MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2015

Appell Civili Numru. 361/2014/1

Fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 757/2013

Victor Vella u martu Marisa Vella

v.

Brian Micallef, Spiridione *sive* Dione Chetcuti

u Isabelle Chetcuti

1. Dan il-provvediment huwa dwar talba magħmula taħt l-art. 775 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili biex il-Qorti tgħid min bejn il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u l-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza biex jordna l-ħruġ ta' mandat kawtelatorju biex iħares pretensjoni għal arretrati ta' kera u penalitajiet konnessi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera r-rikorrenti Vella talbu illi l-istess bord jikkundanna lill-intimati Micallef *et* iħallsu arretrati ta' kera u penalitajiet konnessi. B'rikors ieħor quddiem l-istess bord ir-rikorrenti talbu l-ħruġ ta' mandat kawtelatorju ta' inibizzjoni kontra l-intimati biex iħarsu l-pretensjoni tagħhom. B'dikriet tat-3 ta' Ġunju 2013, iżda, il-bord, billi deherlu illi "mhux kompetenti jisma' u jiddetermina" talba għall-ħruġ ta' mandat kawtelatorju, iddeċieda illi "jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors".

3. Ir-rikorrenti għalhekk ressqu t-talba tagħhom għall-ħruġ tal-mandat kawtelatorju quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, iżda dik il-Qorti wkoll, b'dikriet tas-7 ta' Frar 2014, iddeċidiet illi "dan il-każ m'huwiex ta' kompetenza" tagħha billi kienet tal-fehma illi l-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva fuq il-materja.

4. Ir-rikorrenti għalhekk ressqu r-rikors tallum biex din il-Qorti tgħid min bejn il-Prim' Awla u l-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza biex

jordna l-ħruġ tal-mandat kawtelatorju mitlub minnhom. It-talba saret taħt l-art. 775 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jgħid hekk:

> "**775.** Fil-każ li żewġ qrati jew iżjed jiddikjaraw ruħhom rispettivament inkompetenti biex jieħdu konjizzjoni ta' kawża partikolari, li, b'dan kollu, tkun ta' kompetenza ta' waħda minn dawk il-qrati, imiss lill-Qorti tal-Appell li tiddeċiedi liema waħda minn dawk il-qrati hija l-qorti kompetenti, ukoll jekk ma jkunx sar appell, fil-forma ordinarja, mid-deċiżjonijiet ta' dawk il-qrati, lill-Qorti tal-Appell fuq imsemmija."

5. L-intimati wieġbu illi l-art. 775 japplika biss għal kwistjonijiet dwar min miż-żewġ qrati għandu kompetenza biex jisma' "kawża" u mhux dwar min għandu kompetenza jordna l-ħruġ ta' mandat kawtelatorju billi l-atti ta' mandat kawtelatorju ma humiex "kawża".

6. Fil-fehma ta' din il-qorti, għalkemm huwa minnu illi l-art. 775 isemmi "kawża", madankollu dik il-kelma ma għandhiex tiftehem f'sens limitat għal kwistjoni li tinqata' b'sentenza iżda għal kull kwistjoni li tinqata' b'deċiżjoni ġudizzjarja. Li ma kienx hekk ma kienx ikun hemm rimedju għal sitwazzjonijiet bħal dik tallum. Barra minn hekk, fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili stess il-kelma "kawża" tintuża wkoll f'sens wiesa li jinkludi kull kontroversja li tinġieb quddiem qorti. Biżżejjed naraw l-art. 10 ta' dak il-kodiċi dwar il-forma tal-ġurament li jieħdu l-imħallfin: "*naħlef ... ... li ma nikkomunika, direttament jew indirettament, ma' ebda waħda mill-partijiet f'kawża f'waħda jew oħra mill-qrati superjuri jew inferjuri*". Dan ma jfissirx illi fi proċeduri għall-

ħruġ ta’ mandat, għax dawn ma humiex “kawża” *stricto sensu*, imħallef jista’ jikkomunika ma’ parti minn wara dahar l-oħra.

7. L-eċċezzjoni proċedurali mressqa mill-intimati hija għalhekk miċħuda.

8. Fil-meritu, it-tweġiba għall-kwistjoni mressqa quddiem il-Qorti hija ċara. L-art. 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi:

> “**1525.** (1) … … …
>
> “Il-Bord li Jirregola l-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.”

9. Hekk kif il-Bord li Jirregola l-Kera waħdu għandu kompetenza jisma’ l-kawża dwar pretensjoni għall-ħlas tal-kera, hekk ukoll waħdu għandu l-kompetenza li jiddeċiedi l-“kwistjoni konnessa” dwar jekk għandhomx jinħarġu mandati kawtelatorji biex titħares dik il-pretensjoni, u għandu wkoll is-setgħa li jordna l-ħruġ tal-mandat billi l-art. 20(1) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini jagħtih “l-istess setgħat mogħtija mill-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili lill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili”.

10. Il-qorti għalhekk tiddeċiedi illi huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu kompetenza jiddeċiedi dwar talba għall-ħruġ ta’ mandat kawtelatorju bħal dak mitlub mir-rikorrenti.

11. L-ispejjeż ta’ dan l-episodju jkunu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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