MALTA

TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA

Seduta tal-14 ta' Ottubru, 2016

Talba Numru: 135/2016AM3

Numru fuq il-Lista: 28

PL Gillian Muscat (Id 536963M) bhala mandatarja specjali

ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Gordon Glen

28/16 Vincenti Buildings

Strait Street

Valletta

Vs

Shortletsmalta Limited (C58929)

Windgates B1

Triq it-Torri tal-Kaptan

Naxxar

It-Tribunal,

Din hija sentenza preliminari dwar l-eccezzjoni sollevata mis-Socjeta' intimata li dan it-Tribunal ma ghandux il-kompetenza *ratione materiae* .

Ra t-talbiet tal-attrici noe li permezz taghha qed titlob minghand is-Socjeta' konvenuta l-hlas ta' hamest elef ewro (€5,000) liema somma tirraprezenta in kwantu ghal tlett elef u tnejn u

tletin ewro (€3,032) li jirraprezenta l-ammont imhallas mill-attur lis-Socjeta' konvenuta ghal kirja ta' Villa Egret f'San Giljan mit-23 ta' Awwissu sa 30 ta' Awwissu, 2015 u elf disa' mija u disgha u sittin ewro (€1,969) li jirraprezenta d-differenza (in parte) li thallas l-attur u l-familja tieghu ghal akkomodazzjoni ulterjuri f'lukanda minflok fil-post self catering (bhalma kienet Villa Egret ghall-istess perjodu hawn fuq imsemmi). Fil-fatt id-danni sofferti mill-attur jeccedu l-hamest elef ewro (€5,000) izda ghal din il-procedura l-attur qed jillimita ruhu ghal hamest elef ewro (€5,000) biss.

Bl-ispejjez legali nkluzi dawk tal-ittri bonarji datata 30 ta' Settembru, 2015 u 14 ta' Marzu, 2016 u bl-imghaxijiet legali mid-data meta thallsu l-ammonti sal-pagament effettiv kontra s-Socjeta' konvenuta u tibqa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra l-eccezzjoni dwar il-kompetenza *ratione materiae* sollevata mis-Socjeta' konvenuta li permezz taghha eccepiet li tali eccezzjoni hija a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Artikolu 16 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 39 tad-disposizzjonijiet transatorji that l-Att X tal-2009.

Ra d-dokumenti ezebiti mill-attrici noe;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidra,

Il-Kap 380 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula fl-Artikolu 3 (5) li dan it-Tribunal ma ghandux gurisdizzjoni li jisma kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta` ta' beni mmobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqdin mal-immobbli ghad li t-talba ma tkunx tiskorri s-somma li taghha dan it-Tribunal ghandu kompetenza jiddeciedi.

L-Artikolu 1525 ghal-Kodici Civili jipprovdi:

"Il-Kuntratt ta' kiri sew ta' haga kemm ta' xoghol, jista jsir sew b'kitba kemm bil-fomm izda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsir wara l-01 ta' Jannar, 2010 ghandu jsir bil-kitba.

L-Artikolu 1525(1) tal-istess Kodici mbaghat jistipula li 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.

L-Artikolu 1531A jipprova liema huma r-rekwiziti essenzjali ta' kuntratt ta' kiri bil-miktub ta' kera li ssir wara l-01 ta' Jannar, 2010, liema rekwiziti huma hamsa u jikkonsistu f'dan li gej:

Lil-fond li ser jinkera; l-uzu miftiehem; iz-zmien li ghalih dak il-fond ikun ser jinkera; jekk dan il-kera jistax jiggedded u kif; kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan ghandu jithallas.

U s-subinciz (2) tal-istess provvediment jistipula li "Fin-nuqqas ta' wiehed jew aktar minn dawn ir-rekwiziti essenzjali, il-kuntratt ikun null."

F’dan il-kaz kuntratt ta’ kiri bil-miktub skont it-tifsira li jirrikjedi l-Artikolu 1531A sar permezz tal-internet u mid-dokumenti ezebiti jirrizulta li r-rekwiziti ta’ kuntratt ta’ kera jissussistu. Il-booking sar f’Awwissu, 2015 u ghalhekk wara l-01 ta’ Jannar, 2010 u anke l-istess attrici noe fit-talba taghha tammetti li kien hemm kirja.

Illi ghalhekk din l-eccezzjoni ghal din ir-raguni, qed tigi milqugha.

Dwar it-tieni raguni moghtija mis-Socjeta’ konvenuta cioe` l-Artikolu 16 tal-Kap 69, it-Tribunal, jigi rilevat li l-Artikolu 16 (4) tal-Kap 69 jghid car li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu 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-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili.

L-Artikolu 1525 tal-Kap 16 taht it-Titolu IX tal-Kodici Civili jghid car li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban u ta’ dar ghall-abitazzjoni u ta’ fond kummercjali.

Illi ghalhekk anke ghal din ir-raguni wkoll, din l-eccezzjoni qed tigi milqugha.

Dwar it-tielet raguni cioe` dik tal-Artikolu 39 tad-disposizzjonijiet transatorji tal-Att X tal-2009, u fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha s-Socjeta’ konvenuta tikwalifika din l-eccezzjoni u tikkwota l-Artikolu 39(5) tal-Att X tas-sena 2009. Izda tali Artikolu dejjem jirrigwardja kirjiet li f’dan il-kaz ma jirrizultax li kien hemm kirja skont id-definizzjoni li trid il-ligi taghna; minbarra dan, tali Artikolu 39(5) jittratta kuntratt ta’ kiri li fl-01 ta’ Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunal ohra meta f’dan il-kaz l-attrici noe ghamlet il-booking bl-internet li sar fis-sena 2015.

Illi pero’ l-eccezzjoni ghal din ir-raguni qed tigi michuda.

Rigward il-principju tal-ekwita’ sollevata mill-attrici noe, jigi rilevat li s-setgha affidata mil-ligi tal-applikazzjoni tal-principji ta’ ekwita’, xorta wahda jorbot lil dan it-Tribunal li jiddeciedi fuq il-provi istruttorji, l-ligi, il-gustizzja sostanzjali, moderata, fejn mehtieg mill-prinipji ta’ ekwita’. L-applikazzjoni tal-ekwita’ ghal provi ma tezonerahiex minn dan l-obbligu u oneru. L-eccezzjoni ta’ kompetenza hija ta’ ordni pubbliku u ghalhekk dan it-Tribunal ma jistghax fic-cirkostanzi japplika d-dettami tal-ekwita’.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-eccezzjoni tas-Socjeta' konvenuta u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talba tal-attrici noe.

Spejjez jibghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Anna Mallia

Gudikatur