



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA**

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2013

Talba Numru. 65/2013

**Josephine Kreuzberg (K.I. 539862M)
Vs
Yaser Hajjar (K.I. 589161A)
Aicha Cheika Yassir (K.I. 58960 A)**

It-Tribunal,

Ra l-avviz prezentat fl-20 ta' Frar, 2013 li permezz tieghu l-attrici ppremettiet illi l-konvenuti kienu jikru minghand l-attrici l-fond 241/9, Zabbar Road, Fgura, liema kiri kien gie terminat. L-ammont reklamat jirraprezenta l-konsum ta' dawl w ilma fil-fond mhux imhallas mill-konvenuti, il-valur ta' hserat li hallew il-konvenuti fil-fond, u kera mhux imhallas.

Rat ir-risposta tal-konvenut

Ipprezentata fis-16 t'April, 2013 fejn ecceppixxa illi preliminarjament l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal a tenir ta' artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta; illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma

Kopja Informali ta' Sentenza

infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Ra l-atti pprezentati;
Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar l-eccezzjoni preliminari ta' nuqqas ta' kompetenza.

Ra l-verbal tas-seduta tas-seduta tat- 23 t'Ottubru, 2014 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza fuq din l-eccezzjoni.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut dwar il-kompetenza *rationae materiae* ta' dan it-Tribunal.

Illi mill-avviz johrog illi din it-talba titratta dwar arrettrati tad-dawl u l-ilma kkunsmati mill-konvenut meta kera fond, hlas ta' kera u valur ta' hsrat li halla l-konvenut. Illi l-kirja kienet bejn is-sena 2011 u 2012 fi propjeta fi Fgura w illum il-ftehim ntemm skont l-avviz promotur. Illi l-fatt li l-kirja ntemmet ma gietx ikkontestata mill-konvenut.

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-saħħha 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, inkluzi 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 giet kkonfermata mill-Qorti tal-Appell:

"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 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 il-kwistjoni tkun relattata għall talba ta' hlas ta' kera, għaliex din ma tistax tkun fil-kompetenza tat-Tribunal Għal Talbiet Zghar, izda tal-Bord tal-Kera kif espressament indikat fl-artikolu 1525 tal-Kap 12."

Illi fil-kawza '*Trevor Buttigieg vs Martin John Easby*¹ t-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar fi kwistjoni kwazi identika għall-kawza odjern għat-talba għall-hlas ta' konsum tad-dawl u l-ilma u hsara fuq ghamara gewwa il- fond mikri. Il-kirja kienet ntemmet. Skont it-Tribunal, *kull obligazzjoni li tohrog mill-kuntratt ta' lokazzjoni hija tal-kompetenza tal-bord li jirregola il-kera*. Għalhekk it-Tribunal ikkonkluda li ma kellux il-kompetenza.

Illi pero' fil-kawza '*Romina Mohnani v Alfred Borg u Stephen Mackay*² għalkemm kien kemm

¹ Avviz 433/2011 deciza fis-7 ta' Jannar 2003

² Avv 233/2010 deciza fid-9 t' April 2013

konsiderazzjonijiet ulterjuri, l-Qorti tal-Magistrati dahlet fil-kwistjoni jekk tapplikax l-artikolu 1525 u 16(4) galadarba t-talba ghall-konanonizzazzjoni tal-kreditu sar wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u konsegwentament sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni. Illi fis-sentenza taghha l-Onorabbli Qorti ghamlet riferenza ghas-sentenza ta' '*Christopher Gatt v Daniel Doneo*' fejn il-Qorti ddikjarat illi kellha l-kompetenza tisma' u tiddeciedi t-talba ghaliex 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 mhux dwar kwistjoni konnessa mal-kuntratt izda man-nuqqas ta' validita' tieghu.

Il-Qorti kkonkludiet:

*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 gursidizzjoni 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 gursidizzjoni biss jekk il-kwistjoni titratta l-okkupazzjoni ta' fond urban wara li tkun intemmet kirja". Hija noteveli 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 gursidizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani **inkluz³ 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-cwieviet 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-fond waqt il-kors tal-kirja allura huwa serjament mqieghda f'dubju. Tajjeb li*

³ Enfazi mizjudha

jkun notat illi meta l-legislatur ried jaghti poter lil Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jigifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-tmien tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u 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-inizzju ta' dawn il-proceduri u ghalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi bhala konsegwenza m'ghandhux kompetenza jisma' u jiddeciedi kwistjonijiet ta' danni u hlas ta' 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 ta' arretrati ta' kera tigi intavolata 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 dan gie kkonfermat fil-kawza *Enriketta Bonnici vs Gordon Borg*⁴.*

Fiz-zmien meta nghatat din is-sentenza certu decizjonijiet kemm tat-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar u l-Bord li jirregola l-Kera kienu ghadhom ma gewx decizi fl-Appell.

Illi fil-kaz odjern it-talba ghad-danni kkawzati, kera u l-hlas ta' kontijiet ta' dawl w ilma saret wara li ntemmet il-kirja. Illi f'dan il-kaz ukoll it-talba attrici hija ghall-kanonizzazzjoni ta' kreditu f'kirja m'ghadhiex veljanti. Illi ghalhekk it-

⁴ Deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera mill-Magistrat Giovanni Grixti fit-28 ta' Gunju 2012.

Tribunal jaqbel illi l-uzu tal-kliem '*l-Bord ghandu gurdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani inkluz⁵ fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja*' ghandu jkollu nterpretazzjoni stretta, *ubi lex dixit lex voluit*. Il-ligi ma semmiet xejn aktra dwar il-poteri tal-Bord vis-a-vis kirjiet mitmuma.

Illi di piu anke jekk ma jaqbilx ma' dan ir-ragunar in vista ta': (a) in-nuqqas ta' konferma fl-Appell ta' dawn it-talbiet; u (b) tal-fatt li l-Bord stess qed jiddeciedi li m'ghandux il-kompetenza jiddetermina kawza simili, dan jista' jasal ghal sitwazzjoni fejn ma ssirx gustizzja ghall-kerrejj f'sitwazzjoni simili. In vista tas-suespost it-Tribunal ser jiehu konjizzjoni tat-talba odjerna.

DECIDE

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, t-Tribunal jiddeciedi billi jiddikjara li ghandu l-kompetenza illi jisma' l-kawza pendenti u ghaldaqstant jordna l-proseguwiment tas-smiegh ta' din it-talba u jordna d-differiment ta' din l-istess talba ghal-kontinwazzjoni.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----

⁵ Enfazi mizjuda.