MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2015

Talba Numru. 238/2012

Rita Ciancio (K.I. 454237M)

Vs

Paul u Alexia konjugi Chopping

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-attrici qed tippremetti li kriet l-fond bin-numru 5, fi Triq il-Bacir il-Gdid, Paola lill-konvenuti permezz ta' skrittura privata tal-11 ta' Jannar, 2010, ghall-prezz ta' sitt Ewro (€6) kull gurnata, inkluz festi u Hdud. Wara l-hlas tal-ewwel zewg pagamenti l-attrici tat koncessjoni lill-konvenuti sabiex ghal ftit zmien ma jhallsux il-kera dovuta stante illi l-konvenuti kienu qed jaghmlu xi miljorament fil-fond; l-attrici bidet titlob lill-konvenuta sabiex jiftehmu fuq zmien determinat sabiex tibda tithallas il-kera u wara inadempjenza mill-

konvenuta. Minkejja diversi interpellanzi u l-irtirar tal-koncessjoni, l-konvenuti baqghu ma hallsux. Illi l-attrici infurmat lill-konvenuta sabiex mill-1 t'Ottubru 2011 tibda thallas il-kera dovuta; illi l-konvenuti ufficcjalment taw in-*notice* biex johorgu mill-fond; ghaldaqstant l-ammont ta' tmien mija u sitta u erbghin Ewro (€846.00) huma dovuti; bl-ispejjez inkluz ta' l-ittra ufficjali.

Ra r-risposta tal-konvenuti li ecceppew li qeghdin jikkontestaw it-talba li qed issir kontrihom. Wara li ffirmaw il-kuntratt huma talbu ghal pjanta biex japplikaw ghad-dawl u l-ilma u din il-pjanta li nghataw ma kinitx tirrifletti dak li effettivament kien inbena u ghalhekk biex jingieb l-ilma u d-daw il-konvenuti kellhom japplikaw ghall-*building permit* u *re-development plan*; ghaldaqstant il-konvenuti kienu mqarqa. Fil-fatt kien reklamat bhala hanut meta l-anqas kellu *class 4*. L-attur giet notifikata b'dawn il-problemi u ghalkemm il-konvenuti hallsu l-kera ta' seba' xhur tal-proprjeta'' li ma setghatx tintuza, l-attur qabel li l-kera ma tithallasx sakemm il-proprjeta' tista' tintuza. L-ebda data ma nftehmet meta ntlahaq dan il-ftehim. Qatt ma kien hemm ftehim li l-kera tithallas mill-1 t'Ottubru 2011. Is-serratura tal-proprjeta' giet mibdula minghajr ma l-konvenuti gew notifikati; ghaldaqstant l-ebda ammont ta' kera mhu dovut lill-attur.

Ra l-kontro-talba tal-konvenuti li qeghdin jikkontestaw it-talba li qed issir kontrihom u qeghdin jirrispondu b'kontro-talba sabiex jigu rikoverati mill-attur l-ispejjez tal-MEPA, Perit, Electrician, kera mhallsa u reklamar in konnessjoni mal-fond in kwistjoni.

Fis-seduta tat-28 t' Ottubbru, 2013, inghatat Sentenza dwar il-kompetenza tat-Tribunal fejn it-Tribunal iddecieda billi jkompli jisma` l-kawza.

Xehed **Louis Ciancio** iben Rita Ciancio s-sid il-fond, 5, Triq il-Bacir il-Gdid, Paola. Il-partijiet kienu dahlu fi ftehim biex jikru l-fond lill-konvenuti u fil-11 ta' Jannar, 2010 iffirmaw skrittura fejn ghaddew ic-cwievet, fl-ewwel xahrejn ghazlu li ma jithallsux kera ghaliex riedu jaghtu cans lill-inkwilini jirrangaw il-fond ghan-negozju taghhom. L-ewwel pagament sar f'Marzu, 2010 u ghall-ewwel il-pagamenti saru b'mod regolari. Hallsu sa Settembru, 2010. Il-permess tad-dawl u l-ilma beda jdum biex johrog u Alexia Chopping kienet talbet illi jaghtuha

koncessjoni li tieqaf thallas kirja sakemm johrog il-permess tad-dawl u l-ilma. Tkellem m'ommu u accetaw sakemm dan iz-zmien ikun ragonevoli u definit. Kienu jzommu kuntatt regolari mal-konvenuti pero` wara certu zmien meta waqfu jhallsu u bdew jaqtaw il-kuntatt. Ghalhekk kienu nfurmawhom illi kienu ser jaghtuhom sa Awwissu, 2011 imbaghad iridu jibdew ihallsu. Pero` kienu wiegbu li ser ihallsu minn Settembru, 2011. Wara t-8 ta' Settembru, 2011 il-konvenuti ma hallsux. Kienu qalu li ma kienux disposti li jhallsu sakemm ikollhom dawl u ilma. Fit-28 ta' Settembru kienu baghtu ittra bl-Avukat biex jibdew ihallsu minn Ottubru, 2011 u jekk dan ma jsirx ser jitterminaw il-kirja. Baghtu ittra ta' 9 Novembru, 2011. Qatt ma thallsu anzi rcevew ittra ghall-hlasijiet ta' spejjez li kienu ghadu fil-fond. Irritornaw ic-cwievet fi Frar, 2012 wara diversi skambji t' ittri. Louis Ciancio sostna li l-problema kienet il-Perit tal-inkwilini u nfatti kien issugerixxa tieghu. Iccara illi dawn kif jidher fl-e mails kienu jafu sew illi l-post ma kellux permessi ghad-dawl u ilma u nfatti r-rata tal-kera kienet tirrefletti dan. Il-koncessjoni kienet *gentleman's agreeement* ma kellhiex tkun indefinitiva. Data ma kienux ftehmu. Meta kera l-post bhala hanut kien car illi l-permessi kienu l-problema taghhom u mhux tieghu u anke rigward kontijiet qatt ma ftiehem li ser ihallas kontijiet.

Alexia Chopping iddikjarat illi huma kienu raw *shop to let* u ghalhekk kienu ikkuntatjaw lil Ciancio biex jinnegozjaw kuntratt. Kull ma qalilhom kien li kellhom jinstallaw id-dawl u l-ilma. Kienu ltaqghu ghand in-Nutar taghhom u ffirmaw kuntratt. Wara gimgha nghataw il-pjanti tal-post. Meta taw il-pjanta lill-electrician infurmahom li kellhom imorru l-MEPA. Il-Perit taghhom kien qalilhom illi l-pjanti lanqas ma kienet tirrifletti il-binja. Kienu diga bdew ihallsu l-kirja ghaliex kien Marzu, 2010. Kienu nfurmaw lil Ciancio li kien ha lid-draftsman tieghu fuq is-sit pero` kien accetta li jhallas ghalihom hu. [1] Illi sabu ukoll li l-fond kien klassifikat bhala ufficju u mhux hanut. Ghalhekk kellhom japplikaw ghal-*change of use* li kienet tammonta ghal erba' mija u sebgha u erbghin Ewro u erba' centenzmi (€447.04c). Kellhom japplikaw ghall-*building permit* ukoll. Peress illi z-zmien beda diehel u kienu ghadhom qed jistennew li certu affarijiet isiru kienu talbu lil Ciancio biex jieqfu jhallsu l-kirja. Dawn kienu accettaw. Semmiet ukoll reklamar fuq il-*yellow pages* li ghamlu bl-indirizz tal-fond li ma setghux juzaw. [2] F'Mejju, 2011 Louis Ciancio rega beda jigri warajhom ghall-hlas tal-kera. Avvolja kien weghdhom li ser ihallas il-pjanti l-godda hu kienu hallsuhom huma. Fit-28 ta' Settembru, 2011 bghatilhom ittra b'Avukat imma kienu ghadhom minghajr dawl u elettriku u anke

[1] Ara dok 'B' a fol 80
[2] Ara fol 81 et seq.

permess biex joperaw. Baghtu lura ittra fit-18 ta' Novembru, 2011 bi tlett xhur 'notice' li riedu jitterminaw. Marru lura fuq is-sit u sabu li kienet nbiddlet is-serratura u ma setghux jidhlu gewwa biex inehhu l-affarijiet taghhom[3]. Dan kien fl-4 ta' Frar, 2012.

It-talba hija ghall-hlas ta' tmien mija u sitta u erbghin Ewro (€846) ghall-hlas ta' kera mill-11 t'Ottubru, 2011 sa meta s-sid hadet il-fond lura fi Frar, 2012. Il-kontestazzjoni hija bbazata fuq il-fatt illi l-fond ma kellux dawl u ilma u lanqas *building permit* u *re-development plan.* Il-konvenuti prezentaw kontro-talba ghal rimbors tal-ispejjez li l-inkwilini ghamlu tal-MEPA, Electrician, Perit, kera imhallsa u anke reklamar. Risposta ghal dan ma gietxipprezentata.

It-Tribunal ra l-iskrittura privata ffirmata bejn il-partjiet nhar il-11 ta' Jannar, 2010 u redatt min-Nutar Maria Briffa. Il-klawsoli rilevanti huma:

- Li l-kera kienet ghall-tlett snin l-ewwel sena *di fermo*.
- Skont klawsola 2 il-kera kienet ta' sitt Ewro (€6) kuljum inkluz festi u Hdud.
- Klawsola 4 tindika illi l-fond jista jintuza bhala *office and/or retail outlet for the design and manufture of wedding invitations, cards or similar items*.
- Klawsola 8 "*the payment for the isntallation and consumption of electricity and water meters are to be borne by the lessees as from the date of the private writing. <u>The parties declare that presently there are no such services in this</u> property.*[4]
- Klawsola *15 the parties agree that all permits in relation to the commercial use of the property are to be borne by the lessees.*

Jidher illi s-sid accetta li kien qed ikollhom problemi u ghalhekk tahhom koncessjoni fejn huma waqfu milli jkomplu jhallsu l-kirja ghal perjodu twil. Illi wara diversi xhur is-sid rega beda jitlob li jithallas. Kien Settembru, 2011 . It-Tribunal ihoss illi s-sidien kienu cari meta dahlu fi ftehim u ghalhekk ghalkemm l-inkwilini kienu qeghdin isibu problemi biex jgibu permessi. Jidher illi l-koncessjoni kienet ta' sena ghaliex ghalkemm beda jitlob li jithallas f'Marzu, 2011 kien biss f'Ottubru, 2011 li talab formalment hlas permezz t'ittra. Ghalhekk fic-cirkostanzi z-zmien kien pjuttost ragjonevoli. Illi jidher illi l-inkwilini kellhom l-opportunita` f'kull hin jitterminaw il-kirja skont l-artikolu 6 tal-ftehim u johorgu mill-kirja.

[3] Ara dok 'F' rapport tal-Pulizija
[4] Emfazi mizjud

M'ghamlux hekk u jidher illi d-dilungar taz-zmien kien tort taghhom. Kien biss f'Novembru, 2011 li bghatu ittra bl-Avukat biex jitterminaw skont din il-klawsola ghalhekk il-kirja kellha tintemm skont il-kuntratt fit-18 ta' Frar, 2011.

It-Tribunal filwaqt illi jirreferi ghall-iskrittura jhoss illi koncessjoni hi dik li hi u ghalhekk wiehed ma jistax jimmanipula favurih ghaliex is-sid henn ghalihom u ghalkemm meta ntalab il-kirja din kellha tibda tithallas. It-Tribunal jhoss illi meta ffirmaw il-kuntratt kienu jafu bis-sitwazzjoni u ghalhekk meta gara dak li gara fil-bidu tal-kirja imisshom hadu azzjoni biex jitterminaw dak il-hin. Fil-fehma tat-Tribunal galadarba qaghdu hemm sa circa tmintax-il xahar ghandhom jhallsu l-kirja mitluba.

Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li jhallsu l-kirja ukoll ghaliex kienu gew ingannati l-hanut kien gie reklamat bhala *shop to let*. Illi anke ghal dan ma jhossx illi s-sid kien igannuhom il-fatt li accetta zmien fejn jippruvaw jirrangjaw la —affarijiet kien ghalhekk qed ihallas hu stess ghal-perjodu wkoll.

It-Tribunal ihoss pero` illi l-attur ma kienx onest meta qal illi nghataw ic-cwievet lura. L-atturi wara li rcevew l-ittra hadu l-kwistjoni f'idejhom billi bidlu s-serraturi. Min-naha l-konvenuti kienu baghtu *termination notice in linea* tad-drittijiet taghhom *vis a vis* il-kuntratt pero` t-Tribunal jenfasizza illi xorta wahda l-atturi ma kellhomx id-dritt jiehdu l-ligi f'idejhom ghaliex dan kien att kriminali.

Fir-rigward tal-kontro-talba apparti r-reklamar tal-*yellow pages* ebda ricevuta ma giet annessa. Huwa minnu li s-sitwazzjoni kienet ikkumplikata pero` permezz tal-iskrittura dahlu ghal dan huma stess. Infatti l-iskrittura ma tindikax illi l-proprjeta' kellha ebda permess anzi fi klawsola 4 tghid li ser tintuza bhala ufficcju ***u/jew*** *retail outlet*. Illi pero` l-ittra tat-8 ta' Frar, 2012 Louis Ciancio kien accetta li jhallas ghal pjanti hu stess.[5] Pero` apparti s-somma ndikata ta' elf u tlieta u tletin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€1,033.44c)[6] bhala spejjes tal-Perit u MEPA m'hemm ebda ricevuta annessa u ghalhekk il-prova mhijiex sodisfacenti. Illi

[5] Ara dok a fol 80
[6] Ara dok E

pero` in vista tac-cirkostanzi u *arbitrio boni viri* t-Tribunal ihoss illi l-attrici ghandha taghmel kontribut f'dan ir-rigward.

It-Tribunal ghalhekk jaqta' u jiddeciedi billi jilqa` t-talba in parte fis-somma ta' seba' mija u erbghin Ewro (€740). Bl-imghax li jibda jiddekori mid-data ndikata fl-avviz u bl-ispejjes kollha kif indikati fl-avviz.

< Sentenza Finali >

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