Fit-Tribunal tal-Konsumatur

CCT 56/13/MS

Carmen Sherry

vs

Franco Grech & Adrian u Maryrose konjugi Zammit

14 ta' Mejju 2018

It-Tribunal

Ra l-avvizipprezentat mill-avukat Daniel Buttigieg fit-28 ta' Frar 2013 fejn talab ghan-nom ta' Carmen Sherry ir-rifuzjoni ta' €3494.06, ammont li hallset ghall-kiri tal-fond '12, Sapphire, Manoel Dimech Street, Sliema' minghand is-sid l-intimat Franco Grech tramite l-agenti il-konjugi Zammit, liema kirja qatt ma giet in vigore peress li l-appartament ma kienx fi stat fisiku li jinkera.

Ra r-risposta tal-intimati Zammit ipprezentat fit-18 ta' Marzu 2013 fejn dawn irrifjutaw it-talba attrici peress li kwalunkwe kwistjoni li kien hemm bejn il-partijiet setghet titranga bejn l-attrici u s-sur Grech.

Ra r-risposta tal-intimat Franco Grech ipprezentat fid-9 ta' April 2013 fejn dan eccepixxa preliminarjament:

1. 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
2. li bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-esponent mhuwiex legittimu kontradittur peress li l-kuntrattazzjoni saret bejn ir-rikorrenti u l-intimati koniugi Zammit
3. bla pregudizzju ghas-sueccepit, it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fil-ligi u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.
4. bla pregudizzju ukoll, it-talba ghall-imghaxijiet legali mill-14 ta' Settembru 2012 hija infondata peress li ma saret l-ebda sejha ghal-hlas b'att gudizzjarju skondil-ligi qabel il-prezentata mit-talba odjerna.

Ra s-sentenza preliminari ta' dan it-Tribunal diversament preseduta, tad-9 ta' Lulju 2013, fejn it-Tribunal laqa' l-ewwel eccezzjoni tal-inkompetenza ta' dan it-Tribunal u cahad it-talba tar-rikorrenti.

Ra illi l-attrici appellat minn din is-sentenza.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Dicembru 2015 fejn iddikjarat li l-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet qatt ma ezista u ghalhekk hassret is-sentenza tad-9 ta' Lulju 2013 u baghtet lura l-atti quddiem it-Tribunal sabiex jissokta bis-smigh tal-kawza.

Ra d-digriet tieghu tas-17 ta' Ottubru 2016 fejn fuq talba tal-intimati it-Tribunal ordna l-isfilz tal-affidavit ezebit mar-rikors promotur ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess verbal.

Ra t-talba tal-intimati tal-17 ta' Ottubru 2016 fejn, wara li t-Tribunal ordna l-isfilz tal-affidavit, talbu lil dan it-Tribunal jichad it-talbiet attrici a tenur tal-artikolu 7.2 tar-regolamenti 378.01.

Ra l-oggezzjoni tar-rikorrenti.

Ra d-decizjoni ta' dan it-Tribunal tal-24 ta' Ottubru 2016 fejn din l-ahhar kwistjoni giet deciza fis-sens it-talba tal-intimati giet michuda u ordna l-prosegwiment tal-kawza.

Sema x-xhieda tal-intimati bil-gurament.

Sema t-trattazzjoni tal-avukati difensuri.

Ra l-atti kollha tal-process

Ikkunsidra

Illi b'referenza ghat-tieni eccezzjoni illi l-intimat Franco Grech mhuwiex il-legittimu kontradittur peress illi l-kuntrattazzjoni saret bejn ir-rikorrenti u l-intimati konjugi Zammit, irrizulta mill-provi illi l-intimati Zammit kienu jaghmluha ta' agenti sabiex jikru postijiet lit-turisti. L-intimat Franco Grech ghandu propjetajiet ghal kiri u Camren Sherry ibbukjat zewg propjetajiet tas-Sur Grech tramite l-konjugi Zammit. Dawn tal-ahhar hadu l-kummissjoni taghhom u il-bqija mar ghand l-intimat Franco Grech. Ma sar l-ebda kuntatt iehor bejn Sherry u Zammit u l-kwistjoni giet ventilata mal-intimat Franco Grech. Il-fatt illi ma ftehmux huwa irrilevanti ghal fini ta' din l-eccezzjoni. L-importanti huwa illi kemm il-konjugi Zammit kif ukoll Franco Grech, it-tnejn ibbenefikaw minn din it-transazzjoni u

ghalhekk kellhom drittijiiet u obbligi biex b'hekk dahlu f'relazzjoni guridika ma' Sherry. Din ir-relazzjoni hija bizzejjed biex tirradika il-legittimazzjoni tal-intimat Grech f'din il-kawza. U ghalhekk ma jistax jinghad li mhuwiex legittimu kontradittur. Ghalhekk it-Tribunal qed jichad it-tieni eccezzjoni tal-intimat Grech.

Ikkunsidra

Sorvolati dawn l-eccezzjonijiet, tibqa l-konsiderazzjoni dwar il-meritu illi jaffetwaw iz-zewg konvenuti. Ghal dawk li huma provi, it-Tribunal ftit ghandu fuq xhiex jimxi peress illi l-affidavit ta' Carmen Sherry ma jistax jittiehed in konsiderazzjoni peress illi dan gie sfilzat. Pero, ix-xhieda tal-intimati kkonfermaw illi dawn dahlu f'relazzjoni guridika mal-attrici fejn obbligaw ruhhom illi jikru l-fond f'Manoel Dimech Street versu l-prezz minnhom indikat ghal xahar - 27 gurnata go Penthouse u tlett ijiem go appartament ground-floor. Ir-rikorrenti hallset kollox minn qabel, pero hekk kif wasslet fuq il-post dehrilha illi kien hemm riha tinten u ghalhekk ma reditx toqghod. Fil-fatt cemplet lill-intimat Grech, iltaqghu fuq il-post pero irrifjutat illi tidhol. Ma sarx ftehim. Qatt ma dahlet fl-appartament jew fil-penthouse (almenu fil-presenza tal-intimat), u telqet. Sussegwentement ipprocediet kontra l-intimati peremzz ta' dawn il-proceduri ghar-rifuzjoni tal-ammont tal-flus illi hallset.

L-intimat, fid-difiza tieghu jirribatti l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti billi jghid illi kien hemm rabta legali bejnu u bejn ir-rikorrenti u t-tieni, li ghalkemm kien minnu illi ma kelllux permess mill-MTA, dak iz-zmien dan il-permess ma kienx necessarju.

Rigward din l-ahhar allegazzjonij, it-Tribunal issib illi r-rikorrent m'ghandux ragun. Il-ligi li tirrikjedi kwalunkwe fond mikri lit-turisti li jkun kopert b'permess tal-MTA dahlet in vigore fit-2 ta' Jannar 2002. Mentri din il-kirja saret ghaxar snin wara fis-sena 2012. Dana, apparti l-fatt illi l-intimat ma gab l-ebda prova biex jissostanza l-allegazjonijiet tieghu. (*min jallega irrid jipprova*).

Ghal dak li jirrigwarda l-kirja, it-Tribunal ma jistax ma jaghmilx referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-appell tas-16 ta' Dicembru 2015, fejn wara apprezzament tal-provi u konsiderazzjonijiet guridici, il-Qorti wasslet ghal konjkluzjoni li

1) il-fond in kwistjoni ma kienx licenzjat sabiex jinkera lit-turisti kif jesigi l-artikolu 18 tal-Kap 409 - "regolament ta' ordni pubbliku"
2) illi fin-nuqqas ta' kuntratt bil-miktub, il-kirja ma kenitx tezisti.
(fol 3 - Decizjoni tal-Qorti tal-Appell fuq imsemmija).

Fil-fatt fil-konluzjonijiet taghha, l-Qorti tal-Appell qalet hekk "*mehud in konsiderazzjoni dawn ic-cirkostanzi, kuntratt ta lokazzjoni qatt ma ezista bejn il-partijiet. Ghalhekk l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma japplikax.*"

It-Tribunal m'ghandux ghalfejn ikompli bil-konsiderazzjonijiet wara dan il-pronunzjament tal-Qorti tal-Appell li rabtet idejn dan it-Tribunal li tasal ghal konluzjoni wahda " quod nullum est nullum producit effectum."

Ghalhekk la ma kienx hemm kirja, kwalunkwe hlas maghmul in konsiderazzjoni ta' din il-kirja inezistenti trid titrodd lura.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi illi jilqa' t-talba tar-rikorrenti, jikundanna lill-intimatii solidalment li jhallsuha s-somma ta' €3494,06 kif mitlub fl-avviz taghha. Bl-ispejjes ukoll solidalemnt kontra l-intimati. U l-interessi legali mid-data ta' din is-sentenza.

Michela Spiteri LL.D
Arbitru