MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2013

Talba Numru. 161/2013

Harry Cutajar (K.I. 709145M)
Vs
Eugenio Bartolo

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-attur ippremmetta:

Illi inti debitu tieghu fis-somma ta' €630 oltre l-imghax legali ta' disa' xhur, sehmu mill-kera tal-fond Papa Mario, Sliema Road, Gzira, ghal perjodu bejn Mejju 2012 sa Jannar 2013, li ngabru minnek u qabel mill-mejjet James Grech, li inti legatarju tieghu skont testment tal-11 ta' Gunju, 2003, fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, hawn anness u mmarkat bhala Dok A.

Illi l-mejjet James Grech u issa l-konvenut bhala legatarju tieghu u l-attur, jircievu l-kera minghand Roger Calleja tal-fond in kwistjoni, skont skrittura ta' Dicembru, 1998, iffirmata minnhom quddiem in-Nutar Pierre Attard li kopja

taghha qeghda tigi ahwn annessa u mmarkata bhala Dok B.

Illi wara li thallsu lil Emanuel Grech, illum mejjet, u li l-konvenut huwa eredi tieghu, li kien l-inkwilin tal-fond in kwistjoni, l-kontendenti jaqsmu bejniethom il-kera tas-subinkwilinat li ghandhom ma’ Roger Calleja li jammonta ghal zieda fuq il-kera li talvolta kienet dovuta lil Emanuel Grech, fl-ammont ta’ €140 fix-xahar, biex b’hekk sehem l-attur kien jammonta ghal €70 fix-xahar.

Illi b’sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) tat-28 ta’ Gunju, 2011, fil-kawza fl-ismijiet Harry Cutajar vs Eugenio Bartolo, hawn annessa u mmarkata bhala Dok C, inti gejt gja kkundannat biex thallas il-kera ghal perjodu bejn Mejju 2012 sa Jannar 2013.

Illi minkejja s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell, l-intimat xorta wahda baqa’ jirrifjuta illi jħallas is-subcens dovut lill-attur, tant illi l-attur kien gie kostrett illi jintavola proceduri identici ghal dawn, ghal hlas dovut bejn Dicembru 2009 u April 2012, liema sentenza qeghda tigi hawn annessa u mmarkat bhala Dok D – Talba Nru 315/2012 fl-ismijiet Harry Cutajar vs Eugenio Bartolo.

Illi ghalhekk inti moruz fi hlas ta’ disgha xhur sehemu mis-subinkwilinat fuq imsemmi tal-fond Papa Mario, Sliema Road, Gzira, ossia bejn Mejju 2012 sa Jannar 2013.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja w opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex dan l-Onorabbli Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar, m’ghandux:

1. Jikkundannak thallas lill-attur is-somma ta’ €630 oltre l-imghax legali ta’ disgha xhur – sehemu mill-kera tal-fond Papa Mario, Sliema Road, Gzira, ghal perjodu bejn Mejju 2012 sa Jannar 2013, migbura mill-konvenut u qabel mill-mejjet James Grech, li l-konvenut huwa legatarju tieghu skont testment tal- 11 ta’ Gunju, 2003, fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Attard, hawn anness bhala Dok A.
Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut, Eugenio Bartolo, prezentata fil-21 ta' Marzu, 2013 fejn ecceppixxa:

L-inkompetenza *ratione materiae* ta' dan it-Tribunal stante li l-istess hija vestita esklussiva fil-Bord li jirregola l-kera b'rizultat tal-Att X tas-sena 2009.

Illi l-attur m'huwiex il-legittimu kontradittur tal-konvenut stante li l-attur ma ghandu dritt ta' xejn dwar il-propjeta' mertu tal-kawza li thalliet b'eredita' tal-mejjet Emanuel Grech, esklussivament lill-esponenti u ghalhekk la l-attur u lanqas haddiehor ma ghandu dritt jivvanta drittijiet ta' propjeta' fuq il-fond.

Ikkunsidra:

Il-konvenut ssoleva l-eccezzjoni tal-inkompetenza *rationae materiae* ta' dan it-Tribunal u wara li sema' l-partijiet jittrattaw, it-Tribunal ser jghaddi biex jiddeciedi dwar dan.

Illi hawn hekk sitratta ta' talba da parti tal-attur bhala ko-lokatur ghall-sehmu mill-kirja minn inkwilin tal-fond Papa Mario, Gzira Road, Sliema.

Illi jidher illi it-talba hija bazata fuq ftehim bejn il-mejjet James Grech u l-attur li ma kienux s-sidien tal-post imma jidher li kienu xtraw il-kirja tal-fond in kwistjoni minn-Emmenuel Grech[1]. Illi jidher li l-fond kien mikri lil Jimmy Grech u lil Eugenio Bartolo. Jimmy Grech kien issulloka l-fond lil Roger Calleja w infatti skont skrittura[2] fejn gie ndikat illi l-lokazzjoni tal-proprjeta maghrufa bhala Papa Mario, 24/25, Sliema Road, Gzira kienet giet sullokata minn James Grech lil Roger Calleja fid-19 t' Ottubru 1988 u fejn bi svista James Grech kien halla barra mill-ftehim lil Harry Cutajar. Ghaldaqstant permezz tal-ftehim, f'Dicembru 1998, James Grech u Roger Calleja rrikonoxxew lil Harry Cutajar bhala ko-lokatur u permezz tal-ftehim, Harry Cutajar irrikonnoxa lil Roger Calleja bhala

[1] Ara skrittura a fol 8 Dok B
[2] Ara skrittura a fol 8 Dok B

sub-inkwilin. Illi, pero, jidher illli jonqos il-firma ta' Roger Calleja. Jidher illi Jimmy Grech kien jigbor il-kirja u jaghti lill-attur sehmu. Izda wara l-mewt ta' Jimmy Grech kien halla b'titlu ta' legat lil Eugenio Bartolo sehmu tal-kirja tal-fond flimkien ma' kull dritt personali li setgha kellu fuq il-fond. Illi t-testament jindika, pero, zieda wkoll li *ghal kull buon fini it-testatutr (ossia Jimmy Grech) jiccara illi mill-kera dovuta nofs hija dovuta lil Harry Cutajar.*

Illi l-kontestazzjoni hawnhekk hija li din hija dwar kirja u ghalhekk tesorbita l-kompetenza tat-Tribunal u dan minhabba *l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 spcifikatament* l-artikolu 1525 tal-kapitlu 16 li 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 <u>kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali.</u> Kirjiet oħra baqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili ...*"

It-Tribunal ihoss illi ghalkemm din hija kwistjoni konessa ma' kuntratt ta' kiri ma kinitx l-intenzjoni tal-legislatur illi jdahhal kull talba li tmiss ma' kirja. Illi ghalkemm si tratta ta' hlas ta' kirja u ghalekk *a prima facie* wiehed jmetti f'dubbju l-guriszdizzjoni tat-Tribunal, pero, fil-kaz odjern il-ftehim ghall-kirja lanqas biss tidhol fil-mertu tal-kawza u lanqas ma hi kontetsata. Hija r-relazzjoni bejn il-legatarju, Eugenio Bartoli, u Harry Cutajar li qieghda ghad-diskussjoni hawn u ghalhekk it-Tribunal ghandu jhares lil hinn mill-kirja. It-Tribunal jaghmel riferenza ghall-kawza ***Christopher Gatt vs Daniel Doneo*** fejn il-Qorti ddikjarat illi kellha il-kompetenza tisma' u tiddeciedi talba ghaliex t-talba kienet dwar ftehim ta' kera li fuqu allegatament kien hemm firma falza tas-sid 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 dwar in-nuqqas ta' validita' tal-ftehim. Illi fit-talba odjerna l-kwistjoni lanqas mhi kwistjoni ta' validita' o meno tal-kuntratt ta' kiri 'mma kwistjoni li tmur oltre l-kirja u li l-kirja

hija biss parti accidentali li ma timpingix fuq id-decizjoni tat-Tribunal u wisq inqas fuq il-gurisdizzjoni.

Decizjoni
Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, t-Tribunal jiddeciedi billi jichad l-eccezzjoni tal-inkompetenza *rationae materie* u tkompli bis-smigh tal-kawza u dan bl-ispejjez ghall-konvenut.

< Sentenza In Parte >

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