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 it-Tlieta, 4 ta' Lulju 2017

Kawza Numru : 27
Rikors Guramentat Numru : 46/2017/LSO

Essam Bolous u Hala Sabrey Attalia Bolous (detenturi tal-karta tal-identita` bin-numru 144293(M) u 0170510L rispettivament)

vs

Mary Camilleri (detentrici tal-karta ta' l-identita` bin-numru 642044 (M))

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Essam Bolous u Hala Sabrey Attalia Bolous (detenturi tal-karta tal-identita` bin-numru 144293(M) u 0170510L rispettivament); datat 13 ta' Jannar 2017 fejn bil-gurament tieghu Essam Bolous ikkonferma li jaf is-segwenti fatti personalment: -

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' l-appartament bin-numru sitta (6) Block C Bezzina Buildings Villambrosa Street, Hamrun, liema fond gie mibni fuq l-arja li l-istess rikorrenti akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tat-tmintax (18) ta' Novembru, tas-sena elfejn u hamsa (2005), li kopja tieghu qieghed jigi anness u mmarkat bhala Dok. A.

Illi permezz ta' skrittura privata datata tmienja (8) ta' Frar, tas-sena elfejn u tmienja (2008) ir-rikorrenti dahlu fi ftehim ta' lokazzjoni ma' l-intimata Mary Camilleri li permezz tieghu l-konjugi Bolous taw b'lokazzjoni l-appartament internament mmarkat bin-numru sitta (6) Block C, Bezzina Buildings Villambrosa Street, Hamrun lill-intimata Mary Camilleri taht il-kondizjonijiet hemm indikati, liema skrittura qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok B.

Illi l-istess skrittura tghid hekk:

"Din il-lokazzjoni qed issir versu l-kera ta' tliet mija u zewg ewro u tmenin centezmu ekwivalenti ghal mija u tletin lira (Lm130) fix-xahar u tithallas bix-xahar bil-quddiem b 'effett mill-1 ta' Dicembru 2007.

Liema kera huwa ghal zmien sentejn mill-istess data pero` wara sena l-kera toghla ghal Lm145 fix-xahar hekk toghla kull sena."

Illi fil-kaz *de quo* skont l-iskrittura datata 8 ta' Frar 2008 it-terminu ta' lokazzjon kienet ghal sentejn mill-1 ta' Dicembru 2007, b'dana illi giet itterminata fl-1 ta Dicembru, 2009.

Illi *a tenur* tal-Artikolu 1532 *et seq* tal-Kodici Civili, it-terminu ta' lokazzjoni meta dan ma jkunx espress b'mod car fil-ftehim lokatizzju, ghandu jigi kkalkulat skont iz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera.

Illi skont l-istess skrittura u kif inghad aktar ‘il fuq, il-kera ta' l-appartament internament immarkat bin-numru sitta (6) Block C, Bezzina Buildings Villambrosa Street, Hamrun huwa fl-ammont ta' mija u tletin lira Maltin (Lm130) fix-xahar bil-quddiem. Ghalhekk f’ dan il-kaz wara l-1 ta' Dicembru 2009, il-kera kienet tigedded ghal perjodu ta' xahar kull darba.

Illi ghalhekk, wara li ddekorrew is-sentejn tal-lokazzjoni u cioe` mill-ewwel ta' Dicembru 2009 ‘il quddiem, iz-zmien tal-kirja ghandu jigi kkalkulat *a tenur* tad-dispozizzjonijiet

tal-Kodici Civili senjatament Artiklu 1532 fuq citat u l-Artikolu 1568.

Illi permezz ta' ittra legali datata 6 ta' Ottubru, 2016 (Dok C) kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata 25 ta' Ottubru 2016 (Dok D) l-atturi taw avviz lill-intimata li l-kirja kienet ser tigi tterminata b'effett mid-9 ta' Novembru 2016, skont il-ligi;

Illi ghaldaqstant, l-intimata qieghda tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

L-intimata giet interpellata sabiex tivvaka l-fond *de quo*, izda baqghet inadempjenti.

Illi jezistu l-element kollha rikjesti mil-ligi *ai termini* tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh, billi, fil-fehma ta' l-istess rikorrenti, l-intimata m'ghandhiex l-ebda eccezzjoni xi tressaq kontra t-talba ghall-izgumbrament taghha mill-imsemmi fond kif jidher mill-Affidavit tar-rikorrenti Essam Bolous u martu Hala Sabrey Attalia Bolous annessi u mmarkati bhala Dok E u Dok F rispettivament.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tghid l-intimata ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh, ghall-finijiet tal-artikolu 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata qed tokkupa bla ebda titolu validu l-fond ossia l-appartament internament mmarkat bin-numru sitta (6) Block C, Bezzina Buildings Villambrosa Street, Hamrun.

3. Konsegwentament, tordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-imsemmija fond ghar-ragunijiet fuq indikati u dan fi zmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni, inkluz tal-ittra ufficjali. B'rizerva ta' kull *azzjoni* ohra kompetenti lir-rikorrenti, inkluza dik ghad-danni minnhom sofferti minhabba l-okkupazzjoni illegali tal-imsemmija proprjeta` da parti tal-intimata.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-23 ta' Frar 2017.

Rat ir-risposta guramentata ta' Mary Camilleri (642044M) datata 7 ta' Frar 2017 (fol 26) fejn esponiet :-

1. Preliminarjament, li din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex kompetenza tiddeciedi dan il-kaz *stante* li skont l-artikolu 1525(1) ir-*Rent Board* ghandu "exclusive competence to decide all matters relating to contracts of urban property and of a residence", (Kodici Civili).

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kirja tal-fond *de quo* tiggedded kull sentejn, u l-ahhar sentejn jiskadu fit-30 ta' Novembru 2017.

B' riserva ta' eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta 16 ta' Mejju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet, u l-partijiet prezenti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari ghall-4 ta' Lulju 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza *in parte* dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata dwar il-kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti.

Illi permezz ta' dan il-kaz, ir-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimata mill-appartament numru sitta (6) Block C Bezzina Buildings, Villambrosa Street Hamrun.

Dritt:

Huwa pacifikament accertat illi l-kompetenza tal-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).

Il-pozizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani rceviet skrutinju dettaljat mill-Qrati Taghna wara l-introduzzjoni tal-Att tal-2009, li wessa' l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

B'dan l-att gew emmendati *inter alia* l-**artikolu 1525 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-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."*

Permezz ta' dawn l-emmendi, tnehhiet id-distinzjoni bejn kirja fi stadju originali, fi stadju ta' rilokazzjoni, jew kirja li ntemmet, *ai fini* ta' kompetenza. Izda, mbaghad jekk jirrizulta mit-talbiet u kif ukoll, mill-eccezzjonijiet, li jridu jigu ezaminati kwistjonijiet ohrajn, mhux provvduti fil-ligi, il-kompetenza ta' dik il-vertenza tkun f'idejn il-Qrati ordinarji.

Il-Qorti tal-Appell f'sentenza ricenti fl-ismijiet **George Falzon et vs Raymond Buttigieg et** (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*. *Ghalhekk, ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-talba tal-attur* (kif iddikjarat is-sentenza **Refalo vs Azzopardi** fuq imsemmija) *li kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha tisma' l-kawza u tiddecidiha."*

Dan jaghmel sens logiku ghaliex il-kompetenza ma tistax tigi michuda semplicement ghaliex l-intimat e
ccepixxa illi ghandu titolu ta' lokazzjoni, naturalment dejjem salv li r-rikorrent jirnexxielu jipprova li l-intimat qed jokkupa minghajr titolu.

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, u 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.

Illi fil-kaz **Bartolo et vs Deguara et** il-Qorti osservat:

"Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 ghandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg provvedimenti tal-ligi gew introdotti bis-sahha tal-istess ligi u l-applikazzjoni ta' wiehed ma jiddependix mill-iehor……………………..fil-fatt l-artikolu 16(4) tal-Kap 69 hu intiz biss biex jaghti lill-Bord ukoll il-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f' dak il-provvediment."

U fl-istess kaz, b'mod aktar specifiku ghall-artikolu 1525 inghad hekk:

"L-Artikolu 1525 jipprovdi li l-bord hu kompetenti jiddeciedi 'kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri'. Din id-dispozizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti, m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx".

Ghalhekk, mill-kawzi sucitati li nghataw mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, fis-16 ta' Dicembru 2015, huwa evidenti, li talba ghal zgumbrament ta' fond b'kirja *in vigore* jew kirja li ntemmet taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi fil-kaz in ezami, r-rikorrenti esebew l-iskrittura tal-kirja datata 8 ta' Frar 2008, Dok B (fol 14-15) fejn hemm stipulat li t-terminu ta' lokazzjoni huwa wiehed ta' sentejn. Ir-rikorrenti stess fil-fatt, qed jikkontendu li l-kirja li kien hemm *in vigore*, ntemmet. Ghal dan il-ghan, gew esebiti, mar-rikors promotur, l-ittri li ntbaghtu lill-intimata, fejn hija giet interpellata, l-ewwel permezz ta' ittra legali, esebita bhala Dok C (fol 16) u Dok D ittra ufficjali (fol 17). Permezz ta' dawn l-ittri, l-intimata nghatat il-*congedo*.

F'dan il-kuntest, huwa relevanti li ssir referenza ghall-kaz **Edmund Mifsud vs Doris Micallef**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2016, li fissret id-distinzjoni f'materja ta' kompetenza estiza tal-Bord, wara l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009.

F'dan il-kaz 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 ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja" u ghalhekk taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Li kieku l-attur

talab biss l-izgumbrament tal-konvenuta ghax qeghda zzomm il-fond bla titolu, u l-konvenuta ressqet l-eccezzjoni li kellha titolu ta' kiri ghalkemm intemm, il-Qorti,…kien ikollha kompetenza tara jekk huwiex minnu li l-konvenuta kellha dak it-titolu, ghalkemm issa ntemm. Ladarba izda t-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemmilha t-titolu ta' kiri, it-talba stess tiddetermina illi l-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera."

In vista tal-premess, ladarba r-rikorrenti qed jallegaw li l-intimata ma ghandha ebda titolu validu ta' kera, u huwa affermat li l-kirja intemmet, din il-Qorti mhijiex kompetenti biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet odjerni, izda, huwa l-Bord Li Jirregola L-Kera li ghandu din il-kompetenza. Difatti, fil-kaz in dizamina, t-talba hija ghall-izgumbrament tal-intimata ghax intemmilha t-titolu ta' kiri. Ghalhekk, it-talba kif premess fir-rikors promotur tiddetermina l-materja ta' kompetenza. Ikkonsidrat, li t-talba kif proposta qed issir abbazi tal-fatt li l-intimata m'ghandhiex tibqa' tiddetjeni l-fond in kwistjoni b'kirja minhabba li l-kirja spiccat

Jigi nnutat, li gie esebit il-kuntratt ta' kera jistipula li:

"Din il-lokazzjoni qed issir versu l-kera ta' €302 fix-xahar u tithallas bix-xahar bil-quddiem b'effett mill-1 ta' Dicembru 2007.

Liema kera huwa ghal zmien sentejn mill-istess data pero` wara sena il-kera joghla ghal Lm145 fix-xahar u hekk joghla kull sena."

Fil-vertenza odjerna, r-rikorrenti qed isostnu li l-kirja ntemmet fil-21 ta' Ottubru 2016, u kif sottomess fl-eccezzjonijiet taghha, l-intimati qed issostni li l-kirja tal-fond in kwistjoni ghadha ma skadietx u l-ahhar terminu ta' sentejn ser jiskadi fit-30 ta' Novembru 2017. Ghalhekk, jidher li d-divergenza bejn il-partijiet tirrigwarda meta hija d-data ta' terminazzjoni tal-kirja. Jigi osservat, ukoll, li n-nullita` tal-iskrittura mhijiex fost it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur. Ghaldaqstant, dak sostnut fl-eccezzjonijiet, ma jirritjenix li l-kirja hija ghal zmien indefinit, izda jinghad biss li l-ahhar sentejn ser jiskadu fit-30 ta' Novembru 2017.

F'dan il-kuntest, hu pacifikament akkolt illi "*l-kompetenza ma tiddependix bilfors u unikament mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi wkoll, fejn ikun il-kaz, mill-eccezzjonijiet tal-konvenut."* (**Oscar Busuttil vs Giuseppe Camilleri noe**, P.A. – 2 ta' Gunju 1952). Inoltre`, din hija skrittura ta' kera li saret qabel l-emmendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, peress li l-iskrittura tal-kera *de quo* hija datata 8 ta' Frar 2008. L-intimata, issostni, li ghad ghandha dritt tiddetjeni l-fond sal-iskadenza tal-ahhar sentejn, ossija sat-30 ta' Novembru 2017. Jekk dan hu minnu jew le hija , fil-fehma ta' din il-Qorti, materja li taqa' fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Fil-kaz **Darmanin vs Cutajar Fiorini** supracitat, saret referenza ghall-artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 li jistipula:

"*Il-Bord tal-Kera mahtur bis-sahha tal-ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan izda li l-kawzi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali ohra ghandhom jibqghu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali."*

U fl-istess kaz, gie kkummentat hekk:

"….illi dawn il-kliem ikomplu jikkonfermaw kemm hija wiesgha l-kompetenza tal-Bord u x'kienet l-intenzjoni tal-gvern li ppropona l-ligi. Hija rriteniet li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ir-regola u mhux l-eccezzjoni hi li fejn si tratta ta' fondi urbani, il-Bord li jirregola l-kera ghandu l-gurisdizzjoni esklussiva, u sahansitra huma biss dawk il-kawzi li kienu diga pendenti quddiem il-qrati u tribunal li kellhom jibqghu jinstemghu u jigu decizi minn tali qrati u tribunal." (Ara wkoll **Glen Gatt vs Michael Casha et**, P.A. deciza fit-23 ta' Gunju 2016).

Fid-dawl tas-suespost, ser tghaddi biex takkolji l-eccezzjoni tal-intimata.

Ghaldaqstant, ser tilqa' l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat, u tiddikjara li m'ghandhiex il-kompetenza *rationae materiae* biex tkompli tistharreg il-mertu tal-vertenza u tisma' l-kaz.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi ghal dawn il-motivi, tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat u tordna li l-atti ta' dawn il-proceduri jigu trasmessi lill-Bord li Jirregola L-Kera.

Konsegwentement, tastjeni milli tkompli 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.
04 ta' Lulju 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
04 ta' Lulju 2017