QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 304/2018 RM

L-Onorevoli Dottor Clifton Grima

-vs-

Sylvio Brincat

Illum, 26 ta' Frar 2020

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat mill-attur fl-4 ta' Dicembru 2018 fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallsu s-somma ta' sebat elef, wiehed u erbghin ewro, u hamsa u disghin centezmu (€7,041.95) rapprezentanti arretrati ta' kera tal-fond bl-indirizz: Shop Number 6, Pjazza Awrekarja, San Gwann, inkluzi kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-istess fond li kien mikri lilu, flimkien mal-imghax legali bir-rata ta' tmienja fil-mija, dekorribbli mid-data tal-itttra ufficjali Nru: 80/17, inkluzi spejjez tal-istess ittra ufficjali, bil-konvenut jibqa' minn issa ngunt in subizzjoni.

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza, u bl-imghax fl-oghla rata permessa mil-ligi, sad-data tal-pagament effettiv, u wkoll l-ispejjez kollha konnessi mal-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment ma' din il-kawza.

Rat li l-konvenut gie notifikat bir-Rikors promotur u bl-avviz tas-smigh tal-kawza permezz tal-procedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni a tenur tal-Artikolu 187(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat illi peress illi a tenur tal-istess Artikolu 187(3) tal-Kap. 12, in-notifika għandha titqies li tkun saret fit-tielet jum tax-xogħol wara l-aħħar data meta tkun ġiet pubblikata jew minn meta tkun twaħħlet il-kopja, skont liema tiġi l-aktar tard, il-konvenut gie debitament notifikat fl-1 ta' Novembru 2019.

Rat illi l-konvenut baqa' ma deherx quddiem il-Qorti fl-udjenza sussegwenti tas-7 ta' Jannar 2020 sabiex jikkontesta l-kawza, u lanqas ma pprezenta ebda risposta in linea ta' kontestazzjoni;

Rat l-Affidavit tal-attur l-Onor. Dr. Clifton Grima ipprezentata waqt l-udjenza tas-7 ta' Jannr 2020;

Rat illi waqt l-istess udjenza tas-7 ta' Jannar 2020, il-konvenut rega' ma deherx u l-abbli avukat tal-attur iddikjarat illi l-attur ma ghandux iktar provi xi jressaq;

Rat illi ghalkemm il-kawza giet imhollija ghas-16 ta' Jannar 2020 ghat-trattazzjoni finali, ma deher hadd u ghalhekk halliet il-kawza ghas-sentenza in difett ta' ostakolu;

Rat il-provi u d-dokumenti kollha in atti;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawza giet imhollja ghal-lum ghas-sentenza u ma jirrizultax illi saret xi talba ghas-sospenzjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza jew li hemm xi impediment iehor ghall-ghoti tas-sentenza llum;

Ikkunsidrat;

Illi b'din l-azzjoni l-attur jitlob il-hlas ta' somma rapprezentanti arretrati ta' kera tal-fond bl-indirizz Shop 6, Pjazza Awrekarja, San Gwann, liema fond mikri lill-konvenut bis-sahha ta' skrittura privata ta' kirja konkluza bejn il-partijiet fit-18 ta' Mejju 2015[1]. L-attur jitlob ukoll il-hlas tal-arretrati tad-dawl u ilma fil-fond.

Qabel xejn, ghalkemm ma giet sollevata ebda eccezzjoni li tikkontesta l-kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti sabiex tiehu konjizzjoni tat-talba tal-attur, il-Qorti tqis illi galadarba din hija ghall-hlas ta' arretrati tal-kera ta' fond u ta' spejjez konnessi mal-konsum tad-dawl u ilma gewwa l-istess fond waqt il-perijodu tal-lokazzjoni, liema lokazzjoni giet mitmuma, ghandu jigi stabbilit espressament illi l-kompetenza taghha sabiex tiehu konjizzjoni tat-talba attrici kif ifformulata, hija taghha u mhux ta' xi qorti jew tribunal iehor.

F'kaz analogu ghal dak in-ezami, deciz fl-4 ta' Dicembru 2013, fl-ismijiet **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg,** il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)5 irriteniet hekk:

"... illi l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani inkluz fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. ... ... La darba l-kera hija meqjusa mitmuma, l-poter ta' dan il-Bord biex jaghti rimedju fuq arretrati ta' kera u danni kagjonati fil-fond waqt il-kors tal-kirja allura huwa serjament mqieghda f'dubju. Tajjeb li jkun notat illi meta l-legislatur ried jaghti poter lil Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jigifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-tmiem tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u inekwivoku. Fit-termini tal-principju, ubi voluit dixit, il-legislatur ma semma' xejn aktar dwar il-poteri tal-Bord f'kirjiet mitmuma. B'hekk il-kelma "kirjiet" fl-artikolu 16(4) ghandha tiftiehem bhala kirjiet veljanti.

L-artikolu in kwistjoni tal-Kap. 69 jaqra hekk:
16(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-

[1] Dok. CGK, fol. 39.

Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.

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 il-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirrizultax car li l-Bord inghata gurisdizzjoni.
… … …

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-legislatur tajjeb jew hazin irrestringa ghal kaz wiehed fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera fejn wara tmiem ta' kirja tqum kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu pero wara tmiem ta' kirja ezistenti u mhux semplicement kaz fejn l-okkupant kien bla titolu ab initio fejn allura l-interpretazzjoni li kienet tinghata lill-artikolu kienet tkun wahda differenti.

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."

Dan l-insenjament tal-Qorti tal-Appell japplika perfettament ghall-kaz in ezami fejn il-kirja giet mitmuma u l-konvenut ma baqax jokkupa l-fond in kwistjoni. Konsegwentement, mill-kazistika succitata huwa car li hija din il-Qorti li hi kompetenti sabiex tiddeciedi l-kawza odjerna.

Ikkunsidrat;

Fix-xhieda tieghu l-attur jispjega illi huwa kera l-fond in kwistjoni lill-konvenut ghal perijodu ta' tnax-il xahar, liema perijodu seta' jigi estiz mill-inkwilin soggett ghall-kundizzjonijiet pattwiti fil-ftehim lokatizzju. Il-kirja bdiet tiddekorri mill-15 ta' Gunju 2015, bil-kera ghall-ewwel sena tal-kirja tkun fis-somma ta' €5,000 fis-sena. Dan kollu jirrizulta mill-ftehim lokatizzju esebita in atti. Madanakollu, l-attur sostna illi ghalkemm il-konvenut dam jokkupa l-fond

ghall-gestjoni tan-negozju tieghu ghal perijodu ta' madwar sena u nofs qabel tah lura c-cwievet tal-fond, huwa qatt ma hallas ebda kera lill-attur u lanqas hallas l-ammonti ohrajn li skont il-ftehim kellhom jithallsu mill-inkwilin, fosthom il-kontijiet tad-dawl u ilma fil-fond. Qal ukoll illi ghalkemm huwa kien kellem lill-konvenut personalment diversi drabi sabiex ihallas il-pendenzi dovuti in konnessjoni mal-kirja tal-fond, u ghalkemm il-konvenut dejjem weghdu li ser ihallas, il-hlas baqa' ma sarx.

L-attur jitlob il-hlas tas-somma komplessiva ta' €7,041.95 rapprezentanti, kif inghad, arretrati tal-kera dovuta ghall-fond mikri lill-konvenut, u arretrati tal-konsum tad-dawl u ilma fil-fond.

Il-konvenut ghazel li ma jikkontestax attivament u formalment it-talba tal-attur ghall-hlas u jista' jitqies li huwa kontumaci f'dawn il-proceduri. Madanakollu, jehtieg li jigi sottolineat illi l-kontumacja m'hijiex ammissjoni izda ghandha titqies mill-Qorti bhala kontestazzjoni u ghalhekk anke f'kawza fejn il-konvenut hu kontumaci, tapplika ir-regola illi min jallega jrid jipprova: *ei incumbit probatio qui dicit non qui negat*. Wara kollox, l-Artikolu 562 tal-Kap. 12 jipprovdi illi:-

Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallega.

Kif gie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rea Ceramics Limited vs Kunsill Malti ghall-Isport et**, moghtija fit-18 ta' Lulju 2014:-

"*... kif jghid l-Artikolu 158[10] tal-Kap. 12 il-konvenut kontumaci jiddefendi ruhu kontra t-talba tal-attur, u dan fuq il-principju li l-kontumacja mhijiex ammissjoni jew semplici walk-over izda hija kontestazzjoni u allura xorta wahda l-attur jibqalu l-oneru li jressaq provi sodisfacenti in sostenn tat-talba tieghu.*"

Illum fil-ligi procedurali nostrana, il-kontumaci huwa ppenalizzat billi ma jithalliex jikkontradixxi l-fatti mressqin mill-attur u lanqas jithalla jressaq il-provi tieghu. Id-difiza tieghu hija ghalhekk imdghajjfa sew. Madanakollu, bis-sahha

tal-emendi li sehhew fil-Kap. 12 bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-1995, il-konvenut inghata l-fakolta` li minkejja s-sanzjoni tal-kontumacja, iressaq sottomissjonijiet bil-miktub biex jiddefendi ruhu kontra t-talba tal-attur.

Fil-kaz odjern izda, il-konvenut kif rajna la deher quddiem il-Qorti biex jikkontesta l-kawza, la pprezenta risposta bl-eccezzjonijiet tieghu u lanqas talab illi jipprezenta xi sottomissjonijiet bil-miktub. Maghdud dan, minkejja li l-Qorti xorta wahda halliet il-kawza ghat-trattazzjoni finali, il-konvenut ma uzufruwixxiex ruhu minn din l-ahhar opportunita`.

Madanakollu, dan ma jfissirx illi b'daqshekk l-attur huwa mehlus milli jipprova b'mod sodisfacjenti illi t-talba tieghu ghall-hlas hija misthoqqa.

Ikkunsidrat;

Il-Qorti tosserva illi l-attur ma ressaq ebda prospett biex ifisser il-konsistenza tal-ammont minnu reklamat f'din il-kawza, cioe` liema ammont jirrapprezenta l-arretrati tal-kera u liema ammont jirrapprezenta l-arretrati tad-dawl u ilma. Jitlob biss il-hlas tas-somma komplessiva ta' €7,041.95.

Izda, mix-xhieda tal-attur jirrizulta b'mod mhux kontradett illi l-konvenut dam jokkupa l-fond lilu mikri ghal madwar sena u nofs. Dan ifisser illi ghall-ewwel sena biss kienet dovuta kera fis-somma ta' €5,000 liema kera l-attur isostni li ma gietx imhallsa lilu, kif lanqas ma giet imhallsa lilu ebda kera kwalsiasi ghall-perijodu kollu sussegwenti sakemm il-konvenut irritorna c-cwievet tal-fond lill-attur.

Il-Qorti tosserva ulterjorment illi s-somma totali mitluba mill-attur ma tikkorrispondix u teccedi s-somma minnu mitluba, ukoll in linea ta' arretrati tal-kera u kontijiet tad-dawl u ilma, permezz tal-ittra ufficjali ppprezentata fl-20 ta'

Jannar 2017 a tenur tal-Artikolu 166A tal-Kap. 12, fil-konfront tal-konvenut[2]. Din l-interpellazzjoni ufficjali giet kontestata mill-konvenut li wiegeb permezz ta' risposta datata 20 ta' Frar 2017 illi l-ammont mitlub mhuwiex dovut. *Multo magis* ghalhekk, l-ammont mizjud mitlub mill-attur f'din il-kawza.

L-attur ma jaghtix spjega dwar id-differenza bejn l-ammont li l-konvenut gie interpellat ihallas bl-ittra ufficjali fuq imsemmija, u l-ammont mitlub f'din il-kawza - differenza ta' cirka €580 - izda wara li rat id-depozizzjoni tal-attur, tqis illi l-ittra ufficjali tal-20 ta' Jannar 2017 giet ipprezentata ftit zmien biss wara illi l-konvenut telaq mill-fond u rritorna l-pussess lill-attur[3]. Ghall-Qorti dan ifisser li huwa eskluz illi d-differenza tirrapprezenta l-hlas ta' xi kera, li kienet diga` kwantifikabbli u kwantifikata ghall-finijiet tal-imsemmija ittra ufficjali, meta l-konvenut irritorna l-pussess tal-fond u l-kirja giet terminata.

Kwantu ghat-talba ghall-hlas tal-arretrati tad-dawl u ilma, il-Qorti rat il-ftehim lokatizzju u ghalkemm ma giex stipolat b'mod espress illi l-kontijiet dwar il-konsum tad-dawl u ilma fil-fond kellhom jithallsu mill-konvenut, jirrizulta illi l-partijiet kienu ftiehmu illi "*the tenant shall be responsible to pay bills and other administrative fees incurred during his use of the premises*". Il-Qorti tqis illi l-ispejjez tal-konsum tad-dawl u ilma inevitabbilment jinkwadraw fit-tifsira ta' kontijiet ta' spejjez inkorsi in konnessjoni mal-uzu tal-fond mill-inkwilin u ghalhekk, hija tal-fehma illi t-talba tal-attur ghall-hlas ta' ammonti dovut in konnessjoni mal-uzu tad-dawl u ilma fil-fond, hija gustifikata. Hawnhekk irid jittiehed kont ukoll tal-fatt illi fil-prattika, kif inhuwa huwa risaput, l-ispejjez konnessi mal-konsum tad-dawl u ilma m'humiex dejjem disponibbli u kwantifikabbli immedjatament. Kif gia` stabbilit, jidher illi l-interpellazzjoni gudizzjarja ghall-hlas, *inter alia*, tal-kontijiet tad-dawl u ilma, intbaghtet kwazi minnufih li l-konvenut irrilaxxa l-pussess tal-fond lill-attur.

---

[2] Fol. 3

[3] L-attur xehed illi l-konvenut okkupa l-fond ghal sena u nofs mill-15 ta' Gunju 2015.

Ghalkemm tiddeplora n-nuqqas tal-konvenut illi jipprezenta provi iktar skjetti in sostenn tat-talba tieghu ghall-hlas, liema provi bla dubju kellhom ikunu disponibbli ghalih wara kwazi sentejn mit-terminazzjoni tal-lokazzjoni u r-ritorn tal-fond, il-Qorti, wara li rat il-ftehim lokatizzju u wara li qieset li skont kif xehed l-attur, il-konvenut qatt ma hallas xi kera ghall-fond u dam jokkupa l-fond u jutilizza s-servizzi tad-dawl u ilma fil-fond ghal zmien ta' cirka sena u nofs, tqis illi l-ammont komplessiv mitlub mill-attur, kompriz sija arretrati tal-kera u sija wkoll spejjez tal-konsum tad-dawl u ilma, ma hijiex irragjonevoli.

B'zieda mal-premess, fin-nuqqas ta' kontestazzjoni *ad hoc* u mizmumin ferm il-konsiderazzjonijiet appena maghmula u r-rizultanzi mill-gabra tax-xhieda u l-provi dokumentarji fl-atti, il-Qorti hija tal-fehma illi l-ammont komplessiv mitlub mill-attur ma tistax titqies li m'hijiex gustifikata u hija ghalhekk misthoqqa.

Ikkunsidrat finalment;

Kwantu ghall-imghax, billi jirrizulta illi l-attur kien interpella lill-attur permezz tal-ittra gudizzjarja tal-20 ta' Jannar 2017 ghal ammont inferjuri ghal dak mitlub minnu fil-proceduri odjerni, il-Qorti ma hijiex konvinta illi l-imghax ghandu jibda jiddekorri mid-data tal-imsemmija interpellazzjoni ufficjali, izda ghandu jibda jiddekorri mid-data meta l-konvenut gie msejjah gudizzjarjament ghall-ewwel darba biex ihallas l-ammont li jifforma l-mertu tat-talba gudizzjarja ghall-hlas, liema hlas qed jigi ordnat mill-Qorti, a tenur tal-Artikolu 1141(2) tal-Kodici Civili.

Fil-kaz odjern, jirrizulta illi l-konvenut gie msejjah ghall-hlas tal-ammont ta' €7,041.95 permezz ta' att gudizzjarju, bil-prezentata tar-Rikors promotur, fl-4 ta' Dicembru 2018 u hija minn din id-data li l-imghax fuq is-somma mitluba ghandu jibda jiddekorri.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, abbazi tal-konsiderazzjonijiet kollha fuq maghmula, tilqa' t-talba tal-attur l-Onorevoli Dr. Clifton Grima u tikkundanna lill-konvenut Sylvio Brincat sabiex ihallas lill-istess attur is-somma ta' sebat elef u wiehed u erbghin Ewro, u hamsa u disghin centezmu (€7,041.95) rapprezentanti arretrati ta' kera tal-fond bl-indirizz: Shop Number 6, Pjazza Awrekarja, San Gwann, inkluzi kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-istess fond li kien mikri lilu, bl-imghax mill-4 ta' Dicembru 2018, u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra gudizzjarja bin-Numru 80/2017, kontra l-istess konvenut.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAGISTRAT

Dr. Graziella Attard
Deputat Registratur