MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2013

Talba Numru. 275/2012

Tatiana MELNIKOVA [Passaport Nru. 8772444]

Vs

ASB Holdings Limited [C-38200]

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-2 ta' April, 2012** u li permezz taghha talbet lis-socjeta intimata thallasha s-somma ta' seba' mija disgha u ghoxrin euro u tnax-il centezmu ta' euro [€729.12] u dan wara li ppremettiet hekk:

"Dan it-Tribunal qieghed jigi mitlub jikkundanna lis-socjeta konvenuta lill-attrici s-somma ta' seba' mija u disgha u ghoxrin euro u tnax-il centezmu (€729.12c) rapprezentanti din is-somma kwantu ghas-somma ta' sitt mitt euro (€600) rifuzjoni ta' xahar kera mhallas bil-quddiem lill-istess attrici, ai termini tal-iskrittura datata 12 ta' Settembru, 2011; u kwantu ghas-somma ta' mija u disgha u ghoxrin

euro u tnax-il centezmu (€129.12) bhala bilanc dovut lill-attrici mid-depositu mhallas minnha versu l-kontijiet tad-dawl u ilma, skont l-istess skrittura.

Bl-ispejjez kollha u bl-imghax fuq l-ammont dovut mid-data illi tali ammont sar hekk dovut sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta konvenuta illi tinsab minn issa ingunta ghas-subizzjoni".

Ra **r-risposta tas-socjeta intimata** minnha mressqa fit-30 ta' April, 2012 u li permezz taghha hija rrispondiet hekk ghat-talba rikorrenti:

"Illi t-talba attrici qeghda tigi kkontestata stante illi hija nfondata fil-fatt. Fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez, stante illi l-ammont mitlub mhux dovut lill-attrici;

Bl-ispejjez".

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

"Illi dan it-Tribunal qieghed jigi mitlub jikkundanna lill-attrici thallas lis-socjeta intimata l-ammont ta' tlett, elef, erbgha mija u disghin euro (€3,490) rapprezentanti hlas ta' kera ghall-perjodu mill-11 ta' Dicembru 2011 sa' l-10 ta' Settembru, 2012 u dan ai termini ta' l-iskrittura datata 12 ta' Settembru 2012 bejn il-partijiet ghall-kera tal-fond Flat No. 3, Vista Flats, Triq Salvu Buhagiar, Marsascala, kopja annessa u mmarkata ASB X1, liema ftehim ma giex onorat mill-attrici.

Is-Sur Tony Baldacchino, rapprezenatnt tas-socjeta konvenuta qieghed jiddikjara illi l-valur tal-kontro-talba ai termini ta' l-imsemmija skrittura huwa ta' hamest elef u erbgha mitt Ewro (€5,400) izda t-talba qiegheda tigi ridotta ghal tlett elef erbgha mija u disghin ewro (€3,490) ghall-fini ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal."

Ra **r-risposta tar-rikorrenti ghal-kontro-talba** tas-socjeta intimata minnha mressqa fid-29 ta' Mejju, 2012 u li permezz taghha hija irrispondiet hekk:

"It-talbiet tas-socjeta konvenuta rikonvenzjonanti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Fl-ewwel lok, il-pretensjonijiet tas-socjeta konvenuta rikonvenzjonanti fil-konfront tal-attrici rikonvenzjonata Tatiana Melnikova huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt; dan ghaliex l-ammont mitlub mhux dovut.

2. Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta konvenuta rikonvenzjonanti, kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, diga zammet dak kollu dovut lilha skont il-ftehim tat-12 ta' Settembru, 2011.

3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghal dak dovut lill-attrici rikonvenzjonata, u wkoll kif se jidher waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-attrici rikonvenzjonata ma tistax tifhem kif is-soscjeta konvenuta rikonvenzjonanti qieghda tivvanta xi bilanc dovut lilha meta kienet hija stess illi accettat illi, in segwitu ghal kolkoli mahduma minn rapprezentant taghha stess, kienet l-attrici rikonvenzjonata illi kien jifdlilha bilanc dovut lilha mill-istess socjeta konvenuta rikonvenzjonanti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi.

Bl-ispejjez"

Ra l-verbal datat 20 ta' Gunju, 2012 fejn it-Tribunal laqgha t-talba tar-rikorrenti sabiex il-proceduri jsiru bl-Ingliz b'dan li s-sentenza tkun bil-lingwa Maltija;

Ra l-verbal datat 10 ta' Dicembru, 2012 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-talba, r-rikorrenti qeghda titlob zewg affarijiet.

a) L-ammont ta' sitt mitt euro [€600] bhala rifuzjoni ta' xahar kera mhllas bil-quddiem minnha lis-socjeta intimata ai termini ta' l-iskrittura datata 12 ta' Settembru, 2011.

b) L-ammont ta' mija disgha u ghoxrin euro u tnax-il centezmu ta' euro [€129.12] bhala bilanc dovut lilha mid-depositu mhllas minnha versu l-kontijiet tad-dawl u ilma skont l-imsemmija skrittura.

2. Fil-kontro-talba taghha, s-socjeta intimata talbet il-hlas tas-somma ta' tlett elef erba' mija u disghin euro [€3,490] rapprezentanti hlas ta' kera ghall-perjodu mill-11 ta' Dicembru 2011 sa' l-10 ta' Settembru, 2012 u dan ai termini ta' l-iskrittura datata 12 ta' Settembru 2012 bejn il-partijiet ghall-kera tal-fond Flat No. 3, Vista Flats, triq Salvu Buhagiar, Marsascala.

3. Nibdew billi nqisu t-talba principali l-ewwel u qabel kollox.

i. Jirrizulta li fit-12 ta' Settembru, 2011 l-partijiet iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni (dok. ASBX1 a fol. 7).

ii. Mal-iffirmar ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni mas-socjeta intimata, r-rikorrenti taght lill-istess socjeta intimata s-somma ta' elfejn tmien mija u hamsin euro [€2,850] u dan in kwantu ghal elf u tmien mitt euro [€1,800] bhala tlett [3] xhur kera bil-quddiem. Ir-rikorrenti hallset ukoll is-somma ta' erba' mija u hamsin euro [€450] bhala depositu akkont ta' l-ispejjez, jekk kien ikun ghad fadal, ghar-rigward "*...pending bills with regards to the apartment which she*

had leased" (fol. 17)[1]. Hallset ukoll sitt mitt euro [€600] bhala xahar kera "*... which was to be refunded to her at the end of the termination of the lease*" (fol. 17).

iii. Ir-rikorrenti telqet mill-fond lokat lilha mis-socjeta intimata fit-2 ta' Novembru, 2011.

iv. Ir-rikorrenti kriet il-fond gewwa l-Gzira u dan peress li uliedha kienu qeghdin jattendu St. Martin's College gewwa l-Iswatar u ghalhekk kienu aktar vicin milli qabel.

v. Ir-rikorrenti ghalhekk talbet li hija tinghata lura l-hlas ta' dak li hallset zejjed, skond hi, a bazi tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 12 ta' Settembru, 2011.

4. Skond ma jirrizulta mill-verbal ta' l-10 ta' Dicembru, 2012, it-Tribunal stieden lill-partijiet jittrattaw il-kwistjoni ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni tieghu f'dan il-kaz u dan peress li hadd mill-partijiet ma qajjem formalment din l-eccezzjoni fir-risposti rispettivi taghhom.

5. Ghalhekk, 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[2]. F'dan ir-rigward jinghad li fis-sistema guridika taghna *l-inkompetenza hi sollevabbli "ex officio" meta ghar-raguni ta' materja tal-kawza ma tkunx ta' kompetenza tat-tribunal adit*[3]*.* *Dan ghar-raguni illi l-*

---

[1] Fol. 17-18 tal-process, ir-rapprezentant tas-socjeta intimata, Dennis Baldacchino jghid hekk: "*With regards to the hundred fifty euro per month to make good for any bills with regards to water and electricity I state that these hundred and fifty euro were to be paid every month, in fact plaintiff had paid one hundred fifty euro for three months in all two [recte: four] hundred fifty euro*".

[2] Ara **artikolu 774** tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

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

kompetenza ratione materia hi ta' ordni pubbliku[4] *u din allura lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet*[5].

6. 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.

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

8. Il-punt li ghandu jigi dibattut mit-Tribunal huwa jekk hu ghandux il-gurisdizzjoni li jisma u jiddeciedi dan il-kaz

---

[4] Vol. XXIX pII p468

[5] **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.

invista ta’ dak li jghid l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili hawn fuq riportat.

9. 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";

10. 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 ir-rikorrenti qeghda titlob ir-rifuzjoni lura tas-somma ta' sitt mitt euro [€600] ghal xahar kera li skond hi hallset zejjed peress li meta kienet iffirmat il-kuntratt ta' lokazzjoni fit-12 ta' Settembru, 2011, hi kienet hallset ghal tlett xhur kera bil-quddiem meta fil-fatt damet biss ftit inqas minn xahrejn tirrisjedi fl-appartament lilha lokat mis-socjeta intimata. Talbet ukoll il-hlas tas-somma ta' mija disgha u ghoxrin euro u tnax-il centezmu ta' euro [€129.12] bhala bilanc dovut lilha mill-ammont li hi kienet hallset fil-bidu tal-lokazzjoni bhala depositu ghall-kontijiet li tad-dawl u ilma. Il-klawsoli relattivi fil-kuntratt ta' lokazzjoni datat 12 ta' Settembru, 2011 (dok. ASBX1 a fol. 7)

1. The duration of the lease is to one (1) year as from 11th Sept' 2011 to 10th Sept' 2012 at the rent of €600 per month payable in advance. VAT (if applicable) is payable by Lessee.

The Lessee is to pay a deposit of €150 per month together with the rent which amount will be offset against the actual water and electricity bill received from the corporation.

2. The electricity, water, gas, cable TV and telephone bills as well as the consumption thereof shall be borne by the said Lessee.

4. *A deposit of €600 is being paid herewith by Lessee such deposit to be refunded to Lessee at the termination of lease, provided that the tenement after having been inspected by the Lessor or his agent, is found to be in the same condition as it was when occupation was effected and that Lessee has paid electric light, water, gas and telephone bills up to date of termination of lease or to be kept pending until settlement is made to the Lessor's satisfaction.*

8. The Lessee undertakes to leave the premises clean and tidy. The washing of the covers and dusting of carpets, to be undertaken by the lessor. A fee of €100 will be charged to cover these services, if the premises are not left clean.

11. Jirrizulta ghalhekk li t-talbiet li qeghda tressaq ir-rikorrenti fil-konfront tas-socjeta intimata huma naxxenti mid-drittijiet u obbligi li hija ghandha mill-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni datata 12 ta' Settembru, 2011. 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.

12. Imiss issa naraw il-kontro-talba li resqet is-socjeta intimata fil-konfront tar-rikorrenti. Fil-kontro-talba taghha, s-socjeta intimata talbet il-hlas tas-somma ta' tlett elef erba' mija u disghin euro [€3,490] rapprezentanti dan l-ammont hlas ta' kera ghall-perjodu mill-11 ta' Dicembru, 2011 sa' l-10 ta' Settembru, 2012 u dan ai termini ta' l-iskrittura datata 12 ta' Settembru, 2011 bejn il-partijiet ghall-kera tal-fond Flat No. 3, Vista Flats, Triq Salvu Buhagiar, Marsascala.

13. 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. Dak li qeghda titlob is-socjeta intimata minghand ir-rikorrenti, anke skond ma jirrizulta mill-kontro-talba taghha huma arretrati ta' kera dovuti lilha ghall-fond minnha lokat skond l-iskrittura ta' lokazzjoni datat 12 ta' Settembru, 2011. 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, inkluz arretrati ta' kera.

14. 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 lir-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--------------------------------