Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 5/2013AE

Carmen Sherry

vs

Franco Grech, Adrian u Maryrose konjugi Zammit

L-Erbgha, 16 ta' Dicembru 2015.

Permezz ta' avviz ta' talba prezentat fit-28 ta' Frar 2013 quddiem it-Tribunal ghal Talbiet tal-Konsumaturi, l-attrici talbet il-hlas ta' €3,494.06, parti minn ammont li qalet li halset meta kriet appartament numru 12, Sapphire, Triq Manwel Dimech, Sliema minghand l-intimat Grech bl-intervent tal-agenti tieghu Zammit, u dan ghall-perjodu ta' 29 gurnata. L-attrici kompliet li l-fond ma kienx f'kundizzjoni abitabbli u lanqas ma kien registrat bhala holiday apartment. Ziedet tghid li fl-appartament qaghdet ftit sighat.

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Grech taqra:

"1. Preliminarjament, l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal ai termini tal-Artikolu 741(b) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili".

B'sentenza tad-9 ta' Lulju 2013, it-Tribunal laqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Grech li t-Tribunal.

L-attrici appellat mis-sentenza. L-aggravji huma li:

1. Ir-relazzjoni bejn il-partijiet hi regolata mhux mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili izda mill-Att dwar is-Servizzi tal-Ivvjaggar u t-Turizmu f'Malta (Kap. 409), u dan peress li l-appellanti hi turista u allogganta u mhux inkwilina. It-Tribunal naqas milli jaghmel distinzjoni bejn allogg u lokazzjoni. Peress li l-fond jikkonsisti f'holiday apartment u mhux fond residenzjali jew kummercjali, japplikaw il-provvedimenti tal-Kap. 409.
2. F'kull kaz, gialadarba l-kirja ntemmet peress li l-attrici ma setatx tabita fil-fond, il-Bord tal-Kera m'ghandux kompetenza biex jisma' u jiddeciedi l-kawza.

Il-konvenut wiegbu fejn argumentaw li:-

1. Il-ftehim bejn il-kontendenti hu kirja. L-appellanti naqset milli ssemmi l-provvediment tal-ligi li tirregola r-relazzjoni guridika li rreferiet ghaliha bhala 'allogg'. Ir-relazzjoni tal-kontendenti hi regolata mill-ligi tal-kera.
2. L-appellanti ma tatx prova li xi hadd mill-konvenuti hu kummercjant.
3. Jezisti kuntratt ta' kiri skond l-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili.
4. L-appellant stess ammettiet li n-natura tal-kuntrattazzjoni bejnha u Grech hi kirja.
5. Skond l-Artikolu 1525 hu car li kwistjonijiet konnessi ma' kuntratt ta' lokazzjoni huma ta' kompetenza tal-Bord u dan kif jirrizulta wkoll mill-gurisprudenza. Kompetenza li tezisti wkoll meta tkun intemmet il-kirja.

Il-qorti rat l-atti.

1. L-attrici ilha mis-sena 1953 tghix fl-Awstralja. Jirrizulta li ftehemet mal-konvenuti Zammit sabiex tikri l-appartament in kwistjoni ghal 29 gurnata. Il-kera kienet ta' €4,270 u hallset depozitu ta' €1,700.

2. L-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

   "Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.

   Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi ***kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali****….."*.

3. Il-qorti m'ghandhiex dubju li n-negozju guridiku li riedu jaghmlu l-partijiet hi kirja ghall-perjodu ta' 29 gurnata. Hu evidenti li l-attrici giet ghal btala Malta u riedet tikri fond fejn toqghod. F'dan ir-rigward l-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

   "(1) Il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha.

(2) Jistgħu jingħataw b'kiri kull xorta ta' ħwejjeġ korporali, mobbli jew immobbli".

4. 'Il fatt li l-appartament in kwistjoni jista' jaqa' taht id-definizzjoni ta' *"allogg"*[1], ma jfissirx li l-istitut tal-kiri ma japplikax fil-kaz ta' turist[2]. Dik il-ligi stess tipprovdi li tista' ssir kirja tant hu hekk li l-Artikolu 18(3) tal-Kap. 409 jipprovdi:-

   *"Ebda persuna ma tista' tikri lil turist jew tħalli lil turist jokkupa taħt xi titolu, xi dar, u lanqas ma tista' tittrasferixxi lil xi turist xi jedd għal **kiri**, jew xi titolu ieħor għal okkupazzjoni, ta' xi dar, u ebda turist ma jista' jikri jew taħt xi titolu jokkupa dar, lanqas ma jista' jakkwista xi jedd għal **kiri** jew xi titolu ieħor għal okkupazzjoni ta' xi dar, kemm-il darba ma jkunx hemm dwar dik id-dar liċenza valida maħruġa mill-Awtorità li tawtorizza dak il-kiri, trasferiment jew okkupazzjoni"*.

   Fic-cirkostanzi l-qorti ma taqbel xejn mat-tezi tal-attrici li t-Tribunal *"…. naqas milli jaghmel distinzjoni bejn kuntratt ta' allogg u dak ta' lokazzjoni…."*.

5. (a) Skond l-Artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili l-Bord tal-Kera ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi "***kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri"***. Il-problema li hemm f'dan il-kaz hi li m'hemmx prova li l-kuntratt ta' kiri sar bil-miktub. Skond l-istess provvediment: "…. *l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010* ***għandu jsir bil-kitba"***[3]***.*** Imbaghad l-Artikolu 1531A jipprovdi liema huma r-rekwiziti essenzjali ta' kuntratt ta' kiri bil-miktub. Subinciz (2) tal-istess provvediment jistipula li *"Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiziti essenzjali, il-kuntratt ikun null"*. Ovvjament fin-nuqqas ta' kuntratt miktub, m'hemmx kirja.

   (b)Inoltre, mill-provi jirrizulta li l-fond in kwistjoni ma kienx licenzjat sabiex jinkera lit-turisti kif jezigi l-Artikolu 18 tal-Kap. 409. Regolament ta' ordni pubbliku. F'dan ir-rigward:-

---

[1] *"….. kamra jew kmamar li jkunu hekk arredati u mghammra biex jipprovdu allogg li persuna tista' tghix fih"* (Artikolu 2).

[2] L-attrici taqa' fid-definizzjoni ta' turist, li hi: *"persuna li tivvjagga lejn post li ma jkunx dak tas-soltu ambjent taghha ghal inqas minn tnax-il xahar u li toqghod ghal mill-inqas lejl wiehed fil-post li zzur"*.

[3] L-attrici qalet li l-ewwel kuntatt li sar kien **fit-8 ta' Awissu 2012**. M'hemmx dubju li fil-kaz in ezami l-kuntratt ta' kiri kellu jsir bil-miktub.

i. Fit-twegiba l-konvenuti Zammit iddikjaraw: *"As regards to the License with the Malta Tourism Authority, we were unaware that it had not been registered with the authority, but that is something that only the owner could have done"*.

ii. Jidher li l-attrici staqsiet dwar jekk il-fond kienx kopert minn licenzja mahruga mill-Awtorita tat-Turizmu f'Malta. Permezz ta' email datata 19 ta' Ottubru 2012 giet infurmata: *"….. I am afraid we have found nothing on our data base regarding the mentioned address"*.

Cirkostanzi li kollha jindikaw li l-licenzja kontemplata fl-Artikolu 18 tal-Kap. 409, ma kinitx tezisti. Jidher ghalhekk li kull ftehim ta' kiri li seta' sar bejn il-partijiet biex l-attrici toqghod fil-fond, hu null u minghajr effett[4].

Konkluzjoni: Mehud in konsiderazzjoni dawn ic-cirkostanzi kuntratt ta' lokazzjoni qatt ma ezista bejn il-partijiet. Ghalhekk l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma japplikax.

Ghal dawn il-motivi thassar is-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet tal-Konsumaturi tad-9 ta' Lulju 2013 u tibghat lura l-atti quddiem it-Tribunal sabiex jissokta bis-smiegh tal-kawza. Spejjez taz-zewg istanzi a karigu ta' Franco Grech gialadarba kien hu li ta l-eccezzjoni ta' inkompetenza.

Anthony Ellul.

[4] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Portelli vs Walter Raymond Bagley**, 21 ta' Marzu 1988, u sentenza tal-Prim'Awla (Imhallef T. Mallia) fil-kawza **Grove Enterprises Limited vs Frank Bowers et** deciza fl-14 ta' Dicembru 2006.