Kera

Kompetenza ratione materiae

Ordni pubbliku

Artikolu 1525(1) tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta

Artikolu 16(4) tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 30 ta' Novembru 2017

Kawza Numru : 30
Rikors Numru : 541/2017/LSO :-

Joseph Sammut Kl 12470M

vs

Liliana Jalil KI 291675M

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Joseph Sammut, iben Paul u Carmela nee' Magro detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 12470M u residenti Godwill, Triq Margaret A Murei Naxxar, datat 16 ta' Gunju 2017 fejn espona: -

Illi l-esponenti huwa sid il-fond 'San Rafael', Triq l-Mdina Kirkop;

Illi l-intimata qed tabita f'dan l-istess fond minghajr titolu u kwindi b'mod abbuziv;

Illi fil-fatt l-intimata ghal dawn l-ahhar erba' xhur ma hallsitx kera kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u l-ilma;

IIIi llum il-gurnata l-kuntratt tal-kera skada ghalkemm huwa gie revokat xhur qabel b'mod awtomatiku *stante* nuqqas ta' pagamenti tal-kera u dan skont l-istess kuntratt anness u mmarkat dok A;

Illi *nonostante* li l-kuntratt gie revokat u llum il-gurnata skada hija irrifjutat li tivvakka minn dan il-fond u dan *nonostante* li hija gie interpellata li taghmel dan permezz ta' ittra legali datata 26 ta' April 2017; ittra annessa u immarkata Dok B;

Illi r-rikorrenti ghandu kull interess li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tieghu;

Illi dan jaghti dritt lir-rikorrenti sabiex jipprocedi kontra l-intimata bi procediment sommarju specjali kif provdut fl-artikolu 167 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta kif fil-fatt qed jaghmel;

llli fil-fatt l-attur jiddikjara li safejn jaf hu l-intimata ma ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti kontra t-talba tieghu;

Tghid ghalhekk l-intimata ghaliex dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, m'ghandhiex tordna lill-intimata sabiex tidher quddiema fil-jum u fil-hin li jidhriha opportuni sabiex bid-dispensa tas-smigh tal-kawza *a tenur* tal-Artikolu 167(1)(b) *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

1. Tiddikjara li l-intimata qieghda tokkupa l-fond 'San Rafael", Triq l-lmdina, Hal-Kirkop;

2. Tordna lill-intimata tizgombra mil’ fuq imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li jigi liha prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjes, kontra l-istess intimata li hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-6 ta’ Lulju 2017 fid-9:30am, b’ ordni lill-intimata biex tidher f’ dik il-gurnata u twiegeb ghat-talba tar-rikorrenti, u

fin-nuqqas, il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi minnufih ir-rikors billi tilqa' t-talba tar-rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 19 ta' Ottubru 2017 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Jason Grima ghall-attur prezenti. Il-Qorti rat il-verbal tas-6 ta' Lulju 2017, u billi l-intimata ma prezentatx risposta giet dikjarata kontumaci. Xehed bil-gurament tieghu Joseph Sammut, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Dr Grima esebixxa kopja ta' zewg sentenzi referibbilment ghall-kompetenza *ratione materiae* u talab li l-kawza tibqa' ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Novembru 2017 fid-9:30a.m., b'dan li l-intimata kellha ghoxrin (20) jum biex taghmel in-nota ta' sottomissjonjiet taghha bil-fakolta` lir-rikorrent li jipprezenta nota responsiva.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi kif jidher mir-rikors promotur, ir-rikorrent qed jitlob ghall-izgumbrament tal-intimata mill-fond in kwistjoni *stante* li ghadha qed tokkupa l-fond wara li giet interpellata biex tivvaka l-fond peress li l-kirja skadiet. Ir-rikorrent qed isostni wkoll li l-intimata kienet moruza fil-hlasijiet tal-kera peress li fl-ahhar xhur tal-kirja ma hallsitx kera u lanqas kontijiet tal-elettriku. Jghid ukoll li l-kuntratt gie revokat u illum il-gurnata skada.

Illi l-ewwel lok, din il-Qorti trid tiddeciedi jekk il-kaz in ezami jaqax taht il-gurisdizzjoni taghha. Illi fis-sistema guridika taghna, l-inkompetenza hi sollevabbli "ex officio" meta ghar-raguni ta' materja tal-kawza ma tkunx ta' kompetenza tal-Qorti.[1] Dan ghaliex il-kompetenza *ratione materiae* hi ta' ordni pubbliku.[2]

Jirrizulta li l-intimata, wara li giet debitament notifikata, hija kontumaci skont il-Ligi.

Joseph Sammut, ir-rikorrent, xehed u kkonferma li l-kuntratt tal-kera tal-intimata ghalaq izda l-intimata ma tridx tohrog mill-fond, u ma tridx thallas il-pendenzi u l-hlasijiet. Hu interpellaha biex tohrog izda ghadha qed tiddetjeni l-imsemmi fond.

Illi r-rikorrent inghata l-opportunita` jipprezenta nota fuq il-kwistjoni ta' kompetenza *rationae materiae*, u l-intimata wkoll inghatat l-opprtunita` tressaq is-sottomissjonijiet taghha dwar dan.

Huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, u t-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza

[1] Emmanuele Vella vs Raffaelaa Barbara, Appell Civili deciz fil-31 ta' Mejju 1957; Patrick Grixti Soler vs Vincent Sultana, Appell Civili deciz fis-27 ta' Marzu 1981.
[2] Ara Camilleri vs International Trading Co. Ltd. P.A. deciza fil-31 ta' Ottubru 2011; Carmelo Farrugia vs Peter Farrugia, P.A. deciza fit-28 ta' Frar 2014.

taghha. (**Frankie Refalo nomine v Jason Azzoparsdi et**, Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

Il-pozizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *ratione materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani kienet ormai pacifika fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna.[3] Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, izda dahlu fis-sehh xi tibdiliet li wessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera. B'dan l-att gew emendati *inter alia* l-artikolu 1525 tal-Kap 16 u l-**artikolu 16 tal-Kap 69**, tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi skont l-**artikolu 1525(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** il-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. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'".*

Din id-disposizzjoni hija wkoll replikata fl-artikolu 39(5) tal-Att 'X' tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-artikolu 38(a) jintroduci subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69, l-artikolu 16(4) li jghid hekk:

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani

---

[3] Ara ad ez. **Rinaldo Wismayer vs Paolo Saydon et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu 1982, li rreferiet ghas-sentenzi fl-ismijiet **G. Cauchi vs Dr. T. Fenech noe**. Koll Vol. XXX-I-811; **A. Cuschieri vs A. Camilleri**, Koll.Vol.XXXVII-I-568, Appell deciz fl-10.10.2003 fl-ismijiet **Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat et**; **Richard Borg Ginger pro et noe vs Frank Caruana et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003

li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu intemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Dwar l-applikazzjoni ta' dawn iz-zewg artikoli, din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza ormai assodata fil-kaz, **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**, Qorti tal-App. Inf.(AE) (dec.16-12-2015).

"i. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 ghandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg provvedimenti tal-ligi gew introdotti bis-sahha tal-istess ligi, u l-applikazzjoni ta' wiehed ma jiddependix mill-iehor.

ii. Wiehed jista' jargumenta li l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 japplika fejn il-kirja tkun ghadha fis-sehh in kwantu jipprovdi li l-Bord ghandu jiddeciedi… "l-materji kollha li ***jolqtu kirjiet*** *ta' fondi urbani……" u fit-test Ingliz: "……**affecting the leases** of urban property." Il-kelma "jolqtu" bl-Ingliz "affecting" taghti lil wiehed x'jifhem li tirreferi ghal kirja ezistenti u mhux li tkun spiccat. Il-kliem "…inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn* ***il-kirjiet ikunu ntemmu****…" jistghu ikomplu jsahhu l-fehma li l-kelma* ***kirjiet*** *fl-ewwel parti tal-provvediment qeghda tirreferi ghal kirja li ghadha fis-sehh. Pero`, l-interpretazzjoni tal-artikolu 1525 tal-Kodici Civili m'ghandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-Artikoli 16(4) tal-Kap 69. Fil-fatt, l-artikolu 16(4) hu intiz*

biss biex jaghti lill-Bord ***ukoll*** *il-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f'dak il-provvediment. Tant hu hekk, li fl-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 jinghad li "…l-Bord ghandu* ***wkoll*** *jiddeciedi l-materji….". Ghalhekk, il-kompetenza tal-Bord m'hijiex limitatata biss ghal materji li jissemmew fl-imsemmi provvediment."*

iii. L-artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi "kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri". Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk, fil-fehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx."

Fis-sentenza "**Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et**", Qorti tal-Appell Inferjuri deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, (esebiti fl-atti), gie trattat bl-istess mod bhal-kaz sucitat, l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili, u kif ukoll l-intenzjoni tal-legislatur meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009. Gew iccitati siltiet mill-*white paper* u mid-dibattiti parlamentari ta' dak iz-zmien li juru li l-emmendi kienu kollha intizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera. F'dan il-kaz ukoll, il-Qorti kkunsidrat, li jekk hemm talba naxenti minn relazzjoni lokatizja, il-forum kompetenti hu l-Bord li Jirregola l-Kera rrispettivament jekk il-lokazzjoni kinitx ghadha *in vigore* jew le. Huwa fatt determinanti li l-Ligi ma tiddistingwix jekk il-kirja kinitx *in vigore* jew terminata. Difatti fil-kaz sucitat **Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini**, kompla jsir accenn ghal kemm hi wiesgha l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Referibbilment ghall-kaz esebit fl-atti mill-avukat difensur tar-rikorrent, u cioe`, **Dr. Francis Lanfranco et vs Malta Tours Ltd. et**, deciza mill-Qorti tal-App. Inf. fit-30 ta' Jannar 2017, hemmhekk, il-fatti tal-kaz huma differenti minn dak tal-kaz odjern, *stante* li f'dak il-kaz it-talba kif dedotta ma kinitx tikkoncerna l-kirja li lanqas kien hemm prova jekk gietx terminata, b'distinzjoni ghall-vertenza fil-kaz odjern. Ghalhekk, dan il-kaz certament ma japplikax u mhuwiex relevanti ghall-kaz in ezami.

Similment fil-kaz ukoll minnu ccitat **Catherine Darmanin et v Miriam Cutajar Fiorini et** (App.Inf. (AE) (dec.16.12.2015) l-On.Qorti tal-Appell irrevokat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u asseriet il-kompetenza tal-istess Bord wara li regghet affermat kemm il-kompetenza tal-Bord twesset bl-ammendi introdotti, billi f'dak il-kaz "*hu ovvju li fl-ewwel lok hemm bzonn ta' dikjarazzjoni dwar jekk il-kirja spiccatx minhabba li r-rikorrenti jsostnu li minhabba li l-intimata xtrat nofs indiviz tal-fond, ma tistax tkun inkwilina ta' nofs indiviz tal-fond. Materja li tolqot kirja ta' fond urban.*"

Illi fil-kaz in ezami, ir-rikorrent adixxa lil din il-Qorti sabiex jitlob l-izgumbrament tal-intimata *stante* li l-kuntratt ta' kera skada u l-kirja hija terminata, b'konsegwenza li l-intimata ghadha tirrisjedi fl-imsemmi fond, u ma hallsitx l-ahhar pendenzi ta' kera, kif ukoll hemm pendenzi dwar hlasijiet ta' dawl u elettriku.

Illi jirrizulta li l-intimata kriet il-fond "San Rafael", Triq l-Imdina, Kirkop permezz ta' skrittura datata 30 ta' Mejju 2016, ghal terminu ta' sena, liema skrittura tinsab esebita mar-rikors promotur, Dok A. Ir-rikorrent qed jikkontendi li l-kera ilha dovuta ghal diversi xhur qabel l-iskadenza ta' dan it-terminu, ghalhekk l-intimata qed tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr titolu fil-Ligi. Illi giet esebita wkoll l-interpellanza li ntbaghtet mis-sid bhala Dok B datata 26 ta' April 2017.

Hawnhekk, *si tratta* ta' inadempiment ta' obbligazzjonijiet kontrattwali tal-inkwilin li jaghtu lok ghat-terminazzjoni tal-kirja. Ikkunsidrat, li *nonostante* dan l-inadempiment kontrattwali, l-kirja tal-intimata hija xorta wahda terminata *stante* li jirrizulta li kienet biss ghal terminu ta' sena. Ghalhekk, *in vista* tas-suespost, jirrizulta anke mix-xhieda tal-istess rikorrent, li l-intimata kienet qed tokkupa l-fond b'titlu ta' kera, li giet terminata minhabba skadenza tat-terminu u anke minhabba nuqqas ta' hlas tal-kera pattwita.

Izda, jirrisulta campjament li fic-cirkostanzi din il-Qorti qed tigi adita biex tiddikjara terminata relazzjoni lokatizja, liema dikjarazzjoni tesorbita mill-kompetenza taghha fid-dawl tal-intenzjoni u tat-test tal-ligi attwali.

Fid-dawl ta' dan, u tal-insenjament fil-gurisprudenza recenti tal-Qrati taghna, din il-Qorti tqies li m'ghandhiex il-kompetenza *ratione materiae* biex tkompli tisma' dan il-kaz.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi** li m'ghandhiex il-kompetenza *ratione materiae* biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrent u tordna li l-atti tal-proceduri jigu trasferiti lill-Bord Li Jirregola L-Kera sabiex jiehu konjizzjoni ta' din il-kawza.

L-ispejjez jithallsu mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Novembru 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Novembru 2017