KOMPETENZA RATIONAE MATERIAE

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 24 ta' Novembru 2016

Kawza Numru : 36
Rikors Guramentat Numru : 451/2016/LSO

Carolina Gambin (ID393337M)

vs

Benjamin Zammit Tabona (ID216473M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Carolina Gambin detentrici tal-karta tal-identita' numru 393337(M) datat 6 ta’ Gunju 2016 fejn kkonfermat bil-gurament: -

Illi l-attrici Carolina Gambin bis-sahha ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat it-13 ta' Frar 2009 kriet lill-intimat il-fond appartament 192 Flat 9, Tower Road, Sliema bil-kundizzjonijiet *ai termini* tal-annessa skrittura mmarkata Dok CG1.

Illi minkejja illi l-kuntratt fuq imsemmi debitament imgedded (Dok CG2) skada fil-31 ta' Jannar 2016, il-konvenut baqa' jokkupa l-fond imsemmi minghajr ebda titolu validu skont il-ligi.

Illi minkejja nterpellat diversi drabi sabiex ihallas is-somma ta' erbat elef mija u tmien ewro u tmienja u tletin centezmu (€4,108.38) kwantu tlett elef ewro (€3,000), bhala kumpens ghall-okkupazzjoni *oltre* t-terminu lokatizju, u elf mija u tmien ewro u tmienja u tletin centezmu (€1,108.38) rapprezentanti konsum ta' dawl u ilma dovuti sal-lum, huwa baqa' inadempjenti.

Illi minkejja weghdiet ta' hlas, inkluz il-hrug ta' cekk, l-imsemmi pagament ghal diversi drabi ma giex onorat mill-Bank, kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza.

IIli l-intimat qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu legali, u kwindi b'mod abbuziv; oltre illi qed

jichad lill-attrici milli tgawdi u/jew tiddisponi minn proprjeta' taghha kif joghgobha.

Illi l-attrici ghandha kull interess illi tirriprendi pussess tal-proprjeta' *de quo*.

Illi dan jaghti dritt lir-rikorrenti sabiex jipprocedu kontra l-konvenuti bi procediment sommarju specjali kif provdut fl-artikolu 167 *et sequitur t*al-Kapitolu u tal-Ligijiet ta' Malta, kif fil-fatt qed taghmel.

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, m'ghandhiex taqta' u tiddeciedi tiddeciedi bid-dispensa tas-smigh tal-kawza *a tenur* tal-Artikolu 167(i)(b) *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta billi:

1. Tiddikjara illi l-intimat qieghed jokkupa l-fond appartament 192 Flat 9, Tower Road, Sliema minghajr ebda titolu legali;

2. Tordna lill-intimat jizgombra mill-fuq imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti.

3. Tikkundanna lill-intimat jhallas s-somma komplessiva ta' erbat elef mija u tmien ewro u tmienja u tletin centezmu (€4108.38) kwantu tlett elef ewro (€3000), bhala kumpens ghall-okkupazzjoni oltre t-terminu lokatizju, u elef mija u tmien ewro u tmienja u tletin centezmu (€1,108.38) rapprezentanti konsum ta' dawl u ilma.

Bl-ispejjes, kontra l-istess intimat li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-11 ta' Ottubru 2016.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 11 ta' Ottubru 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehret r-rikorrenti assistita minn Dr Carlo Bisazza. Il-kawza giet posposta. Meta regghet issejhet il-kawza dehru r-rikorrenti assistiti minn Dr Carlo Bisazza, u wara li l-Qorti qajmet formalment il-kwistjoni ta' kompentenza *rationae materiae* fir-rigward tat-tielet (3) talba ddikjara li qed jirtira l-istess talba bhala pregudizzju. Il-Qorti ddikjarat li l-konvenut huwa kontumaci. Xehed bil-gurament tieghu Chris Delicata, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Dr Bisazza ddikjara li m'ghandux provi ulterjuri. Il-kawza giet differita ghas-sentenza b'dan li l-intimat ghandu wiehed u ghoxrin (21) gurnata minn dan il-verbal biex jipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, ghall-24 ta' Novembru 2016 fid-9:30am.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz tal-kaz odjern, ir-rikorrenti qed titlob ghall-izgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni *stante* allegat okkupazzjoni bla titolu, in segwitu ghall-iskadenza tal-kuntratt lokatizju.

Illi fl-ewwel lok, din il-Qorti trid tiddeciedi jekk il-kaz in ezami jaqax taht il-gurisdizzjoni taghha. Fil-fatt, din l-eccezzjoni tal-kompetenza *rationae materiae* tista' tigi sollevata mill-Qorti *ex officio*. Illi fis-sistema guridika taghna, l-inkompetenza hi sollevabbli *ex officio* meta ghar-raguni ta' materja tal-kawza ma tkunx ta' kompetenza tal-Qorti.[1] Dan ghaliex il-kompetenza *rationae materiae* hi ta' ordni pubbliku.[2]

Illi l-intimat baqa' kontumaci skont il-ligi u nghata wkoll zmien biex jaghmel is-sottomisjonijiet tieghu, izda baqa' inadempjenti.

Kompetenza *rationae materiae*

Qabel kollox 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 vs. Jason Azzopardi et.** (Appell – 7 ta' Ottubru 1997).

Illi huwa stabbilit li l-kompetenza *rationae materiae* tal-Bord li Jirregola l-Kera twessghet bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009. B'dan l-att gew emendati *inter alia* l-**artikolu 1525**

[1] **Emmanuele Vella vs Raffaela Barbara** Appell Civili deciz fil-31 ta' Mejju 1957; **Patrick Grixti Soler vs Vincent Sultana**, Appell Civili deciz fis-27 ta' Marzu 1981;
[2] Ara **Camilleri vs International Trading Co. Ltd**. P.A., deciza fil-31 ta' Ottubru 2011; **Carmelo Farrugia vs Peter Farrugia**, P.A. deciza fit-28 ta' Frar 2014.

tal-Kap 16 u l-**artikolu 16 tal-Kap. 69, tal-Ligijiet ta' Malta.**

Skont **l-artikolu 1525(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta** il-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. 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'.*"

Din id-disposizzjoni hija wkoll replikata fl-artikolu 39(5) tal-Att 'X' tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-artikolu 38(a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kapitolu 69, **l-artikolu 16(4)** li jghid hekk:

"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-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili fuq il-Kuntratti tal-Kiri, <u>inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja</u>." (Sottolinear ta' din il-Qorti).

Il-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom f'diversi sentenzi partikolarment minhabba l-mod infelici kif gew redatti l-emendi in mertu. (Ara **Antonia Frendo et VS Christophe r Agius et** (10 ta' Lulju 2014 "**Massih Massihnia vs Stivla Properties Limited et** (PA (MC) – deciza fit- 2 ta' Lulju 2013) u "**Enriketta Bonnici et vs Gordon Borg"** (App. Inf. – deciz fl-4 ta' Dicembru 2013).

F'dawk is-sentenzi, l-Qorti ezaminat awtorevolment 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 affermat li l-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera xorta baqghet wahda specjali.

Il-Qorti tal-Appell f'sentenza fl-ismijiet **George Falzon et vs Raymond Buttiegieg et**, deciza fit-28 ta' Marzu 2014, qalet li:

"….u filwaqt li kif gja` ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni - izda mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet."

F'sentenzi recenti moghtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, **"Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et",** deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, u Anthony **"Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et"** deciza wkoll fis-16 ta' Dicembru 2015, gie trattat b'mod approfondit **l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili**, kif ukoll l-intenzjoni tal-legislatur meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009. Gew enuncjati siltiet mill-*White Paper* u mid-dibattiti parlamentari ta' dak iz-zmien li kienu kollha ntizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Fil-kaz **Bartolo vs Deguara**, inghad specifikatament li:

*"L-**artikolu 1525** jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu."*

Madankollu din is-sentenza xorta thalli f'idejn il-Qrati ordinarji l-kompetenza li jiddeterminaw qabel kollox jekk il-kwistjoni, kif ifformulata, hija imposta fuq l-ezistenza ta' relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti.

F'kaz recenti, fl-ismijiet **Edmund Falzon vs Doris Micallef**, deciz fit-12 ta' Frar 2016, il-Qorti tal-Appell, gie ritenut:

"Il-kompetenza hija determinata mit-talba. Fil-kaz tal-lum it-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemm it-titolu ta' kiri li bih kienet qeghda zzomm il-fond. Il-kawza tal-lum, ghalhekk kif definita mill-attur stess, hija 'dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu intemmu wara t-terminazzjoni ta' Kirja',[3] u ghalhekk taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera."

Illi fil-kaz in ezami r-rikorrenti adixxiet din il-Qorti sabiex titlob l-izgumbrament tal-intimat *stante* li tghid li qed jokkupa l-fond minghajr titolu peress li l-kuntratt lokatizju datat 13 ta' Frar 2009 esebit a fol 4 sa 8 tal-process, skada fil-31 ta' Jannar 2016. Illi l-kuntratt ta' lokazzjoni baqa' jiggedded ghall-imsemmi fond, hekk kif jirrizulta minn

[3] Artikolu 16(4) tal-Kap 69.

dokument a fol 9. Illi fix-xhieda tieghu, Chris Delicata, ir-ragel ta' bint ir-rikorrenti ikkonferma bil-gurament tieghu li l-intimat ghadu jokkupa l-post, anke wara d-data tal-iskadenza tal-kirja u ma sarux pagamenti tal-kera aktar da parti tieghu.

Jigi osservat, mill-kuntratt lokatizju esebit, li hawnhekk, il-kaz in kwistjoni jitratta kirja ta' fond urban. Ghalhekk, jista' jigi determinat li l-kirja in mertu taqa' taht dak provdut fl-artikolu 16(4) tal-Kap 69, li jipprovdi specifikatament ghal *"okkupazzjoni ta' fond urban fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja."* In tema legali u anke fid-dawl tal-gurisprudenza nostrana citata, jigi dedott, li l-kirja in kwistjoni taqa' wkoll taht il-provvediment tal-Kodici Civili, ossia l-artikolu 1525 li ma jaghmilx distinzjoni bejn kirjiet *in vigore* u ohrajn li ntemmu.

F'kull kaz, jirrizulta palezament mit-talbiet u mill-premessi kif ifformulati li l-intimat kien qed jokkupa l-fond b'titolu ta' kera, li r-rikorrenti qed issostni li l-kirja ntemmet. Meta d-detentur qieghed jokkupa l-fond wara t-terminazzjoni ta' kuntratt lokatizju bl-applikazzjoni tal-gurisprudenza l-aktar recenti li llum jidher li hu assodat, it-tribunal kompetenti biex jisma' l-kawza huwa dak specjali cioe` l-Bord li Jirregola l-Kera.[4]

Illi jigi osservat li r-rikorrent irtira t-tielet talba meta din il-Qorti qajmet *ex officio* il-kwistjoni ta' kompetenza. Din it-

---

[4]Ara wkoll **Il-Prim Imhallef Emeritus Professur Hugh Harding vs Doris** Bord li Jirregola l-Kera - 1.10.2011

tielet talba hija wkoll determinabbli fil-kompetenza tal-Bord li JIrregola l-Kera .

Illi fid-dawl tal-emmendi introdotti bl-Att XIV tal-2016, *ai termini* tal-**artikolu 741(b) tal-kap 12** tordna li l-atti tal-proceduri odjerni jigu trasferiti lill-Bord tal-Kera sabiex ikompli jisma' l-kaz.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tordna li l-atti ta' dawn il-proceduri jigu trasmessi lill-Bord tal-Kera fit-termini tal-**artikolu 741(b) tal-Kap 12** tal-Ligijiet ta' Malta.

Konsegwentement tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-kawza.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
24 ta' Novembru 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
24 ta' Novembru 2016