FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 21 ta' Marzu, 2016

Talba Nru: 926/2015/VG

Martin ZERAFA

vs

Steve ABELA

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-18 ta' Dicembru, 2015** u li permezz taghha talab lill-intimat ihallsu s-somma ta' seba' mitt euro [€700] u dan wara li ppremetta hekk:

> "L-attur jesponi bir-rispett:
>
> Illi huwa kreditur tal-konvenut Steve Abela fl-ammont ta' seba' mitt ewro (€700) rapprezentanti depozitu moghti fuq kuntratt ta' kera bejn il-partijiet datat t-8 ta' Jannar, 2015 (kuntratt anness u mmarkat Dok. A);

Illi ai termini tal-klawsola 5 tal-kuntratt imsemmi id-depozitu ghandu jigi rimborsat lill-attur fl-ahhar tal-kirja stante illi fuq spezzjoni tal-konvenut il-fond huwa fl-istess kondizzjoni ta' meta l-attur okkupa l-fond;

Illi l-attur osserva dawn il-kondizzjonijiet (kif indikat mir-ritratti annessi u mmarkati Dok. B).

Ghaldaqstant l-attur umilment jitlob li dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu:

1. Jiddikjara lill-konvenut debitur fis-somma ta' €700;
2. Jordna lill-konvenut ihallas l-ammont dovut;

Bl-ispejjez kollha, nkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 1775/2015 u l-interessi legali kollha".

Ra r-risposta tal-intimat minnu pprezentata fis-6 ta' Jannar, 2016 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

"L-esponent qieghed jikkontesta t-talba billi:

(1) Preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza rationae materiae ta' dan it-tribunal stante illi l-materji kollha relatati ma' kuntratti ta' kera jaqghu fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u mhux ta' dan it-tribunal;

(2) Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalsijasi kaz, l-attur kiser il-pattijiet lokatizji u partikolarment dawk senjalati fi klawsola 5 tal-iskrittura tat-8 ta' Jannar 2015;

(3) L-attur ikkawza danni lill-esponent fil-proprjeta mikrija u/jew l-oggetti ta' go fiha li gew danneggjati jew gew nieqsa u

ghalhekk ma ghandux dritt li jircievi lura d-depozitu minnu mitlub;

(4) L-esponent inkorra danni u spejjez tort tal-attur kif sejjer jigi ppruvat dettaljatament fil-kors tas-smigh tal-kaz u ghalhekk huwa intitolat jirritjeni d-depozitu biex ikopri t-telf u jaghmel tajjeb ghad-danni minnu sofferti;

(5) L-esponent fl-ebda mument ma accetta li fi tmiem il-kirja l-fond gie ritornat lura mill-attur fl-istat li kien meta inghata lilu u anzi pprotesta ruhu immedjatament ghall-hsarat u l-kundizzjoni spregjevoli li fiha l-fond gie ritornat fi tmiem il-kirja, kif sejjer jigi spjegat aktar fid-dettal waqt is-smiegh tal-kaz;

(6) L-attur ma jvanta ebda kreditu kontra l-esponent;

(7) It-talba tal-attur hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt;

(8) Kull wahda minn dawn l-eccezzjonijiet qed tinghata indipendentement u separatament mill-ohrajn.

Bl-ispejjez kontra l-attur, inkluz dawk tan-nota ta' kontestazzjoni wara l-ittra ufficjali numru 1775/2015 u l-atti relattivi ghal dik l-ittra ufficjali".

Ra l-verbal tad-29 ta' Frar, 2016 fejn it-Talba thalliet ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni tal-intimat ghal-lum;

Ra d-dokumenti esebiti;

Semgha t-trattazzjoni;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti qieghed jitlob il-hlas minghand l-intimat tas-somma ta' €700 rappresentanti depozitu moghti lill-istess intimat fuq kuntratt ta' kera bejn il-partijiet datat it-8 ta' Jannar, 2015. Ir-rikorrenti kompla qal li skont il-klawsola 5 tal-kuntratt imsemmi, d-depozitu ta' €700 kellhu jigi rimborsat lir-rikorrenti fl-ahhar tal-kirja stante li fuq spezzjoni tal-intimat il-fond kien fl-istess kondizzjoni ta' meta r-rikorrenti kien beda jokkupah. L-ewwel eccezzjoni tal-intimat hija fis-sens li dan it-Tribunal ma ghandhux il-kompetenza *rationae materiae* sabiex jiddeciedi dan il-kaz stante illi l-materji kollha relatati ma' kuntratti ta' kera jaqghu fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u mhux tieghu.

Ikkunsidra ulterjorment;

2. Jirrizulta li fit-8 ta' Jannar, 2015 l-intimat kien ta' b'titolu ta' lokazzjoni l-fond 172/1, The Strand, Gzira lir-rikorrenti(fol. 2 et seq).

3. Skont ma jirrizulta mill-klawsola numru hamsa (5) tal-kuntratt ta' lokazzjoni hawn imsemmi, insibu li:

"*5. A deposit of €700 (seven hundred) is being paid by Lessee to Lessor on signing of this agreement. This deposit is to be refunded to the Lessee at termination of the lease provided that, the property, after having been inspected by the Lessor or his agent, is found to be in the same condition as it was when occupation was effected, fair wear and tear excepted and provided that the Lessee has paid all outstanding electricity, water, gas, internet, cable television and telephone bills and any taxes thereon up to the date of termination of the lease. In the event that any outstanding bills have not been paid the deposit will be retained until settlement is made to the Lessor's satisfaction. In the event that damage has occurred to the Property or other items provided by Lessor, the Lessor shall be entitled to deduct costs of repairs inclusive of any related taxes from the deposit, fair wear and*

tear excepted, Property is to be returned at the same state it was given to the lessee at the end of tenancy. If Lessee (tenant), does vacate property before the agreed lapse of period stated in this agreement, any monies paid to Lessor including Rent in advance and the Deposit will be forefitted in favor of Lessor"

4. It-Tribunal sejjer, fir-rigward ta' l-imsemmija eccezzjoni, jaghmel referenza ghall-tlett sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, ilkoll fis-16 ta' Dicembru, 2015.

(i) **Catherine mart Joseph Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et** (App. Inf. Nru. 116/2010/1/AE). F'dan il-kaz, il-Qorti qalet li "*r-rikorrenti qeghdin isostnu li mal-akkwist ta' nofs indiviz tal-fond intimata, il-kri nhall. Da parti taghha l-appellata tikkontesta tali fatt. Hu minnu li fl-ewwel talba r-rikorrenti talbet dikjarazzjoni li: '... l-intimata qed tokkupa u zzomm il-fond 102 gja 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia minghajr ebda titolu validu fil-Ligi' pero hu ovvju li fl-ewwel lok hemm bzonn ta' dikjarazzjoni dwar jekk il-kirja spiccatx minhabba li r-rikorrenti jsostnu li minhabba li l-intimata xtrat nofs indiviz tal-fond, ma tistax tkun inkwilina ta' nofs indiviz tal-fond. Materja li tolqot kirja ta' fond urban. B'applikazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 il-kompetenza hi tal-Bord li Jirregola l-Kera*".

(ii) **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** (App. Inf. Nru. 468/2012/1/AE). Il-Qorti wiegbet ghal mistoqsija ta' jekk l-Att X tal-2009 japplikax ghal kirjiet li ntemmu fid-data li tigi pprezentata l-kawza u li allura, t-talba attrici tkun biss money claim rapprezentanti hlasijiet li jkunu ghadhom dovuti minkejja l-hall tal-kirja. Il-Qorti qalet li dan l-Att japplika ukoll f'kazijiet simili. In sostenn ta' din it-twegiba taghha, l-Qorti qalet li "*L-artikolu 1525* [tal-Kap. 16] *jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi 'kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri'. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni*

bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx" u "*Ir-realta tibqa li kawza fejn jintalab hlas ta' kera hi kwistjoni ntrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera, u dan minkejja li l-kirja ma tkunx ghadha fis-sehh. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn bil-mod kif inkiteb l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-Bord ghandu kompetenza li jisma u jiddeciedi kawza ghall-hlas ta' kera meta l-kirja tkun ghadha fis-sehh filwaqt li m'ghandux tali kompetenza ghas-semplici raguni li l-kirja tkun inhallet. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jatix lill-qorti x'tifehm li l-legislatur ried jiddistingwi. Wara kollox huma kwistjonijiet relatati mal-obbligi kuntrattwali ta' inkwilin*".

(iii) **Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et** (App. Inf. Nru. 433/2011/AE). F'dan il-kaz, il-kwistjoni kienet dwar obbligi naxxenti minn kuntratt ta' kera li kien intemm. Ir-rikorrenti f'din il-kawza talab lill-intimat ihallas il-konsum ta' dawl u ilma u danni ghall-hsarat li saru fuq sufan. It-Tribunal qal li huwa ma ghandux kompetenza rationae materaie sabiex jiddeciedi dan il-kaz. Il-Qorti ta' l-Appell qablet ma din is-sentenza tat-Tribunal.

5. Ghalhekk, l-ewwel u qabel kollox ghandu jigi deciz mit-Tribunal x'inhu l-oggett tal-kawza. Jekk ser jirrizulta li l-oggett tal-kawza jirrigwarda materja (kollha) li tolqot kirja ta' fond urban, allura skont ma jirrizulta mill-gurisprudenza hawn fuq citata, li mxew fuq il-ligi kif inhi llum, il-forum kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera.

6. Fil-kaz tal-lum, ir-rikorrenti qieghed jesigi l-hlas, minghand l-intimat, tad-depositu li huwa kien hallas, skont il-klawsola numru hamsa (5) tal-kuntratt ta' lokazzjoni u dan peress li skont hu, huwa rritorna lura l-fond kif kien meta inghata lilu u l-intimat ma kellu l-ebda raguni sabiex izzomm dan l-ammont. Dan ifisser, fil-fehma tat-Tribunal, li huwa ikun irid jidhol fil-kirja

u ghalhekk ma ghandux il-kompetenza *rationae materiae* sabiex jiddeciedi dan il-kaz.

7. Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi din it-talba billi, filwaqt li jilqa l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat, jiddikjara li huwa ma ghandux gurisdizzjoni sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba mressqa quddiemu u konsegwentement jiddikjara lilu nnifsu bhala mhux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni taghha. It-Tribunal, in vista ta' dak li jghid u jipprovdi l-artikolu 741(b) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jordna li dawn il-proceduri jigu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jinstemghu u jigu decizi minn dak il-Bord skont il-ligi.

8. L-ispejjez, in vista tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Mary Josette Musu
Deputat Registratur