TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR MICHELA SPITERI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 28 ta' Settembru 2018

Kawza Numru: 40/2017MS

Frankie Cutajar (KI 6183G), Josef Cutajar (KI 34359G) u Michelina Cutajar (KI 44452G)

vs

Frances Caruana (KI 471677M)

It-Tribunal

Ra' t-talba tar-rikorrenti mressqa fid-29 ta' Novembru 2017, fejn wara li ppremettew illi:

Joe u Michelina konjugi Cutajar kienu sidien tal-appartment numru 9, formanti parti minn blokk bl-isem Ferrisina Court fi Triq il-Gnien, Ghajnsielem, Ghawdex;

Permezz ta' skrittura ta' l-20 ta' Ottubru 2015 l-imsemmi Joe Cutajar kera a favur l-intimata l-propjeta' fuq imsemmija;

L-imsemmi Joe Cutajar miet fil-5 ta' Gunju 2016 u wirtuh skond il-ligi uliedu r-rikorrenti Frankie u Josef ahwa Cutajar;

Fil-mori ta' din il-kirja l-intimata waqghet sostanzjalment lura fil-hlas tal-kontijiet dovuti, li tellghu ghall-ammont ta' €1136.86;

Inoltre l-intimata kkagunat diversi hsarat fil-fond, li ma jeccedux it-tlett elef Euro;

L-intimata harget mill-propjeta' fit-tlettax ta' Novembru 2017;

Minkejja li l-intimata giet interpellata biex tirregola l-posizzjoni taghha, dina baqghet inadempjenti.

Talbu ghalhekk li dan it-Tribunal

1) jiddikjara li l-intimata responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti ghall-hlas tas-somma ta' €1,136.86 rapprezentanti kontijiet illi halliet pendenti fil-permanenza taghha fil-fond imsemmi.

2)Jikkundanna lill-intimata sabiex thallas dan l-ammont fi zmien qasir u perentorju.

3)Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hija inoltre unikament responsabbli ghad-danni rapprezentanti hsarat ikkagunati minnha fl-istess appartament;

4)Jillikwida d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti liema ammont ma jeccedix il-tlett elef Euro.

5)Jikundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata u ddikjarata bhala dovuta in linea ta' danni."

Ra' r-risposta tal-intimata mressqa fil-5 ta' Marzu 2018 fejn cahdet it-talbiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u fejn eccepiet illi dan it-Tribunal m'ghandux gurisdizzjoni biex jisma' l-kawza.

Ra' l-verbal tal-1 ta' Gunju 2018 fejn it-kawza thalliet ghas-sentenza preliminari fuq il-kwistjoni tal-kompetenza mqanqla mill-intimata.

Ra' l-atti kollha tal-process inkuz in-noti ta' sottimissjonijiet tal-partijiet fuq din il-kwistjoni ta' gurisdizzjoni.

Ikkunsidra:

Permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-hlas ta' €4,136.86: kwantu ghal €1,136.83 - bilanc dovut lilhom bhala arretrati ta' kontijiet ta' dawl u l-ilma wara li l-intimata harget mill-appartament li kienet qed tikri; u kwantu ghal €3,000 - danni sofferti mir-rikorrenti, rapprezentati hsarat ikkagunat mil-intimata fl-istess appartament.

Illi l-intimata spjegat l-eccezzjoni taghha fin-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentata fis-16 ta' Lulju 2018 fejn qalet li dan it-Tribunal m'huwiex il-forum kompetenti li jisma' l-kawza, stante illi l-artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaghmilha cara illi l-kompetenza taqa' f'idejn il-Bord tal-Kera.

Ikkunsidra

Illi skond il-kuntratt ezebit fl-atti (Dok A) fil-21 ta' Novembru 2015, l-intimata kriet l-appartament 9, Ferrisina Court, Triq il-Gnien, Ghajnsielem minghand ir-rikorrenti, ghal perjodu ta' sena. Il-kera kien ta' €300.00 fix-xahar, eskluz is-servizzi, li l-intimata obbligat li thallas *'on presentation of the bill'.*

L-ewwel u qabel kollox, it-Tribunal irid jiddeciedi jekk il-kaz in ezami jaqax taht il-gurisdizzjoni tieghu jew le. Il-punt li ghandu jigi determinat huwa jekk it-Tribunal ghandux il-gurisdizzjoni li jisma u jiddeciedi dan il-kaz in vista ta' dak li ighid l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili u cjoe':

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).

Illi fil-kawza fl-ismijiet Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et deciza fit-2 ta' Lulju 2013, il-Qorti qalet li ladarba l-Bord tal-Kera hu Tribunal Specjali, l-gurisdizzjoni tieghu ghandha tigi interpretata b'mod restrittiv u ghalhekk kwalunkwe kwistjoni li tinsorgi wara tmien il-kirja, ghalkemm konnessa u relatata ma' kirja, ma tistax taqa' fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera, li kien u baqa' bord specjali b'poteri li jwasslu biss safejn taghtih il-ligi. Din id-distinzjoni - bejn kirja vigenti u kirja li ntemmet - saret ukoll f'zewg sentenzi ohra: Enriketta Bonnici vs Gordon Borg u Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et u t-tnejn gew konfermati fl-Appell. F'kaz ta' kirja li tkun ghadha vigenti huwa l-Bord tal-Kera li huwa kompetenti jekk ikun hemm kwistjonijiet bejn is-sid u l-inwkilin, mentri jekk iqumu kwistjonijiet wara li tkun intemmet il-kirja, il-Qrati Civili ghandhom gurisdizzjoni.

Illi fil-kaz odjern, jirrizulta li l-kirja ntemmet meta l-intimata harget mill-fond fit-13 ta' Novembru 2017. ir-rikorrenti qeghdin jitolbu l-hlas ta' kontijiet tad-dawl u tal-ilma u danni kawzati mill-intimata fil-mori tal-permanenza taghha fil-fond. Ghalhekk din hija kwistjoni illi nqalghet wara l-kirja u ghalhekk hija ta' kompetenza tal- Qorti u mhux ta' xi Tribunal specjali. Ghalhekk fuq l-iskorta ta' gurisprudenza kwotata, dan it-Tribunal jichad l-eccezzjoni ta' inkompetenza mressqa mill-intimat u jordna l-prosegwiment tal-kawza fuq il-mertu.

Dr Michela Spiteri LL.D
Ġudikatur

Daniel Sacco
Deputat Reġistratur