MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2013

Talba Numru. 238/2012

Rita Ciancio (K.I. 454237M)
Vs
Paul u Alexia konjugi Chopping

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-attrici qed tippremetti li kriet il-fond bin-numru 5, fi Triq il-Bacir il-Gdid, Paola lill-konvenuti permezz ta' skrittura privata tal-11 ta' Jannar 2010, ghall-prezz ta' Euro 6 kull gurnata, inkluz festi u Hdud. Wara l-hlas tal-ewwel zewg pagamenti l-attrici tat koncessjoni lill-konvenuti sabiex ghal ftit zmien ma jhallsux il-kera dovuta stante li l-konvenuti kienu qed jaghmlu xi miljorament fil-fond; l-attrici bdiet titlob lill-konvenuta sabiex jiftehmu fuq zmien determinat sabiex tibda tithallas il-kera u wara inadempjenza mill-konvenuta. Minkejja diversi interpellanzi u l-irtirar tal-koncessjoni, l-konvenuti baqghu ma hallsux. Illi l-attrici infurmat lill-konvenuta sabiex mill-1 t'Ottubru 2011 tibda thallas il-kera dovuta; illi l-konvenuti ufficcjalment taw in-*notice* biex

johorgu mill-fond; ghaldaqstant l-ammont ta’ Euro846.00 huma dovuti; bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficjali.

Ra r-risposta tal-konvenuti li ecceppew li qieghdin jikkontestaw it-talba li qed issir kontrihom. Wara li ffirmaw il-kuntratt huma talbu ghal pjanta biex japplikaw ghad-dawl u l-ilma, u din il-pjanta li nghataw ma kinitx tirrifletti dak li effettivament kien inbena u ghalhekk biex jingieb l-ilma u d-dawl il-konvenuti kellhom japplikaw ghall-*building permit* u *re-development plan*; ghaldaqstant il-konvenuti kienu mqarqa. Fil-fatt kien reklamat bhala hanut meta l-anqas kellu *class 4*. L-attrici giet notifikata b’dawn il-problemi u ghalkemm il-konvenuti hallsu l-kera ta’ seba’ xhur tal-propjeta’ li ma setghatx tintuza, l-attur qabel li l-kera ma tithallasx sakemm il-propjeta’ tista’ tintuza. L-ebda data ma nftehmet meta ntlahaq dan il-ftehim. Qatt ma kien hemm ftehim li l-kera tithallas mill-1 t’Ottubru 2011. Is-serratura tal-propjeta’ giet mibdula minghajr ma l-konvenuti gew notifikati; ghaldaqstant l-ebda ammont ta’ kera mhu dovut lill-attur.

Ra l-kontro-talba tal-konvenuti li qeghdin jikkontestaw it-talba li qed issir kontrihom u qeghdin jirrispondu b’kontro-talba sabiex jigu rikoverati mill-attur l-ispejjez tal-MEPA, tal-perit, tal-electrician, tal-kera mhallsa u r-reklamar in konnessjoni mal-fond in kwistjoni.

Fis-seduta ta’ nhar il-15 t’ April, 2013, it-Tribunal ssolleva l-kompetenza tieghu *rationae materie* ghaliex jekk huwa tal-fehma illi mhuwiex kompetenti jista’ jqajjem din l-eccezjoni *ex ufficcio*[1] cioe anke jekk dan ma tqajjimx bhala eccezzjoni da parti tal-konvenuti. Ara l-artiklu 774 tal-Kodici tal-Procedura Civili, Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Dan huwa ukoll ikkonfermat mill-gurisprudenza nostrana, fil-kawza **John Spiteri et vs Stephanie Spiteri pro et noe**[2]**,** il-qorti tal-Appell iddikjarat li
l-inkompetenza hi sollevabbli ‘ex officio’ meta ghar-raguni ta’ materja l-kawza ma tkunx ta’ kompetenza tat-Tribunal

[1] Ara L-arikolu 774 tal-kapitolu 12 tal-Ligijiet ta Malta.
[2] (Appell Civili Nru. 23/99,) deciza mill-Bord Li Jirregola l-Kera fit-12 ta’ Dicembru, 2001 u konfermata mill-Qorti ta’ l-Appell fl-20 ta’ Ottubru, 2003

adit. Dan ghar-raguni li l-kompetenza ratione materiae hi ta' ordni pubbliku[3]*, u din allura lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet* **Carmelo Degiorgio *nomine* vs George Farrugia**.[4]

It-Tribunal ghalhekk ihoss illi huwa d-dover tieghu li jsolleva din l-eccezzjoni *ex ufficcio* u ghalhekk ser jaghddi biex jaghti decizjoni f'dan ir-rigward.

L-Artikolu 1525 (1) tal-kodici Civili, Kap 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-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 baqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni 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 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"

Illi dan it-Tribunal diga kellu l-opportunita' jiddeciedi fuq il-portata tal-artikolu 1525 tal-kapitlu 16 fil-kawza **PL John Privitera noe vs Josephine Camilleri (deciza fis-16 ta' Lulju 2012)** li gie ikkonfernat fl-Appell[5]:

---

[3] (Vol. XXIX pII p468)

[4] Qorti tal-Appell Civili, 8 ta' Mejju 1981

[5] *PL John Privitera KI: 546127(M) 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-9 ta' Dicembru 1968 vs Josephine Camilleri KI: 484335(M*

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 -lkompetenza 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 dahlu 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 il-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.

Illi pero' fil-kawza odjerna l-kirja ma baqghetx veljanti. Fuq dan hemm kazistika ohra fil-kawza ***Trevor Buttigieg v Martin John Easby***[6] fejn it-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar fit-talba ghall-arretttrati ta' dawl u hsara fuq il-fond mikri wara li ntemmet il-kirja wara li l-kirja kienet ntemmet, iddikjara illi: *kull obbligazzjoni li tohrog mill-kuntratt ta' lokazzjoni hija tal-kompetenza tal-bord li jirregola il-kera.* Ghalhekk it-Tribunal ikkonkluda illi ma kellux il-kompetenza.

Pero', fil-kawza ***Romina Mohnani v Alfred Borg u Stephen Mackay* (Avviz 233/2010 deciz fid-9 t'April 2013).** Ghalkemm kien kemm konsiderazzjonijiet ulterjuri fejn ndahlet il-kwistjoni jekk kienetx kera jew *operation/maganamenement agreement* gie stabbilit li kienet kirja pero l-kirja ntemmet. Il-qorti tal-Magistrati f'din il-kawza qalet illi:

b'hekk ghalkemm il-pretensjonijet tal-attrici titratta dwar hlas korrispettiv ghas-sullokazzjoni tal-fond kummercjali ...irrid jigi kkunsiderat jek tali pretensjnoni taqax taht il-Bord li jirregola il-kera kif [provdut fl-artikolu 1525 tal-Kap

[6] 433/2011: 7/1/2003

16 tal-ligijiet ta malta <u>ladarba it-talba ghall-konanonizzazzjoni ta' dan il-kreditu qed issir wara it-terminazzjoni tal-lokazzjoni</u> [7] u konsegwentament sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni.

Illi fis-sentenza taghha l-Onorabbli Qorti ghamlet riferenza ghas-sentenza ta' **Christopher Gatt vs Daniel Doneo** fejn il-kwistjoni kien dwar falsifikazzjoni ta' firma fi skrittura fejn kien qed jigi attakkat il-validita' tal-istess kuntratt u l-bazi tal-azzjoni kienet ir-rexxisjoni tal-ftehim ghax kien sar bi frodi tas-sid skont l-artikolu 981 tal-Kodici Civili. Kwindi l-kwistjoni kienet mhux dwar kwistjoni konnessa mal-kuntratt izda man-nuqqas ta' validita' tieghu.

Ghalhekk fil-kaz odjern r-rikorrenti qed jitlob hlas ta' kera dwar kirja li m'ghadhiex veljanti. L-intimat jargumenta illi "r-regola ghalhekk hija li l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta'fondi urbani meta l-kirjiet ikunu intemmu. Ghalhekk fejn m'hemmx kirja ghaddejja, il-Bord ghandu gurisdizzjoni biss jekk il-kwistjoni titratta l- okkupazzjoni ta' fond urban wara li tkun intemmet kirja". Hija notevoli l-ommissjoni mill-intimat tal-kelma "inkluz" meta jirriproduci l-artikolu 16(4) ghaliex din taghmel differenza sinjifikanti. Fil-fatt 'una volta reinserita' din il-kelma dan is-subartikolu ghandu jaqra, kif fil-fatt jaqra, illi l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani inkluz fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. Issa l-azzjoni tar-rikorrenti hija indubbjament dwar kirja li intemmet, b'mod intempestiv jew le u b'mod unilaterjali o meno. Huwa jghid li l-intimat irritorna c-cwievet u meta dahal fil-fond sab il-hsara minnu lamentata. La darba l-kera hija meqjusa mitmuma, l-poter ta' dan il-Bord biex jaghti rimedju fuq arretrati ta' kera u danni kagjonati fil-fondwaqt il-kors tal-kirja allura huwa serjament mqieghda f'dubju. Tajjeb li jkun notat illi meta l-legislatur ried jaghti poter lil Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jigifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-tmiem tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u

[7] Emfazi mizjuda

inekwivoku. Fit-termini tal-principju, 'ubi voluit dixit', il-legislatur ma semma xejn aktar dwar il-poteri tal-Bord f'kirjiet mitmuma. B'hekk il-kelma "kirjiet" fl-artikolu 16(4) ghandha tiftiehem bhala kirjiet veljanti. Fil-kaz odjern huwa pacifiku illi l-kirja intemmet qabel l-inizzjuta' dawn il-proceduri u ghalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi bhala konsegwenza m'ghandhux kompetenza jisma' u jiddeciedi kwistjonijiet ta' danni u hlas t' arretrati ta' kera.

Ghalkemm din is-sentenza giet appellata l-Qorti taqbel perfettament mar-ragunament tal-Bord Li Jirregola l-Kera u hi wkoll hija tal-fehma li meta talba ghall-hlas t' arretrati ta' kera tigi ntavolata wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u/jew sullokazzjoni, skond il-kaz, din it-talba taqa' taht il-kompetenza tal-Qrati ordinarji u mhux tal-Bord Li Jirregola l-Kera. It-talba ta' l-attrici hija kjarament talba ghall-kanonizzazzjoni tal-kreditu taghha fil-konfront tal-konvenuti u fl-assenza ta' lokazzjoni effettiva u in corso l-forum kompetenti biex jiddetermina tali talba hija l-Qorti ordinarja u mhux il-Bord Li Jirregola il-Kera li ghalkemm illum ghandu kompetenza ferm iktar wiesgha milli kellu qabel l-emendi introdotti bl-Att X ta' l-2009, xorta wahda jibqa' Tribunal specjali l-kompetenza ta' liema hija strettament determinata mill-Ligi.

Illi fil-kawza odjerna jidher illi l-kwistjoni hija dwar kirja li m'ghadhiex veljanti u li infatti anche is-serraturi gew mibdula u ghalhekk l-ammonti mitluba huma ghall-hlas ta' arretrrati min-naha tal-attur u hlas ghall-spejjez li kienu ghamlu il-konvenuti biex jokkupaw il-fond Illi ghalhekk ghandha tapplika l-principju li intuzat fil-kawza ***Romina Mohnani v Alfred Borg u Stephen Mackay*** **(Avviz 233/2010 deciza fid-9 t'April 2013)** fejn gie ddikjarat illi l-interpretazzjoni tal-ligi specjali ghandha tkun wahda stretta u li: *galadarba ma ghadtx hemm okkupazzjoni tal-fond u il-kirja ntemmet il-gurizdizzjoni taqa taht il-qrati ordinarji.*

DECIDE

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, t-Tribunal jiddeciedi billi jkompli jisma ‘l-kawza.

< Sentenza In Parte >

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