FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 6 ta' Novembru, 2020

Talba Nru: 225/2020 PM1

Rinaldo Minuti (ID 31264(M)) u Marie Therese Minuti (ID 626261(M))

Vs

Vuk Todosic (ID 0164433(A)) u Ana Mrdak-Tomovic (ID 0164430(A))

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fl-ewwel (1) t' Ottubru, elfejn u ghoxrin (2020) li permezz tieghu l-attur talbu li, ghar-ragunijiet hemmhekk premessi, il-konvenuti jigu dikjarati debituri tal-istess atturi fis-somma mituba ta' elfejn, mitejn u hamsa u tletin euro u tnejn u sittin centezmi (€2235.62) rapprezentanti arretrati ta' kera u spejjez inkorsi minnhom fir-rigward tal-fond proprjeta` taghhom mikri lill-konvenuti.

Ra li minkejja li gew debitament notifikati bit-talba u l-avviz tas-smiegh il-konvenuti baqghu ma wegbux ghall-kawza u lanqas ma dehru ghas-seduta tat-2 ta' Novembru, 2020.

Sema' x-xhieda tal-attur Minuti waqt is-seduta tat-2 ta' Novembru, 2020.

Ra l-kuntratt ta' kera li gie ezebit mill-istess attur fuq talba tat-Tribunal.

Ra li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi din hija kawza li permezz taghha l-atturi qeghdin jitolbu il-hlas lilhom tas-somma mitluba ammontanti ghal elfejn, mitejn u hamsa u tletin euro u tnejn u sittin centezmi (€2235.62) in rapprezentanza ta' arretrati ta' kera u danni inkorsi mill-istess atturi fl-istess fond lokat u li ghalihom kellhom jaghmlu tajjeb l-istess atturi wara li l-fond gie vakat mill-istess konvenuti.

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal sema' x-xhieda bil-gurament tal-attur li, filwaqt li kkonferma li s-somma mitluba ghadha effettivament dovuta iddikjara li huma kienu krew il-proprjeta` taghhom lill-konvenuti ghal sena li bdiet tiddekorri mill-1 ta'Mejju, 2019. Gara pero` li l-konvenuti telqu mill-fond minghajr ma hallsu xi arretrati u wkoll hallew hsara warajhom li kellhom jaghmlu tajjeb ghaliha l-istess atturi. Waqt l-istess xhieda l-attur prezenta prospett fir-rigward tas-somma mitluba minnu u wkoll ricevuti relattivi ghall-ispejjez inkorsi mill-istess atturi. Kif xehed l-istess attur u kif jirrizulta mill-istess prospett l-ammonti komplessivament dovuti mill-konvenuti effettivament jezorbitaw is-somma mitluba pero` l-attur iddikjara li huwa kien qieghed jinsisti ghall-hlas tas-somma mitluba biss.

Illi, kif inghad, il-konvenuti la wiegbu ghat-talba u lanqas ma dehru jew deher xi hadd ghalihom fis-seduta tat-2 ta' Novembru, 2020 meta xehed l-attur u l-kawza baqghet differita ghas-sentenza. Kif jinghad fl-art. 13 tal-**Att dwar it-Tribunal ghal Talbiet Zghar**, jekk il-konvenut jonqos milli jidher, il-gudikatur jista' jiddeciedi l-kawza anke fin-nuqqas tieghu.

Illi mix-xhieda tal-attur, oltre mill-istess qari tal-avviz tat-talba, jirrizulta kjarament li t-talba tal-atturi hija naxxenti minn kirja pattwita bejn l-istess atturi bhala sidien u wkoll mill-konvenuti bhala inkwilini. Skont il-prospett prezentat l-ammonti li qed jintalbu fil-

fatt jirrigwardjaw arretrati ta’ kera dovuti fix-xhur ta’ Settembru u Ottubru u kif ukoll parti mid-depozitu pattwit. Il-bilanc rimanenti jirrigwardja spejjez inkorsi mill-atturi ghat-tindif tal-fond wara li dan gie vakat mill-inkwilini liema spejjez, skont huma, kellhom jigu sopportati mill-istess inkwilini. Huwa minnu li dawn il-proceduri huma intizi mil-legizlatur illi jkunu kemm jista’jkun sommarji u sahansitra fl-istess jum tal-ewwel seduta (art. 9 tal-**Att dwar Tribunal ghal Talbiet Zghar**) imma certament l-ispeditezza m’ghandhiex u ma tistax isservi sabiex tippregudika aspetti li huma ta’ natura ta’ordni pubblika u li ma jistghux jigu injorati wisq anqas sorvolati jew trattati b’leggerezza lanqas minn dan it-Tribunal anke meta parti jew ohra ma tattendix ghas-seduti. Fuq kollox l-istess art. 7 tal-**Att dwar it-Tribunal ghal-Talbiet Zghar** jipprovdi li t-Tribunal ghandu jiddeciedi l-kawzi quddiemu skont il-ligi u principalment skont l-ekwita`.

Illi dan kollu qieghed jinghad in vista tal-fatt li, skont ix-xhieda moghtija mill-attur huwa car li l-ammonti mitluba huma naxxenti minn ftehim jew kuntratt ta’ kirja ta’ fond urban sottoskritt mill-partijiet. Fost dawk il-kwistjonijiet li ghandhom jigu sollevati mill-Qrati bhala materja ta’ordni ta’ pubbliku hemm il-kwistjoni tal-kompetenza tal-Qrati Taghna:

> “*Il-kompetenza tad-diversi tribunali tal-istat Malti hija regolata b'ligi,u mhux kompitu ta' xi qorti li tasserixxi kompetenza li mhux taghha. Ir-regoli ta' procedura huma ta' ordni pubblika u jehtieg li jigu segwiti skont id-dettami espressi taghhom, u ma jistghux jigu interpretati skont ix-xewqa tal-partijiet. Hija n-natura u l-iskop tal-azzjoni li tiddetermina liema Qorti hi kompetenti tisma' l-kaz, u, darba li hi determinata l-kompetenza, dak li jkun irid isegwi l-procedura marbuta ma' dik il-Qorti - u mhux jippretendi li jghazel il-Qorti skont il-procedura li jrid jadotta!*” (**Azzopardi Anthony et. v. Behag Doris et.** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fil-5 tÁpril, 2013).

Fil-kaz odjern, tenut kont in-natura cara tal-azzjoni odjerna u x-xhieda moghtija mill-istess attur f’dawn il-proceduri, it-Tribunal hass li huwa opportun li jissolleva huwa

stess il-kwistjoni koncernanti l-kompetenza tieghu a tenur tal-art. 1525 tal-**Kodici Civili**.

Illi, kif gustament nutat mill-Onor. Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Bartolo et. v. Deguara** (deciza fis-16 ta' Dicembru, 2015): fl-**Att X tal-2009** hemm xejn inqas minn tliet provvedimentli li jittrattaw is-suggett tal-kompetenza tal-Bord, u cjoe' dawk li llum huma*:*

1. L-art. 1525 tal-**Kodici Civili** li jipprovdi li : 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-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 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 bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'
2. L-art. 16(4) tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** li jipprovdi li: 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.
3. Id-disposizzjoni tranzitorja tal-**Att X tal-2009** ossija l-art. 39(5) tal-istess Att li jipprovdi li: Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi **kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani** li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali.

Illi issa huwa minnu li f'dan il-kaz qed jigi mitlub mhux biss il-hlas ta' arretrati ta' kera imma wkoll, kif inghad, spejjez inkorsi mill-istess atturi sabiex inaddfu l-fond oltre r-rifuzjoni ta' somma ghax-xiri ta' *vacuum cleaner* u kont tad-dawl u l-ilma. Madanakollu f'dan ir-rigward ukoll jinsab deciz li tali elementi ma jservux sabiex jeskludu jew jeskludu in parti, il-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera li jiddeciedi tali

kwistjonijiet ilkoll naxxenti minn kuntratt ta' kera. F'dan ir-rigward fil-fatt jinsab deciz li:

> "*Xejn mhu minnhu għalhekk li l-appellati kellhom jistitwixxu żewġ proċeduri quddiem Tribunal separati. Bl-Att X tal-2009 ir-regola, u mhux l-eċċezzjoni, hi li fejn si tratta ta' kirjiet ta' fondi urbani, il-Bord Li Jirregola l-Kera għandu l-ġurisdizzjoni esklussiva. Saħansitra kienu biss dawk il-kawżi li kienu diġa' pendenti quddiem il-Qrati u Tribunali, li kellhom jibqgħu jinstemgħu u jiġu deċiżi minn dawk il-Qrati u Tribunali. F'dan ir-rigward fit-Tieni Qari talAbbozz, il-Ministru tal-Politika Soċjali li ppreżenta din il-liġi, qal li bid-dħul fisseħħ tal-Att:-*
>
> *"Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħux taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfetħu qabel din il-liġi jibqgħu taħt ilkompetenza tal-qrati" (seduta tal-10 ta' Diċembru 2008, seduta numru 66).* (**Lawrence Farrugia v. Kunsill Lokali Birgu** deciz fil-25 ta'Frar, 2019 mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri))

Huwa konsegwentement car li, fil-kaz in ezami wkoll, tenut kont tal-fatt li l-partijiet issottoskrivew ghall-kuntratt ta' kera u dak li qed jintalab jirrigwardja kjarament l-obbligi tal-konvenuti in kwantu inkwilini skont l-istess kuntratt ta' kera, it-Tribunal odjern m'huwiex dak kompetenti sabiex jiddetermina din il-kwistjoni li ghandha ghaldaqstant tigi riferuta, skont l-art. 741 tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili**, lill-Bord li Jirregola l-Kera bhala l-Bord kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi l-istess kawza.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi l-kwistjoni tan-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* sollevata minnu stess billi jiddikjara li m'huwiex kompetenti sabiex jiddeciedi din il-kawza u kwindi a tenur tal-art. 741 tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili** jordna lir-Registratur sabiex jassenja l-kawza

odjerna lill-Bord li Jirregola l-Kera bhala l-Bord kompetenti skont il-ligi sabiex jisma' u jiddeciedi din il-kawza 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.

Gudikatur