986 (M)]**

**Stephanie Schembri [KI 427190 (M)]**

**It-Tribunal,**

Ra l-Avviż tat-Talba preżentat fit-28 ta' Ġunju 2023, fejn l-atturi talbu li dan it-Tribunal jordna u jikkundanna lil konvenuti sabiex iħallsu lill-istess atturi s-somma ta' elfejn, seba' mija u ħamsin ewro (€2750) bħala rifużjoni tal-istess somma mħallsa in konnessjoni mal-kirja prospettiva ta' No66/PH5, Triq il-Papa Urbanu VIII, Balzan, is-somma li tirrapreżenta €1,100 xahar kera bil-quddiem u €1,100 depożitu għal ħsarat, liema somma tħallsu lill-intimati solidament bejniethom, u l-bilanċ ta' ħames mija u ħamsin (€550) li tħallas lil Easy Rent Malta bħala agency fees skond l-irċevuta mehmuża mal-avviż tat-Talba.

Fl-Avviż tat-Talba tagħhom l-atturi jsostnu li din it-talba qegħda ssir peress li l-kirja ma mmaterjalizżatx ruħha minħabba li l-appartament kien inflitt minn bedbug infestation li ma kinitx

tippermetti l-użu tal-appartament bħala residenza għal diversi ġimgħat. B'hekk għalkemm kien hemm abbozz ta' kirja b'xi firem fuqha, dan il-proċess ma ġiex konkluż u l-kuntratt ma ġiex irreġistrat mal-Awtorita' tad-Djar u kwindi huwa null u bla effett a tenut tal-Kap604.

Illi inoltre, il-konvenuti nsistew li jieħdu lura ċ-ċwievet tal-fond kif effettivament sar fl-Għassa tal-Pulizija ta' Birkirkara fl-10 ta' Mejju 2023 kif jirriżulta mir-rapport mehmuż. B'hekk l-atturi m'humiex jifhmu kif il-konvenuti saħansitra ħadu ċ-ċwievet lura għax kienu jafu li l-kirja ma setgħetx isseħħ skond il-liġi iżda xorta waħda ma jridux jirrifondu lill-atturi s-somma mħallsa.

Illi r-responsabilita' għal dan kollu hija tal-konvenuti għaliex li kieku l-appartament kien abitabbli u skond il-liġi, il-kirja kienet tidħol fis-seħħ bla problemi ta' xejn. Minkejja li ġew interpellati bl-ittra tal-10 ta' Mejju 2023, l-intimati baqgħu inadempjenti u b'hekk kellha ssir din it-talba.

L-Atturi talbu wkoll l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u l-imgħax legali fuq l-imsemmi ammont.

Ra r-risposta tal-konvenuti preżentata fit-23 ta' Settembru 2023 fejn eċċepixxew:

1. Illi preliminarjament dan it-Tribunal huwa inkompetenti ratione materiae sabiex jieħu konjizzjonijiet tat-talbiet attriċi stante li ġiet iffirmata skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet jew almenu wħud minnhom.

2. Illi l-attriċi Carla Stellini Annick Blanchard iffirmat l-iskrittura ta' lokazzjoni u ħadet pussess tal-appartament mertu tal-istess skrittura, wara li anke ħallset is-senserija. Kienet hi li abbużivament u in mala fede ipprevjeniet ir-reġistrazzjoni tal-kirja ai termini tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta billi żammet fil-pussess tagħha l-iskrittura oriġinali. Għalhekk kienu l-atturi li ħadu l-liġi f'idejhom u minflok ma talbu r-rexissjoni tal-iskrittura li ġiet iffirmata minn Carla Stellini Annick Bianchard permezz ta' proċeduri ġudizzjarji opportuni, huma abbużivament u in mala fede ma ħallewx li l-iskrittura tiġi rreġistrata. Dan l-aġir abbużiv u in mala fede jipprekludihom milli jkunu jistgħu jitolbu r-rifużjoni tas-senserija minnhom allegatament imħallsa.

3. Illi l-ammont ta' €550 reklamat in via ta' senserija li għandha tiġi rifuża mhux dovut. Jekk il-ftehim ġie perfezzjonat u s-senserija kienet għalhekk dovuta jew il-ftehim ma ġiex perfezzjonat u l-atturi ħallsu s-senserija indebitament. F'kull kaz l-atturi ma jistghux jitolbu r-rifużjoni tas-senserija minnhom allegatament imħallsa,

4. Illi t-talbiet attriċi huma fi kwalunkwe każ, infondati fil-fat u fid-dritt.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri. Bl-ispejjez.

Ra li fis-seduta tal-10 ta' April 2024, il-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi xi jressqu u li qed jagħlqu l-provi tagħhom u dan rigward l-eċċezzjoni preliminari.

Ra u semgħa x-xhieda.

Ikkunsidra l-provi dokumentarji kollha.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra u semgħa it-trattazzjoni finali tal-partijiet rigward l-eċċezzjoni preliminari.

Ra li t-Talba tħalliet għas-sentenza rigward l-eċċezzjoni preliminari.

**Ikkunsidra**

Illi din hija sentenza in parte dwar l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati għat-talba tal-atturi.

L-intimati jsostnu li preliminarjament dan it-Tribunal huwa inkompetenti ratione materiae sabiex jieħu konjizzjonijiet tat-talbiet attriċi stante li ġiet iffirmata skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet jew almenu wħud minnhom.

Illi in sostenn tal-eċċezzjoni preliminali tagħhom, il-konvenuti ressqu is-segwenti provi:

1. **Stephanie Schembri** xehdet li l-propjeta' bl-indirizz 66, Penthouse 5, Triq il-Papa Urbanu tmienja, Birkirkara hija tal-partner tagħha Matthew Cilia.

   Minħabba li dik hija proprjeta' li tinkera, Boga tal-Easy Rent kien ħa lil ċertu Enzo sabiex jara l-propjeta' sabiex jikrieha.

   Wara li dan Enzo kkonsulta mal-partner tiegħu, kienu ddeċiedew li jikru din il-propjeta' u tawhom nofs id-depożitu dakinhar stess, imbagħad l-għada tawhom il-kumplament tad-depożitu. Id-Depożitu kien jammonta għal elf u mitt ewro fix-xahar (€1,100).

   Eventwalment kienu ftehmu li l-atturi kellhom jidħlu fil-post fl-1 ta' Mejju u propju fl-1 ta' Mejju kienet marret ċertu Carla biex tieħu ċ-ċwievet u tħallas l-ewwel xahar kera. Fil-fatt hija kienet ħalset l-ammont ta' elf u mitt ewro (€1,100).

   Skond ix-xhud dakinhar il-partner tagħha Matthew u Carla iffirmaw quddiemha u quddiem l-agent Boga il-kuntratt tal-kera.

   Minħabba li fl-1 ta' Mejju, Enzo ma kienx mar biex jiffirma, Carla kienet ħadet il-kuntratt magħha sabiex jiffirma Enzo u eventwalment il-kuntratt ta' kera jkun jista jiġi rreġistrat mal-Awtorita' tad-Djar.

   Ix-xhud sostniet li fis-saqqu kienu nstabu xi tbajja tal-bed bugs u minħabba f'hekk Carla ma riditx tagħtiha lura l-kuntratt iffirmat sabiex ikun jista jiġi rreġistrat mal-Awtorita' tad-Djar u dan minkejja li hija talbitulha diversi drabi.

   Minħabba dan il-fatt ir-reġistrazzjoni ta' din il-kera mal-Awtorita' tad-Djar ma setgħetx issir. Emails b'korrispondenza bejn l-Awtorita' tad-Djar u Matthew Cilia ġew preżentati u annessi bħala DOK A u DOK B rispettivament.

Ix-xhud ippreżentat ukoll kopja ta chats li kienu saru bejn Carla, is-sensar Boga u l-istess xhud.

Ix-xhud sostniet li Carla ma riditx tgħaddilhom lura ċ-ċwievet sakemm eventwalment tagħthom lil Mathew Cilia fl-10 ta' Mejju ġewwa l-Għassa ta' Birkirkara.

Ix-xhud ippreżentat diversi irċevuti fosthom irċevuti mingħand l-Exterminator, Silvia Bazaar u Boga s-sensar.

2. **Matthew Cilia** xehed li huwa sid il-penthouse u cjoe Flat 5, li jinsab ġewwa Triq Papa Urbanu, Birkirkara.

Ix-xhud sostna li l-kuntratt kien ġie ffirmat minnu u minn Carla Stellini Annick Bianchard Colombi quddiem Stephanie Schembri u s-sensar Boga.

Dakinhar li ġie ffirmat il-kuntratt Carla Stellini Annick Bianchard Colombi kienet ħalsitu l-kera ta' xahar għax kienet diġa ħalset id-depożitu.

Kemm hu u anke Carla Stellini Annick Bianchard Colombi kienu ħallsu lis-sensar ħames mitt ewro (€500) kull wieħed tas-senserija.

Minħabba li Enzo Desire Gros ma kienx mar biex jiffirma, Carla Stellini Annick Bianchard Colombi kienet ħadet magħha l-kuntratt biex jiffirma l-kuntratt hu wkoll.

Imbagħad inqalgħet il-kwistjoni tal-bed bugs u bdiet timpika miegħu u ma riditx tagħtih il-kuntratt lura biex ikun jista jirreġistra l-kuntratt mal-Awtorita' tad-Djar u ma riditx tagħtih lura ċ-ċwievet għaliex ippretendiet li huwa jagħtiha lura l-ammont tal-flus li hi u Enzo Desire Gros kienu ħallsuh.

Eventwalment iċ-ċwievet ingħatawlu lura.

Illi sabiex jirribattu l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti, l-atturi ressqu is-segwenti provi:

1. **L-Affidavit tal-attriċi Carla Bianchard Colombi** fejn fih fost l-oħrajn sostniet li fl-20 ta' April 2023hi u Enzo Gros kienu ġew murija xi ritratti tal-post li kienu jinsabu fuq facebook minn agent tal-Easy Rent Malta bl-isem Julia Rudman

   Kien mar jara l-post Enzo Gros fi zmien meta l-inkwilini l-oħra kienu għadhom qegħdin jgħixu ġol-post.

   Minħabba l-urġenza tagħhom sabiex jikru post, Enzo Gros kien għadda id-depożitu dakinhar li mar jara l-post, anke jekk ma kienx spezzjona l-cupboards u l-kamra tas-sodda.

   Kien skedat li fit-2 ta' Mejju 2023, hi u Enzo Gros kellhom jibdew jirrisjedu ġol-post u għalhekk fl-1 ta' Mejju hija kienet marret il-post u għamlet xi preparazzjonijiet.

   Fit-2 ta' Mejju 2023 hija kienet iltaqgħet mas-sidien tal-post Stephanie Schembri u żewġha u ma aġent ieħor, fejn hija ħalset l-ewwel kera u l-ispejjez tal-aġenzija.

   L-ammont totali mħallas inkluż id-depożitu lis-sidien tal-post kien jammonta għal elfejn, sebgħa mija u ħamsin ewro (€2,750).

   Fl-affidavit tagħha Carla Stellini Annick Bianchard Colombi ssostni li hija biss kienet iffirmat il-kuntratt u l-istess kuntratt kienet zammitu għandha. La Enzo u lanqas is-sidien tal-post ma ffirmaw il-kuntratt tal-kera.

   Hi, flimkien ma ħabibitha kienu marru jnaddfu l-post. Waqt li kienu qegħdin inaddfu l-kamra tas-sodda, sabu li s-saħħu kien imtebba' u ma kienx miżmum tajjeb. Dak il-ħin hija ċemplet lill-ommha u ommha nfurmata biex toqgħod attenta għax jista jkun li kien hemm xi bedbugs.

   Fl-affidavit tagħha, Carla Stellini Annick Bianchard Colombi ssostni li hija immedjatament ikkuntattjat lil Stephanie Schembri u talbitha sabiex tindirizza din il-problema fejn anke bagħtitilha xi ritratti.

   Stephanie Schembri nfurmata li l-ġurnata ta' qabel kienu għadhom kif għamlu xi trattament u li s-saqqu kienu xtrawh xi sitt xhur qabel biss u għalhekk ma kellux ikun hemm problemi.

Min-naħa l-oħra  Carla Stellini Annick Bianchard Colombi insistiet li hija ma riditx torqod fuq dak is-saqqu u eventwalment Schembri infurmata li kienu se jbiddlu is-saqqu.

Malli reġgħu marru l-post biex jibdew jgħixu ġo fih, fil-kamra tas-sodda kien hemm numru ta' bedbugs mejtin u oħrajn li kienu għadhom ħajjin u għalhekk Carla Stellini Annick Bianchard Colombi nfurmat lil Schembri li huma kienu ha jivvakaw mill-post u dan minħabba raġunijiet sanitarji.

Schembri ipproponiet li jsir xi trattament li iżda Carla Stellini Annick Bianchard Colombi u Enzo Gros rrifjutaw u s-sensara ħaslu jdejhom u rrifjutaw li jikkoperaw.

Fit-2 ta' Mejju 2023, huma ħarġu mill-post u marru jgħixu ma xi ħbieb. Fl-affidavit tagħha Carla Stellini Annick Bianchard Colombi, ssostni li din is-sitwazzjoni affetwat anke r-relazzjoni ta' bejnha u bejn l-partner u eventwalment temmew din ir-relazzjoni.

Schembri rrifjutat li tħallas lura l-ammont mħallas lilha u l-aġent ma rrispondihx.

Eventwalment fl-10 ta' Mejju iċ-ċwievet ingħataw lura lis-sidien ġewwa l-għassa tal-pulizija iżda s-sidien baqgħu ma rrifondewhomx lura l-flus imħallsa minnhom lilhom.

In kontro-eżami Carla Stellini Annick Bianchard Colombi ddikjarat li l-flus tas-senserija ħalsithom dirrettament lis-sensar.

Filwaqt li ppreżentat il-kuntratt ta' kera hija insistiet li Matthew Cilia ma kienx iffirma l-kuntratt ta' kera.

 Carla Stellini Annick Bianchard Colombi sostniet li kienu l-pulizija stess li qalulha sabiex il-kuntratt ma tgħaddihx lura lis-sid.

In kontro-eżami sostniet li nofs l-ammont tħallas minnha filwaqt li n-nofs l-ammont l-ieħor tħallas minn Enzo Gros.

**Ikkunsidra**

Illi it-Tribunal għandu quddiemu sitwazzjoni fejn filwaqt li l-konvenuti jsostnu li t-Tribunal huwa inkompetenti ratione materiae sabiex jieħu konjizzjonijiet tat-talbiet attriċi stante li ġiet iffirmata skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, min naħa l-oħra l-atturi jsostnu li li ladarba l-kuntratt ta' kera ma kienx irreġistrat mal-Awtorita tad-Djar, allura skond il-liġi l-kirja hija nulla u ma hemm l-ebda ftehim ta' kirja bejn il-partijiet u għalhekk dan it-Tribunal huwa kompetenti sabiex jieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi.

Fis-sentenza deċiża fit-28 ta' Marzu 2023 mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Joseph Farrugia għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra Carmel Anthony u Thereża konjuġi Grech vs Justin Buttigieg** ingħad is-segwenti:

*"Madanakollu, dan il-Bord iqis li n-nuqqas ta' reġistrazzjoni ta' kirja li tkun saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 iżda qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap 604, ma tammontax għal każ ta' nullita' tal-ftehim ta' kera. Dana qed jingħadd peress li ai termini tal-artikolu 3 (1) tal-Kap 604 tal-Liġijiet ta' Malta, id-dispożizzjonijiet tal-Att għandhom japplikaw għal kirjiet residenzjali privati li daħlu fis-seħħ jew ġew imġedda wara d-dħul fis-seħħ tal-Att: Kap. 16. Iżda l-kirjiet li ngħataw wara l-1 ta' Ġunju, 1995, u li għadhom fis-seħħ fil-ġurnata tad-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att għandhom ikomplu jiġu regolati esklussivament mid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, ħlief għal dawk il-każijiet speċifikati taħt l-artikolu 5. Imbagħad l-artikolu 5 tal-Kap 604 jistipola li:*

*(1) Kirjiet residenzjali privati li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995, imma qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att, u li xorta jibqgħu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2021, kemm jekk fit-terminu oriġinali jew imġedded tagħhom, għandhom jiġu rreġistrati: Iżda l-obbligu tar-reġistrazzjoni għandu japplika wkoll għal kwalunkwe kirja li tiġġedded wara l-1 ta' Jannar, 2021.*

*(2) Għandu jkun id-dmir ta' sid il-kera li jirreġistra l-kuntratt ta' kiri residenzjali privat mal-Awtorità skont is-subartikolu (1) sal-1 ta' Jannar, 2021.*

***L-artikolu 5 tal-Kap 604 imkien ma jistipola li nuqqas ta' tali reġistrazzjoni tirrendi l-ftehim ta' lokazzjoni bħala null u bla effett. Dana għal kuntrarju ta' dak li jistipola l-artikolu 4 tal-Kap 604****:*

*(1) Il-kuntratti kollha ta' kiri residenzjali privati li jsiru wara d-dħul fis-seħħ tal-Att, inkluż it-tiġdid tagħhom, kemm jekk espress jew taċitu, għandhom jiġu rreġistrati:* ***Izda kuntratti ta' kirjiet residenzjali privati li mhumiex registrati skont id-dispozizzjonijiet tal-Att ghandhom ikunu nulli u minghajr effett.***

*(2)* ***Għandu jkun dmir ta' sid il-kera li jirreġistra, fi żmien għaxart (10) ijiem mill-bidu tal-kirja, il-kuntratt ta' kiri residenzjali privat mal-Awtorità****: Iżda tali reġistrazzjoni għandha tkun soġġetta għal miżata amministrattiva imposta mill-Awtorità: Iżda wkoll li r-reġistrazzjonijiet li jsiru aktar tard miż-żmien speċifikat fis-subartikolu (2) għandhom ikunu soġġetti għal miżata addizzjonali."*

It-Tribunal josserva li mill-provi produċibbli jirriżulta li kwalunkwe ftehim li sar mill-partijiet ċertament li sar wara li l-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ u għalhekk f'dan il-każ japplika l-artikolu 4 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Il-Pulizija (Spettur Brian Xuereb) vs Sacha Said**, deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali fl-20 ta' Gunju 2022 intqal hekk: *"Ċertament li l-iskop tal-introduzzjoni ta' reġistrazzjoni ta' kirja huwa multepliċi u dan billi jservi ta' protezzjoni kemm għas-sid tal-kera kif ukoll għall-inkwilin u dan sabiex ma jkunx hemm abbużi ta' drittijiet u naturalment ukoll min-naħa tal-erarju pubbliku jista' jkun hemm aktar kontroll inkwantu dħul tal-individwi u kumpaniji.* ***Il-fatt li meta kirja ma tkunx giet registrata titqies bhala nulla dik hija l-konsegwenza civili ta' tali nuqqas. Dan juri kemm il-legislatur qies l-importanza tar-registrazzjoni.*** *Madanakollu l-inadempiment ta-lobbligu impost bil-Ligi ta' registrazzjoni jwassal f'dan il-kaz ghall-azzjoni kriminali u ghal konsegwenzi civili".*

Waqt it-trattazzjoni finali tagħhom rigward l-eċċezzjoni prelimari, il-konvenuti ċċitaw diversi sentenzi deċiżi mill-Qorti tal-Appell jew mill-Bord li Jirregola l-Kera, madanakollu t-Tribunal josserva li l-artikolu 4 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx japplika għal kirjiet mertu ta' dawk is-sentenzi u għalhekk ma kienux milquta bin-nullitá ravviżata fl-artikolu 4 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għalhekk ladarba il-ftehim ta' kera bejn il-partijiet huwa milqut bin-nullitá ravviżata fl-artikolu 4 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta, dan l-istess ftehim ta' kera bejn il-partijiet ċertament

għandu jitqies null u konsegwentament dan it-Tribunal huwa kompetenti sabiex jieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi.

**<u>Decide</u>**

**Għaldaqstant**, it-Tribunal, jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti fir-risposta tagħhom, u jordna l-prosegwiment tat-Talba.

Bl-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali.

**Avv Dr Christopher Chircop**

**Ġudikatur**

**Rosanne Piscopo**

**Deputat Reġistratur**