FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.A. (Melit); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Gunju, 2020

Talba Nru: 266/2019 PM1

Jason Roberts (196021(A))

Vs

Daniel Pullicino (331796(M))

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fis-sittax (16) ta' Settembru, elfejn u dsatax (2019) illi permezz tieghu filwaqt li l-attur premetta, fost ohrajn, li huwa kera fond f'Tas-Sliema minghand l-intimat nhar it-18 ta' Novembru, 2018 ghal terminu ta' sitt xhur u fejn, mal-kuntratt, huwa hallas tmien mitt euro (€800) rapprezentanti depozitu li kellu jintradd lura lill-istess attur fl-ahhar tal-kirja imma l-konvenut naqas milli jrodd lura din is-somma mat-terminazzjoni tal-kirja u anke wara diversi talbiet mill-istess attur, talab li t-Tribunal jordna lill-konvenut jghaddi s-somma ta' tmien mitt euro (€800) lill-attur skont il-ftehim ta' kirja datat 9 ta' Novembru, 2018.

Ra r-risposta tal-konvenut li permezz taghha, filwaqt li kkonferma li l-partijiet kienu dahlu f'kuntratt ta' kera, eccepixxa s-segwenti:

1. Illi hekk kif huwa miktub fl-istess kuntratt ta' kera u kif gie miftiehem bejn il-partijiet, "*l-ammont ta' tmien mitt euro mhallsa bhala depozitu fuq il-kuntratt jintilfu jekk l-esponenti ma jroddx lura l-post mikri fil-kundizzjoni li kien mikri*" (sic) u li
2. Illi "*l-esponenti* (sic) *ipproceda sabiex ikkaguna hsarat kbar fil-post mikri, tant illi sahansitra l-ammont tad-depozitu mhux bizzejjed biex ikopri l-ispejjez tat-tiswijiet. Illi b'hekk l-esponenti* (sic) *m'ghandu l-ebda dritt ghal-ammont tad-deposit u inoltre jzomm lill-esponent* (sic) *responsabbli ghad-danni kollha kagunati mill-esponent* (sic)."

Ra n-nota tal-attur b'anness maghha l-affidavit tieghu stess, il-kuntratt ta' kera mertu tal-azzjoni odjerna u wkoll ritratti tal-fond mikri..

Ra li waqt is-seduti kollha li saru il-konvenut naqas milli jattendi ghalihom u kwindi waqt is-seduta tat-8 ta' Gunju, 2020, fuq talba tar-rapprezentant legali tal-attur, it-Tribunal iddiferixxa l-kawza ghas-sentenza.

Ra li l-kawza baqghet konsegwentement differita ghas-seduta tal-lum ghad-decizjoni.

Ikkunsidra

Illi huwa car li l-mertu tal-azzjoni odjerna kif determinat kemm mit-talba tal-attur u kif ukoll mid-difiza imressqa mill-konvenut tirrigwardja d-dritt o meno tal-attur li jottjeni minghand il-konvenut ir-rifuzjoni tad-depozitu imwettaq minnu fuq il-kuntratt ta' kera konkluz bejn il-partijiet fid-9 ta' Novembru, 2018 (kopja annessa mal-affidavit tal-attur a fol. 45 tal-process).

Illi f'dan ir-rigward jinsab provdut taht l-art. 1525 tal-**Kodici Civili** li:

> «*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.*»

Illi jinsab deciz ukoll li l-kompetenza tal-Qrati Taghna hija materja ta' ordni pubblika u kwindi ghandha tigi sollevata anke *ex ufficio*. F'dan ir-rigward fil-fatt jinsab deciz li:

> "*Il-qsim tal-kompetenza tal-qrati u t-tribunali hija materja ta' ordni pubbliku, u l-partijiet ma jistghux "jaqblu" dwar quddiem liema Qorti jressqu d-disputa taghhom. L-eccezzjoni ghall-gurisdizzjoni tal-Qrati Maltin tista', skont xi awturi u sentenzi, tigi rinunzjata jekk il-konvenut f'kawza jissottometti ruhu ghal dik il-gurisdizzjoni. Min-naha lohra, il-kompetenza tad-diversi tribunali tal-istat Malti hija regolata b'ligi, u mhux kompitu ta' xi qorti li tasserixxi kompetenza li mhux taghha. (...) Kif jghid il-Mandrioli ("Corso di Diritto Processuale Civile", 1º Vol. Sesta Ediz.,2007), "Il codice di procedura civile e` quell' insieme di norme nelle quali e` descritta e disciplinata la suddetta attivita` del' procedere. L'attivita` del' procedere ... e` descritta e disciplinata dalle norme del codice di procedura civile". Ebda Qorti, fejn tidhol il-procedura, ma tista' tmur kontra d-dixxiplina tar-regoli stabbiliti fil-kodici procedurali civili. (...) Kif qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kaz* ***Mifsud v. Genovese****, deciz fit-2 ta' Lulju, 2009: "Illi inghad ukoll li l-kwestjoni ta' gurisdizzjoni ta' tribunal specjali, limitata kif inhi bil-kompetenza specifika li ligi specjali taghtih, hija kwestjoni ta' ordni pubbliku, u ma tistax tigi deciza fuq bazi ta' ekwita` jew konvenjenza. Kemm hu hekk, il-ligi nfisha trid li fejn ikun il-kaz, Qorti li ma tkunx wahda ta' appell ghandha minn jeddha* ex ufficio *tiddikjara li m'ghandhiex kompetenza, ukoll jekk ma tkunx tqajmet eccezzjoni quddiemha f'dan is-sens." (ara wkoll* **Soler v. Sultana**,

deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 1981). Kwindi, ghamlet sew l-ewwel Qorti, li ssollevat ex ufficcio l-kompetenza taghha.» (**Anthony Azzopardi et. v. Doris Behag et.** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-5 t'April, 2013).

Illi avut rigward ghas-surreferit it-Tribunal ihoss li huwa d-dover tieghu li anke f'dan il-kaz u f'dan l-istadju jqajjem *ex ufficio* il-punt koncernanti l-kompetenza tieghu sabiex jiddeciedi dan il-kaz u dana qabel ma jikkunsidra l-mertu tal-azzjoni odjerna konsistenti proprju mir-rifuzjoni tad-depozitu imwettaq mill-attur favur il-konvenut fuq il-kuntratt ta' kera dana, ovvjament, f'kaz li jigi determinat li t-Tribunal huwa kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi dan il-kaz.

Illi l-art. 1525 tal-**Kodici Civili** kif hawn fuq riportat gie interpretat mill-Qrati Taghna fis-sens illi :

«*Fil-white paper "Il-Ħtieġa ta' Riforma Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni" pubblikata f'Ġunju 2008 dwar il-kiri, fil-parti 04.12 Fuq Min Taqa' r-Responsabbiltà għar-Regolamentazzjoni tal-Kera, toħroġ ċar x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-liġi fir-rigward tal-Bord: "Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera ghandhom jitqieghdu taħt entita waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata* ***ġurisdizzjoni sħiħa*** *lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat*". (**Lawrence Farrugia v. Kunsill Lokali Birgu** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 ta' Frar, 2019 – enfazi mizjuda)

Hekk ukoll jinsab deciz, in linea mal-ahhar kazistika applikabbli li :

"*Il-fatt li l-kirja tkun spiċċat ma jfissirx li l-Bord tal-Kera ma jibqagħlux kompetenza. Għalkemm il-kirja tkun spiċċat il-kwistjoni xorta baqgħet konnessa mal-obbligi kuntrattwali rispettivi li kellhom il-partijiet taħt il-*

kuntratt ta' lokazzjoni." (**Lisa u Lee konjuġi Barker et. vs Jeanette Critien** deciza wkoll mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-4 ta' Ottubru, 2019.

Illi kif jirrizulta evidenti mit-talba odjerna, is-somma mitluba hija naxxenti minn u/jew konnessa mal-lokazzjoni sottoskritta mill-attur u hija konsistenti minn depozitu imhallas fuq l–istess ftehim lokatizzju li kopja tieghu giet ukoll ezebita in atti. Ghaldaqstant huwa car li, a tenur tal-art. 1525 sopracitat, huwa proprju l-Bord li Jirregola l-Kera l-forum kompetenti sabiex jiddeciedi l-kawza odjerna u dana ghaliex, tenut kont tat-talba u l-eccezzjonijiet sollevati mill-partijiet rispettivi, il-kawza necessarjament tinvolvi analizi tal-obbligi u drittijiet tal-partijiet rispettivi kif regolati mill-istitut tal-lokazzjoni u wkoll minn dak pattwit bejn l-istess partijiet fil-kuntest ta' tali istitut. Dan japplika irrispettivament mit-terminazzjoni o meno tal-kirja bir-radd lura tac-cwievet tal-fond lill-konvenut. Hekk fil-fatt jinsab deciz ukoll fil-kawza hawn fuq citata fl-ismijiet **Lisa u Lee konjuġi Barker et. vs Jeanette Critien** hawn fuq citata.

Illi b'zieda mas-surreferit, jigi nutat li ghalkemm illum l-**Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati** (Kap. 604 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi ghal Panel ta' Arbitragg ghal kirjiet residenzjali privati li, skont l-art. 23(2)(c) tal-istess Att huwa kompetenti sabiex jiddeciedi kull tilwima « *rigward iż-żamma jew rimborż ta' kull ammont li jitħalla b'mod ta' depożitu ta' garanzija* », tali kompetenza hija limitata ghal kirjiet residenzjali li ghalihom japplika l-istess Att u kwindi ghal kuntratti ta' lokazzjoni registrati skont l-istess Att li dahal fis-sehh fl-1 ta' Jannar, 2020 (f'dan is-sens it-tieni proviso tal-art. 23(2) tal-istess Att). L-azzjoni odjerna madanakollu tirrigwardja ftehim ta' lokazzjoni sottoskritt fid-9 ta' Novembru, 2018 ghal terminu ta' sitt xhur u kwindi certament li kull kwistjoni naxxenti minn tali kuntratt, inkluz allura id-dritt o meno tal-attur li jitlob ir-rifuzjoni tad-depozitu imwettaq minnu u/jew id-dritt o meno tal-konvenut li jirrifjuta tali rifuzjoni abbazi tal-istess ftehim hija materja li kienet u tibqa' taqa' interament fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, kif diga` deciz minn dan it-Tribunal permezz

tad-decizjoni moghtija fl-ismijiet **Stephen Pace v. Joseph Galea et.** datata 5 ta' Marzu, 2020.

Illi jigi nutat ukoll li l-art. 741(b) u (d) tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili** (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) illum jipprovdu li t-Tribunal ikun jista' jordna li l-atti jigu trasferiti lill-Qorti, Bord jew Tribunal kompetenti (f'dan il-kaz il-Bord li Jirregola l-Kera) sabiex jisma' u jiddeciedi dan il-kaz. Ghaldaqstant it-Tribunal ser jghaddi sabiex, in linea ma' tali artikolu jordna lir-Registratur sabiex jassenja l-kawza odjerna lill-Bord li Jirregola l-Kera bhala l-Bord kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza odjerna.

Ghaldaqstant it-Tribunal filwaqt li jqajjem *ex ufficio* il-kwistjoni tan-nuqqas ta' kompetenza tieghu a tenur tal-art. 1525 tal-**Kodici Civili**, qieghed jiddikjara ruhu mhux kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi dan il-kaz u in linea mal-poteri koncessi lilu mill-art. 741 tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili** jordna li lir-Registratur sabiex jassenja l-kawza odjerna lill-Bord li Jirregola l-Kera bhala l-Bord kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza odjerna dana soggett ghall-hlas tad-drittijiet u spejjez spettanti lir-Registru f'tali rigward jekk ikun il-kaz u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.