MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-26 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 242/2014

Kummissarju tal-Artijiet

vs

Anthony Bone (ID 6263M) u

Rita Bone (ID7258M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-Kummissarju tal-Artijiet datat 26 ta’ Marzu 2014 fejn iddikjara bil-gurament, u Dr Joseph Bugeja, Kummissarju tal-Artijiet (ID 181569M) jesponi bir-rispett:

Illi l-konvenuti jikru minghand l-attur il-fond *snack bar / bar* fil-kumpless tal-Imsida Marina, maghruf bhala Ristorante La Vela, liema kirja bdiet b'effett mis-7 ta' Gunju 1991, u ghal liema fond l-intimati obbligati jhallsu kera fl-ammont ta' elfejn hames mija u tnejn u sittin ewro u wiehed u tletin centezmu (€2,562.31) kull sitt xhur.

Illi l-intimati naqsu milli jhallsu l-kera dovuta lill-Kummissarju tal-Artijiet ghall-perjodu mis-7 ta' Gunju 2011 sas-6 ta' Gunju 2014, u ghalhekk huma debituri tieghu fl-ammont ta' hmistax-il elf, tliet mija u tlieta u sebghin ewro u sitta u tmenin centezmu (€15,373.86).

Illi *nonostante* nterpellati jhallsu dan l-ammont diversi drabi l-intimati baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u dawk li ghad jirrizultaw waqt is-smigh tal-kawza, il-konvenuti ghandhom:

1. Jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tghaddi biex tiddeciedi skont it-talba tal-attur bid-dispensa tas-smigh skont kif mahsub fl-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u;

2. Tiddikjara li m'ghandhomx eccezzjonijiet xi jressqu ghat-talbiet tal-attur;

3. Tiddikjara li huma moruzi fil-kera, b'tali mod li sallum l-arretrati dovuti minnhom jammontaw ghal hmistax-il elf, tliet mija u tlieta u sebghin ewro u sitta u tmenin centezmu (€15,373.86);

4. Tiddikjara li huma kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja meta ssullokaw il-fond imsemmi;

5. Tiddikjara li dan l-agir wassal ghat-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kirja li huma kienu jgawdu minghand il-Kummissarju tal-Artijiet;

6. Per konsegwenza ta' dan kollu tordnalhom jizgumbraw mis-sit imsemmi.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-24 ta' April 2014.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-24 ta' April 2014 fejn il-Qorti, billi qisiet li l-intimat irnexxielu jipprova *prima facie* u li ghandu oggezzjonijiet xi jressaq ghat-talbiet tar-rikorrenti, awtorizzat li jressaq risposta guramentata fi zmien ghoxrin gurnata minn dan id-digriet.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut datata 8 ta' Mejju 2014 (fol 9) fejn espona bil-qima: -

1. Illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex kompetenza *ratione matriae* sabiex tisma' din il-kawza u ghalhekk il-kawza kif impostata ma tistax tregi;

2. Illi sabiex l-atturi ikunu jistghu itemmu il-kirja fuq il-kawzali indikati minnhom u cioe` fuq in-nuqqas ta' hlas tal-kera dovuta l-atturi iridu qabel xejn jippruvaw illi huma ikunu interpellaw lill-konvenuti permezz ta' ittra ufficjali sabiex ihallsu il-kera dovuta minnhom (proviso tal-Art 1570 tal-Kap 16). Dan ma sarx u ghalhekk it-talbiet kif maghmula mhux sostenibbli;

3. Illi intant l-atturi kienu ghamluha cara lill-konvenuti li huma ma kienux lesti jaccettaw kera peress li kienu qed jallegaw li l-konvenuti kienu qed jissullokaw il-fond mertu tal-kawza; kien ghalhekk li l-konvenut naqas li jhallas il-kera. Ghalhekk it-talbiet kif dedotti mhumiex sostenibbli;

4. Illi intant ukoll il-gudizzju mhuwiex wiehed integru ghaliex mhux kull min kien parti fil-kuntratt imsemmi mill-atturi gie imharrek.

5. Illi l-atturi ma jistghux jitolbu tmiem ta' kuntratt minghajr ma jipprezentaw kopja tal-istess kuntratt.

6. Illi l-atturi ma jistghux itemmu kuntratt unilateralment minghajr ma jottjenu ordni tal-Qorti - u dan biss jekk fil-fatt ikunu jezistu il-kondizzjonijiet legali u fattwali ghal tali tmiem.

7. Illi intant l-ittra li biha l-atturi ittentaw itemmu l-kuntratt kienet tindika li l-kirja kienet qed tigi mitmuma ghaliex l-atturi kienu qed jallegaw li l-konvenut kien qed jissulloka l-fond minghajr il-permess tal-istess atturi - xejn ma kien issemma' dwar in-nuqqas ta' hlas tal-kera - l-ittra ufficjali datata 12 ta' Dicembru 2013 (Dok A) tikkonferma dan. Il-konvenuti ghamlu mandat ta' inibizzjoni (Dok B) u l-atturi f' verbal irrinunzjaw ghall-evizzjoni furzata. Minhabba f' din l-allegazzjoni li l-konvenuti kienu qed jissullokaw il-fond, l-atturi bil-fomm kienu indikaw li huma ma kienux lesti jaccettaw aktar kera minn ghand il-konvenut. Intant pero' id-Dokumenti C u D jindikaw illi fil-fatt l-atturi kienu ilhom jafu mis-sena 2010 li l-fond kien qed jigi operat minn haddiehor - u minkejja dan l-gharfien huma baqghu jaccettaw il-kera kif ser jigi pruvat.

8. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha.

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Jannar 2015 mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Michaela Muscat ghall-Kummissarju tal-Artijiet u Dr Ray Zammit ghall-konvenut prezenti. Xehed bil-gurament il-konvenut Anthony Bone. Dr. Zammit iddikjara li m'ghandux provi ohra rigward l-ewwel eccezzjoni. Dr. Muscat iddikajrat li m' ghandhiex provi x' tipproduci fuq din l-ewwel eccezzjoni u irrimettiet ruhha ghall-provi prodotti. Id-difensuri tal-partijiet qablu li l-kawza tista' tibqa' ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni ghas-26 ta' Frar 2015.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET -Eccezzjoni - Nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae.*</u>

Illi din hija sentenza in parte fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut fis-sens li din il-Qorti ma ghandhiex kompetenza *ratione materiae* sabiex tisma' din il-kawza u ghalhekk il-kawza kif impostata ma tistax tregi.

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 promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha.(**Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et** (Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

Illi qabel l-introduzzjoni ta' emmendi fil-Ligi permezz tal-Att X tas-sena 2009 il-posizzjoni kienet wahda pjuttost pacifika fil-gurisprudenza taghna. Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Victor Peralta et v. Maria Curmi et** (8 ta' Gunju 2005) wara li ccitat b'approvazzjoni diversi sentenzi, irriteniet li *in linea* ta' principju generali gie bosta drabi deciz illi talba ghall-izgumbrament minhabba vjolazzjoni ta' patt espress jew tacitu kuntrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidu nett tal-introduzzjoni tal-ligi (illum il-Kapitolu 69) gie ritenut illi dan '*contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione (sottolinear tal-Qorti). Tale scioglimento e' di competenza della Prim` Aula del Corte Civile. Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione*."(**Carmela Galea v. Filippo Gatt – Appell Civili - 1 ta' Gunju 1931**).

Illi l-Att X tal-2009, kif inghad, biddel il-posizzjoni u holoq certu diffikultajiet imqajma minhabba l-aspetti innovattivi tal-emendi sakemm dawn jigu definiti b'interpretazzjoni konsistenti u awtorevoli. Dawn l-emendi jattribwixxu gurisdizzjoni esklussiva lill-Bord li Jirregola l-Kera f'kull materja li jolqtu kirjiet *(*Ara ad ez. l-interpretazzjoni fil-kawzi "***Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et"*** (PA(MC) – dec. fit-2 ta' Lulju 2013) u "***Enriketta Bonnici et. vs Gordon Borg****"* (App Inf. – dec. fl-4 ta' Dicembru 2013).

F'dawk is-sentenzi, il-Qorti ezaminat b'mod approfondit il-kwistjoni ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji fil-materja ta' kirja u rribadiet li ghalkemm il-kompetenza tal-Bord tal-Kera twessghet bl-emendi li saru fl-2009 "*Pero' din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji."*

Fil-kaz odjern, din il-Qorti m'ghandhiex ezitazzjoni biex tafferma li l-foro kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera.

Skont l-**artikolu 1525 tal-Kodici Civili:**

"Il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba'."

Ikkonsidrat li t-talba kif proposta qed isir a bazi tal-fatt li l- konvenuti m'ghandhomx jibqghu jiddetjenu l-fond in-kwistjoni b'kirja minhabba allegazzjoni li naqqsu mill-obbligi taghhom skont il-ftehim lokatizju bejn il-kontendenti. F'dan is-sens l-attur qed jitlob fost ohrajn dikjarazzjoni li l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja billi huma moruzi fil-hlas tal-kera, u billi ssullokaw il-fond mikri, u li ghalhekk dan l-agir wasal ghat-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kirja in kwistjoni.

Il-fond in kwistjoni gie mikri ghall-uzu ta' *snack bar* u konsegwentement jaqa' fid-definizzjoni ta' fond kummercjali skont l-artikolu 1525(3) li jghid li *'fond kummercjali' tfisser fond li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attivita' għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi,............... fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut,................u fond b'liċenza għall-bejgħ ta'oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, ..."*

Ghalhekk ma hemmx dubbju ghall-Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur ried jattribwixxi lill-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artiklu 1525. (Ara ad ezempju s-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri v. International Trading Co. Ltd** deciza minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-31 ta' Ottubru 2011 u **"Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler"**, deċiża minn dik il-Qorti fil-31 ta' Mejju 2013.)

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa'** l-ewwel eccezzjoni tal-intimati u tiddeciedi li hi l-azzjoni kif imressqa ma taqax fil- kompetenza ta' din il-Qorti.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrent.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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