MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGHAR

ĠUDIKATUR

DR. ANNA MALLIA

Seduta tat-13 t' Ottubru, 2020

Talba numru: 528/2018 AM

Numru fuq il-Lista: 5

John Buttigieg (K.I. 577545M)

653, Triq il-Kbira San Guzepp

Hamrun

Vs

Emanuel Bartolo

199A/200A, Triq il-Kbira San Guzepp

Hamrun

It-Tribunal,

Illi preliminarjament jigi rilevat li fuq talba tal-avukati tal-partijiet din il-kawza u l-kawza 529/18 AM instemghu kontestwalment (digriet fol 35).

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat mill-attur fid-09 ta' Novembru 2018 li permezz tieghu talab lit-Tribunal sabiex il-konvenut jigi ordnat ihallsu s-somma ta' erbat elef tlett mija u wiehed u sebghin ewro u ghoxrin centezmu (€4,371.20c) bhala kera tal-hanut li jinsab numru 800A, St Joseph High Road, Hamrun skont skrittura privata tal-15 ta' Mejju 1988 ghal perjodu bejn il-11 ta' Settembru 2014 u t-12 ta' Settembru 2016.

Ra r-risposta tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt; li huwa jaqbel li ghandu jsir hlas ta' kera izda li tali kera li ghandu jhallas huwa ta' elf tmien mija sitta u erbghin ewro u tmenin centezmu (€1,846.80c) izda l-attur ma accettax din il-kera.

Ikkunsidra

Li l-attur kera l-hanut li jinsab 800A, St Joseph High Road, Hamrun lill-intimat permezz ta' skrittura privata tal-15 ta' Mejju 1988 (fol 2) versu s-somma ta' tlett mija u hamsa u sittin liri Maltin (Lm365) fis-sena pagabbli kull tlett xhur. Il-kirja kienet erba' snin di fermo u erba' snin di rispetto. Bl-emendi fil-ligi tal-kera li dahlu fis-sehh fis-sena 2009 il-kera zdiedet ghal erba' mija erbgha u ghoxrin ewro u sebgha u tletin centezmu (€424.37c) VAT inkluza kull tlett xhur li skont l-attur baqghet tithallas sakemm ghalqet fil-11 ta' Dicembru 2010. Gara li mill-iskadenza tal-11 ta' Dicembru 2012 l-kera regghet gholiet ghal sitt mija hamsa u erbghin ewro u hamsin centezmu (€645.50c) inkluza l-VAT kull tlett xhur mill-iskadenza tal-11 ta' Marzu 2013 u baqghet tithallas b'din ir-rata sal-iskadenza li ghalqet fil-11 ta' Settembru 2013 u minn dakinhar l-attur ma rceva ebda pagament iehor.

Ra x-xhieda tal-attur u tal-kugina tal-attur Monica Magro.

Ra x-xhieda tal-konvenut in subizzjoni li spjega li meta mar ghand l-Avukat Dr David Farrugia Sacco infurmah li l-ligi ghadha gdida u ma setghax jghidlu kemm gholiet il-kera.

Ra l-affidavit tal-attur a fol 51 li permezz tieghu jammeti li kera l-hanut minghand l-attur skond skrittura ta' kirja tat-12 ta' Mejju 1988 u li bejn it-12 ta' Dicembru 1995 u l-11 ta' Dicembru2 009 huwa hallas ammont ta' kera awmentat izda li bejn it-12 ta' Dicembru 2009 u l-11 ta' Settembru 2014 huwa hallas kera zejda u dan ghax skont il-ftehim ta'

lokazzjoni l-awment kellu jkun skont l-gholi tal-hajja u mhux skont kif impona l-attur u jikkwota l-Artikolu 1531 (D) tal-Kodici Civili bhala l-Artikolu tal-ligi applikabbli ghalih.

Ra d-dokumenti kollha esebiti u n-nota tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra

Illi mill-atti jirrizulta ghalhekk li l-pendenza dwar l-arretrati ta' kera ma tistax tinghata minn dan it-Tribunal sakemm jigi deciz jekk l-iskrittura ta' lokazzjoni tibqax fis-sehh wara li jghaddi l-perjodu di rispetto kif qed jikkontendi l-konvenut u li skont hu, ghalhekk ma japplikax l-awment tal-kera kif stipulat bl-emendi li dahlu permezz tal-Att X tas-sena 2009 jew kif qed jargumenta l-attur, li tali skrittura ma baqghetx fis-sehh stante li kien ghadda l-perjodu di rispetto kif qed jikkontendi l-attur u ghalhekk japplikaw iz-zieda fil-kera skont l-istess emendi.

Illi din hija kwistjoni li dan it-Tribunal ma ghandux kompetenza li jisma u dana stante li:

Wara l-emendi sew fil-Kodiċi Civili, kif ukoll fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera ta' Bini (Kap. 69), li daħlu fis-seħħ permezz ta' l-Att X tal-2009. Dan għaliex jingħad inekwivokament f'dan l-Att illi:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis- saħħa ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċidi 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 ….. (l-Artikolu 2 tal-Att X tal-2009 li ssostitwixxa l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili).

Terġa' fl-istess liġi nsibu wkoll illi:

"(4) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra l-bord ghandu wkoll jiddeċidi 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 Civil, Fuq il- Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t- terminazzjoni ta' kirja." (Art. 38 ta' l-istess ligi li emenda l-Artikolu 16 tal-Kap. 69)

Hekk ukoll fid-dispożizzjonijiet tranżitorji ta' l-istess liġi jingħad illi:

1. "Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-01 ta' Gunju 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-01 ta' Jannar 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-01 ta' Gunju 1995, minbarra għal dak li jinsab fid- dispożizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att. Art. 39(1) ta' l-att X tal-2009) u

2. "Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal- Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċidi 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-01 ta' Jannar, 2010 ikun pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mil-istess Qrati jew Tribunali." (Art. 39(5) ta' l-istess ligi).

Illi ma hemmx kontestazzjoni li l-fond huwa wiehed kummercjali u li ghalhekk permezz ta' dawn l-emendi l-Bord li Jirregola l-Kera nghata l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet kommessi ma' kirjiet ta' fondi kummercjali. Inoltre, il-kawza prezenti li giet intavolata wara l-1 ta' Jannar 2010, trid tiġi regolata biss bil-liġi fis-seħħ wara li ġew promulgati l- emendi msemmija hawn fuq.

Rigward li tali eccezzjoni dan it-Tribunal jista' jqajjimha ex ufficio tenut kont li dejjem gie rilevat: "F'materja ta' liema "foro" kien kompetenti biex jikkonsidra l-mertu ta' kawza skont il-provvedimenti tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili kienet sollevabbli ex officio mill-Gudikant in kwantu li kienet tinvolvi kwistjoni ta' ordni pubbliku li timpingi

fuq l-ordinament guridiku. Ghalkemm hu minnu illi l-Gudikant ma kellux u ma setghax bhala regola jissolleva hu stess motu proprio eccezzjonijiet li l-parti ma tkunx qanqlet, dan il-principju ma jestendix ghal eccezzjonijiet ta' din ix-xorta. "(Sentenza Appell Inf Civ per Imh Said Pullicino tat-28 ta' Dicembru 2001 fl-ismijiet: Zammit Joseph vs Carmelo Dingli.

Għaldaqstant ghal dawn il-motivi dan it-Tribunal jiddikjara li ma huwiex kompetenti li jiehu konjizzjoni tat-talbiet tal-attur u qed jirrinvija l-atti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-kawza titkompla quddiem dan il-Bord.

Dr Anna Mallia

Gudikatur