TRIBUNAL GĦAL TALBIET ZGĦAR

GUDIKATUR
DR MARSETTE PORTELLI XERRI LL.D.
LL.B, N.P, LL.D, M.A., Dip. Tesol (Trinity)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa 14 ta' Mejju, 2025

Kawża Numru: 24/2024 (MPX)

Austin Camilleri (K.I. 20785G)

vs

Mario Mannino (K.I. 216906A)

Preliminari

It-Tribunal,

Ra l-avviż tal-attur, ippreżentat fl-4 ta' Diċembru, 2024, fejn talab kif ġej:

> "Premess illi l-konvenut kien qed jikri il-fond tal-attur permezz ta' kuntratt ta' kiri datat 25 ta' Mejju, 2022 liema kirja giet terminata fl-ahhar ta' Marzu. Il-kuntratt u dikjarazzjoni ta' terminazzjoni jinsabu hawn annessi u mmarkati bhala Dok A u Dok B, rispettivament.;
>
> Premess illi wara li giet itterminata il-kirja minn naha tal-inkwilin, il-konvenut baqa' ma vvakax mil-fond tant li dam jokkupa l-fond propjeta' tal-attur Flat 3, Block I, Sea Breeze Court, Triq Manwel Magro Marsalforn Gozo bejn April u Gunju 2024;
>
> Premess li l-konvenut kien qed jokkupa ukoll il-garage tal-attur li jinsab fl-istess blokka tul dan iz-zmien ukoll.

Premess li l-istess Mario Mannino filwaqt li hallas ghax-xhar ta' April, ma hallasx tal-okkupazzjoni tieghu ta' dan il-fond u tal-garaxx ghax-xhur ta' Mejju u ta' Gunju 2024, liema okkupazzjoni jammonta ghal-elf tliet mija u tmenin ewro (€1380);

Premess illi waqt l-okkupazzjoni tieghu huwa ghamel uzu mid-dawl u l-ilma u baqa ma hallasx il-kont relatat mal-istess uzu kif lanqas ma hallas ghall-uzu tal-common parts liema kontijiet u uzu jammontaw ghall-elf sitt mija u sebgha u sittin ewro u hamsa u disghin ċenteżmu (€1667.95).

Premess ukoll li durante l-kirja u l-okkupazzjoni tieghu l-istess konvenut kien responsabbli ta' diversi hsarat liema hsarat jammontaw ghal madwar mitejn Euro (€200) konsistenti fi hsarat fis-sink, siġġijiet, mera, Tv unit u hitan;

Premess illi d-deposit ta' sitt mija u hamsin Euro (€650) wara li jitnaqqsu ukoll mill-ammont dovut is-somma ta' mitejn u hamsin Euro (€250), li huma rifużjoni dovuti lill-intimat tal-air condition, ma kienux biżżejjed biex jithallas il-kreditu dovut lill-attur.

Premess li l-konvenut interpellat sabiex ihallas dak kollu dovut minnu permezz ta' ittra legali u ittra uffiċjali numru 583/2024, li qed tiġi hawn annessa u mmarkata Dok C u Dok D, baqa' inadempjenti, l-esponenti ma kellux triq ohra hlief li jiftah dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant qed jitlob bir-rispett lil dan it-Tribunal joghgbu

a) Jiddikjara li l-konvenut huwa debitur tal-attur fl-ammont ta' elf mija u sebgha u disghin ewro u hamsa u disghin ċenteżmu (€1197.95), rappreżentanti il-bilanc kif hawn fuq inghad;
b) Jordna lill-konvenut ihallas is-somma ta' elf mija u sebgha u disghin Euro u hamsa u disghin ċenteżmu (€1197.95) lill-attur, bl-imghax dekoribbli skont il-ligi.

Bl-ispejjez inkluż dawk tal-ittra legali u uffiċjali.

Ra r-risposta tal-konvenut, li permezz tagħha wieġeb kif ġej:

1. Illi preliminarjament it-talbiet attrici kollha huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u jistħoqq li jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

2. Subordinatament, u mingħajr ebda preġudizzju dan it-Tribunal mhux kompetenti biex jiddeċiedi dwar it-talbiet tal-attur;

3. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr l-ebda preġudizzju jkun opportun da parti tal-attur li jirregola ruħu rigward l-atti biex jassiguraw li din l-proċedura tkun waħda integra, dan stante li l-eċċipenti ma kienx l-uniku persuna li kien qiegħed jikri l-propjeta. Fil-fatt mill-iskrittura esebita mill-attur hemm msemmija mart l-esponenti u ċioe Federica Giuffrida bħala inkwilina. Għalhekk *in ogni caso* stante n-natura tal-kawża biex l-ġudizju jkun integru l-istess Federica Giuffrida jeħtieġ li tkun kjamata f'din il-kawża;

4. Fir-raba lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, illi l-attur fl-avviż tiegħu rrileva li kien l-esponenti li ttermina l-kirja. Meta dan ma huwiex, tant li l-attur stess annetta dikjarzzjoni (Dok. B) li ġie ffirmata u sottomessa minnu stess fejn ddikjara *"The lessee/s left the lease property on 31/03/2024 thus after 45 months from the date of commencement , **without notifying me with the intent to withdraw from the lease agreement**"*. B'hekk kien l-attur li zgwida lill-Awtorita tad-Djar. Allura dak propost mill-attur huwa milqut b'*causa illecita* u japplika l-prinċipju *ex turpi causa non oritur actio*. B'hekk l-ebda ħlas ma jista' qatt jkun dovut. Dan kif sejjer jigi ppruvat fil-mori;

5. Fil-ħames lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost rigward il-garage, qatt ma sar ftehim bil-miktub, kif tesiġi l-liġi, u b'hekk l-ebda ammont ma jista' qatt jkun dovut;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ħalla diversi mobbli propjeta tiegħu fil-propjeta tal-attur u ta' dan jrid jiġi kkumpensat;

7. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, jingħad li l-mittenti ħallas aktar mill-kera dovuta u anke mill-ispejjeż rigwardanti l-konsum tad-dawl u l-ilma minn dak li kien dovut, u dan kif sejjer jiġi ppruvat fil-mori;

8. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost u fil-mertu qiegħed jigi eċċepti li dak propost mill-attur huwa milqut b'*causa illecita* u japplika l-prinċipju *ex turpi causa non oritur actio*. Dan kif sejjer jigi ppruvat fil-mori;

9. Salv u impreġudikati eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt permessi mill-Ligi

Bl-ispejjeż kontra l-attur, bl-inġunzzjoni tagħha għas-subizzjoni, u b'riserva ċara għal passi/azzjonijiet (ta' kull natura) u anke għad-danni kontro l-istess attur.

Ra l-atti kollha tal-process.

Ra x-xhieda ta' Andrew Xuereb, li xehed in rapprezentanza tal-Awtorita` tad-Djar fis-seduta tad-19 ta' Frar, 2025, li esebixxa dokumenti relattivi ghall-kuntratt ta' kera tal-fond fl-indirizz Block 1, Flat 3, Sea Breeze Court, Triq Manwel Magro, Zebbug, Ghawdex, flimkien mat-terminazzjoni relattiva. Ix-xhud jghid illi l-kuntratt kien ghal perjodu ta' sentejn, dekorribbli mill-1 ta' Gunju, 2020, fejn is-sid kien indikat bhala Austin Camilleri, u l-inkwilini bhala Federica Guvrida u Mario Mannino.

Izid jispjega illi d-data tar-registrazzjoni tal-kuntratt kienet it-22 ta' April, 2024, u li saret tramite l-formola appozita. Jikkjarifika illi l-kuntratt kien ghall-perjodu ta' erba' snin, dekorribbli mill-1 ta' Gunju, 2020, u l-inkwilin ivvaka l-fond fil-31 ta' Marzu, 2024, cioe` wara 45 xahar;

Ra d-dokumenti kollha esebiti mill-istess xhud Andrew Xuereb;

Ra x-xhieda in subizzjoni tal-attur Austin Camilleri, fis-seduta tal-5 ta' Marzu, 2025, fejn jghid illi huwa kera propjeta` lil certa Federica Giuffrida u Mario Mannino, u kkonferma l-kuntratt muri lilu, liema dokument gie esebit.

L-attur ikkonferma li jaghraf ukoll it-terminazzjoni tal-kuntratt ta' kera, li giet esebita mir-rapprezentant tal-Awtorita` tad-Djar, u jafferma illi meta ntbaghat l-istess document l-inwilini kienu ghadhom jghixu fl-appartament propjeta` tieghu.

Ra x-xhieda ta' Angele Portelli, moghtija minnha waqt is-seduta tat-2 ta' April, 2025, fejn tghid illi hija kienet l-agent tal-kirja mertu ta' din il-kawza, u tispjega illi kien cemplilha l-inkwilin Mario Mannino fejn qalilha li xtaq jittermina l-kuntratt. Tghid li kienet saqsietu sa meta kellu f'mohhu li jibqa' ghaddej bil-kirja, u kien informaha li kellu l-hsieb jittermina lejn l-ahhar ta' Marzu. Tispjega li meta saqsiha dwar il-proceduri relattivi, hija kienet infurmat lill-konvenut li idealment ikellem lis-sid, fejn jgharrfu dwar l-intendiment tieghu, u wara jigu rrangati d-dokumenti necessarji. Izzid tghid li ftit taz-zmien wara kien kellemha l-attur, ossia s-sid, fejn qalilha li l-inkwilin kien esprima x-xewqa li johrog mill-appartament mikri lilu. Tghid li kienet infurmatu li kien jehtieg timtela' formola li wiehed seta' jsib fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita` tad-Djar, li kien jehtieg jiffirmaha l-attur. Tghid illi din il-formola mtliet u giet sottomessa.

Ix-xhud izzid tghid illi l-inkwilin kellu jitlaq mill-appartament ghall-ahhar ta' Marzu, izda kien qalilha li kien htieglu isiefer ta' malajr u ma kellux cans jigbor hwejgu kollha. Tghid ukoll illi meta gie lura kien infurmaha li fejn kien ser jibda jirrisjedi kien ghad

m'hemmx meters tad-dawl u l-ilma, u talabhom biex ma jitfghuhx fit-triq b'zewg ulied.

Tghid illi kienet infurmat lill-attur, u dan kien gharraf lill-konvenut li seta' joqghod hemm kemm kellu bzonn. Izzid tghid illi l-konvenut kien qalilha li kellu f'mohhu li jirrangaw kollox meta effettivament jigi biex johrog. Tghid li minghaliha li kienu ghaddew ix-xhur ta' April, Mejju u Gunju, u kienet cemplet lill-konvenut biex tara kif l-ahjar li jimxu. Tghid, izda, li l-konvenut baqa' qatt ma deher ghall-ebda appuntament, u kienet qaltlu li din ma kienx atteggjament gust, wara li l-attur kien tant gentili mieghu. Izzid tghid illi sa fejn taf hi ma kienx sar hlas min-naha tal-konvenut lill-attur.

Ra x-xhieda tal-attur, moghtija minnu fis-seduta tat-2 ta' April, 2025, fejn qal li Angele Portelli kienet sabitlu inkwilini sabiex jikru l-fond in kwistjoni. Jghid illi l-kera kien ilha ghaddejja ghal erba' snin, u qatt ma kien hemm inkwiet bejn il-partijiet, tant li dejjem kien ihallsu fi flus kontanti fl-ewwel gimgha tax-xahar. Jghid li l-kirja mgedda kien fadlilha xahrejn biex taghlaq, u cioe` sa Mejju, pero` hu kien baghtlu fil-5 ta' Marzu sabiex jittermina.

Jghid illi kien kellem lill-agenta sabiex jikkonferma maghha dak li kellu jsir fic-cirkostanzi, u din gharrfitu li kien jehtieg li ssir it-terminazzjoni. Izid jghid li wara li sar dan, l-inkwilin kien infurmah li kien hemm il-htiega li jibqa' fil-fond, fejn kien hallsu sax-xahar ta' April, imma baqa' ma thallasx tax-xhur ta' Mejju u Gunju. Jghid ukoll illi l-garaxx kien mikri lill-inkwilin, u li ta' dan hemm ukoll provi.

L-attur jghid illi l-inkwilin hallielu wkoll danni fil-fond, liema danni gew arrekati tul il-perjodu tal-kirja, u li, sussegwentement, jippretendi illi d-depozitu ghall-hsarat jigi ritenuti minnu.

Ra l-atti processwali kollha.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza li limitatament titratta t-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut fir-risposta tieghu, li permezz taghha jeccepixxi li dan it-Tribunal m'huwiex kompetenti jisma' u jiddeciedi din il-kawza.

Permezz tal-Avviz odjern, l-attur qieghed jippretendi hlas minghand l-inkwilin, peress li dan baqa' ma vvakax mill-fond propjeta` tal-attur, li kien mikri lilu, fejn baqa' jokkupa l-fond bl-indirizz Flat 3, Block I, Sea Breeze Court, Triq Manwel Magro, Marsalforn, Ghawdex Gunju 2024. L-attur jghid li flimkien mal-imsemmi appartament, l-inkwilin kien jokkupa wkoll garage propjeta` tieghu (tal-attur).

Mix-xhieda prodotta jemergi illi filwaqt li l-konvenut hallas ghax-xhar ta' April, huwa baqa' ma hallasx ghall-okkupazzjoni tal-fond u l-garaxx ghax-xhur ta' Mejju u Gunju, 2024. L-attur jippretendi wkoll li, peress li tul l-imsemmija okkupazzjoni l-konvenut ghamel uzu mid-dawl u l-ilma u baqa' ma hallasx il-kont relattiv u lanqas ghall-uzu

għall-partijiet komuni, l-istess konvenut għandu jkun tenut iħallas għall-istess. Dan oltre ħlas għal ħsarat.

Jirrizulta kjarament li t-talba tal-attur hija naxxenti minn kirja pattwita bejn l-attur bħala sid u mill-konvenut u martu bħala inkwilini. L-ammonti li qed jigu mitluba jirrigwardjaw ħlas ta' kera għax-xhur ta' Mejju u Gunju, ħlas għall-konsum tad-dawl u l-ilma, u partijiet komuni, kif ukoll ammonti pretizi għal ħsarat arrekati.

It-Tribunal ser jgħaddi biex iqis dan ix-xenarju fit-termini tal-artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kif gustament stabbilit mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Bartolo et. vs Deguara, deciza fis-16 ta' Dicembru, 2015, fl-Att X tal-2009, jezistu s-segwenti provvedimenti relattivi għall-kwistjoni tal-kompetenza tal-Bord, ossia:

1. L-artikolu 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.

Fid-dawl tal-istess, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-elementi li fuqhom huma msejsa t-talbiet tal-attur ma jservux sabiex jeskludu l-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera. F'dan ir-rigward kien ampjament deciz fil-kawza fl-ismijiet 'Lawrence Farrugia vs Kunsill Lokali Birgu', deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 ta' Frar, 2019, illi:

"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".

Sussegwentement, it-Tribunal iqis li m'huwiex kompetenti sabiex jiddetermina l-kwistjoni odjerna, li ghandha, ghalhekk, tigi referuta, skond l-artikolu 741 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, 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-eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* sollevata mill-konvenut 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, u dana soggett ghall-hlas tad-drittijiet u spejjez spettanti lir-Registru tal-Qorti f'tali rigward jekk ikun il-kaz, filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal istess.

(ft) Dr Marsette Portelli Xerri
Gudikant

(ft) Kylie Mizzi
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur