QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

Magistrat

Dr. Consuelo Scerri Herrera LL.D. DIP. MATR. (Can.)

Seduta mizmuma llum, 10 ta' Jannar 2018

Rikors Nr.: 219/17 CSH

Francis u Natalie konjugi Sciberras

vs

Daniel Farrugia personalment u ghan-nom ta' Danfar Ltd;

Darren Casha personalment u ghan-nom ta' Strand Catering Ltd

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-atturi Francis u Natalie konjugi Sciberras fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti Daniel Farrugia personalment kif ukoll ghan-nom ta' Danfar Ltd u Darren Casha personalment u ghan-nom ta' Strand Catering Ltd ihallsuhom is-somma komplessiva ta' erbatax-il elf, disa' mija u disgha u disghin Ewro (€14,999) rapprezentanti kera dovuta, spejjez, tiswijiet u hlas ta' licenzji in konnessjoni mal-fond mikri lilhom permezz ta' skrittura privata datata 31 ta' Lulju 2006.

Bl-ispejjez kollha inkluz tal-prezenti u tal-ittra ufficjali datata 24 ta' Novembru 2015.

Rat ir-risposta tal-intimati prezentata fir registru ta' din l-Qorti nhar id-9 ta' Ottubru 2017 (fol. 7). fejn eccepew is-segwenti:-

1."*Preliminarjament l-inkompetenza ratione materiae ta' din l-Qorti stante li l-mertu odjern jittratta affarijiet konnessi ma' kuntratt ta' kera, u dan kif sancit ukoll mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet* ***Salvatore Bonello et vs Anthony Deguara et*** *App 468/12AE deciza fis-16 ta' Dicembru 2015).*

2. Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu l-ispejjez u tiswijiet allegati li ghalhekk l-esponenti jifhem li hemm pretensjoni ta' danni fil-konfront ta' Danfar Ltd u The Strand Catering ltd dawn il-pretensjoonijeit illum huma preskritti ai termini ta l-artikolu 2153 tal kap 16 tal-ligjiet ta' Malta fil-konfront taghhom.

3. Illi l-petensjoni ta' l-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant hija kontestata in toto.

4. Ili fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghall-premess, fir-rigward il pretensjoni dwar hlas ta' licenzji, fl-ewwel lok, u minghajr pregudizzju ghall-kontestazzjoni ta' l-ammont globali pretiz f'din il-kawza, l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw li huma ghamlu l-ispejjez. Dan jinghad stante li fl-ittra ufficcjali esekuttiva li ppecediet din il-procedura, l-atturi kienu qeghdiin jippretendu hlas lilhom ta' ammonti il lanqas kienu dovuti lilhom izda li interpellaw lill-esponenti sabiex ihalsu direttament lil haddiehor meta semmai skond il-kuntratt l-obbligu ta' l-eccipjenti kien biss wiehed ta' rifuzjoni.

5. Illi l-eccipjenti jichdu l-allegazzjoni ta' l-atturi li kien hemm bzonn xi tiswijiet dwar li vvakaw il-fond affermaw li huma irrispettaw l-obbligu assunt minnhom li jzommu l-fond de quo fi stat tajjeb.

6. Ili sa fejn din il-kawza tolqot lill-eccipjenti Darren Casha u Daniel Farrugia personalment huma kienu biss garanti tas-socjetajiet konvenuti u ghaldaqstant huma ma ghandhom jaghtu xejn lill-atturi kemm il-darba jirrizulta li d-difizi tas-socjetajiet konvenuti jiqu milqugha u r-responsabilita taghhom hija limitata biss ghal kwalunkwe responabilita' jekk talvolta tirrizulta li jista' jinsab fis-socjetajiet konvenuti.

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta' l-ispejjez ta' l-ittra ufficcjali esekuttiva li pprecediet dan l-att, dan huwa kkontestat stante n-nullita ta' l-istess ittra ufficjali li ma kkonformatx ruhha mal-forma rikjesta mill-ligi.

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, stante li s-socjetajiet eccipjenti qatt ma gew formalment interpellati ghall-hlas, u qatt ma gew interpellati jhalsu somma likwidata (peress li l- ittra ufficcjali reklamata mill-atturi saret fil-konfront ta' l-eccipjenti Daniel Farrugia u Darren Casha personalment biss), kwalunkwe imhgax li l-eccipjenti jisthgu jigu kkundannat jhallsu ghandu jibda jiddekorri mid-data tan-notifika ta' l-avviz promotur.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Semghet lill-avukati tal-partijiet jittrattaw l-ewwel eccezzjoni dwar l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din l-Qorti u dan fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2017 fejn talbu lil din il-Qorti tghaddi ghas-sentenza preliminari fuq din l-istess eccezzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti ihallsuhom is-somma ta' is-somma komplessiva ta' erbatax-il elf, disa' mija u disgha u disghin Ewro (€14,999) rapprezentanti din is-somma ta' kera dovuta, spejjez, tiswijiet u hlas ta' licenzji in konnessjoni mal-fond mikri lilhom permezz ta' skrittura privata datata 31 ta' Lulju 2006.

Il-konvenuti fl-ewwel eccezzjoni taghhom isostnu li din l-Qorti m'ghandhiex kompetenza tiddeciedi din il-kawza peress li l-mertu tal-kawza tittratta affarijiet konnessi ma' kuntratt ta' kera u ghalhekk skond l-**Artikolu 1525 tal-Koidici Civili** din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza tisma' l-kaz izda l-kawza kellha tigi prezentata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mahtur bis-sahha tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini.

Konsiderazzjoni.

Huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promoter, kif intavolati it-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti ghandha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (**Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et** (Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

Il-posizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani kienet ormai pacifika fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna[1].
Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, izda, dahhlu fis-sehh xi tibdiliet li twessghu il-kompetenza tal-Bord tal-Kera u ghalhekk lanqas ma tant tista' ssir referenza ghal sentenzi li nghataw qabel ma saru dawn l-istess emendi.

B'dana l-att gew emendati *inter alia* l-**Artikolu 1525 tal-Kap 16** u l-**Artikolu 16 tal-Kap.69**, tal-Ligijiet ta' Malta.

l-**Artikolu 1525 tal-Kodici Civili** illum jipprovdi:-

"l-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 ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali".

Din id-disposizzjoni hija ukoll replikata fl-**Artikolu 39 (5)** tal-Att 'X' tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-**Artikolu 38 (a**) jipprovdi sub artikolu gdid wara l-**artikolu 16 (3)** tal-Kapitlu 69, l-**Artikolu 16 (4)** li jghid hekk:

"(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 tatTaqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi*

[1] Ara ad ez. Rinaldo Wismayer – vs –Paolo Saydon et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Marzu 1982 li rriferiet ghas-sentenzi fl-ismijiet G. Cauchi –vs – Dr. T. Fenech noe, Koll. Vol.XXX- 1-811; A. Cuschieri – vs – A. Camilleri, Koll. Vol. XXXVII- 1-568; Appell deciz fl-10.10.2003 fl-ismijiet Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat et.; Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl- 10.10.2003

kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

M'hemmx dubju li qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, kawza ta' din ix-xorta kienet taqa' fil-kompetenza tal-qrati ordinarji pero' illum il-gurnata is-sitwazzjoni hija differenti.

Il-pretensjoni tal-atturi hi bazata fuq obbligi kuntrattwali li jemanu mill-kuntratt ta' lokazzjoni datat 31 ta' Lulju 2006, li kien hemm bejn il-kontendenti. Gialadarba l-**Artikolu 1525 tal-Kodici Civili** jipprovdi li l-Bord ghandu: *".....l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri*[2] *ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali*", ghal din il-Qorti hu evidenti li t-talba ghall-hlas ta' kera flimkien mat-talbiet l-ohra u cioe' ghal hlas ta' tiswijiet spejjez u licenzji maghmula in konnessjoni mal-fond mikri jaqghu fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-lokazzjoni ghadhiex in vigore jew le.

L-istess jinghad fir-rigward tal-**Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009** li jipprovdi:

"*Il-Bord tal-Kera mahtur bis-sahha tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani*[3] *li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan izda li kawzi li jirrigardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunal ohra ghandhom jibqghu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali*".

[2] Fl-Ingliz: "….. on all matters relating to contracts of lease of urban property and of a residence and of commercial tenements….".
[3] Fl-Ingliz: "connected with the letting of urban property…..".

Dan ir-ragunament u cioe' li kwistjoni kon simili bhal dawn in desamina ghandhom jigu decizi mill-Bord li Jirregola l-Kera kien ukoll mehud mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Dicembru 2015 fil-kawza kwotata mill-konvenuti fl-ismijiet '**Salvatore u Maria konjugi Bartolo K.I. 758752 M u 427352M rispettivament vs Anthony u Maria konjugi Deguara K.I. 221340 M u 171141 M rispettivament u Anthony Deguara Limited C-7325'**

Il-Qorti taf li hemm gurisprudenza li tghid mod iehor. Hekk per ezempju **Pawla Xerri vs Francis Muscat et,** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri fit-18 ta' Gunju 2013; **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et**, deciza minn din il-Qorti (Imhallef E. Grima) fid-9 ta' Lulju 2014; **Joseph Portelli vs Ejder Karadol**, deciza mill-Prim'Awla (Imhallef A. Felice) fit-8 ta' Ottubru 2015 liema decizjonijiet kienu bbazati fuq l-artikolu 16(4) Kap. 69 pero' din il-Qorti ghalkemm hija Qorti tal-Magistrati tghid li ma taqbilx maghhom u hija tal-fehma li kull azzjoni li tirrigwarda kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani inkluz dawk kummercjali ghandhom jigu decizi mill Bord li jirregola l-kera.

Il-qorti tabbraccja dak li inghad mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) u cioe' "*li jkun ghaqli li l-legislatur jintervejni sabiex il-materja tal-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tigi regolata minn provvediment wiehed tal-ligi li jkun car u li ma johloqx il-problemi li l-imsemmija provvedimenti qeghdin joholqu. Il-posizzjoni attwali tidher li qeghda sservi biss ghal incertezza u telf ta' zmien ghal min ikun kostrett jipproponi proceduri gudizzjarji f'kwistjonijiet fejn is-suggett hu l-kiri ta' fond urban'*[4] u ghalhekk ghal dan il-ghan qed tordna li kopja ta' din is-sentenza tintbghat lill-Ispeaker tal-Kamra sabiex din il-materja tigi darb'ohra diskussa fil-parlament u jkun hemm gwida u legislazzjoni aktar cara f'dan ir-rigward u dan sabiex jigu evitati sentenzi konflingenti.

[4] Salvatore u Maria konjugi Bartolo K.I. 758752 M u 427352 M rispettivament Vs Anthony u Maria konjugi Deguara K.I. 221340 M u 171141 M rispettivament vs Anthony Deguara Limited C-7325

Ghaldaqstant din il-Qorti qieghda tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u tiddikjara li ma hix kompetenti li tisma' il-kaz u konsegwentement tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Dr Consuelo Scerri Herrera LL.D.
Magistrat

Deputat Registratur