MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-16 ta' Lulju, 2012

Appell Civili Numru. 162/2011/1

PL John Privitera KI: 546127(M) fil-kwalita' tieghu ta' mandatarju specjali tal-assenti Carmelo *sive* Charles Ciantar, Violette mart Sam *sive* Saviour Scicluna, Emily mart Donald Beaver u Mary mart Joseph Bennett, ilkoll ahwa Ciantar nominat bil-prokura generali tad-9 ta' Dicembru 1968

vs

Josephine Camilleri KI: 484335(M)

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fid-29 ta' Frar 2011 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-attur ippremetta li l-konvenuta ghandha thallas lill-atturi s-somma ta' elf u tlett mija u erbgha u tmenin ewro u hamsin centezmu (€1,384.50), minnha dovuta kwantu ghall-elf, mitejn u tlieta u erbghin ewro u tletin centezmu (€1,243.30) arretrati ta' kera tal-hanut lilha mikri bin-numru 154, Triq il-Merkanti, Valletta, minnha dovuti ghall-perjodu mid- 9 ta' Mejju, 2008 sat- 8 ta' Novembru, 2010; u kwantu ghall-ammont ta' mija u wiehed u erbghin ewro u ghoxrin centezmu (€141.20) rapprezentanti l-interessi kummercjali minnha dovuti fuq l-imsemmija arretrati ta' kera sat-30 ta' Novembru, 2010; kollox kif jirrizulta mill-anness prospett hawn ezebit mmarkat dokument bl-ittra "B" u dana bla pregudizzju tad-drittijiet l-ohra kollha tal-attrici. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat- 22 ta' Lulju, 2010 u bl-interessi kummercjali ulterjuri mill-1 ta' Dicembru 2010 fuq l-ammont ta' €1,243.30 arretrati ta' kera li ghad m'humiex sodisfatti sal-lum mill-konvenuta, kontra l-istess konvenuta li minn issa stess hija ngunta ghas-subizzjoni taghha.

Ra r-risposta tal-konvenuta li eccipiet illi qatt ma rrifjutat li thallas l-kera dovuta minnha – kien l-attur li rrifjuta li jaccettaha. Fil-fatt il-konvenuta l-ewwel kienet iddepositat il-kera fil-Qorti – meta l-attur ma riedx jirtira din il-kera biex ma jiehux kera imnaqqsa minhabba d-depositu, l-konvenuta baghtet cekk lill-attur li rrifjuta li jsarrfu u wara rega' intbghatlu cekk iehor ghall-istess ammont li wkoll hu rrifjuta li jsarrfu; li l-konvenuta tista' ggib provi dokumentarji dwar dan; illi ghalhekk l-attrici lesta li seduta stante thallas l-ammont ta' kera rikjest pero' qed tikkontesta kemm l-interessi kif ukoll l-ispejjez mitluba mill-attur; salv eccezzjonijiet ohra.

Ra n-nota dwar l-eccezzjoni ulterjuri fejn il-konvenuta eccepixiet ulterjorment l-inkompetenza ta dan it-tribunal u dan a bazi tal-artikolu 1525 (1) tal-Kodici Civili.

Semgha il-provi

Ra l-atti u id-dokumenti esebiti.

Ra in-noti ta sottomissjonijiet ipprezentati mill-partijiet dwar l-eccezzjoni preliminari;

Ra il-verbal tat-12 ta' Dicembru 2011 fejn it-talba thalliet ghat-29 ta' Frar 2012 ghas-sentenza preliminari fuq din l-eccezzjoni ta' inkompetenza

Mid-dokumenti jirrizulta illi l-fond mertu tal-kawza odjerna hija l-proprjeta 154 Triq Merkanti, Valletta proprjeta' ta' Carmelo sive' Charles Ciantar, Violet mart Sam sive Saviour Scicluna, Emily mart Donald Beaver u Mary mart Joseph Bennet ahwa Ciantar kollha assenti minn Malta u li huwa mandatarju generali taghhom il-prokuratur legali John Privertera. Din il-proprjeta' giet mikrija lil Carmelo Camilleri fid-9 ta' Mejju 1983. Illli jirizulta illi wara li kien marad Carmelo Camilleri, il-PL Privitera bhala mandatarju tas-sidien, kien jigbor il-flus mill-hanut stess li kien qed jigi operat mit-tfal ta' Camilleri u kien ihalli ricevuta ghall-missierhom. Jirrizulta illi fis-sena 2006. F'Awwissu wara li l-attur talab illi jidhol il-hanut biex jaghmel stima mal-perit minhabba l-intenzjoni tas-sidien biex jbieghu il-hanut, it-tifel
ta' Josephine u Carmelo Camilleri ossia Lawrence Camilleri kien talab li l-permessi tal-hanut jinqalbu fuqu. Il-P.L. Privitera oggezzjona ghal dan (ara l-ittra a fol 38). Skond l-affidavit tal-attur nomine jidher illi mid-9 ta' Mejju 2008 bdew il-problemi rigward il-hlas tal-kera ghaliex l-istess attur (li wara li marad il-missier Carmelo Camillleri kien imur ghall-kera il-hanut) ma setax immur. Illi wara diversi ittri bejn il-partijiet johrog illi l-kera giet iddepozitata fil-Qorti permezz ta cedola li skont l-attur kien irregolari ghaliex kien f'isem Lawrence Camilleri u mhux fl-isem l-inkwilin u ghalhekk l-attur nomine irrifjuta jigbor il-flus mill-Qorti. Kien hemm skambju ta' korrespondenza fejn il-partjiet sabiex dawn jippruvaw jaslu ghall-ftehim pero' l-attur nomine talab li jithallas interessi ghall-arretrati bir-rata
ta' 8%. Min-naha tieghu P.L. Privitera kompla jinterpella lil Josephine Camilleri sabiex thallas il-kera bl-imghaxijiet bir-rata ta' 8%.

Kunsiderazzjonijiet:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni ulterjuri preliminari mqanqla mill-intimati dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal.

Huwa fatt pacifiku fil-gurisprudenza nostrana illi l-kompetenza tat-Tribunal ghandha tigi determinata mill-att promotur u dan qabel kull kunsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici (ara ***Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et*** *deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997).*

F'din l-istanza t-talba hija ghall-hlas t'arretrati ta' kera, bl-interessi u l-ispejjez. Ghalhekk dan it-Tribunal jrid jistabilixxi jekk din it-talba tidholx fil-kompetenza tieghu jew tal-Bord li jirregola il-Kera.

Illi Kapitlu 380 tal-Ligijiet ta' Malta - fl-artikolu 3(2) jghid is-segwenti:-

"Bla hsara ghas-subartikolu (5), it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ikollu gurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet kollha ta' flus ta' ammont ta' mhux izjed minn tliet elef u erba' mija u erbgha u disghin ewro u sitt centezmi (€3,494.06)". Illi jidher car illi kull kwistjoni dwar talbiet ta' flus ghandha tigi determinata mit-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar.

Pero' l-emendi fil-ligi tal-kera fis-sena 2009 introdotti fil-Kapitlu 16 permezz tal-Att 'X' amplifikaw il-kompetenza tal-Bord tal-Kera. Artikolu 1525 (1) tal-Kapitlu 16 jghid is-segwenti:-

"...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 ..."

Din id-disposizzjoni hija ukoll replikata fl-artikolu 39 (5) tal-istess Att 'X' tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-artikolu 38 (a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69:

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi 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 Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet
ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja";

Min-naha tieghu l-attur nomine fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ssottometta li dan huwa biss kwistjoni ta' talbiet ta' flus.

Il-konvenut min-naha l-ohra ssottometta illi din mhijiex kwistjoni ta' semplici talbiet ta' flus kif qed jallega l-attur ghaliex il-hlas tal-kera giet rifjutata u ghalhekk hawn jikkoncerna l-obbligi u d-drittijiet tal-inkwilin u sid li jhallsu w jircievu l-kera rispettivament. Ghalhekk din il-kawza tikkoncerna l-bazi tal-kuntratt ta' kiri nnifsu. Zied ukoll pero' illi anke kieku kien semplici hlas t' arrettrati ta' kera ghandu jkun il-Bord tal-Kera li jkollu kompetenza.

Il-konvenut iccita is-sentenza ***Christopher Gatt v Daniel Doneo*** *(citazzjoni numru 1079/2010 deciza fit-28 ta' Marzu 2011) biex isostni l-argumenti tieghu. Min-naha tieghu l-attur ghamel referenza ghal-istess kawza biex juri li ghalkemm amplifikat il-gurisdizzjoni tal-Bord "jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi". Fil-vertenza sucitata l-kwistjoni kien dwar falsifikazzjoni ta' firma fi skrittura fejn kien qed jigi attakkat il-validita' tal-istess kuntratt u ghalhekk il-Bord tal-Jera ma kellhiex kompetenza biex tiddetermina l-kawza peress illi skont il-Qorti, "ma hemm ebda artikolu tal-ligi la fil-Kapitolu 69 u anqas fil-Kodici Civili fl-artikoli relevanti tal-ligijiet tal-kera li jaghti l-poter lil Bord tal-Kera biex jiddetermina vertenza simili". Ghaldaqstant din il-kawza m'ghandhiex rilevanza ghall-kawza odjerna.*

Fil-kawza odjerna s-sitwazzjoni hija pjuttost differenti u s-sitwazzjoni ma tantx hija cara. Johrog konflitt ta' gurisdizzjoni bejn it-Tribunal u l-Bord. Hemm min-naha t-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar li skont id-dispozzijoniet tal-ligi ghandu il-"gurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet ***kollha*** *ta' flus ta' ammont ta' mhux izjed minn tliet elef u erba' mija u erbgha u disghin ewro u sitt centezmi (€3,494.06)" u min-naha l-ohra d-dispozzjonijiet godda dwar il-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li jghidu li ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban..." li ma tantx ihallu wisq ghall-imaginazzjoni.*

M'hemmx dubju li l-kwistjoni tal-vertenza de quo tidhol fid-disposizzjoni tal-ligijiet tal-kera kemm ghal dak li jirrigwarda s-semplici kwistjoni ta' hlas t'arrettrati kera u kif ukoll l-obbligi kuntrattwali tas-sid u l-inkwilin fil-hlas u accetazzjoni tal-kera. Di piu l-fatt illi l-attur irrifjuta, kemm il-darba, li jircievi l-hlas tal-kera minnu stess jolqot kwistjonijiet li jmorru 'l hinn mill-kompetenza tat-Tribunal.

Illi in vista ta' dan, it-Tribunal jidhirlu li l-eccezzjoni ulterjuri preliminari tal-konvenut ghandha tigi milqugha.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-ewwel
eccezzjoni ta' natura preliminari imqajma mill-konvenut u jordna li l-ispejjez relattivi ghal din is-sentenza ghandhom jithallsu mill-attur'.

Rat ir-rikors tal-appell tal-istess Prokuratur Legali John Privitera *nomine* datat 09 ta' Marzu 2012 fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnhom mressqa tilqa' l-appell taghhom u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-24 ta' Mejju 2012.

Rat ir-risposta tal-konvenuta appellata Josephine Camilleri datata 15 ta' Mejju 2012 a fol 7 tal-process fejn

sostniet ghar-ragunijiet hemm indikati d-decizjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi ghall-appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-24 ta’ Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Ray Zammit u Dr. Joseph Zammit ghall-appellat u Dr. Joseph Brincat ghall-appellanti. Id-difensuri irrimettew ruhhom ghall-atti. L-appell gie differit ghas-sentenza indifett ta’ ostakolu ghall-11 ta’ Ottubru 2012.

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti datat 11 ta’ Lulju 2012 fejn il-kawza giet rikjamata ghas-seduta tas-16 ta’ Lulju 2012 u d-difensuri tal-partijiet taw ruhhom notifikati bl-istess digriet u allura din il-Qorti ser tghaddi sabiex taghti s-sentenza taghha llum.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar fl-ismijiet premessi datata 29 ta’ Frar 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li t-Tribunal Ghal Talbiet Zghar huwa kompententi li jisma t-talba tal-appellanti ghal hlas ta’ arretrati ta’ kera, peress li tali talba ghall hlas kienet dejjem fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u dan ma inbidilx bl-**Att X tal-2009,** ghaliex dan ma dahalx fil-kwistjoni ta’ arretrati ta’ kera u kundanna ta’ hlas, izda dawn l-emendi jolqtu biss kwistjonijiet ta’ titolu.

Illi din il-Qorti thoss li tali aggravju ma huwiex gustifikat peress li l-**artikolu 1525 tal-Kap. 12** jaghti lill Bord li Jirregola l-Kera *“kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kirti ta’ fond urban u ta’ dar ta’ abitazzjoni u ta’ fond kummercjali”.* Mela allura kull kwistjoni dwar kera, inkluz hlas ta’ kera, taqa’ fil-

kompetenza esklussiva tal-istess Bord li Jirregola l-Kera, u dan gja gie deciz bid-decizjoni fl-ismijiet **"Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited"** (P.A. (JA) – 31 ta' Ottubru 2011) fejn proprju fuq talbiet ghal hlas ta' kera, minkejja li ma kienx hemm eccezzjoni ta' kompetenza dwar l-istess talbiet, l-istess Qorti sostniet korrettament li ghalkemm ma hemmx ecccezzjoni ta' kompetenza, din hija materja ta' ordni pubbliku u inghad *"huwa car li din il-Qorti ma tistax titratta kwistjoni ta' hlas li ma hijiex kompetenza taghha.....".*

Illi la darba din titratta l-ligi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta' certu tip ta' kawzi u cjoe' dawk dwar kuntratti ta' kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Ligi tipprevali fuq l-ligi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawzi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura l-iskop tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009 kellhom l-iskop li kawzi li kienu qabel fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa dahhlu fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 (2) tal-Kap. 380 dwar money claims ma japplikawx meta l-kwistjoni tkun relattata ghall talba ta' hlas ta' kera, ghaliex din ma tistax tkun fil-kompetenza tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar, izda tal-Bord tal-Kera kif espressament indikat fl-**artikolu 1525 tal-Kap. 12.**

Illi f'dan il-kaz il-ligi hija cara u ma hemm l-ebda lok ta' interpretazzjoni u dan iktar u iktar in vista ta' dak provdut fl-**artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a)** jipprovdi subartikolu gdid wara l-**artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69** li jghid:-

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi 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 Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet
ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja";

Illi ghalhekk l-aggravju mressaq quddiem din il-Qorti mhux fondat u qed jigi michud, bhal ma qed jigi ghalhekk michud l-appell kif propost.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li r-risposta tal-appellata Josephine Camilleri datata 15 ta' Mejju 2012, **tichad l-appell interpost mill-appellanti l-Prokuratur Legali John Privitera nomine fir-rikors tal-appell tieghu datat 9 ta' Marzu 2012 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi u ghalhekk din il-Qorti qed tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar fl-ismijiet "PL John Privitera nomine vs Josephine Camilleri" (Avviz Numru 162/11/KPS) datata 29 ta' Frar 2011 ghal finijiet u effetti kollha tal-Ligi.**

Bl-ispejjez kontra l-appellanti PL. John Privitera nomine.

Moqrija.

Onor. Mhallef Raymond C. Pace LL.D.
16 ta' Lulju 2012

Melissa Galea
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2012

< Sentenza Finali >

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