MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2014

Talba Numru. 13/2014

Victor Muscat (K.I. 725840M)

Vs

Jehad Ahmani (K.I. 21450A)

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-attur jitlob lil dan it-Tribunal sabiex jikkundanna lill-konvenut jhallas lill-attur is-somma ta’ elfejn u mitejn ewro (€2,200) rapprezentanti din is-somma arretrati ta’ kera dovuti fuq showroom 219, Fajsu Auto Dealer, Naxxar Road, Birkirkara liema showroom kienet mikrija lill-konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' qbid ipprezentat kontestwalment u ittra ufficjali a tenur tal-Artikolu 166A tal-Kapitolu 12 u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut fejn eccepixxa illi:

1. Illi dan it-Tribunal mhux kompetenti u se mai hija l-Bord li Tirregola l-Kera li ghandha l-kompetenza.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont li qieghed jigi reklamat gja thallas u l-esponenti ma ghandu jaghti xejn lir-rikorrenti u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huwa ngunt ghas-subizzjoni.
Ra l-atti kollha tal-process u ra il-verbal tas-26 ta' Marzu, 2014 fejn thalliet illum ghas-sentenza preliminari.

Ikkunsidra,

Illi mill-Avviz johrog illi din it-talba *si tratta* ta' arrettrati ta' kirjiet ta' *Showroom* Fajsu Auto Dealer, Naxxar Road, Birkirkara liema rrizulta minn dikjarazzjoni fis-seduta tas-26 ta' Marzu, 2014 illi l-kirja giet mitmuma meta nfethet il-kawza.

Dwar l-inkompetenza *rationae materiae* ta' dan it-Tribunal 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' Gurisdizzjoni Civili ..."

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-Kapitolu 69:

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra l-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 (16/07/2012)*** liema decizjoni giet ikkonfermata fl-Appell:

"La darba din si tratta l-ligi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta' certu tip ta' kawzi u cioe' dwar dawk il-kuntratti ta' kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera, mela tali Ligi tipprevalixxi 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 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 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"

Illi fil-kawza ***Trevor Buttigieg vs Martin John Easby***[1] it-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar fi kwistjoni ghat-talba ghall-hlas ta' konsum tad-dawl u ilma u hsara fuq ghamara gewwa il-fond mikri. Il-kirja kienet ntemmet. Skont it-Tribunal, *kull obbligazzjoni li tohrog mill-kuntratt*

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

ta' lokazzjoni hija tal-kompetenza tal-Bord li Jirregola il-Kera. Ghalhekk it-Tribunal ikkonkluda illi ma kellux il-kompetenza.

Illi pero' fil-kawza ***Romina Mohnani vs Alfred Borg u Stephen Mackay***[2] ghalkemm kien kemm konsiderazzjonijiet ulterjuri, l-Qorti tal-Magistrati dahlet fil-kwistjoni jekk tapplika l-Artikolu 1525 u 16(4) galadarba t-talba ghall-kanonizzazzjoni tal-kreditu sar wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u konsegwentement sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni. Illi fis-sentenza taghha l-Onorabbli Qorti ghamlet referenza ghas-sentenza ta' ***Christopher Gatt vs Daniel Doneo quddiem l-Onor. Imhallef Mark Chetcuti datata 28 ta' Marzu, 2011*** fejn il-Qorti ddikjarat illi kellha l-kompetenza tisma' u tiddeciedi talba ghaliex it-talba kienet dwar ftehim ta' kera li fuqu allegatament kien hemm firma falza tas-sid u l-bazi tal-azzjoni kienet ir-recissjoni 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 ikkonkludiet:

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-Artikolu16(4) ghaliex din taghmel differenza sinifikanti. 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 ***<u>inkluz</u>[3] 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 unilaterali 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*

[2] Avv 233/2010 deciza fid-9 t'April 2013
[3] Enfazi mizjuda

jaghti rimedju fuq arretrati ta' kera u danni kagjonati fil-fond waqt il-kors tal-kirja allura huwa serjament mqeghda 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-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 ntavolata wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u/jew sullokazzjoni, skont 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 v Gordon Borg*[4].**

Illi fil-kaz odjern it-talba ghall-hlas ta' kera wara li ntemmet il-kirja. Illi f'dan il-kaz ukoll it-talba attrici hija ghall-kanonizazzjoni ta' kreditu f' kirja li m'ghadhiex veljanti. Illi ghalhekk it-Tribunal jaqbel illi l-uzu tal-kliem "l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani **inkluz**[5] **fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja** ghandu jkollu interpretazzjoni stretta. Dan skont il-principju *Ubi lex dixit lex Voliut*. Il-ligi ma semmiet xejn aktar dwar il-poteri tal-Bord vis a vis kirjiet mitmuma.

[4] Mag Giov Grixti 28/6/2012 Bord li Jirregola il-Kera
[5] Enfazi mizjuda

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 f'sitwazzjoni simili. In vista tas-suespost it-Tribunal ser jiehu konjizzjoni tat-talba odjerna u jichad l-ewwel eccezzjoni.

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, t-Tribunal jiddeciedi billi jiddikjara illi ghandu il-kompetenza jisma u jiddeciedi din it-talba u ghalhekk jordna jitkompla s-smigh fuq il-mertu quddiem dan it-Tribunal.

< Sentenza In Parte >

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