MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2013

Talba Numru. 1025/2011

Stivala Operators Limited [C-23860]

Vs

Betclass Limited [C-27816]

It-Tribunal,

Ra **t-talba tas-socjeta rikorrenti mressqa fl-14 ta' Dicembru, 2011** u li permezz taghha talbet lis-socjeta intimata thallasha s-somma ta' elfejn tlett m ija sitta u sittin euro u wiehed u sittin centezmi ta' euro [€2,366.61c] u dan wara li ppremettiet hekk:

"Jghid l-konvenut ghaliex ma ghandux jigi kkundannat ihallas l-ammont ta' €2366.61c (elfejn tlett mija sitta u sittin euro wiehed u sittin centezmu) dovut in konnessjoni ma kirja tal-fond f'Triq il-Barriera Santa Venera u danni fl-istess fond.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment".

Ra **r-risposta tas-socjeta intimata** minnha mressqa fis-6 ta' Jannar, 2012 u li permezz taghha hija rrispondiet hekk ghat-talba rikorrenti:

"Illi l-ammont mitlub mis-socjeta attrici ma hux dovut;

Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt kif ser jintwera fil-mori tal-kawza;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Illi t-talbiet attrici ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez, nkluzi l-ispejjez ta' 2 protesti gudizzjarji datati ... Mejju 2011 u ... Gunju 2011 u ittra legali datata 10 ta' Gunju, 2011.

Is-socjeta attrici qed tipprevali ruhha mir-risposta odjerna sabiex tintavola kontro-talba ghad-danni".

Ra **l-kontro-talba mressqa mis-socjeta intimata** fil-konfront tas-socjeta rikorrenti fejn stqarret hekk:

"Tghid Stivala Operators Limited ghalfejn m'ghandhiex tirrifondi lis-socjeta Betclass Limited is-somma ta' €1,500[1] rapprezentanti depozitu mhallas fil-bidu tal-kera li ma giex rifuz lura u spejjez ta' mobbli li gew illegalment ritenuti mill-attrici u benefikati mwettqa mill-konvenuta fil-fond f'Triq il-Barriera, Sta. Venera hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' din il-kawza.

Bl-imghax u bl-ispejjez, nkluz dawk tal-protesti gudizzjarji datati ... Mejju 2011 u ... Gunju 2011 u ittra legali datata 10 ta' Gunju, 2011."

[1] Sussegwentement b'digriet datat 17 ta' Frar, 2012 (fol. 16-17) dan l-ammont gie jaqra €3,194

Ra **r-risposta tas-socjeta rikorrenti ghal-kontro-talba** tas-socjeta intimata minnha mressqa fis-17 ta' Jannar, 2012 u li permezz taghha hija rrispondiet hekk:

"1. Illi t-talba tas-societa konvenuta hija nfondata fil-fatt u fil-ligi u ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-istess societa konvenuta billi ma hemm ebda ammont dovut mis-societa attrici lis-societa konvenuta.

2. Illi s-societa attrici kellha kull dritt li zzomm id-depozitu.

3. Illi s-societa attrici ma zammet ebda mobbli illegalment.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra l-verbal datat 31 ta' Ottubru, 2012 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Fit-2 ta' April, 2006 gie ffirmat kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti odjerni. Il-kirja intemmet fl-ahhar ta' April, 2011[2]. Carlos Stivala, rapprezentant tas-socjeta rikorrenti jistqarr fix-xhieda moghtija minnu fit-13 ta' Marzu, 2012 illi "*fit-2 ta' Mejju 2011 jiena kont ghamilt appuntament ma' rapprezentant tas-socjeta konvenuta sabiex inkun nista mmur u nara l-fond li konna bdejna fl-2006. Jiena mort hemmhekk biex niehu c-cwievet, naqra l-meters tad-dawl u l-ilma u x'hin dhalt fil-proprjeta jiena sibt diversi oggetti mkissrin, hitan mahmugin, zibel mal-art u partitions tal-gypsum imkissrin*" (fol. 21). Minhabba f'hekk, huwa kien inkariga lill-Perit Ian Cutajar sabiex ihejji rapport ta' dak li kien qieghed jara b'ghajnejh. Is-socjeta rikorrenti bdiet taghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex iggib il-fond ghal istat li kien qabel u infurmat lis-socjeta

[2] Ic-cwievet tal-fond pero inghataw fit-3 ta' Mejju, 2011 (xhieda ta' Gianni Dorini moghtija fis-seduta tal-15 ta' Mejju, 2012). Sussegwentement ix-xhud jikkorregi din id-data u jghid li t-3 ta' Mejju, 2011 kellhu jkun it-2 ta' Mejju, 2011;

intimata li hija kienet qeghda zzommha responsabbli ghal hsarat li hija soffriet. Is-socjeta rikorrenti nformat lis-socjeta intimata li hija kienet ser izzomm id-depozitu li kien sar meta gie ffirmat il-kuntratt ta' lokazzjoni, liema ammont kien ta' tlett mitt liri Maltin (Lm300). Is-socjeta intimata, jghid ix-xhud, dan il-fatt ma accettatux.

2. Ghar-rigward ta' l-ammont pretiz fit-Talba odjerna u cioe l-ammont ta' €2,366.61c ix-xhud ighid li "*... dan wasalna ghalih peress illi ahna konna bajjadna l-proprjeta u ghal dan il-ghan konna nfaqna elf euro, tindif u tiswija jew ahjar tibdil ta' partitions tal-gypsum*" (fol. 22). Sussegwentement, ix-xhud ikkorregga ruhhu u qal li "*... meta l-ewwel ghidt illi l-elf euro huma tat-tibjid jiena kont qed nirreferi wkoll ghar-rigward tax-xogholijiet ta' riparazzjoni nkluz il-gypsum boards u t-tindif.*" (fol. 22). Il-kumplament tal-bilanc ta' €1366.61, ighid dan ix-xhud "*kienu dovuti ghal diversi affarijiet fosthom late payment fees u tad-dawl u ilma li jintuza mis-socjeta konvenuta fuq dan il-fond*" (fol. 22).

3. Ir-rapprezentant tas-socjeta intimata, Gianni Dorini xehed fis-seduta tal-15 ta' Mejju, 2012. Huwa qal li meta gie biex jivvaka mill-fond lokat lis-socjeta intimata, huwa halla warajh "*... il-casing, twieqi kbar u cioe bhal ma hemm ezebit fir-ritratt u mmarkat bhala dok. GD12, it-tlett bibien tat-tlett ufficini taghna u dawn jammontaw ghal tlett elef u mitejn ewro li ahna qed nippretendu li ghadna nircievu minghand is-socjeta attrici*". Ix-xhud jammetti li s-socjeta minnu rapprezentata ghandha taghti s-somma ta' €1,356.61c[3]. Stqarr ukoll pero li s-socjeta intimata kienet ghamlet depositu mal-iffirmar tal-kuntratt ta' lokazzjoni ta' tlett mitt lira Maltin (Lm300) pari ghal €698.81 u ghalhekk dan l-ammont ta' €698.81c kellu jinqata mill-ammont li s-socjeta minnu rapprezentata kellha taghti lis-socjeta rikorrenti.

---

[3] Ara xhieda ta' Gianni Dorini moghtija fis-seduta tal-15 ta' Mejju, 2012 b'referenza ghad-dokumenti mmarkati bhala dok. CS 3 (€186.36 a fol.29), dok. CS 4 (€652.26 a fol.30) u dok. CS 5 (€517.99 a fol.31);

4. Jidher li l-partijiet qeghdin jibbazzaw it-talbiet rispettivi taghhom fuq il-kuntratt ta’ lokazzjoni datat 2 ta’ April, 2006.

5. Is-socjeta rikorrenti qeghda titlob is-somma ta’ €2,366.61 in kwantu ghal:

i. €1,000 – ghat-tibjid u ghax-xogholijiet ta’ riparazzjoni nkluz il-gypsum boards u t-tindif.

ii. €1,366.61c – ghal diversi affarijiet fosthom hlasijiet *late payment fees* u hlasijiet ghad-dawl u ilma li ntuza mis-socjeta intimata tul iz-zmien li hija damet tokkupa l-fond lilha lokat.

6. Da parti taghha, s-socjeta intimata, filwaqt li tichad li hija ghandha taghti xi ammont lis-socjeta rikorrenti, qeghda titlob (permezz tal-kontro-talba) l-ammont ta’ €3194 liema ammont jirraprezenta d-depositu mhallas fil-bidu tal-lokazzjoni u li ma giex rifuz lilha mat-terminazzjoni taghha u l-ispejjez ta’ mobbli u benefikati li, skond is-socjeta intimata, gew illegalment ritenuti mis-socjeta rikorrenti mat-terminazzjoni taghha. Da parti taghha s-socjeta rikorrenti tghid li hija kellha kull dritt li zzomm dan id-depositu u ma zammet ebda mobbli llegalment.

7. Jirrizulta bic-car ghalhekk, kif diga nghad, li l-partijiet qeghdin isejsu t-talbiet rispettivi taghhom, u anke l-eccezzjonijiet taghhom, a bazi tal-kuntratt ta’ lokazzjoni datat 2 ta’ April, 2006 (fol. 24 et seq.)

8. L-ewwel u qabel kollox, it-Tribunal irid jiddeciedi jekk il-kaz in ezami jaqax taht il-gurisdizzjoni tieghu l-ghaliex jekk dan ma huwiex il-kaz, huwa irid jiddikjara lilu nnifsu bhala mhux kompetenti li jiggudika l-materja taht ezami. Din l-eccezzjoni tista titqajjem *marte proprio* mit-Tribunal[4]. F’dan ir-rigward jinghad li fis-sistema guridika taghna *l-*

[4] Ara artikolu 774 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

inkompetenza hi sollevabbli "ex officio" meta ghar-raguni ta' materja tal-kawza ma tkunx ta' kompetenza tat-tribunal adit[5]*. Dan ghar-raguni illi l-kompetenza ratione materia hi ta' ordni pubbliku*[6] *u din allura lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet*[7].

9. B'hekk it-Tribunal huwa fid-dmir li *ex officio* jissolleva l-kwistjoni dwar il-gurisdizzjoni tieghu li jisma' u jiddetermina dan il-kaz, u ghalhekk ghandu jghaddi biex jaghti decizjoni fir-rigward.

10. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jghid hekk:

1525. (1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.

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-

---

[5] **Emmanuele Vella v. Raffaela Barbara**, Appell Civili, 31 ta' Mejju 1957; **Patrick Grixti Soler v. Vincent Sultana**, Appell Civili, 27 ta' Marzu 1981);

[6] Vol. XXIX pII p468;

[7] **Carmelo Degiorgio noe v. George Farrugia**, Appell Civili, 8 ta' Mejju 1981; **John Spiteri et v. Stephanie Spiteri pro et noe**, Appell Civili Nru. 23/99 deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Dicembru 2001 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Ottubru 2003, **Sea Services Limited v. Paul Aquilina**, Citaz. Nru. 539/00 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Dicembru 2001 u **Joe Borg Olivier pro et noe v. Il-Ministru ta' l-Edukazzjoni, Xoghol u Familja**, Rik. Nru. 79/11, sentenza parzjali moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva fis-26 ta' Settembru 2011;

disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (sottolinejar u enfazi tat-Tribunal).

11. Il-punt li ghandu jigi dibattut mit-Tribunal huwa jekk hu ghandux il-gurisdizzjoni li jisma u jiddeciedi dan il-kaz invista ta' dak li jghid l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili hawn fuq riportat.

12. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet: **PL John Privitera noe et vs Josephine Camilleri** deciza fis-16 ta' Lulju, 2012 (Appell Civili Numru 162/2011/1) qalet hekk:

"*... l-artikolu 1525 tal-Kap. 12* [recte: 16] *jaghti lill-Bord li Jirregola l-Kera "kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri 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 **<u>Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited</u>** (PA (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 eccezzjoni 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 [recte: Kap. 16].***

*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";

13. Dan ifisser, fil-fehma tat-Tribunal, li kull obbligazzjoni <u>li tohrog mill-kuntratt ta' lokazzjoni</u> hija ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Issa fil-kaz odjern il-hlasijiet li qeghdin jitolbu kemm is-socjeta rikorrenti kif ukoll is-socjeta intimata jifformaw parti mill-kuntratt ta' lokazzjoni datat 2 ta' April, 2006. Ghalhekk, dan it-Tribunal ma ghandux il-gurisdizzjoni sabiex jiddeciedi dan il-kaz.

14. Inoltre, skond is-subartikolu (5) ta' l-Artikolu 39 ta' l-Att Numru X tas-sena 2009:

(5) Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. <u>**B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali**</u>. (sottolinejar u enfazi tat-Tribunal)

15. Din il-kawza giet intavolata fl-14 ta' Dicembru, 2011 u ghalhekk ma kienitx pendenti quddiem dan it-Tribunal

fid-dhul fis-sehh ta' l-Att X ta' l-2009. Kieku din it-Talba kienet intavolata quddiem dan it-Tribunal qabel l-1 ta' Jannar, 2010 allura huwa kien ikun kompetenti jisma u jiddeciedi dan il-kaz. Kif diga rajna, l-kawza giet intavolata fl-14 ta' Dicembru, 2011 u konsegwentement, hija l-fehma tat-Tribunal li din it-Talba kellha tigi intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skond is-subartikolu hawn fuq imsemmi.

16. Ghalhekk, in vista ta' dak li nghad, it-Tribunal jiddikjara li l-kawza odjerna ma taqax fil-gurisdizzjoni tieghu u konsegwentement jiddikjara li huwa ma hux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba. Ghalhekk qed jillibera lis-socjeta intimata mill-osservanza tal-gudizzju.

17. L-istess haga jinghad ghar-rigward tal-kontro-talba. It-Tribunal, jaghmel referenza ghal dak hawn fuq riportat ghar-rigward tan-nuqqas ta' gurisdizzjoni tieghu li jiddeciedi t-talba principali, l-ghaliex l-istess argumenti japplikaw ghal kontro-talba. Biex it-Tribunal jasal ghal decizjoni fuq il-kontro-talba, huwa bilfors ser ikollu jidhol fil kuntratt ta' lokazzjoni datat 2 ta' April, 2006. Ghalhekk, huwa l-Bord li Jirregola l-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li għandu l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri. Ir-rifuzjoni, l-ispejjez u danni ghal benefikati li qeghda titlob is-socjeta intimata huma intimament konnessi mal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 2 ta' April, 2006.

18. Ghalhekk, in vista ta' dak li nghad, it-Tribunal jiddikjara li l-kontro-talba odjerna ma taqax fil-gurisdizzjoni tieghu u konsegwentement jiddikjara li huwa ma hux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni taghha. Ghalhekk qed jillibera lis-socjeta rikorrenti mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi t-talba u kontro-talba billi jiddikjara li huwa ma ghandux gurisdizzjoni sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba u kontro-talba mressqa quddiemu u konsegwentement jiddikjara

lilu nnifsu bhala mhux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni taghhom u jillibera lill-partijiet mill-osservanza tal-gudizzju.

L-ispejjez, in vista tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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