MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-14 ta' Jannar, 2013

Rikors Numru. 290/2009

Is-Socjeta 'en nom collectif' Bertlin International Holdings, gia' Bertlin International Holdings Ltd C-5372

Vs

Raymond Scicluna (ID No 330456 (M) u Rosanne Scicluna (ID No 278159 (M)

Il-Qorti

Rat l-avviz ipprezentat fit-12 ta' Awissu 2009 fejn is-socjeta rikorrenti talbet lill dina l-Qorti sabiex tikkundanna lill-intimati:-

Ihallsu lis-socjeta rikorrenti is-somma ta' tlett t'elef, erbgha mija u tlieta u sittin Ewro u tletin centezmu (€3,463.30) rapprezentanti l-hlas tal-kirjiet dovuti lill-mittenti u t-taxxa

fuq il-valur mizjud fuq l-istess somma flimkien ma’ l-imghaxijiet sad-data tal-hlas effettiv dekoribbli mill-1 ta’ Lulju 2006 sad-data tal-pagament effettiv, liema kirja kienet ghal hanut Nru 3 gewwa blokk bini bl-isem ta’ ‘Taurus Centre’ Valley Road, Birkirkara, u giet ikkostitwita fit-28 ta’ Jannar 2000;
Iwaqqghu l-hajt tal-gebel tal-bricks kostruwit minnhom minghajr permess sabiex jifred il-fond tas-socjeta rikorrenti minn dik ta’ l-intimati, liema hajt ma inbeniex skond is-sengha u l-arti;
Jerghu jibnu l-hajt skond is-sengha u l-arti.

Rat ir-risposta ta’ l-intimati ipprezentata fl-4 ta’ Settembru 2009 fejn eccepew :-

Illi l-ewwel talba ma setghetx tintlaqa’ peress illi huma dejjem hallsu il-kera dovuta u l-kera pretiza tirreferi ghal perjodu wara illi l-esponenti kienu hargu mill-post lilhom mikri.
Illi t-tieni u tielet talba kif maghmulha kienu jezorbitaw mill-gurisdizzjoni ta’ dina l-Qorti u dana a tenur ta’ l-artikolu 47 (3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.
Illi, fuq il-meritu, huma ma ghandhomx jigu ordnati jaghmlu dak mitlub peress illi dejjem imxew fil-parametri tad-drittijiet taghhom.
Illi, apparti minn hekk, m’ghandhom ibaghtu ebda spejjez.

Rat illi, fis-16 ta’ Frar 2011, dina l-Qorti, kif diversament ippresjeduta, laqghet it-tieni eccezzjoni ta’ l-intimati u ddikjarat li t-tieni u t-tielet talba kif maghmulha jezorbitaw il-kompetenza ta’ dina l-Qorti peress illi huma kwistjonijiet riservati ghal Qorti Superjuri a tenur tal-Artikolu 47 tal-Kap 12.

Rat illi ghalhekk il-kawza issa giet limitata ghal-ewwel talba attrici, ossija dik tal-hlas tal-kera tal-fond, u semghet ix-xhieda fuq tali talba.

Rat ix-xhieda ta’ Albert Mc Carthy moghtija fis-17 ta’ Ottubru 2011.

Rat ix-xhieda ta’ Dr Lorna Mifsud Cachia moghtija fis-17 ta’ Ottubru 2011.

Rat illi fil-11 ta’ Jannar 2012 gie ipprezentat rikors da parte tas-socjeta rikorrent fejn talbet illi tassumi l-atti tal-kawza minflok is-socjeta Bertlin International Holdings Limited, liema talba intlaqghet fis-17 ta’ Jannar 2012.

Rat ix-xhieda ta’ Rosanne Scicluna moghtija fis-17 ta’ Frar 2012, fil-11 ta’ Mejju 2012 u fit-2 ta’ Novembru 2012.

Rat ir-rikors ipprezentat mill-intimati fl-24 ta’ Frar 2012 li ghalih irrispondiet is-socjeta rikorrenti fit-23 ta’ Marzu 2012, fejn dina l-Qorti intalbet sabiex tiddikjara ruhha inkompetenti a tenur tal-artikolu 774 peress illi, a tenur tal-artikolu 1525 tal-Kap 16, huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ fondi urbani, ta’ abitazzjoni u kummercjali, liema rikors dina l-Qorti irrizervat li tipprovdi dwaru fis-sentenza finali taghha.

Semghet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat

L-ewwel u qabel kollox, il-Qorti ser tikkonsidra ir-rikors ipprezentat mill-intimati fl-24 ta’ Frar 2012.

Il-Qorti tinnota li, l-legislatur, meta kien qieghed jirredigi l-emendi estensivi dwar il-ligi hekk maghrufa bhala ‘Ligi tal-Kera’, il-posizzjoni tal-kawzi pendenti fil-mument illi dahlu fis-sehh l-emendi kollha ikkontemplati permezz tal-Att X tal-2009 giet regolata wkoll, u dana permezz tal-Artikolu 39 (5) tal-istess Att illi jipprovdi kif gej:-

“Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma’ kirjiet ta’ fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B’dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta’ kiri li fl-1 ta’ Jannar, 2010 ikunu pendenti

quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali.

Illi mill-atti processwali jirrizulta illi l-kawza odjerna giet intavolata fit-12 ta' Awissu 2009 bir-rizultat li, a tenur ta' tali artikolu, din il-Qorti ghadha kompetenti sabiex tisma l-kaz odjern, u ghalhekk it-talba kif redatta fir-rikors ta' l-24 ta' Frar 2012 qed jigi michud.

Issa l-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidra l-unika talba illi fadal li tigi deciza fil-kawza odjerna, ossija dik ghat-talba tal-hlas ta' kera fl-ammont ta' tlett t'elef erbgha mija u tlieta u sittin Ewro u tletin centezmu (€3,463.30), liema ammont huwa deskritt f'mod dettaljat fl-istatement ipprezentat mir-rapprezentant tas-socjeta rikorrenti, Albert Mc Carthy f'Dok AMC3 a fol 51 tal-process.

Skond is-socjeta rikorrenti, l-intimati kellhom ihallsu il-kera ghal tlett perjodi ta' sitt xhur, ossija bejn l-1 ta' Jannar 2007 u t-30 ta' Gunju 2007, l-1 ta' Lulju 2007 u l-31 ta' Dicembru 2007 u l-1 ta' Jannar 2008 u t-30 ta' Gunju 2008.

Skond l-intimati, da parte taghhom, Rosanne Scicluna stqarret illi f'Jannar 2007, huma infurmaw lis-socjeta rikorrenti permezz ta' ittra, illi kopja taghha izda hija ma kellhiex, li kien ser jitterminaw il-kirja u jghaddu lura c-cavetta tal-post. Ghalhekk, l-intimati sahqu illi ma kellhom ihallsu xejn. Ic-cavetta tal-post, madanakollu, giet ritornata fil-25 ta' Gunju 2008, ftit zmien wara illi huma tellghu hajt sabiex jisseparaw il-fond ta' l-intimati mill-fond tas-socjeta rikorrenti illi huma kienu, bi ftehim, nifdu.

Illi bhala fatti jirrizulta li fit-28 ta' Jannar 2000, l-intimati kienu krew minghand is-socjeta rikorrenti hanut illi jinsab biswit il-hanut taghhom u li kellu hajt jiddividihom. Bi ftehim bejniethom, il-hajt li kien jiddividi l-propjeta tas-socjeta rikorrenti minn dak tal-intimati gie imwaqqa u l-hanut ta' l-intimat gie imkabbar. Apparti minn hekk, l-intimati kellhom cavetta li kienet taghti access lill-intimati ghall-parti komuni tal-blokka tas-socjeta rikorrenti, liema

cavetta kienu juzawha sabiex jaccedu ghat-toilets fil-parti komuni tal-binja, li ghalihom huma kellhom access fuq bazi ta’ mera tolleranza, bhala rizultat ta’ liema fatt huma nehhew t-toilets mill-fond taghhom u kienu qed jaghmlu uzu mit-toilets fil-parti komuni.

Illi, mument minnhom, is-socjeta rikorrenti waqqfet taghmel uzu mill-blokka bhala hwienet u ghalqet il-kumpless kollu, inkluz ukoll it-toilets.

Il-partijiet imbaghad bdew trattattivi sabiex jinnegozjaw tpartit bejniethom fis-sens illi s-socjeta rikorrenti tiehu minghand l-intimati il-bejt li jinstab fuq il-fond taghhom filwaqt illi l-intimati jiehdu minghand is-socjeta rikorrenti l-hanut illi huma kienu gia qed jokkupaw. Tali diskussjonijiet, madanakollu, fallew.

Sussegwentement is-socjeta rikorrenti bdiet titlob ghal hlas tal-kiri tal-fond li, sadanittant, ma kienx qed jithallas in vista tad-diskussjonijiet li kienu ghaddejjin. L-intimati hallsu parti minnha izda rrifjutaw illi jhallsu mill-1 ta’ Jannar 2007 ‘l quddiem peress illi qalu li huma kienu vvakaw il-fond u kienu infurmaw lis-socjeta rikorrenti illi kienu qed jitterminaw il-kirja.

Ikkunsidrat

Il-Qorti tinnota illi, ai termini tal-ftehim minnhom iffirmat, l-inkwilini kienu ftehmu illi “fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni ghandhom jirritornaw il-fond lura lis-sidien segregat mill-hanut propjeta’ taghhom billi jaghlqu f’mod permanenti l-apertura li jkunu fethu sabiex iniffdu l-fond tal-hanut”.

Jirrizulta mix-xhieda ta’ Scicluna, illi ghalkemm kienet infurmat lis-socjeta rikorrenti li kienet itterminat il-kirja, hija zammet ic-cavetta tal-fond u ma rritornathiex peress illi kellhom bzonn ic-cavetta sabiex itellghu l-hajt u dana peress illi, kif stqarret hija stess,

“biex jiena ntella l-hajt biex naghlaq dik il-parti li kont qed nikri minghandu kien jinvolvi xoghol u hmieg u kien ifisser

li l-hanut kien ikollu jkun maghluq taghna allura hadna iktar zmien minn normal sabiex ghalaqt. Il-hajt attwalment ahna tellajnieh”.

Kif kompliet tistqarr l-intimata:

‘L-uniku zball li ghamilt huwa li jiena forsi ma tellajtx il-hajt mill-ewwel wara li tterminajt il-kirja.”

Jirrizulta wkoll mill-kuntratt fuq imsemmi illi, wara sentejn di fermo, l-inkwilini kellhom dritt illi jitterminaw il-ftehim billi jaghti pre avviz bil-miktub ta’ almenu tlett xhur. L-intimata Scicluna, ghalkemm tghid illi infurmat lis-socjeta rikorrenti illi kienet qed tittermina il-kirja u dana permezz ta’ ittra fejn hija baghtet ukoll il-pagament li kienet qed tippretendi li thallas, ma kienetx f’pusizzjoni illi tipprovdi tali dokument daqstant importanti b’mod illi ma ingiebet ebda prova illi attwalment tali pre avviz u/jew tali terminazzjoni qatt saret.

Jirrizulta, finalment, illi c-cavetta tal-fond mikri lill-intimati gie attwalment irritornat fil-25 ta’ Gunju 2008, liema fatt ma giex ikkontestat.

Illi ghalhekk jirrizulta ippruvat li, sal-25 ta’ Gunju 2008, l-intimati kienu ghadhom qed jokkupaw il-fond li kien lilhom mikri minghand is-socjeta rikorrenti u ghalhekk il-Qorti ser tqis illi l-kirja giet hekk itterminata meta inghaddiet lura c-cavetta tal-fond, ossija fil-25 ta’ Gunju 2008.

Illi madanakollu, jirrizulta li kien fl-24 ta’ April 2008 illi l-intimati gew mgharrfa b’kemm kellhom attwalment ihallsu lis-socjeta rikorrenti, liema informazzjoni giet lilhom moghtija permezz ta’ ittra ta’ l-istess socjeta rikorrenti li ggib l-istess data. L-unika interpellazzjoni gudizzjarja illi tidher li saret kienet dik li saret mal-pprezentata ta’ l-avviz.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat li t-tieni u t-tielet talba attrici kif ukoll it-tieni u t-tielet eccezzjoni ta’ l-intimati gew gia decizi minn dina l-Qorti kif diversament ippresjeduta fis-16 ta’ Frar 2011.

Wara illi rat il-provi kollha prodotti quddiema dwar l-ewwel talba attrici.

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi billi tichad l-ewwel u r-raba eccezzjoni ta’ l-intimati u

Tilqa’ l-ewwel talba tas-socjeta rikorrenti billi tikkundanna lill-intimati ihallsu lis-socjeta rikorrenti is-somma ta’ tlett t’elef erbgha mija u tlieta u sittin Ewro u tletin centezmu (€3,463.30) rapprezentanti kera dovuta ghal fond internament immarkat tlieta (3) formanti parti minn blokk bini li ghandu l-isem ‘Taurus Centre’, Valley Road, Birkirkara bejn l-1 ta’ Jannar 2007 u t-30 ta’ Gunju 2008.

L-imghax ghandu jibda jiddekorri mit-12 ta’ Awissu 2009, data meta l-proceduri odjerni gew intavolati.

Spejjez tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu kollha a karigu ta’ l-intimati.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------