MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGHAR

ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA

Seduta tal-21 ta' Gunju, 2018

Talba numru: 476/2017 AM3
Numru fuq il-Lista: 45.

Dr Sarah Rutter Giappone (K.I. 70486M) bhala mandatarju specjali tal-assenti Christian Favale (Passaport Taljan YA0343196), Valerio Brandi (Passaport Taljan AA2912787) ,Calvio Janez Anzalone (Passaport Taljan YA5614234) c\o Old Bakery Street, Valletta.

Vs

Darrren Grima (K.I. 0493076M), 125, Flat 11, The Strand, Gzira

Brian Degiorgio (K.I. 0438776M), Block D, Flat 6, Perry Court, Birkirkara Road, St Julians.

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat mill-atturi fis-16 ta' Ottubru, 2017 li permezz tieghu l-atturi talbu li l-konvenuti jigu ordnati jhallsu lill-atturi s-somma ta' tlett elef tlett mija u erbgha u tmenin ewro u tnejn u sittin centezmu (€3384.62c) rapprezentanti bilanc mid-depozitu mhallas skont Klawsola 4 tal-kuntratt ta' kera datat 23 ta' Settembru, 2016 wara t-tnaqqis tal-kontijiet tad-dawl u ilma u tiswijiet dovuti skont l-anness prospett.

Ra l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti a fol 7 li permezz taghha eccepew il-kompetenza ta' dan it-Tribunal a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili u/jew l-Artikolu 39 tad-disposizzjonijiet transitorji tal-Att X tal-2009 u/jew tal-Artikolu 16 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta; li f'kull kaz u minghajr pregudizzju t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li l-eccipjenti ma ghandom xejn xi jhallsu lir-rikorrenti; f'kull kaz ukoll kienu r-rikorrrenti li ghamlu diversi hsarat fil-mertu tal-kirja li huma kienu jgawdu bl-indirizz 81, Windsor Terrace, Sliema u li skont il-kuntratt ta' lokazzjoni ta' bejn l-partijiet tat-23 ta' Settembru, 2016 kienu l-istess rikorrenti li kellhom a spejjez taghha jaghmlu tajjeb ghal hsara li jikkawzaw fl-istess fond; salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-nota tal-osservazzjonijiet prezentata minn kull parti.

Ikkunsidra

Li mill-atti jirrizulta li l-kuntratt ta' kirja li sar bejn il-partijiet tal-fond li jinsab 81, Windsor Terrace, Sliema illum ma ghadhiex veljanti tant li l-atturi li kienu krew il-fond minghand il-konvenuti llum kollha huma assenti minn Malta.

L-Artikolu 1525 (1) tal-Kodici Civili, Kap 16 jghid is- segwenti:-

"...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. Kirjiet oħra baqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili ..."

Din id-disposizzjoni hija ukoll replikata fl-Artikolu 39 (5) tal-istess Att X tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-Artikolu 38(a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69:

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja"

Illi dan it-Tribunal jaghmel referenza ghad-decizjoni ta' dan it-Tribunal fuq il-portata tal-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 fil-kawza PL John Privitera noe vs Josephine Camilleri deciza fis-16 ta' Lulju, 2012) li gie ikkonfermat fl-Appell la darba din titratta l-ligi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta' certu tip ta' kawzi u cioe' dawk dwar kuntratti ta' kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Ligi tipprevali fuq il-ligi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawzi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura l-iskop tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009 kellhom l-iskop li kawzi li kienu qabel fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa dahlu fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 3 (2) tal-Kap 380 dwar 'money claims' ma japplikawx meta il-kwistjoni tkun relattata ghal talba ta' hlas ta' kera, ghaliex din ma tistax tkun fil-kompetenza tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar, izda tal-Bord tal-Kera kif espressament indikat fl-Artikolu 1525 tal-Kap. 12.

Illi pero' fil-kawza odjerna l-kirja ma baqghetx veljanti. Fuq dan hemm kazistika ohra fil-kawza Trevor Buttigieg v Martin John Easby (kawza nru 433/2011 deciza 7.1.2003) fejn it-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar fit-talba ghall-arrettrati ta' dawl u hsara fuq il-fond mikri wara li ntemmet il-kirja, iddikjara illi: kull obbligazzjoni li tohrog mill-kuntratt ta' lokazzjoni hija tal-kompetenza tal-Bord li Jirregola il-Kera. Ghalhekk it-Tribunal ikkonkluda illi ma kellux il-kompetenza.

Pero', fil-kawza Romina Mohnani vs Alfred Borg u Stephen Mackay (Avviz 233/2010 Deciz fid-09 t'April, 2013). Ghalkemm kien kemm konsiderazzjonijiet ulterjuri fejn ndahlet il-kwistjoni jekk kienetx kera jew operation/management agreement gie stabbilit li kienet kirja pero' l-kirja ntemmet. Il-Qorti tal-Magistrati f'din il-kawza qalet illi:

B'hekk ghalkemm il-pretensjonijiet tal-attrici titratta dwar hlas korrispettiv ghas-sullokazzjoni tal-fond kummercjali ... irrid jigi kkunsiderat jekk tali pretensjoni taqax taht il-Bord li Jirregola il-Kera kif [provdut fl-Artikolu 1525 tal-Kap16 tal-Ligijiet ta' Malta) ladarba t-talba ghall- kanonizzazzjoni ta' dan il-kreditu qed issir wara it-terminazzjoni tal-lokazzjoni u konsegwentament sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni.

Ghalhekk fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitlob hlas ta' kera dwar kirja li m'ghadhiex veljanti. L-intimat jargumenta illi "r-regola ghalhekk hija li l-Bord ghandu gurisdizzjoni

fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani meta l-kirjiet ikunu intemmu. Ghalhekk fejn m'hemmx kirja ghaddejja, il-Bord ghandu gurisdizzjoni biss jekk il-kwistjoni titratta l-okkupazzjoni ta' fond urban wara li tkun intemmet kirja". Hija notevoli l-ommissjoni mill-intimat tal- kelma "inkluz" meta jirriproduci l-Artikolu 16(4) ghaliex din taghmel differenza sinjifikanti. Fil-fatt 'una volta reinserita' din il-kelma dan is-Subartikolu ghandu jaqra, kif fil-fatt jaqra, illi l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani inkluz fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. Issa l-azzjoni tar-rikorrenti hija indubbjament dwar kirja li intemmet, b'mod intempestiv jew le u b'mod unilaterjali o meno. Huwa jghid li l-intimat irritorna c-cwievet u meta dahal fil-fond sab il-hsara minnu lamentata. La darba l-kera hija meqjusa mitmuma, l-poter ta' dan il-Bord biex jaghti rimedju fuq arretrati ta' kera u danni kagjonati fil-fond waqt il-kors tal-kirja allura huwa serjament mqeghda f'dubju. Tajjeb li jkun notat illi meta l-legislatur ried jaghti poter lil Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jigifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-tmiem tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u inekwivoku. Fit-termini tal-principju, 'ubi voluit dixit', il-legislatur ma semma xejn aktar dwar il-poteri tal-Bord f'kirjiet mitmuma. B'hekk il-kelma "kirjiet" fl-Artikolu 16(4) ghandha tiftiehem bhala kirjiet veljanti.

Fil-kaz odjern huwa pacifiku illi l-kirja intemmet qabel l-inizzju ta' dawn il-proceduri u ghalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi bhala konsegwenza m'ghandhux kompetenza jisma' u jiddeciedi kwistjonijiet ta' danni u hlas t'arretrati ta' kera.

Ghalkemm din is-sentenza giet appellata l-Qorti taqbel perfettament mar-ragunament tal-Bord Li Jirregola l-Kera u hi wkoll hija tal-fehma li meta talba ghall-hlas t'arretrati ta' kera tigi ntavolata wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u/jew sullokazzjoni, skont il-kaz, din it-talba taqa' taht il-kompetenza tal-Qrati ordinarji u mhux tal-Bord Li Jirregola l-Kera. It-talba ta' l-attrici hija kjarament talba ghall-kanonizzazzjoni tal-kreditu taghha fil-konfront tal-konvenuti u fl-assenza ta' lokazzjoni effettiva u in corso l-forum kompetenti biex jiddetermina tali talba hija l-Qorti ordinarja u mhux il-Bord Li Jirregola il-Kera li ghalkemm illum ghandu kompetenza ferm iktar wiesa milli kellu qabel l-emendi introdotti bl-Att X ta' l-2009, xorta wahda jibqa' Tribunal specjali l-kompetenza ta' liema hija strettament determinata mill-Ligi.

Illi fil-kawza odjerna jidher illi l-kwistjoni hija dwar kirja li m'ghadhiex veljanti u li infatti l-atturi ma ghadhomx jirrisjedu fil-fond mikri lilhom u qed jaghmel il-kawza biex jithallsu l-bilanc ta' depozitu li kienu hallsu meta dahlu f'din il-kirja. Illi ghalhekk ghandha tapplika l-principju li ntuzat fil-kawza Romina Mohnani vs Alfred Borg u Stephen Mackay (Avviz 233/2010 deciza fid-09 t'April, 2013) fejn gie ddikjarat illi l-interpretazzjoni tal-ligi specjali ghandha tkun wahda stretta u li: galadarba ma ghadtx hemm okkupazzjoni tal-fond u l-kirja ntemmet il-gurizdizzjoni taqa' taht il-Qrati ordinarji.

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, t-Tribunal jiddeciedi billi jichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u jordna l-prosegwiment tal-kawza. Ikompli jisma 'l-kawza.

Dr Anna Mallia

Gudikatur