MALTA

# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA**

Seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2013

Talba Numru. 1622/2010

**Rudolph Azzopardi (K.I. 419777M)
Vs
Keith u Tessa konjugi Taylor**

**It-Tribunal,**

Ra l-avviz li permezz tieghu l-attur ippremetta illi l-intimati ghandhom jigu kkundannati jhallsu lir-rikorrenti l-ammont t' elf, sitt mija u hmistax-il ewro (€1,615) rapprezentanti arretrati ta' kera skont l-iskrittura ta' kera hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok. A', liema arretrati huma spjegati fid-dokument 'B' anness; bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 3703/10 u bl-imghax legali mid-data tal-prezentata ta' dan l-avviz, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta illi preliminarjament l-intimati jeccepixxu li stante li huma ta' lingwa Ngliza ghandhom jigu notifikati bi proceduri fil-lingwa Ngliza; subordinatament ma hemm ebda ammont dovut lir-rikorrent, stante li huwa mhux sid tal-fond mertu tat-talba u ghalhekk il-kuntratt ta' kiri huwa

null u bla effett; dwar il-mertu, ma hemm ebda ammont dovut stante li r-rikorrent ma zammx mal-patti miftehma u ghalhekk l-intimati kellhom kull dritt iwaqqfu l-kirja in kwistjoni; salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Sema' x-xhieda;

Ra l-atti;

**Ikkunsidra:**

Dan it-Tribunal gie mitlub jiddeciedi fuq it-tieni eccezzjoni mressqa mill-konvenut u cioe (i) "illi ma hemm ebda ammont dovut lir-rikorrent stante illi hu mhuwiex is-sid tal-fond mertu tat-talba u ghalhekk il-kuntratt ta' kiri huwa null u bla effett."

1. Illi f'din il-kawza l-attur Rudolph Azzopardi qed jitlob l-arrettrati ta' kera fis-somma ta' elf, sitt mija u hmistax-il ewro (€1,615).

2. Il-fatti huma s-segwenti :
Illi fl-14 ta' Novembru 2008 l-konvenuti dahhlu fi skrittura privata ma' Rudolph Azzopardi ghall-kirja tal-propjeta' Flat 4, Crt A, Triq il-Katakombi, Marsascala.

Illi l-iskrittura giet iffirmata mill-konvenuti pero' ma gietx iffirmata mill-attur.

Illi l-istess skrittura tghid illi l-kuntratt huwa ghall-perjodu ta' 10 snin illi pero' tghid: "*but every two years a new contract would have to be made thus making this contract null. So in other words this contract without being signed again every two years is not valid*". Il-kera kienet ghal erba' mitt ewro (€400) fix-xahar li kellha tigi mhallsa xahar bil-quddiem.

Illi bl-ammissjoni tal-istess Rudolph Azzopardi l-propjeta hija ta' Ten Star Properties Limited u l-attur u Allan Mifsud huma t-tnejn sidien u diretturi tas-socjeta'. Illi t-Tribunal ra l-*memorandum and articles* fl-atti li jghidu li r-

rapprezentanza legali hija vestita f'kull wiehed mid-diretturi.

Illi Rudolph Azzopardi ddikjara illi l-konvenuti (hlief ghall-ewwel pagament) minn dejjem hallsu gewwa l-kont bankarju tal-istess socjeta' Ten Stars Properties Limited. (ara ukoll d-dokumenti RA a fol. 40 *et seq*).

Il-konvenuti hallsu l-kera ghall-perjodu pjuttost twil u cioe' ghall-sena u nofs u jidher mill-atti li ghadhom jirrisjedu gewwa l-istess post.

3. Qabel ma jidhol fil-mertu tat-talba u l-eccezzjoni inkwistjoni t-Tribunal irid jara jekk din it-talba in ezami taqax taht il-gurizdizzjoni tieghu jew le. Illi anke jekk dan ma tqajjimx bhala eccezzjoni da parti tal-konvenuti t-Tribunal jista' jqajjem l-inkompetenza tieghu *ex officio* (ara l-a*rtiklu 774 tal-Kodici tal-Procedura Civili, Kapitlu 12 tal-Ligijiet ta' Malta).*

*Dan huwa ukoll ikkonfermat mill-gurisprudenza Maltija. Ara* l-kawza **John Spiteri *et* vs Stephanie Spiteri *pro et noe***[1], fejn inghad li *l-inkompetenza hi sollevabbli 'ex officio' meta ghar-raguni ta' materja l-kawza ma tkunx ta' kompetenza tat-Tribunal adit. Dan ghar-raguni li l-kompetenza 'ratione materiae' hi t' ordni pubbliku*[2]*, u din allura lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet* (ara **Carmelo Degiorgio *nomine* vs George Farrugia**).

Illi ghalhekk it-Tribunal ser l-ewwel jghaddi biex jara jekk ghandux il-kompetenza jiddedciedi jekk din it-talba li hi talba ghall-arretrati ta' kera taqax taht il-kompetenza tieghu jew jekk ghandiex tigi deciza mill-Bord li jirregola l-Kera.

Fil-kawza **PL John Privitera KI: 546127(M) fil-kwalita' tieghu ta' mandatarju specjali tal-assenti Carmelo**

[1] (Appell Civili Nru. 23/99,) deciza mill-Bord Li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Dicembru, 2001 u konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Ottubru, 2003

[2] (Vol. XXIX pII p468)

***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)**[3], fil-kawza l-ewwel istanza t-Tribunal iddikjara:

*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-kompetenzatal-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 msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra baqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili ..."*

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

*"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja"*

Illi dan gie kkonfermat mill-Qorti tal-appell (sede Inferjuri):

"*Illi ghalhekk galadarba si tratta di 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*

[3] deciza mit-tribunal tat-talbiet zghar nhar 29 ta Frar 2012 u konfermata mill-Qorti tal-appell fis-16 ta Lulju 2012.

*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 il-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 ghalhekk hija l-fehma tat-Tribunal li m'ghndux il-kompetenza jiddeciedi dwar it-talba odjerna u li din il-kawza kellha tigi ntavolata quddiem il-Bord li jirregola l-Kera.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi jiddikjara li l-kawza odjerna ma taqax fil-gurisdizzjoni tieghu u ghalhekk jiddikjara li huwa m'huwiex kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni tal-kawza. Konsegwentement qed jillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju. Bl-ispejjez kontra l-attur.

**< Sentenza Finali >**

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