MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

GRAZIELLA BEZZINA

Seduta ta' l-24 ta' April, 2015

Talba Numru. 729/2014

Scicluna Mark u Farrugia Stephanie

vs

Augugliaro Alberto

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi ddikjaraw illi permezz ta' skrittura privata li ggib id-data 5 ta' Lulju, 2014 (Dok.'A') l-atturi kienu ftehmu li jikru minghand il-konvenut il-fond li jinsab 34, Gira Sol, Triq Hal Dwinn, Zebbug versu l-prezz ta' hames mitt ewro (€500) mensilment, mil-liema prezz l-atturi hallsu akkont is-somma ta' hames mitt ewro (€500) bhala depozitu. Illi peress illi l-konvenut intrabat illi jaghmel certu xogholijiet fil-fond in kwistjoni, fejn, certu xogholijiet qatt ma saru u certu xogholijiet ohra ma sarux skont is-sengha u l-arti, din il-kirja qatt ma setghet tavvera ruhha. Illi wahda mill-kundizzjoni ta' l-imsemmi skrittura tghid illi: "*This deposit will be refunded to the Lessee provided that:- (1) The property and all its contents (after having been inspected by the lessor) are returned to*

the Lessor in good condition and (2) The Lessee has provided to the Lessor receipts as proof that all outstanding bills in respect of the property have been paid in full up to date." Illi minn dan isegwi ghalhekk illi l-atturi ghandhom jigu messi lura fil-posizzoni li kienu qabel ma giet iffirmata l-imsemmija skrittura u kwindi l-konvenut huwa tenut li jirritorna d-depozitu ta' hames mitt ewro (€500) imhallas ghax altrimenti jkun qed jirrikixxu ruhhom indebitament. Ghaldaqstant l-atturi jitolbu lil dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi s-somma ta' hames mitt ewro (€500), bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali kontra l-konvenut li minn issa ngunt in Subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut, li permezz taghha eccepixxa (1) illi in linea preliminari, dan it-Tribunal mhux kompetenti *ratione materiae* sabiex jisma' l-odjerna vertenza stante li l-istess taqa' taht il-gurisdizzjoni u kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan hu hekk ghaliex hu espressament previst mill-artikolu 1525 tal-Kodici Civili, *inter alia*, li: "*Il-Bord li Jirregola l-Kra ... ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali*"; (2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespot, u fil-mertu, id-depozitu ntilef mill-atturi versu l-esponenti u dan billi l-atturi unilateralment iddecidew li johorgu mill-kera, meta d-depozitu inizjali kien intiz biex il-fond ikun riservat ghalihom u ma jinkerix lil terzi; (3) Illi mhuwiex minnu li x-xogholijiet li kellhom isiru ma sarux jew jekk saru ma sarux skont is-sengha u l-arti, anzi saru a pjen sodisfazzjoni tal-atturi, tant hu hekk li l-atturi xtaqu li jidhlu fil-fond ferm qabel id-data miftehma u dan hekk kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni; (4) Illi l-esponenti lahaq inkorra spejjez sostanzjali bla bzonn ghalih sabiex jaghmel it-tibdiliet rikjesti mill-atturi u ghalhekk ghandu jigi rimborzat; (5) Fil-kumplament it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u permessi mil-ligi.

Semgha t-Trattazzjoni.

Illi din is-Sentenza tittratta dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* ta' dan it-Tribunal sabiex jaqta' u jiddeciedi din il-kawza.

Ikkunsidra,

Illi mill-atti processwali jirrizulta illi l-partijiet kontendenti ffirmaw skrittura ta' lokazzjoni, datata 5 ta' Lulju, 2014 li in forza taghha l-atturi nghataw b'titolu ta' kera proprjeta' li tinsab gewwa Haz Zebbug, u dan b'effett mill-1 ta' Awwissu, 2014 ghal perjodu ta' sena. Illi minkejja illi l-ftehim ta' lokazzjoni kien ghal perjodu ta' sena, jidher illi l-atturi ma accedewx ghal dan il-fond, u l-kirja ma dahlitx fis-sehh, tant illi jidher li l-atturi wettqu hlas ta' hames mitt ewro (€500) in linea ta' depozitu, izda ma kien hemm ebda hlas ulterjuri ta' kera. Illi permezz ta' din l-azzjoni l-atturi qed jitolbu refuzjoni minghand il-konvenut tal-hames mitt ewro (€500) li hallsu bhala depozitu in rigward il-kirja in kwistjoni, u dan ghaliex isostnu illi l-kirja baqghet ma dahlitx fis-sehh.

Illi fis-sottomissjoniet li tressqu mill-abbli difensur tal-konvenut saret referenza ghall-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi kif gej: "*Il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba'.*"

Illi saret referenza ghall-gurisprudenza in materja, u aktar specifikament ghad-decizjoni segwenti, u cioe', **Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited** (1227/2009, Prim' Awla tal-Qorti Civili) deciza fil-31 ta' Ottubru, 2011 li permezz taghha u b'referenza ghall-provvediment tal-ligi hawn fuq citat iddikjarat: "*Jidher car allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet rispettivi. Kif gja ssemma', il-kompetenza ta' Qorti jew Tribunal tigi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawza u f'dik odjerna huwa car li l-atturi qed jaghmlu t-talba tieghu a bazi tal-fatt li s-socjeta' konvenuta ma jisthoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-decizjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-socjeta' konvenuta naqset mill-obbligi tieghu skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Ghalhekk ma hemmx dubju ghall-Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur ried jirrimetti fil-hogor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-Artikolu 1525.*" Illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi talbu lill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex fost ohrajn; "*Tiddikjara u tiddeciedi illi l-morozita' tas-socjeta' intimata fil-hlas tal-kera*

tammonta ghal terminazzjoni ipso jure *tal-lokazzjoni tal-fond... u li konsegwentement is-socjeta' intimata qeghda tokkupa u tiddetjeni l-fond mertu ta' dan il-kaz minghajr ebda titolu validu fil-Ligi;*". Illi in rigward din il-kawza, l-inkwilin - u cioe' s-Socjeta' konvenuta - kien ghadu qed jokkupa l-fond in kwistjoni meta giet proposta l-azzjoni, tant illi l-atturi talbu x-xoljiment tal-ftehim ta' lokazzjoni tal-inkwilin u l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni, kif ukoll hlas tal-arretrati ta' kera fost ohrajn. Illi l-Qorti ssollevat l-eccezzjoni dwar nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* b'mod *ex officio*.

Illi permezz tas-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tal-atturi saret referenza ghas-segwenti decizjoni, u cioe', **Christopher Gatt vs Daniel Doneo** (1079/2010, Prim' Awla tal-Qorti Civili) deciza fit-28 ta' Marzu 2011, fejn il-Qorti osservat illi; "*Hu manifestament car illi dik li qed jattakka l-attur* [permezz ta' din l-azzjoni] *mhix il-kirja per se izda l-iskrittura stess fejn hu qed jallega li l-kunsens tieghu gie karpit bi zball ta' fatt sostanzjali u frodi prattikata mill-konvenut li inducietu jiffirma kuntratt ta' kera allegatament bil-kunsens ta' sid il-fond. Dawn huma l-parametri tal-azzjoni. ... 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 jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji. Il-fatt li f'dan il-kaz dak li qed jigi attakkat hu kuntratt ta' kera, b'daqshekk ma jfissirx li l-Bord tal-Kera ghandu l-kompetenza awtomatika li jismaghha hu. Il-kawza kif impostata mhix tattakka xi dritt jew obbligu naxxenti mill-kirja izda dak li qed jigi attakkat hu l-awtenticita' tal-firem fl-iskrittura (liema skrittura setghet kienet tirreferi ghal kwalsiasi istitut tal-ligi) li jekk jirrizultaw mhux awtentici ser jolqtu l-ezistenza tal-istess.*"

Ikkunsidra,

Illi ghalkemm jidher illi in segwitu ghall-emendi fil-Ligi li jirregolaw il-kera, li dahlu fis-sehh fl-2009, kien hemm xi divergenzi fl-interpretazzjoni tal-provvedimenti tal-Ligi in rigward il-kompetenza tal-Qrati ordinarji jew tal-Bord tal-Kera sabiex jigu determinati pendenzi naxxenti minn ftehim ta' lokazzjoni, madanakollu, jidher illi tali posizzjoni giet kjarifikata u kristallizzata, u dan in segwitu tas-Sentenza mghotija mill-Onorabbli Bord tal-Kera fl-ismijiet **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg** (40/2011 MCH), deciza fit-28 ta' Gunju, 2012 u li giet

konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-4 ta' Dicembru, 2013, kif ukoll bis-sentenza mghotija mill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati fil-kawza fl-ismijiet **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et** (223/10 EG), deciza fid-9 t' April,2013, li giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) permezz ta' decizjoni li nghatat fid-9 ta' Lulju, 2014.

Illi permezz tal-ewwel Sentenza, u cioe' dik bin-numru ta' referenza 40/2011 MCH il-Qorti ddikjarat kif gej: "*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 l-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirrizultax car li l-Bord inghata gurisdizzjoni. ... Kwalunkwe kwistjoni ghalhekk li tinsorgi wara tmiem 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. ... 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.*"

Illi permezz tat-tieni decizjoni hawn fuq riferita, u cioe' dik bin-numru ta' referenza 223/10 EG il-Qorti ddikjarat is-segwenti: "*Illi ma hemmx dubju illi l-pern ta' dina l-kwistjoni legali iddur madwar il-fatt, stabbilit u mhux ikkontestat, illi meta l-attrici appellata intavolat il-proceduri odjerni l-ftehim ta' sullokazzjoni, kif issejjahlu l-Ewwel Qorti, kien gie terminat. ... Billi ghalhekk it-talba fil-kaz in dizamina tista' tigi kkunsidrata bhala "money claim"* sic et simpliciter *kwindi din il-Qorti fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet surriferiti tqis illi din taqa' fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji.*"

Illi fil-kaz in ezami, hadd mill-partijiet ma ddepona, u ghalhekk, salv ghal dak li gie dikjarat fl-Avviz tat-Talba – fejn l-atturi ddikjaraw illi "*... din il-kirja qatt ma setat tavvera ruhha ...*" – ma rrizultax b'mod inekwivoku jekk dan il-ftehim ta' lokazzjoni dahalax fis-sehh u jekk l-atturi bdewx jirrisjedu fil-fond in kwistjoni fil-perjodu lokatizzju. Illi daqstant iehor ma rrizultax mill-atti meta allura gie terminat dan il-ftehim. Il-perjodu ta' kera kellu jidhol fis-sehh b'effett mill-1 ta' Awwissu, 2014, u dan ghal perjodu ta' sena, filwaqt illi l-azzjoni giet proposta fit-3 ta' Novembru, 2014, u ghalhekk l-azzjoni giet proposta waqt illi l-lokazzjoni kienet ghadha, teknikament, fis-sehh. Illi minkejja illi ma rrizultax b'mod car u skjett meta l-atturi ddecidew illi mhux ser jokkuppaw il-fond in kwistjoni, hemm referenza indiretta ghal

dan l-istat ta’ fatt fir-risposta tal-konvenut, fejn fit-tieni eccezzjoni ddikjara illi “... *id-depozitu ntilef mill-atturi versu l-esponenti u dan billi l-atturi unilateralment iddecidew li johorgu mill-kera* ...”. Illi ghalhekk il-konvenut, fir-risposta tieghu datata 5 ta’ Dicembru, 2014, irrikonoxxa illi l-atturi ma kienux qed jokkuppaw il-fond in kwistjoni, u ghalkemm fl-istess risposta qed jallega ‘lli “... *inkorra spejjez sostanzjali bla bzonn ghalih sabiex jaghmel it-tibdiliet rikjesti mill-atturi u ghalhekk ghandu jigi rimborzat* ...”, madanakollu, ma jaghmel ebda referenza ghal hlas ta’ kera li huwa dovut mill-atturi, izda qed jeccepixxi tpacija bejn il-hlas ta’ depozitu li sar mill-atturi ma’ spejjez li ghamel il-konvenut. Illi ghalhekk jidher illi l-konvenut, permezz tar-risposta tieghu, qed jirrikonoxxi illi f’xi zmien qabel ma giet proposta din l-azzjoni, l-atturi ma kienux ser jokkuppaw il-fond in kwistjoni tul il-perjodu lokatizzju miftiehem, u li ghalhekk il-ftehim ta’ lokazzjoni kien gie terminat qabel ma skada z-zmien relattiv. Illi kemm-il darba ma kienx hekk, allura l-konvenut kien sigurament jghamel xi forma ta’ interpellazzjoni fil-konfront tal-atturi ghall-hlas tal-kera, u mhux semplicement jeccepixxi tpacija bejn id-depozitu mhallas mill-atturi u l-ispejjez li ghamel hu, kif jirrizulta mir-risposta tieghu.

Illi ghalhekk, u applikat l-insenjament tal-Qrati taghna, kif riportat hawn fuq, ghall-kaz in ezami, jsegwi illi ladarba t-talba tal-atturi hija ghal refuzjoni ta’ depozitu ta’ kera in rigward ftehim ta’ lokazzjoni li ma kienx ghadu fis-sehh meta giet proposta din l-azzjoni – u dan minkejja l-fatt illi tali ftehim kellu jiskadi fl-1 ta’ Awwissu, 2015 – allura dan it-Tribunal huwa vestit bil-gurisdizzjoni li jisma’ u jiddecidi din il-kawza, u dan ghaliex mill-fatti dikjarati mill-partijiet fl-Avviz tat-Talba u r-Risposta relattiva, irrizulta illi l-ftehim ta’ lokazzjoni ma kienx ghadu fis-sehh fiz-zmien meta giet proposta din l-azzjoni.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal qed jichad l-eccezjoni sollevata mill-konvenut dwar in-nuqqas ta’ kompetenza *ratione materie* sabiex jisma’ u jaqta’ din il-kawza, qed jordna l-proseguiment tas-smigh tal-kawza fil-mertu.

Jirrizerva li jipprovdi dwar l-ispejjez fis-Sentenza finali.

< Sentenza In Parte >

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