



MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻĠHAR

ĠUDIKATUR

DR. ANNA MALLIA

Seduta tat-13 t' Ottubru, 2020

Talba numru: 529/2018 AM

Numru fuq il-Lista: 6

John Buttigieg (K.I. 577545M)

653, Triq il-Kbira San Guzepp,

Hamrun

U

Rose Brincat (K.I. 672446 M)

72, Taragon, Triq Felicjan Bilocca,

Marsa

U

Emmanuel Buttigieg (K.I. 491548 M)

32, Triq Ninu Cremona,

Paola

U

Monica Magro (K.I. 193355 M)

San Antonio, Triq il-Linja,

H' Attard

U

Carmen Houlton (K.I. 512950 M)

'Dar Santa Marija', Triq Mrio Cortis,

Attard

U

Gaetana Wismayer (K.I. 633150 M)

U b'digriet ta' dan it-Tribunal ta' nhar it-18 ta' Settembru, 2020, l-atti gew transfuzi fl-ismijiet tal-eredi Rachel Calleja Wismayer (017471 (M)) u Matthew Wismayer (0122072 (M)) minflok ommhom Gaetana sive' Tania Wismayer li mietet nhar it-08 t' Awwissu, 2020.

U

John Joseph Bezzina (K.I. 392591 M)

10, St. Margaret Street,

Sliema

U

Julia Anne Friggieri (K.I. 534778 (M)

53, Triq il-Qasam,

Swieqi

Vs

Emanuel Bartolo

199A/200A, Triq il-Kbira San Guzepp

Hamrun

It-Tribunal,

Illi preliminarjament jigi rilevat li fuq talba tal-avukati tal-partijiet din il-kawza u l-kawza 528/18 AM instemghu kontestwalment (digriet fol 35 kawza numru 528/2018AM).

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat mill-attur fid-09 ta' Novembru 2018 li permezz tieghu talab lit-Tribunal sabiex il-konvenut jigi ordnat ihallsu s-somma ta' erbat elef tlett mija u wiehed u sebghin ewro u ghoxrin centezmu (€4,371.20c) bhala kera tal-hanut li jinsab numru 199A, St Joseph High Road, Hamrun skont skrittura privata tal-15 ta' Meju 1988 ghal perjodu bejn il-11 ta' Settembru 2014 u t-12 ta' Settembru 2016.

Ra r-risposta tal-intimat li eccepixxa li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt; li l-intimat jaqbel li ghandu jsir hlas ta' kera; li skont l-intimat l-ammont li ghandu jhallas huwa ta' elf tmien mija sitta u erbghin ewro u tmenin centezmu (€1,846.80c) izda r-rikorrenti ma accettax dan l-ammont.

Ra l-provi prodotti kollha mill-partijiet inkluz id-dokumenti u n-nota tal-osservazzjonijiet taghhom.

Ikkunsidra

Illi mill-atti jirrizulta ghalhekk li l-pendenza dwar l-arretrati ta' kera ma tistax tinghata minn dan it-Tribunal sakemm jigi deciz jekk l-iskrittura ta' lokazzjoni tibqax fis-sehh wara li jghaddi l-perjodu di rispetto kif qed jikkontendi l-konvenut u li skont hu, ghalhekk ma japplikax l-awment tal-kera kif stipulat bl-emendi li dahlu permezz tal-Att X tas-sena 2009 jew kif qed jargumenta l-attur, li tali skrittura ma baqghetx fis-sehh stante li kien ghadha l-perjodu di rispetto kif qed jikkontendi l-attur u ghalhekk japplikaw iz-zieda fil-kera skont l-istess emendi.

Illi din hija kwistjoni li dan it-Tribunal ma ghandux kompetenza li jisma u dana stante li:

Wara l-emendi sew fil-Kodiċi Civili, kif ukoll fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera ta' Bini (Kap. 69), li dahlu fis-seħħ permezz ta' l-Att X tal-2009. Dan għaliex jingħad inekwivokament f'dan l-Att illi:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis- saħħa ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċidi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba taħt il- Bord dwar il-Kontroll

tal-Kiri tar-Raba maħtur (l-Artikolu 2 tal-Att X tal-2009 li ssostitwixxa l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili).

Terga' fl-istess liġi nsibu wkoll illi:

“(4) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra l-bord għandu wkoll jiddeċidi 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-Kodici Civil, Fuq il- Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t- terminazzjoni ta' kirja.” (Art. 38 ta' l-istess liġi li emenda l-Artikolu 16 tal-Kap. 69)

Hekk ukoll fid-dispożizzjonijiet tranżitorji ta' l-istess liġi jingħad illi:

1. "Il-kirjiet li kienu fis-sehħ qabel l-01 ta' Gunju 1995, li jkunu għadhom fis-sehħ fl-01 ta' Jannar 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-sehħ qabel l-01 ta' Gunju 1995, minbarra għal dak li jinsab fid- dispożizzjonijiet tat- Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att. Art. 39(1) ta' l-att X tal-2009) u

2. "Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal- Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċidi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-01 ta' Jannar, 2010 ikun pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mil-istess Qrati jew Tribunali." (Art. 39(5) ta' l-istess liġi).

Illi ma hemmx kontestazzjoni li l-fond huwa wiehed kummerċjali u li għalhekk permezz ta' dawn l-emendi l-Bord li Jirregola l-Kera ngħata l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet kommessi ma' kirjiet ta' fondi kummerċjali. Inoltre, il-kawza prezenti li giet intavolata wara l-01 ta' Jannar 2010, trid tiġi regolata biss bil-liġi fis-sehħ wara li ġew promulgati l- emendi msemmija hawn fuq.

Rigward li tali eccezzjoni dan it-Tribunal jista' jqajjimha ex officio tenut kont li dejjem gie rilevat: "F'materja ta' liema "foro" kien kompetenti biex jikkonsidra l-mertu ta' kawza

skont il-provvedimenti tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili kienet sollevabbli ex officio mill-Gudikant in kwantu li kienet tinvolti kwistjoni ta' ordni pubbliku li timpingi fuq l-ordinament guridiku. Ghalkemm hu minnu illi l-Gudikant ma kellux u ma setghax bhala regola jissollewa hu stess motu proprio eccezzjonijiet li l-parti ma tkunx qanqlet, dan il-principju ma jestendix ghal eccezzjonijiet ta' din ix-xorta. "(Sentenza Appell Inf Civ per Imh Said Pullicino tat-28 ta' Dicembru 2001 fl-ismijiet: Zammit Joseph vs Carmelo Dingli.

Għaldaqstant ghal dawn il-motivi dan it-Tribunal jiddikjara li ma huwiex kompetenti li jiehu konjizzjoni tat-talbiet tal-attur u qed jirrinvoja l-atti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-kawza titkompla quddiem dan il-Bord.

Dr Anna Mallia

Gudikatur