MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tat-30 ta' April, 2013

Talba Numru. 1558/2010

Francis sive Geoffrey Scerri
Vs
Michael Sammut

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-attur qed jitlob li l-intimat jigi kkundannat ihallas lill-esponenti s-somma ta' erba mija u sebgha u erbghin ewro u tnejn u ghoxrin centezmi (€447.22) rapprezentanti s-sehem dovut mill-intimat bhala inkwilin tal-fond Flat 2 f'Pilkington Flats, Saint Gregory Street, Sliema tal-ispejjez ta' manutenzjoni regolari u ordinarja inkompenti fuq l-esponenti fir-rigward tal-partijiet komuni tal-istesss appartamenti; bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-istess intimat li minn issa jinsab ingunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut li fiha ppremetta illi prelimarjament id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hawn si tratta ta' drittijiet u obbligi ta' condominus kif naxxenti mill-Att XXIX ta' l- 1997 li jistipula

fl-artikolu 26 illi f'kull tilwima ghandha tigi riferuta lill-Arbitragg u l-partijiet ghandhom jitqiesu bhala li ftiehmu li jiehdu l-kwistjoni f'Arbitragg skont it-taqsima IV ta' l-Att ta' 1996 sabiex din tigi deciza skont il-ligi ta' Malta minn arbitru uniku li jinhatar mic-Chairman tac-Centru dwar l-Arbitragg ta' Malta u ghalhekk dan it-Tribunal huwa inkompetenti razione materae u ghalhekk l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju; illi bla pregudizzju tal-premess, l-intimat igawi l-propjeta' b'titolu ta' kera wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika temporanja biex b'hekk huwa ghandu jgawdi mhux biss l-appartament imma wkoll il-partijiet komuni pro indiviso ta' l-istess appartament bhal tarag, il-bibien, it-trombi tat-tarag, il-btiehi, l-gonna, l-arja li tigi fuq il-propjeta' kollha b'mod generali u kull parti ohra tal-propjeta li ghandha ghan li tintuza b'mod komuni u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghu qatt jghidu illi l-lift u l-lift shaft mhuwiex parti mill-kirja li l-intimat qed ihallas ghaliha bil-kera in kwistjoni; illi l-kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jirregola l-kirja in kwistjoni kif jistipula fl-artikolu 12 tal-istess ligi; illi huwa ghat-tgawdija tal-propjeta' in kwistjoni, huwa m'ghandu jhallas xejn f'tibdil fil-lift u fil-lift shaft ossia fil-hbula tal-istess lift ghax din mhijiex manutenzjoni regolari u ordinarja imma ta' natura straordinarja li hi a karigu tas-sid u mhux ta' l-inkwilin; illi l-artikolu 14 tal-kapitlu 158 tal-Ligjiet ta' Malta, jistipula li kulll rinunzia, restrizzjoni jew limitazzjoni ta' xi wiehed mill-jeddijiet kif naxxenti mill-artikoli 5, 7, 12 u 13 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, isiru kif isiru u kull haga li tissuggetta xi jedd bhal dak ghal xi obbliu jew responsabilita'tkun nulla u minghajr effett u dan ifisser illi l-unika obbligu li l-inkwilin ghandu hu li jhallas il-kera b'daqshekk zieda fic-cens, li qabel kien ihallas u l-unika awment li jista' jsir wara hmistax-il sena u kull perjodu sussegwenti wara hmistax-il sena u tant dawk il-kunidizzjonijiet l-ohra li jigu miftehma bejniethom u jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq; illi ghalhekk fic-cirkostanzi huwa l-obbligu tas-sid li jara li l-lift ikun qed jahdem u jaghmel it-tiswijiet kollha li huwa obbligat jaghmel ghax ghal uzu ta' l-appartament u ta' l-attrezzaturi kollha fil-partijiet komuni fosthom il-lift, l-intimat qed ihallas il-kera awmentata a tenur tal-ligi u m'ghandux jigi assoggettat ghal spejjez u pizijiet ohra li mhumiex miftehma stante illi mhuwiex l-

obbligu tieghu biex ihallas ghal dawn l-ispejjez ghax huwa tenut biss biex ihallas it-tiswijiet ordinarji u tibdil fil-hbula tal-lift zgur mhumiex ta' natura ordinarja imma ta' natura straordinarja; salv eccezzjonijiet ohra.

Fil-11 ta' Mejju 2011 dan it-Tribunal gie mitlub jiddeciedi fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-konvenut u cioe' illi t-Tribunal huwa inkompetenti rationae materiae u li l-kawza kellha tinstema b'arbitragg ghaliex din kienet kwistjoni ta Condominia. Illi t-Tribunal ta' sentenza fejn cahad l-eccezzjoni prelimnari. Din is-sentenza giet kkonfermata in appell fil-21 ta' Frar, 2012.

Ghalhekk il-kawza giet rinvjata lura u t-Tribunal ghandu issa jiddeciedi fuq it-talba in mertu u l-eccezzjonijiet ohrajn ssollevati mill-konveut.

It-Tribunal sema x-xiehda ta David Scerri u Michael Sammut .

Ra d-dokumenti kollha prezentati kif ukoll l-atti kollha tal-kawza.

F'din il-kawza l-attur bhala s-sid tal-Blokk t' apartamenti qed jitlob is-sehem tal-konvenut ghall-ispejjes inkorsi ghat-tibdil tal-cables tal-lift. Dan il-lift jifforma parti mill-parti komuni tal-propjeta. Jirrizulta illi l-konvenut huwa inkwlin ta' wiehed mit-tlett apartamenti tal-blokk t' apartamenti u dan ihallas ukoll manutenzjoni tal-partijiet komuni pero f'dan il-kaz qieghed jikkontesta dan l-ammont peress li skond hu din hi spiza ta' tip straordinarja u ghalhekk din Ghana tkun obbligazzjoni tas-sid.

Fil-11 ta' Mejju 2011 dan it-Tribunal gie mitlub jiddeciedi fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-konvenut u cjoe li t-Tribunal huwa nkompetenti *rationae materiae* u li l-kawza kellha tinstema' b'arbitragg ghaliex din kienet kwistjoni ta' Condominia. Illi t-Tribunal ta sentenza fejn cahad l-eccezzjoni prelimnari. Din is-sentenza giet kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Frar, 2012.

Ghalhekk, il-kawza giet rinvjata lura u t-Tribunal ghandu issa jiddeciedi fuq it-talba in mertu u l-eccezzjonijiet ohrajn sollevati mill-konvenut.

It-Tribunal sema' x-xiehda ta' David Scerri u Michael Sammut.

Ra d-dokumenti kollha pprezentati kif ukoll l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidra:

Jirrizulta li missier l-attur kien bena l-propjeta' ossia l-blokk ta' bini kollu. Illi l-propjeta' kienet okkupata minn Victor Satriano, qabel l-intimat, permezz ta' cens temporanju. Meta dahal l-intimat kien ihallas cens li mbaghad ghalaq u ghalhekk kellu jhallas kirja skont il-ligi. Illi ma hargitx mill-provi meta c-cens inqalbet ghall-kirja.

Fl-ewwel lok it-Tribunal irid ihares lejn aspett iehor tal-kompetenza tieghu u dan wara fl-ahhar xhur it-Tribunali u Qrati ta' Malta taw diversi sentenzi dwar il-kompetenza tal-Qrati ordinarji f'kawzi f'tilwimiet dwar skritturi ta' lokazzjoni. Johrog mill-artikolu 774 tal-kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, jekk it-Tribunal mhuwiex kompetenti ghar-raguni tal-materja tal-kawza dan jista' jitqajjem materae propio mit-Tribunal. Illli dan jirrizulta ukoll mill-gurisprudenza nostrana fejn gie ddikjarat illi l-kompetenza *rationae materie* hija kwistjoni t' ordni pubbliku[1].

Illi ghalhekk fil-kawza odjerna t-Tribunal ghandu jghaddi biex jidecciedi jekk huwa hux kompetenti biex jiddetermina l-kaz.

Bl-emendi tal-Att X tal-2009 il-gurisdizzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera giet amplifikata. Skont l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili li 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-

[1] Ara ukoll gurisprudenza: *Patrick Grixti Soler vs Vincent Sultana* (Appell Civili deciz fis-27 ta' Marzu 1981); Vol. XXIX pII Pagna 468, *PL John Privitera noe vs Josephine Camilleri*, fil-Qorti tal-Appell deciza fis- 16 Lulju 2012 (kawza numru 162/2011/1).

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 ..."

Illi fis-sentenza ***PL John Privitera noe v Josephine Camilleri,*** l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonfermat decizjoni tat-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar fejn l-istess Tribunal analizza l-kwistjoni ta' kompetenza tat-Tribunal f'kawzi lokatizzji, specifikatament l-artikolu 1525 tal-Kap 12 u dan *vis-a-vis* il-kompetenza tieghu f'tilwimiet ta' *money claims*. Illi f'din it-talba l-kwistjoni kienet dwar talba ghall-hlas t'arretrati ta' kera li fil-fehma tal-attur kienet semplici *money claim* filwaqt li skont il-konvenut kien il-Bord li Jirregola l-Kera li kellu l-gurizdizzjoni li jisma' u jidettermina t-talba.

L-Onorabbli Qorti tal- Appell ikkonfermat id-decizjoni tat-Tribunal u ddikjarat is-segwenti :

"...l-artikolu 1525 tal-Kap. 12 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 ***"Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited"*** *(P.A. (JA) – 31 ta' Ottubru 2011)*

....

Illi la darba din sitratta ta 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 il-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 dahlu 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 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"[2]

Illi fil-kawza ta' ***Trevor Buttigieg v Martin John Easby et*** (Tribunal ghal Talbiet Zghar deciza fis-7 ta' Jannar 2013) it-Tribunal ghamel referenza ghall-kawza fuq citata u ddikjara : *Dan ifisser fil-fehma tat-Tribunal li kull obbligazzjoni li tohrog mill-kuntratt ta lokazzjoni hija ta kompetenza tal-Bord li jregola l-kera (emfazi mizjuda).* Fil-kawza surreferita l-mertu kien il-hlas tal-konsum tad-dawl u tal-ilma li ntuzaw fil-fond okkupat mill-inkwilin u hsara fl-ghamara li kienet fil-fond mikri.

Fil-kawza odjerna t-tilwima hija bejn sid il-blokk tal-apartamenti li jinkludi l-appartament tal-inkwilin u l-konvenut. L-inkwilin illum jokkupa l-fond permezz ta' kirja stabbilita mill-ligi wara li skada c-cens allura il-kuntratt ta' kirja. It-tilwima hija pjuttost specifika ghaliex sitratta spejjez fil-kommun – spejjez li thallsu ghat-tibdil fil-*cables* u l-*extractor fan* gewwa l-lift. Il-kontestazzjoni da parti tal-konvenut huwa li dawn jifformaw parti mill-ispejjez straodinarji li huwa responsabbli ghalihom is-sid tal-apartament u mhux l-inkwilin. David Scerri (li jigi hu l-attur li jiehu hsieb il-blokk tal-apartamenti) ddikjara illi hemm

[2] Ara s-sentenza *Trevor Buttigieg v Martin John Easby et* (Tribunal ghal Talbiet Zghar, deciza fis-7ta' Jannar 2013 (Avviz numru 433/2011)

maintenance charge kull sitt xhur li ghandu jithallas u jigi mqassam bejn l-okkupanti kollha tal-bini li jinkludi ukoll l-attur u huh.

Illi ghalhekk it-Tribunal ghandu jiddetermina jekk din il-kwistjoni hija wahda lokatizzja o meno. Illi f'dan il-kaz ihoss li m'hemmx lok ghal aktar interpretazzjoni peress li galadarba l-kwistjoni hija bejn inkwlin u sid ghall-gbir ta' spejjez u ghalhekk tidhol il-kwistjoni jekk din hija spiza responabilta' tal-inkwilin jew tas-sid. Ghalhekk hija kwistjoni lokatizzja u ghal din ir-raguni it-Tribunal ihoss illi m'ghandux jiehu konjizzjoni tal-kawza.

Illi t-Tribunal jaghmel riferenza ukoll ghall-Artikolu 39 (5) li jghid illi:
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. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardjaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali.

Din il-kawza giet intavolata fit-12 t' Ottubru 2010 u ghalhekk meta dahal fis-sehh l-att X ta' 2009 ma kinitx pendenti quddiem it-Tribunal.

Ghalhekk, in vista ta' dan, it-Tribunal jiddikjara li l-kawza odjerna ma taqax fil-gurisdizzjoni tieghu u konsegwentament jiddikjara li huwa mhux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba. Ghalhekk qed jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju.

Decizjoni
Ghal dawn il-mottivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din it-talba billi jiddikjara li huwa m'ghandux gurisdizzjoni sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba mressqa quddiemu u konsegwentement jiddikjara lilu nnifsu bhala mhux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni taghha u jillibera lill-intimati 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--------------------------------