QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 16 ta' Marzu, 2016

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 701/2014

Joseph Briffa, Tarcisio Briffa, u Maria Concetta Doneo

vs

Setra Trading Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-7 ta' Awwissu 2014 li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti huma kredituri tal-intimata fis-somma ta' erbatax-il elf ewro (€14,000), oltre l-imghaxijiet legali, kera dovut ghall-perjodu mill-15 ta' Novembru 2012 sal-15 ta' Awwissu 2014, fuq porzjoni art fi triq Filippu Farrugia, Zurrieq, skond kuntratt tat-12 ta' Gunju 2012.

2. Illi l-esponenti talbu kemm-il darba lill-intimata biex thallas, izda minkejja li taccetta li huma dovuti, is-socjeta intimata sal-lum baqghet ma hallsitx dan l-ammont.

3. Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi ghat-tenur tad-dispozizzjonijiet tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici tal-Procedura Civili (Kap. 12) sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha billi d-dejn fuq imsemmi huwa cert, likwidu u skadut u billi sa fejn jaf l-esponenti, l-intimata ma ghandha ebda eccezzjoni xi tressaq kontra t-talba ghall-hlas tal-imsemmi ammont.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba attrici bid-dispensa tas-smigh tal-kawza ghat-tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici tal-Procedura Civili; u

(ii) tikkundanna lill-intimata thallas lill-esponenti s-somma ta' erbatax-il elf ewro (€14,000), dovuti minnha bhala kera ghall-perjodu mill-15 ta' Novembru 2012 sal-15 ta' Awwissu 2014, fuq porzjoni art fi triq Filippu Farrugia, Zurrieq, skond kuntratt tat-12 ta' Gunju 2012 kif fuq inghad, bl-imghaxijiet legali sad-data tal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra legali tad-19 ta' April 2013 u tal-mandat ta' sekwestru numru 1132/2014, kontra l-intimati li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, dina l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti rationae materiae milli tiehu konjizzjoni tal-mertu tal-kawza, a tenur tal-artikolu 1525 tal-Kodici Civili.

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-iskrittura tat-12 ta' Gunju 2012 hija nulla u minghajr effett, a tenur tal-artikolu 1531A tal-Kodici Civili.

3. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-atturi krew fond lis-socjeta eccipjenti ghall-uzu bhala parkegg meta l-istess fond ma kienx adibit mill-permessi, licenzji u awtorizzazzjonijiet mehtiega ghal dak l-uzu.

4. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-ammont pretiz mill-atturi rnhux dovut, u jinkombi fuq l-istess atturi li jippruvaw il-kuntrarju.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi, u bl-ingunzjoni tal-istess atturi ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kull dritt ta' azzjoni spettanti lis-socjeta konvenuta kontra l-istess atturi.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta.

Ikkunsidrat

It-talba attrici hi ghal kera dovuta mis-socjeta konvenuta fuq porzjon art fi Triq Filippu Farrugia, Zurrieq, skond ftehim datat 12 ta' Gunju 2012.

Tajjeb li qabel xejn jigi precizat x'jikkontjeni dan il-ftehim riportat a fol. 5 tal process. L-atturi krew porzjon art lis-socjeta konvenuta ghal ghaxar snin bil-kondizzjoni li l-

istess art tintuza ghal skopijiet ta' parking u xejn aktar, bl-obbligu li l-inkwilin ma jissullokax jew icedi l-art lil terzi. L-inkwilin jista' jaghmel senjalazzjoni mal-faccata basta ma jaghmilx hsara. Il-kera pattwita hi ta' €8,000 fis-sena.

Kunsidrata x-xiehda li nghatat sa dan l-istadju tal-kawza jidher illi s-socjeta konvenuta ghandha mini market gestit minnha faccata tal-art in kwistjoni u illi l-iskop tal-kirja kienet biex il-klijenti tal-mini market ikollhom fejn jipparkjaw il-vetturi taghhom. Hu minnu illi l-attur Joseph Briffa jixhed illi qabel inkriet, l-art kienet imharbta u kienet tintuza mill-kuntratturi biex jitfghu l-imbarazz fiha. L-art hi imdawwra mill-bini. L-istess Joseph Briffa meta intalab jispjega ghaliex l-art inkriet ghal parkegg, jghid li jahseb li l-inkwilin riedha biex inizzel u jhott ix-xoghol u jzomm il-karozzi ghal klijenti tieghu. Id-direttur ta' Setra Limited, Giuseppe Trapani jikkonferma li fil-fatt dan kien l-iskop tal-kirja.

Eccezzjoni dwar il-kompetenza tal-Qorti ratione materiae

Is-socjeta konvenuta qed tissottometti illi din il-kawza ghal allegat hlas ta' kera dovuta ma messiex saret quddiem il-Qorti izda taqa' fil-gurisdizzjoni tat-Tribunal specjali cioe il-Bord li Jirregola l-Kera. L-artikolu 1525 tal-Kap. 16 jghid hekk:

> Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

Il-kwistjoni hi wahda fil-fehma tal-Qorti. Din il-kirja tal-porzjon art tista' titqies ghal finijiet tal-artikolu 1525 bhala kirja ta' fond urban/fond kummercjali?

Kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et**, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, l-emendi fil-ligi tal-kera kienu intizi biex ir-regola tkun il-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eccezzjoni li l-Bord jiddeklina l-gurisdizzjoni tieghu. Sahansitra l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu

gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll residenzjali.

Dak li jispetta lil din il-Qorti tqis ghalhekk hu jekk il-kirja de quo hix eskluza mill-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti hi tal-fehma illi l-art inkriet ghal skopijiet kummercjali. Din tohrog kemm mill-iskrittura kif ukoll mill-ftehim tal-partijiet. L-art mhix art agrikola jew rurali ghax tinsab f'zona urbana u hi mdawwra bil-bini. Dan jidher car mill-permessi tal-bini u pjanti taz-zona esebita a fol. 59 et seq. tal-process apparti l-fatt li bhala fatt l-art kienet mimlija imbarazz u ma kinitx xi art koltivata.

Il-Qorti tqis illi fit-tifsira tal-ligi ghal fond kummercjali jigi eskluz dar residenzjali pero inkluz fond urban mikri principalment sabiex minnu ssir attivita ghal skopijiet ta' qliegh. Il-ligi taghti ezempji mhux ezawrjenti ta' tipi ta' fondi kummercjali. Il-kirja in kwistjoni, fil-fehma tal-Qorti taqa fil-parametri ta' kirja ta' fond urban ghax tinsab fl-abitat u ghal skop purament ta' kummerc ghal min qed jikri. Dan jidher car mill-ammont ta' kera nnifsu. Il-ligi trid li mill-fond mikri jkun hemm skop ta' qliegh biex jikkwalifika bhala kummercjali izda mhux necessarjament li qed isir qliegh direttament minnu. Ara f'dan is-sens **Emanuele Agius vs Nicola Cassar** (App 17/05/1963).

Ghalkemm l-art hi fl-abitat u mhix la agrikola u anqas rurali u illi l-iskop tal-kirja kien ghal skop ta' kummercjali, irid jigi deciz jekk l-art tistax titqies bhala 'fond' ghal finijiet tal-ligi. Il-Qorti tqis illi fost l-ezempji ta' fondi kummercjali msemmija fl-Ordinanza u fil-Kap. 16 hemm 'posta fis-suq'. Din zgur ma tikkwalifikax bhala fond fis-sens ta' bini. Hu minnu illi d-definizzjoni ta' 'fond' fil-Kap. 69 hi 'bini' u fis-sentenza magistrali fl-ismijiet **Manduca vs Harding** (App Inf 13/06/1995) il-kelma 'fond' giet interpretata li ghal finijiet tal-Kap. 69 kellha tfisser biss 'bini' u dan minhabba l-iskop li ghalih saret il-ligi. Pero din id-definizzjoni hi limitata ghal Kap. 69 u kif jinghad ma ssibx sostenn assolut bl-istess ezempju moghti fit-tifsira ta' 'fond kummercjali'. L-iskop tal-emendi fil-ligi tal-kera kif riportati bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1525 kien li kemm jista' jkun tinghata interpretazzjoni estensiva ghal gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-

Kera (differenti mill-applikazzjoni tal-ligi tal-kera taht il-Kap. 69) sakemm il-ligi ma tipprovdix mod iehor. Il-Kodici Civili ma jaghtix definizzjni ta' 'fond' anzi l-kelma tintuza indiskriminatament kemm ghal bini jew sit mhux mibni bhas-servitujiet per ezempju meta jisemma' fond dominanti u fond servjenti li jista' jkun bicca art. Il-Qorti ttendi li ghandha tinghata tifsira ampja ghal kelma 'fond' kif ried il-legislatur la darba ma llimitax ruhu fl-uzu u tifsira tal-kelma 'fond' kif miftehma fil-Kap. 16 u li hu l-Kapitolu li jirregola l-kwistjoni tal-kompetenza. Di piu l-Qorti tqis illi anki l-Qrati fl-ambitu tal-Kap. 69 u qabel l-emendi wkoll taw tifsira ampja tal-kelma 'fond' fejn intuzat fl-isfera ta' barriera mikrija ghal skop ta' trobbija ta' annimali u tqieset bhala hanut (ara **Alfred P. Farrugia noe vs Valent Muscat**, App 11/07/1994) u ghalqa mikrija biex fiha jitqeghdu blokok tal-irham li tqieset bhala mahzen (**L. Mizzi noe vs Felice Buhagiar**, App Inf 31/05/1958).

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tqis illi l-kirja hi ta' fond urban ghal skopijiet kummercjali u l-kwistjoni hi purament dwar gbir ta' arretrati ta' kera u kwindi taqa' fil-qafas tal-artikolu 1525.

Billi qed tintlaqa' din l-eccezzjoni dwar il-kompetenza din il-Qorti ma tistax tidhol fil-mertu tat-tieni eccezzjoni dwar in-nullita tal-iskrittura ta' kera.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta li din il-Qorti ma ghandhiex kompetenza tisma' l-kawza ratione materiae u b'applikazzjoni tal-proviso tal-artikolu 741(b) tal-Kap. 12 tordna li l-atti jigu trasferiti lil Bord li Jirregola l-Kera biex jiehu konjizzjoni tal-kawza

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur