MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2013

Talba Numru. 82/2012

Kevin DAVIDSON [ID. Nru. 21973A] u
Teresa DAVIDSON [ID. Nru. 488601L]

Vs

Scarlett AVALLONE [ID. Nru. 421078M]

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-2 ta’ Frar, 2012** u li permezz taghha talbu lill-intimata thallashom is-somma komplessiva ta’ disa mitt euro u sitta u hamsin centezmu ta’ euro [€900.56] u dan wara li ppremettew hekk:

“Is-somma ta’ €900.56 mitluba mill-atturi tirraprezenta in kwantu ghal (a) sitt mitt euro (€600) zewg skadenzi ta’ kera dovuti ai termini ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni datat 13 ta’ Gunju, 2011 koncernanti l-appartament numerat 4, Blk 3, Heath Mansions, Triq l-Imgiebah, Xemxija, San Pawl il-Bahar SPB4211 (Dok. A), u in kwantu ghal (b) tlett mitt

euro u sitta u hamsin centezmi (€300.56) arretrati ta' konsum ta' dawl u ilma matul il-lokazzjoni.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju pprezentat kontestwalment, flimkien ma' l-imghax, kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni".

Ra **r-risposta tal-intimata** minnha mressqa fl-1 ta' Marzu, 2012 u li permezz taghha hija rrispondiet hekk ghat-talba rikorrenti:

"1. L-intimata m'ghandix taghti l-ammont mitlub in via ta' kera stante li hija rilaxxjat il-fond qabel iz-zmien ikkalkolat mill-atturi.

2. L-anqas ma hi dovuta s-somma mitluba bhala hlas ta' dawl u ilma peress li r-rikorrenti qatt ma pprezentaw kont ufficjali, izda ppretendew hlas kontra biss stima.

3. L-esponenti topponi ruhha ghall-ispejjes ta' din il-procedura in kwantu li dejjem kienet pronta li thallas dak attwalment dovut minnha.

Salvi eccezzjonijiet ohra".

Ra **l-kontro-talba mressqa mill-intimata** fil-konfront tar-rikorrenti fejn stqarret hekk:

"Jiena qed nikkontesta t-talba kontrija permezz tar-risposta kontestwali. Inoltre nghid li ghandi niehu elfejn hames mija u hamsa u ghoxrin euro (€2,525) spejjes inkorsi mill-esponenti minhabba inadempjenza tal-parti l-ohra f'kuntratt ta' kiri kif ha jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni"

Ra **r-risposta tar-rikorrenti ghal-kontro-talba** ta' l-intimata minnhom mressqa fl-14 ta' Mejju, 2012 u li permezz taghha huma rrispondew hekk:

"Il-pretensjonijiet attrici ghandhom jigu michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, hekk kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

L-eccipjenti jirriservaw id-dritt li javvanzaw difizi ulterjuri wara li Scarlett Avallone tkun fissret b'mod specifiku f'hiex tikkonsisti s-somma ta' €2,525 mitluba minnha, stante li hija naqset milli taghmel dan fil-kontro-talba taghha.

Huwa madanakollu evidenti li dina ma hija xejn anqas hlief ritaljazzjoni ingustifikata sabiex minghaliha tittanta tehles milli thallas lill-eccipjenti dak li huwa dovut lilhom."

Ra l-verbal datat 29 ta' Mejju, 2012 fejn id-difensuri tal-partijiet qablu li l-proceduri jsiru bil-lingwa Ingliza stante li l-atturi m'humiex Maltin filwaqt li s-sentenza tinghata bil-Malti;

Ra l-verbal datat 8 ta' Novembru, 2012 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qeghda titlob zewg affarijiet.

a) Zewg skadenzi ta' kera dovuti ai termini tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 13 ta' Gunju, 2011 ghar-rigward ta' l-appartament numerat 4, Blk 3, Heath Mansions, Triq l-Imgiebah, Xemxija, San Pawl il-Bahar (l-ammont mitlub huwa ta' sitt mitt euro [€600]. Dwar dan il-punt, l-intimata tghid li hija ma ghandha taghti l-ebda ammont l-ghaliex hija rrilaxxat il-fond qabel iz-zmien ikkalkolat mill-atturi.

b) Arretrati ta' konsum ta' dawl u ilma matul il-lokazzjoni [l-ammont mitlub huwa ta' tlett mitt euro u sitta u hamsin centezmi [€300.56]). Fuq dan il-punt, l-intimata tghid li l-ebda ammont ma huwa dovut peress li r-rikorrenti

qatt ma pprezentaw kont ufficjali izda ppretendew hlas kontra biss stima.

c) B'referenza ghall-ispejjez ta' din il-procedura, l-intimata tghid li hija ma ghandha tbati l-ebda spiza u dan peress li hija dejjem kienet pronta li thallas dak attwalment dovut minnha.

2. Fil-kontro-talba taghha, l-intimata talbet il-hlas tas-somma ta' elfejn hames mija u hamsa u ghoxrin euro [€2525] bhala spejjez inkorsi mill-esponenti minhabba inadempjenza tal-parti l-ohra f'kuntratt ta' kiri. Ir-rikorrenti, filwaqt li stqarru li din il-kontro-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, irriservaw id-dritt taghhom li jressqu difizi ulterjuri wara li l-intimata tispjega b'mod specifiku f'hiex tikkonsisti l-imsemmija somma. Ghalqu r-risposta taghhom billi qalu li huwa evidenti li dina ma hija xejn anqas hlief ritaljazzjoni ingustifikata sabiex l-intimata tipprova tehles milli thallashom dak li huwa dovut lilhom.

3. Nibdew billi nqisu t-talba principali l-ewwel u qabel kollox. Jirrizulta li fit-13 ta' Gunju, 2011 l-partijiet iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni (dok. A a fol. 3). Din l-iskrittura ukoll kienet tippermetti lil intimata sabiex tixtri din il-proprjeta. Il-paragrafi relevanti ghall-kaz tal-lum fl-imsemmi ftehim huma dawn:

i. The Tenant agrees to pay the Landlord an amount of €300 per month payable in advance as rent, on or before the 5th day of each month.

ii. The Tenant agrees to pay for water and electricity bills related to the Apartment during the term of the Lease.

iii. This agreement shall remain valid and effective up to the 31st December 2011.

4. L-ewwel u qabel kollox, it-Tribunal irid jiddeciedi jekk il-kaz in ezami jaqax taht il-gurisdizzjoni tieghu l-ghaliex jekk dan ma huwiex il-kaz, huwa irid jiddikjara lilu nnifsu bhala mhux kompetenti li jiggudika l-materja taht ezami.

Din l-eccezzjoni tista titqajjem marte proprio mit-Tribunal[1]. F’dan ir-rigward jinghad li fis-sistema guridika taghna *l-inkompetenza hi sollevabbli “ex officio” meta ghar-raguni ta’ materja tal-kawza ma tkunx ta’ kompetenza tat-tribunal adit[2]. Dan ghar-raguni illi l-kompetenza ratione materia hi ta’ ordni pubbliku[3] u din allura lanqas tista’ titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet[4]*.

5. B’hekk it-Tribunal huwa fid-dmir li *ex officio* jissolleva l-kwistjoni dwar il-gurisdizzjoni tieghu li jisma’ u jiddetermina dan il-kaz, u ghalhekk ghandu jghaddi biex jaghti decizjoni fir-rigward.

6. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jghid hekk:

1525. (1) Il-kuntratt ta’ kiri, sew ta’ ħaġa kemm ta’ xogħol, jista’ jsir sew b’kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta’ kiri ta’ fond urban u ta’ dar għall-abitazzjoni u ta’ fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta’ Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.

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

[1] Ara artikolu 774 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

[2] **Emmanuele Vella v. Raffaela Barbara**, Appell Civili, 31 ta’ Mejju 1957; **Patrick Grixti Soler v. Vincent Sultana**, Appell Civili, 27 ta’ Marzu 1981).

[3] Vol. XXIX pII p468

[4] **Carmelo Degiorgio noe v. George Farrugia**, Appell Civili, 8 ta’ Mejju 1981; **John Spiteri et v. Stephanie Spiteri pro et noe**, Appell Civili Nru. 23/99 deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta’ Dicembru 2001 u kkonfermata mill-Qorti ta’ l-Appell fl-20 ta’ Ottubru 2003, **Sea Services Limited v. Paul Aquilina**, Citaz. Nru. 539/00 deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta’ Dicembru 2001 u **Joe Borg Olivier pro et noe v. Il-Ministru ta’ l-Edukazzjoni, Xoghol u Familja**, Rik. Nru. 79/11, sentenza parzjali moghtija mit-Tribunal ta’ Revizjoni Amministrattiva fis-26 ta’ Settembru 2011.

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 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (sottolinejar u enfazi tat-Tribunal).

7. Il-punt li ghandu jigi dibattut mit-Tribunal huwa jekk hu ghandux il-gurisdizzjoni li jisma u jiddeciedi dan il-kaz invista ta' dak li jghid l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili hawn fuq riportat.

8. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet: **PL John Privitera noe et vs Josephine Camilleri** deciza fis-16 ta' Lulju, 2012 (Appell Civili Numru 162/2011/1) qalet hekk:

"*... l-artikolu 1525 tal-Kap. 12* [recte: 16] *jaghti lill-Bord li Jirregola l-Kera "kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali". Mela allura kull kwistjoni dwar kera, inkluz hlas ta' kera, taqa fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord li Jirregola l-Kera, u dan gja gie deciz bid-decizjoni fl-ismijiet* ***Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited*** *(PA (JA) – 31 ta' Ottubru, 2011) fejn proprju fuq talbiet ghal hlas ta' kera, minkejja li ma kienx hemm eccezzjoni ta' kompetenza dwar l-istess talbiet, l-istess Qorti sostniet korrettament li ghalkemm ma hemmx eccezzjoni ta' kompetenza, din hija materja ta' ordni pubbliku u inghad "huwa car li din il-Qorti ma tistax titratta kwistjoni ta' hlas li ma hijiex kompetenza taghha...".*

"Illi la darba din titratta l-ligi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta' certu tip ta' kawzi u cjoe' dawk dwar kuntratti ta' kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Ligi tipprevali fuq l-ligi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawzi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura l-iskop tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009 kellhom l-iskop li kawzi li kienu qabel fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa dahhlu fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li

Jirregola l-Kera, u allura d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 (2) tal-Kap. 380 dwar money claims ma japplikawx meta l-kwistjoni tkun relattata ghall talba ta' hlas ta' kera, ghaliex din ma tistax tkun fil-kompetenza tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar, izda tal-Bord tal-Kera kif espressament indikat fl- ***artikolu 1525 tal-Kap. 12 [recte: Kap. 16].***

Illi f'dan il-kaz il-ligi hija cara u ma hemm l-ebda lok ta interpretazzjoni u dan iktar u iktar in vista ta'dak provdut fl- ***artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a)*** *jipprovdi subartikolu gdid wara l-****artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69*** *li jghid:-*

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi 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";

9. Dan ifisser, fil-fehma tat-Tribunal, li kull obbligazzjoni li tohrog mill-kuntratt ta' lokazzjoni hija ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Issa fil-kaz odjern iz-zewg obbligi li r-rikorrenti qeghdin jitolbu t-twettiq taghhom mill-intimata permezz ta' dawn il-proceduri huma l-hlas ta' l-arretrati ta' kera u l-hlas tal-konsum tad-dawl u ilma li intuzaw waqt li l-fond lokat kien okkupat mill-intimata. Il-klawsoli relattivi fil-kuntratt ta' lokazzjoni datat 13 ta' Gunju, 2011 (dok. A a fol. 3)

1. The Tenant agrees to pay the Landlord an amount of €300 per month payable in advance as rent, on or before the 5th day of each month.

3. The Tenant agrees to pay for water and electricity bills related to the Apartment during the term of the Lease.

10. Ghalhekk, in vista ta' dak li nghad, it-Tribunal jiddikjara li l-kawza odjerna ma taqax fil-gurisdizzjoni tieghu u konsegwentement jiddikjara li huwa ma hux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni tat-

talba. Ghalhekk qed jillibera lill-intimata mill-osservanza tal-gudizzju.

11. Imiss issa naraw il-kontro-talba li resqet l-intimata fil-konfront tar-rikorrenti. Fil-kontro-talba taghha, l-intimata talbet il-hlas tas-somma ta' elfejn hames mija u hamsa u ghoxrin euro [€2525] bhala spejjez inkorsi mill-esponenti minhabba inadempjenza tal-parti l-ohra f'kuntratt ta' kiri. Ir-rikorrenti, filwaqt li stqarru li din il-kontro-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, irriservaw id-dritt taghhom li jressqu difizi ulterjuri wara li l-intimata tispjega b'mod specifiku f'hiex tikkonsisti l-imsemmija somma. Ghalqu r-risposta taghhom billi qalu li huwa evidenti li dina ma hija xejn anqas hlief ritaljazzjoni ingustifikata sabiex l-intimata tipprova tehles milli thallashom dak li huwa dovut lilhom.

12. It-Tribunal, jaghmel referenza ghal dak hawn fuq riportat ghar-rigward tan-nuqqas ta' gurisdizzjoni tieghu li jiddeciedi t-talba principali, l-ghaliex l-istess argumenti japplikaw ghal kontro-talba. Dak li qeghda titlob l-intimata minghand ir-rikorrenti, anke skond ma jirrizulta mill-elenku ta' l-ispejjes u danni li hija ezebiet permezz ta' nota datata 23 ta' Mejju, 2012 (fol. 16) jirrizulta li ghamlithom jew saru minhabba l-kuntratt ta' lokazzjoni li kien gie iffirmat bejnha u bejn ir-rikorrenti. Ghalhekk, huwa l-Bord li Jirregola l-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li għandu l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri u l-ispejjez u danni li qeghda titlob l-intimata huma intimament konnessi mal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 13 ta' Gunju, 2011.

13. Ghalhekk, in vista ta' dak li nghad, it-Tribunal jiddikjara li l-kontro-talba odjerna ma taqax fil-gurisdizzjoni tieghu u konsegwentement jiddikjara li huwa ma hux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni taghha. Ghalhekk qed jillibera lir-rikorrenti mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi t-talba u kontro-talba billi jiddikjara li huwa ma ghandux gurisdizzjoni sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba u kontro-

talba mressqa quddiemu u konsegwentement jiddikjara lilu nnifsu bhala mhux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni taghhom u jillibera lill-partijiet mill-osservanza tal-gudizzju.

L-ispejjez, in vista tac-cirkostanzi partikolari ta’ dan il-kaz ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------