QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum, 25 ta' Novembru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 357/2020 AF

Bartolomeo Bonett

vs

Claudia Popescu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-attur Bartolomeo Bonett, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' diversi skritturi privati lkoll datati l-1 ta' Gunju tas-sena 2019 huwa kien ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lill-

konvenuta accettanti l-appartamenti internament markati bin-numri 3a, 3b, 9a, 9b, 11a, 11b u l-garage bin-numru 9 ilkoll jinsabu gewwa blokk ta' appartamenti bl-isem Eros Apartments gewwa St. Anthony Street, Bugibba.

Meta l-intimata rrilaxxjat l-imsemmija mmobbli u rritornathom lura lill-attur u giet terminata r-relazzjoni lokatizja ta' bejniethom, hija kien ghad fadlilha thallas lill-istess attur diversi ammonti pendenti konsistenti f'arretrati ta' kera, kontijiet tad-dawl u tal-ilma u kif ukoll il-valur ta' diversi hsarat fuq effetti mobbli oltre mobbli ohra nieqsa kif jirrizulta mill-anness rendikont markat Dok. X.

Ghalhekk l-istess intimata hija debitrici tal-attur fl-ammont certu likwidu u dovut fis-somma totali ta' €28,924.31 kif jidher indikat u spjegat fid-dettal fl-anness Dok. X.

Meta debitament interpellata mill-attur tramite ittra legali datata 7 ta' Mejju 2020 hija wiegbet li ma kelliex flus mnejn thallas.

In vista tal-premess ghalhekk ghandu jirrizulta li jirrikorru l-elementi kollha preskritti fl-artikoli 167 sa 170 Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta halli din il-kawza tkun tista' tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh taghha stante illi skond l-attur, l-initmata ma ghandha ebda eccezzjonijiet x'taghti fil-konfront tat-talbiet attrici.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikoli 167 et sequitur tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attur is-somma mitluba ta' €28,924.31 rapprezentanti ammont cert, likwidu u dovut skond ir-rendikont anness Dok. X.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' ittra legali datata 7 ta' Mejju 2020 u ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju prezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors promotur u bl-imghaxijiet legali sal-hlas effettiv

ghas-saldu kontra l-istess konvenuta minn issa debitament ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi l-kawża ġiet appuntata għall-udjenza tat-12 ta' Novembru 2020 u peress illi l-Qorti qieset li l-konvenuta seta' kellha eċċezzjonijiet xi tressaq, ingħatat għoxrin jum żmien sabiex tippreżenta l-eċċezzjonijiet tagħha għar-rikors maħluf tal-attur.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuta Claudia Popescu li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament l-esponenti tissolleva l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex tisma' u tiddeciedi l-kawza odjerna, stante li t-talbiet tal-attur huma bbazati fuq kuntratt lokatizju u s-somma mitluba hija naxxenti mill-kuntratt ta' kera miftiehem bejn il-partijiet u dan zgur mhux mertu ta' din l-Onorabbli Qorti izda jaqa' fil-kompetenza u mertu tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrilevaw illi t-talbiet hekk kif dedotti mill-attur fil-konfront taghha huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu u dan peress illi ma hemm l-ebda ammont dovut naxxenti minn xi hlasijiet ta' kontijiet u/jew spejjez ta' dawl u ilma, tal-ispejjez mehtiega ghat-tiswija tal-fond mikri kif ukoll ghal kirja dovuta.

Jigi rilevat illi ghalhekk ma hemm l-ebda somma dovuta mill-konvenuta.

Mhuwiex minnu illi l-intimata ghamlet xi hsara fil-fond in kwistjoni anzi l-post li marret toqghod fih tejbitu fl-istat tieghu u gabuh hafna iktar abitabbli u ghalhekk mhuwiex minnu illi hija kisret jew ghamlet xi hsarat f'tali fond.

Apparti minn hekk, is-somma hekk kif mitluba mir-rikorrenti trid tigi ppruvata minnu sal-grad rikjest tal-ligi u jrid ikun hemm ukoll il-prova tan-ness bejn l-allegat somma u l-esponenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża għall-ħlas ta' kreditu konsistenti f'arretrati ta' kera, kontijiet ta' dawl u ilma u ħsarat li l-attur jgħid illi kkawżat il-konvenuta fl-appartament li hija kienet tikri mingħandu.

Id-deċiżjoni tal-lum hija limitata għall-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuta li permezz tagħha eċċepiet n-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti sabiex tisma' u tiddeċiedi din il-kawża stante li hija bbażata fuq kuntratt lokatizju u allura l-materija taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

L-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi *inter alia* li:

> *"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ ''il-Bord tal-Kera'') maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta' raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdidta' Kiri ta' Raba':*
>
> ...
>
> *Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti,*

ammonti pendenti dwar dawl u ilma u kwalunkwe ammonti depozītati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġurisdizzjoni."

L-artikolu 16 tal-Kap. 69 ukoll jiddisponi *inter alia* li:

"Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u ilma u kwalunkwe ammonti depozitati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġuriżdizzjoni."

Fil-kawża tal-lum, li ġie ppreżentat wara li daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVIII tal-2019, is-somma li qed jitlob l-attur tirrappreżenta ħlasijiet relatati ma' kwistjonijiet li kollha kemm huma jaqgħu fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u għaldaqstant, din il-kawża għandha tiġi deċiża mill-istess Bord.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawza billi tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuta u tiddikjara illi m'għandhiex kompetenza '*ratione materiae*' sabiex tisma' l-kawża li minflok għandha tinstema' mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti tibghat l-atti lura lir-Registratur sabiex il-kawza tkompli tinstema' u tinqata' mill-Bord li Jirregola l-Kera.

L-ispejjeż sa issa jithallsu mill-attur.

IMHALLEF

DEP/REG