MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 1076/2012

Massih Massihnia

vs

Stivala Properties Limited
Michael Stivala

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tas-26 ta' Ottubru 2012 li jghid hekk:
Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat it-13 ta' Mejju 2012 l-attur kera minghand is-socjeta konvenuta l-proprjeta ossia showroom li kien jismu "Homespace Showroom" u li qieghed fl-indirizz 122, Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera, u dana taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet citati fl-iskrittura relattiva, kopja ta' liema qed tigi mmarkata bhala Dok. "A" kompriz l-ghoti ta'

depozitu fl-ammont ta' tlett elef euro (€3,000) mill-attur lis-socjeta konvenuta kontestwalment mal-ezekuzzjoni tal-ftehim lokatizzju u minn liema fond l-attur kien jiggestixxi l-kummerc;

Illi nonostante li l-attur kien gja hallas il-kera dovuta sal-31 ta' Jannar 2012, fil-jum tat-23 ta' Jannar 2012 ghall-habta tas-5.45 ta' wara nofs inhar il-konvenut acceda fil-fond mikri lill-attur u b'mod ghall-kollox klandestin biddel is-serraturi tal-istess fond u wara li ma ppermettix aktar lill-attur li jidhol fil-fond precitat mikri lilu approprja ruhu b'mod indebitu mill-oggetti mobbli li kienu jinsabu fl-istess fond u li huma indikati fuq l-elenku hawn anness u mmarkat bhala Dok. "B":

Illi kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-tratazzjoni tal-kawza odjerna l-valur komplessiv tal-imsemmija oggetti indikati fuq l-elenku hawn anness u mmarkat bhala Dok. "B" kien jammonta ghas-somma ta' ghaxart elef disgha mija u hamsa u ghoxrin euro (€10,925.00);

Illi inoltre l-oggetti indikati fuq l-elenku hawn anness u mmarkat bhala Dok. "B" l-konvenut ukoll approprja ruhu 'mod indebitu minn album ta' ritratti li kien fih ir-ritratti tal-familja tal-attur, VAT receipt book mahrug mid-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud lill-attur, il-kotba tal-kummerc tal-attur u anke diversi catalogues ukoll appartenenti lill-attur;

Illi oltre dan fit-tmiem il-lokazzjoni precitat il-konvenuti naqqsu milli jirritornaw d-depozitu ta' tlett elef u tlett mitt euro (€3,300.00) lilhom moghti a tenur tal-imsemmi kuntratt (Dok. “A");

Illi inoltre dan, peress illi l-attur kien gja hallas il-kera dovuta sal-31 ta' Jannar 2012 u peress illi l-attur gie spussessat mill-fond lilu mikri fit-23 ta' Jannar 2012 gie li l-konvenuti jew min minnhom ghandhom jirrimborsaw lill-attur b'ammont ekwivalenti ghal tmient ijiem kera cioe li jammonta ghas-somma ta' erbgha mija u erbghin euro (€440.00);

Illi kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-tratazzjoni tal-kawza odjerna dan l-agir precitat ikkawza danni lill-attur u ghalliema danni huma responsabbli l-konvenuti jew min minnhom;

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghalhiex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Tiddikjara li l-attur sofra danni attur u ghalliema danni huma responsabbli l-konvenuti;
2. Tordna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju, jirritornaw lill-attur il-precitati minn album ta' ritratti li kien fih ir-ritratti tal-familja tal-attur, VAT receipt book mahrug mid-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud lill-attur, il-kotba tal-kummerc tal-attur u anke diversi catalogues ukoll appartenenti lill-attur u fin-nuqqas jhallsu lill-attur l-kumpens lill-xieraq li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tllikwida;
3. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attur minhabba l-fuq premess; u
4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jhallsu lill-attur id-danni hekk likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez u bl-imghax mit-23 ta' Jannar 2012 sal-hlas effettiv kontra l-konvenuti li huma minn issa stess ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghall-kull azzjoni ohra spettanti lill-attur skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:
1. Illi preliminarjament Michael Stivala personalment ma ghandu ebda relazzjoni guridika mar-rikorrent u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra l-istess rikorrent.

2. Illi preliminarjament l-kompetenza tal-Qorti billi skond il-ligi kull kwisjoni n-konnessjoni ma' kirja hija kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-fatt l-artikolu 1525 tal-Kap. 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".

3. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost mhux minnu li Michael Stivala acceda fil-post kif allegat fir-rikors u lanqas hu minnu li l-esponent approprja ruhu minn xi oggetti mhux tieghu.

4. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost mhux minnu li s-socjeta Stivala Properties Limited u jew Michael Stivala ghandhom jaghtu xi ammont lil attur in konnessjoni ma' din il-kirja.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza preliminari dwar l-inkompetenza ta’ din il-Qorti biex tisma’ l-kawza billi qed jigi sottomess mill-konvenuti illi kull kwistjoni in konnessjoni ma’ kirja hi ta’ kompetenza esklussiva tal-Bord tal-Kera;

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat

L- attur qed jaghmel zewg talbiet wahda konsistenti f’danni sofferti u ohra ghar-ritorn ta’ oggetti personali tal-attur.

Ma hux kontestat bejn il-partijiet illi kien hemm kirja bejn Stivala Properties Limited u l-attur datat 13 ta’ Mejju 2011. Hu pacifiku bejn il-partijiet li l-kirja hi terminata u illi l-attur ma kienx ghadu fil-pussess tal-fond sa mit-23 ta’ Jannar 2012 (ara verbal tal-Qorti tat-8 ta’ April 2013). Mill-atti jidher li l-kawza infethet fis-26 ta’ Ottubru 2012.

L-attur qed jitlob bhala danni is-segwenti:
a. Oggetti li jinsabu fil-fond mikri li huma proprjeta tieghu u li l-konvenuti zammu ghandhom
wara li l-istess attur gie allegatament mizmum milli jibqa’ fil-pussess tal-fond mikri, liema oggetti huma stmati €10,925;
b. Hlas lura ta’ depozitu ta’ €3,300 moghti fuq il-kuntratt tal-kirja;

c. Hlas Iura ta' kirja mhallsa zejda ammontanti ghal €440;
d. Ritorn ta' album tar-ritratti, VAT receipt book, kotba tal-kummerc u katalgi appartenenti lil attur.

Il-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk ghandhiex il-kompetenza li tisma' din il-kawza tenut kont ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69.

L-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 wessa' bil-bosta l-kompetenza tal-Bord tal-Kera f'materji li jolqtu kuntratti ta' kera anzi jghid testwalment li l-Bord tal-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma kuntratti ta' kiri ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali (sottolineari tal-Qorti). Din il-Qorti pero hi tal-fehma li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 fil-Kodici Civili fejn jirrigwarda kera ta' fond bhal dak hawn fuq deskritt fl-artikolu 1525(1) taw poteri lil Bord tal-Kera li jiddeciedi l-kwistjonijiet kollha li johorgu minn kuntratt ta' kera fil-parametri tal-artikoli tal-Kodici Civili u dawk tal-Kapitolu 69.

Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tieghu u akkordaw lil Bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrajn li jiddeciedi dwar kwistjonijiet kollha konnessi mal-kuntratt ta' kera. Pero din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri rridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **PL John Privitera noe vs Josephine Camilleri** (16/07/2012) li kkonfermat sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fuq il-kwistjoni tal-kompetenza rizultanti mill-introduzzjoni tal-artikolu 1525(1) fil-Kap. 16 fejn inghad:

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

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

Din is-sentenza pero giet aktar ridimensjonata b’sentenza tal-Bord tal-Kera fl-ismijiet **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**, fit 28 ta’ Gunju 2012 ribadita b’sentenza ohra tal-Qorti tal-Magistrati tad-9 ta’ April 2013 fl-ismijiet **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et** dwar l-effetti tal-artikolu 16(4) tal-Kap. 69, u senjatament jekk japplikax ghal kirjiet li ntemmu u l-azzjoni kif bhal f’dan il-kaz qed issir wara tmiem il-kirja, hi x’inhi r-raguni ghat-tmiem. Fis-sentenza fuq citata tal-Bord tal-Kera intqal:
illi l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani inkluz fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta’ fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. … La darba l-kera hija meqjusa mitmuma, l-poter ta’ dan il-Bord biex jaghti rimedju fuq arretrati ta’ kera u danni kagjonati fil-fond waqt il-kors tal-kirja allura huwa serjament mqieghda
f’dubju. Tajjeb li jkun notat illi meta l-legislatur ried jaghti poter lil Bord dwar kwistjonijiet ta’ kirjiet mitmuma, jigifieri okkupazzjoni ta’ fond wara t-tmien tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u inekwivoku. Fit-termini tal-principju, u bi voluit dixit, il-legislatur ma semma’ xejn aktar dwar il-poteri tal-Bord f’kirjiet mitmuma. B’hekk il-kelma “kirjiet” fl-artikolu 16(4) ghandha tiftiehem bhala kirjiet veljanti.

L-artikolu in kwistjoni tal-Kap. 69 jaqra hekk:
16(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 tterminazzjoni ta’ kirja.

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 imsemmi artikolu. 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. 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-ligi 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 mhix direttament jolqtu l-kirja billi l-kirja tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategorici fuqha. Pero din 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 izda mhux direttament billi l-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 irid jinkludi kaz wiehed fejn wara tmiem ta' kirja jkum hemm kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.

Kwalunkwe kwistjoni ohra 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.

Dan il-kaz jitratta kera zejda u hlas ta' depozitu u ritorn ta' oggetti li sehhew wara t-terminazzjoni tal-kirja u ebda wahda minnhom ma tirreferi ghal xi hlas ta' kumpens ghal okkupazzjoni wara tmien il-kirja. Il-kwistjoni hi wahda ta' indoli civili generali u l-kirja estinta f'dan il-kaz hi biss incidentali ghal allegati fatti li waslu ghal kawza li hi wahda ta' ritorn ta' oggetti u flus indebitament mizmuma mill-konvenut.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza In Parte >

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