



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA**

Seduta tad-29 ta' Frar, 2012

Talba Numru. 162/2011

**PL John Privitera (K.I. 546127M) fil-kwalita' tieghu ta'
mandatarju specjali
tal-assenti Carmelo sive' Charles Ciantar, Violette
mart Sam sive' Saviour Scicluna, Emily mart Donald
Beaver, u Mary mart Joseph Bennett ilkoll ahwa
Ciantar-nominat bil-prokura generali tad-09 ta'
Dicembru, 1968.**

Vs

Josephine Camilleri (K.I. 484335M)

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-attur ippremetta li l-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' elf u tlett mija w erbgha u tmenin ewro u hamsin centezmu (€1,384.50), minnha dovuta kwantu ghall-elf, mitejn u tlieta u erbghin ewro u tletin centezmu (€1,243.30) arretrati ta' kera tal-hanut lilha mikri bin-numru 154, Triq il-Merkanti, Valletta, minnha dovuti ghall-perjodu mid- 9 ta' Mejju, 2008 sat- 8 ta' Novembru, 2010; u kwantu ghall-

ammont ta' mija u wiehed u erbgħin ewro u ghoxrin centezmu (€141.20) rapprezentanti l-interessi kummercjali minnha dovuti fuq l-imsemmija arretrati ta' kera sat- 30 ta' Novembru, 2010; kollox kif jirrizulta mill-anness prospett hawn ezebit mmarkat dokument bl-ittra "B" u dana bla pregudizzju tad-drittijiet l-ohra kollha tal-attrici. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat- 22 ta' Lulju, 2010 u bl-interessi kummercjali ulterjuri mill-1 ta' Dicembru 2010 fuq l-ammont ta' €1,243.30 arretrati ta' kera li għad m'humix sodisfatti sal-lum mill-konvenuta, kontra l-istess konvenuta li minn issa stess hija ngunta għas-subizzjoni tagħha.

Ra r-risposta tal-konvenuta li eccipiet illi qatt ma rrifjutat li thallas l-kera dovuta minnha – kien l-attur li rrifjuta li jaccetta. Fil-fatt il-konvenuta l-ewwel kienet iddepositat il-kera fil-Qorti – meta l-attur ma riedx jirtira din il-kera biex ma jiehux kera imnaqqa minhabba d-depositu, l-konvenuta bagħtet cekk lill-attur li rrifjuta li jsarrfu u wara rega' intbghatlu cekk iehor għall-istess ammont li wkoll hu rrifjuta li jsarrfu; li l-konvenuta tista' ggib provi dokumentarji dwar dan; illi għalhekk l-attrici lesta li seduta stante thallas l-ammont ta' kera rikjest pero' qed tikkontesta kemm l-interessi kif ukoll l-ispejjez mitluba mill-attur; salv eccezzjonijiet ohra.

Ra n-nota dwar l-eccezzjoni ulterjuri fejn il-konvenuta eccepixiet ulterjorment l-inkompetenza ta dan it-tribunal u dan a bazi tal-artikolu 1525 (1) tal-kodici civili.

Semgha il-provi

Ra l-atti u id-dokumenti esebiti.

Ra in-noti ta sottomissjonijiet ipprezentati mill-partijiet dwar l-eccezzjoni preliminari;

Ra il-verbal tat-12 ta' Dicembru 2011 fejn it-talba thalliet għat-29 ta' Frar 2012 għas-sentenza preliminari fuq din l-eccezzjoni ta' inkompetenza

Mid-dokumenti jirrizulta illi il-fond mertu tal-kawza odjerna hija l-propjeta 154 Triq Merkanti, Valletta proprjeta ta'

Carmelo sive' Charles Ciantar, Violet mart Sam sive Saviour Scicluna, Emily mart Donald Beaver u Mary mart Joseph Bennet ahwa Ciantar kollha assenti minn Malta u li huwa mandatarju generali taghom il-prokuratur legali John Privertera. Din il-propjeta giet mikrija lil Carmelo Camilleri fid-9 ta' Mejju 1983. Illi jirizulta illi wara li kien marad Carmelo Camilleri, il-PL Privitera bhala mandatarju tas-sidien, kien jigbor il-flus mill-hanut stess li kien qed jigi operat mit-tfal ta' Camilleri u kien ihalli ricevuta ghall-missierhom. Jirizulta illi fis-sena 2006. F'Awwissu wara li L-attur talab illi jidhol il-hanut biex jaghmel stima mal-perit minhabba l-intenzjoni tas-sidien biex jbieghu il-hanut, it-tifel ta' Josephine u Carmelo Camilleri ossia Lawrence Camilleri kien talab li l-permessi tal-hanut jinqalbu fuqu. Il-P.L. Privitera oggezzjona ghal dan (ara l-ittra a fol 38). Skond l-affidavit tal-attur nomine jidher illi mid-9 ta' Mejju 2008 bdew il-problemi rigward il-hlas tal-kera ghaliex l-istess attur (li wara li marad il-missier Carmelo Camilleri kien imur ghall-kera il-hanut) ma setaghx immur. Illi wara diversi ittri bejn il-partijiet johrog illi l-kera giet iddepozitata fil-Qorti permezz ta' cedola li skont l-attur kien irregolari ghaliex kien f'isem Lawrence Camilleri u mhux fl-isem l-inkwilin u ghalhekk l-attur nomine irrifjuta jigbor il-flus mill-Qorti. Kien hemm skambju ta' korrespondenza fejn il-partijiet sabiex dawn jippruvaw jaslu ghall-ftehim pero' l-attur nomine talab li jithallas interessi ghall-arretratti bir-rata ta' 8%. Min- naha tieghu P.L. Privitera kompla jinterpella lil Josephine Camilleri sabiex thallas il-kera bl-imghaxijiet bir-rata ta' 8%.

Kunsiderazzjonijiet:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni ulterjuri preliminari mqanqla mill-intimati dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal.

Huwa fatt pacifiku fil-gurisprudenza nostrana illi l-kompetenza tat-Tribunal ghandha tigi determinata mill-att promotur u dan qabel kull kunsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici (ara *Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et* deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997).

Kopja Informali ta' Sentenza

F'din l-istanza t-talba hija għall-hlas t'arretrati ta' kera, bl-interessi u l-ispejjez. Għalhekk dan it-Tribunal jrid jistabilixxi jekk din it-talba tidhol fil-kompetenza tiegħu jew tal-Bord li jirregola il-Kera.

Illi Kapitlu 380 tal-Ligijiet ta' Malta - fl-artikolu 3(2) jghid is-segwenti:

“Bla hsara ghas-subartikolu (5), it-Tribunal għal Talbiet Zghar ikollu għurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet kollha ta' flus ta' ammont ta' mhux iżjed minn tliet elef u erba' mija u erbgħa u disghin ewro u sitt centezmi (€3,494.06)”. Illi jidher car illi kull kwistjoni dwar talbiet ta' flus għandha tigi determinata mit-Tribunal tat-talbiet iz-Zghar.

Pero l-emendi fil-ligi tal-kera fis-sena 2009 introdotti fil-Kapitlu 16 permezz tal-Att X amplifikaw il-kompetenza tal-Bord tal-Kera. Artikolu 1525(1) tal-Kapitlu 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-Tigdid 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' għurisdizzjoni ċivili ...”

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 ligi 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.”;

Min-naha tiegħu l-attur *nomine* fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ssottometta li dan huwa biss kwistjoni ta' talbiet ta' flus.

Il-konvenut min-naha l-oħra ssottometta illi din mhijiex kwistjoni ta' semplici talbiet ta' flus kif qed jallega l-attur għaliex il-hlas tal-kera giet rifjutata u għalhekk hawn jikkoncerna l-obbligi u d-drittijiet tal-inkwilin u sid li jhallsu w jirceivu l-kera rispettivament. Għalhekk din il-kawza tikkoncerna l-bazi tal-kuntratt ta' kiri nnifsu. Zied ukoll pero illi anke kieku kien semplici hlas t' arretrati ta' kera għandu jkun il-Bord tal-Kera li jkollu kompetenza.

Il-konvenut iccita is-sentenza *Christopher Gatt v Daniel Doneo* (citazzjoni numru 1079/2010 deciza fit-28 ta' Marzu 2011) biex isostni l-argumenti tiegħu. Min-naha tiegħu l-attur għamel referenza għal-istess kawza biex juri li għalkemm amplifikat il-gurisdizzjoni tal-Bord "*jibqa' tribunal speċjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi*". Fil-vertenza sucitata l-kwistjoni kien dwar falsifikazzjoni ta' firma fi skrittura fejn kien qed jigi attakkat il-validita' tal-istess kuntratt u għalhekk il-Bord tal-kera ma kellhiex kompetenza biex tiddetermina l-kawza peress illi skont il-Qorti, "*ma hemm ebda artikolu tal-ligi la fil-Kapitolu 69 u anqas fil-Kodici Civili fl-artikoli rilevanti tal-ligijiet tal-kera li jagħti l-poter lil Bord tal-Kera biex jiddetermina vertenza simili*". Għaldaqstant din il-kawza m'għandhiex rilevanza għall-kawza odjerna.

Fil-kawza odjerna s-sitwazzjoni hija pjuttost differenti w is-sitwazzjoni ma tantx hija cara. Johrog konflitt ta' gurisdizzjoni bejn it-Tribunal u l-Bord. Hemm min-naha t-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar li skont id-dispozzjoniet tal-ligi għandu il-"*gurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet kollha ta' flus ta' ammont ta' mhux izjed minn tliet elef u erba' mija u erbgha u disghin ewro u sitt centezmi (€3,494.06)*" u min-naha l-oħra d-dispozzjonijiet godda dwar il-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li jghidu li għandu l- *kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban...*" li ma tantx ihallu wisq għall-imaginazzjoni.

M'hemmx dubju li l-kwistjoni tal-vertenza *de quo* tidhol fid-dispozzjoni tal-ligijiet tal-kera kemm għal dak li jirrigwarda s-sempli kwistjoni ta' hlas t'arretrati kera u kif

Kopja Informali ta' Sentenza

ukoll l-obbligi kuntrattwali tas-sid u l-inkwilin fil-hlas w accetazzjoni tal-kera. *Di piu* l-fatt illi l-attur irrifjuta, kemm il-darba, li jircievi l-hlas tal-kera minnu stess jolqot kwistjonijiet li jmorru 'l hinn mill-kompetenza tat-Tribunal.

Illi in vista ta' dan, it-Tribunal jidhirlu li l-eccezzjoni ulterjuri preliminari tal-konvenut ghandha tigi milqugha.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa l-ewwel eccezzjoni ta' natura preliminari imqajma mill-konvenut u jordna li l-ispejjez relattivi ghal din is-sentenza ghandhom jithallsu mill-attur.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----