MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

VINCENT GALEA

Seduta tas-17 ta' Frar, 2015

Talba Numru. 322/2014

Anthony u Mary Dolores konjugi MONTEBELLO

Vs

Falk LINDNER u Jaynell LINDNER

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fis-16 ta' Mejju, 2014** u li permezz taghha talbu lill-intimati jhallsu s-somma ta' elfejn tlett mija u tlett euro [€2,303] u dan wara li ppremettew hekk:

> "Ir-rikorrenti jitolbu lil dan it-Tribunal jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu l-ammont ta' elfejn tliet mija u tliet Ewro (Eur2303), rapprezentanti bilanc dovut lir-rikorrenti bhala arretrati ta' kera u kontijiet tad-dawl u l-ilma, liema bilanc ghadu dovut wara li l-intimati itterminaw il-kera tal-fond 109B, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara (vide

kuntratt ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati tal-4 ta' Lulju, 2013 anness u immarkat Dok A);

Illi r-rikorrenti interpellaw lill-intimati diversi drabi ghall-hlas inkluz b'ittra legali tal-14 ta' April 2014 (Dok B) izda baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Illi a fini ta' kompetenza jigi ribadit li t-talba prezenti hija ghal wahda semplici ghall-kundanna ta' hlas ta' arretrati ta' kera u konsum ta' dawl u ilma ta' fond wara li l-kirja relattiva giet terminata;

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru ipprezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali sal-pagament effettiv, kontra l-intimati ingunti ghas-subizzjoni.

Ma' dan l-att qed tigi annessa traduzzjoni fil-lingwa Ingliza (Dok. C) ghall-kull buon fini".

Ra **r-risposta tal-intimati** minnhom mressqa fit-3 ta' Gunju, 2014 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba rikorrenti:

"1. Illi preliminarjament, dan l-Onorabbli Tribunal ma huwiex il-forum mehtieg biex jisma din il-kawza, stante illi l-artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta taghmilha cara illi l-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali.

2. Illi minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri".

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet mressqa;

Ra l-verbal datat 13 ta' Jannar, 2015 fejn il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq il-kwistjoni tal-kompetenza mqanqla mill-intimati fir-risposta taghhom;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qeghdin jitolbu il-hlas tas-somma ta' elfejn tlett mija u tlett euro (€2303) bilanc dovut lilhom bhala arretrati ta' kera u kontijiet tad-dawl u ilma.

2. L-intimati da parti taghhom stqarrew li dan it-Tribunal ma huwiex il-forum mehtieg biex jisma din il-kawza, stante illi l-artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaghmilha cara illi l-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali.

Ikkunsidra;

3. L-intimat qal li huwa kien jikri l-proprjeta 109B, Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara minghand ir-rikorrenti. Il-kera kienet ta' €675 fix-xahar eskluz is-servizzi. Qal li kull xahar kien ihallas xi haga zejda ghal dawn is-servizzi. Gieli hallas €50, gieli €100 u gieli xejn.

   Qal li huwa ma ghandux jaghti flejjes lir-rikorrenti u li "... *I always paid what was due by me up to the time when I moved out*" (fol. 28).

F'Jannar, 2014 huwa kien cempel lir-rikorrenti u infurmahom li kien hemm problema fil-fond lokat u dan fis-sens li kien qieghed jidhol l-ilma tax-xita mis-saqaf. Huwa kien cempel lir-rikorrenti u talbu sabiex isewwi din il-problema u f'kaz li ma jirrangahiex, huwa kien ser jitlaq mill-imsemmi fond. Peress li r-rikorrenti, kompla jghid l-intimat, baqghu qatt ma rrangaw din il-problema, allura huwa fittex post iehor u meta sabu, beda jikrih u konsegwentement telaq mill-fond proprjeta tar-rikorrenti. Dan kien f'Jannar, 2014. Wara li telaq mill-fond proprjeta tar-rikorrenti huwa ma baqax ihallas kera. Qal li huwa kellhu l-kera mhallsa sal-10 ta' Frar, 2014. Stqarr li huwa kien ipprova jaghti c-cwievet lir-rikorrenti meta telaq mill-imsemmi fond izda dawn irrifjutaw li jaccettawhom. Sussegwentement baghthom b'ittra registrata izda skond ma gie infurmat mill-Maltapost dawn ic-cwievet u l-enveloppe relattiv baqghu qatt ma ingabru minnhom.

Ikkunsidra;

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].

---

[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.

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 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. Nibdew billi naraw li 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 ***<u>Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited</u>*** *(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. Inoltre, skond is-subartikolu (5) ta' l-Artikolu 39 ta' l-Att Numru X tas-sena 2009:

(5) Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. **B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali**. (sottolinejar u enfazi tat-Tribunal)

10. Din is-sentenza bhal donnha tat x'tifhem li kull kwistjoni konnessa ma' kuntratt ta' kera kienet ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

11. L-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et** deċiża fit-2 ta' Lulju, 2013 irridimensjonat ix-xenarju legali billi qalet li "*... ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta wahda Tribunal Specjali, allura l-gurisdizzjoni tieghu ghandha tiġi interpretata b'mod restrittiv u ghandha tipprevali l-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirriżultax car li l-Bord inghata gurisdizzjoni*". Ghalhekk, kompliet tghid dik il-Qorti "*kwalunkwe kwistjoni ohra*[5] *li tinsorgi wara tmiem il-kirja ghalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa bord speċjali b'poteri li jwasslu biss safejn taghtih il-ligi*".

12. L-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili, fuq l-insenjament tas-sentenzi **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**[6] u **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et**[7] ghamlet distinzjoni bejn kirja vigenti u kirja li ntemmet.

[5] salv ghal kaz fejn wara tmiem ta' kirja jkun hemm kwistjoni relatat ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.
[6] Deċiża mill-Bord tal-Kera fit-28 ta' Gunju, 2012;
[7] Deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fid-9 ta' April, 2013;

Fil-kaz ta’ l-ewwel, huwa l-Bord li huwa kompetenti jekk ikun hemm xi kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, filwaqt li jekk iqumu kwistjonijiet wara li tintemm il-kirja, jkunu l-Qrati Civili li ghandhom kompetenza salv ghal kaz fejn wara tmiem ta’ kirja jkun hemm kwistjoni relatat ma’ kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.

13. Iz-zewg kawzi hawn fuq citati u cioe **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg** u **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et** illum il-gurnata gew decizi mill-Qorti ta’ l-Appell fl-4 ta’ Dicembru, 2013 u fid-9 ta’ Lulju, 2014 rispettivament u t-tnejn ikkonfermaw is-sentenzi moghtija fil-prim’ istanza.

14. It-Tribunal ra ukoll b’dettal in-nota ta’ sottomissjonijiet ferm studjata ta’ l-intimati, izda ma jsibx li l-argumenti hemm maghmula huma b’sahhithom tant li jistghu jikkonvincuh sabiex imur kontra x-xejra li qeghdin jiehdu l-qrati superjuri ghalih fuq dan il-punt.

15. Illi fil-kaz odjern, jirrizulta li l-kirja hija mitmuma u li r-rikorrenti qeghdin jipprocedu ghal hlas skond il-kuntratt ta’ lokazzjoni minnhom esebit. Il-kwistjoni odjerna hija dwar ġbir ta’ kera u l-hlasijiet tas-servizzi utilizzati waqt il-kirja a bazi tal-kuntratt 4 ta’ Lulju, 2013. Ghalhekk, it-Tribunal ghandu l-kompetenza mehtiega sabiex jiddeciedi u jiddetermina dan il-kaz.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jiddikjara li huwa ghandu l-gurisdizzjoni u l-kompetenza li jiddeċiedi dan il-kaz. It-Talba hija differita ghat-13 ta’ Marzu, 2015 fis-13:30.p.m.

< Sentenza In Parte >

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