MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
NADIA H. VELLA**

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2013

Talba Numru. 611/2012

Joshua Grima K.I. 349273(M)

vs.

Josephine Camilleri K.I. 37469(M)

It-Tribunal

Preliminari

Ra l-Avviż tat-talba fl-ismijiet premessi, ippreżentat fis-6 ta' Settembru 2012, li permezz tiegħu l-attur talab il-ħlas mingħand il-konvenuta tas-somma ta' elf disa' mija u wieħed u għoxrin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€1921.73), rappreżentanti kera dovuta skont ftehim tat-12 ta' Lulju 2011 bil-kundizzjonijiet hemm indikati fuq il-fond bl-isem "Ego Salon", fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta. L-attur talab ukoll mingħand il-konvenuta il-ħlas ta' somma oħra

għall-ispejjeż dovuti minnha għad-dawl, l-ilma u l-kiri tal-arloġġi fuq il-fond de quo skont il-kont li joħroġ;

Ra r-risposta tal-konvenuta ippreżentata fit-2 t'Ottubru 2012, fejn hija eċċepiet:

1. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi l-konvenuta kienet kostretta titlaq il-ħanut minħabba forza maġġura u ċioe raġunijiet ta' saħħa.

2. Illi mingħajr preġudizzju kien l-attur stess illi bl-aġir tiegħu ikkontribwixxa biex il-konvenuta ġiet f'pożizzjoni fejn ma setgħetx tiġġestixxi n-negozju in kwistjoni u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni ta' din il-kawża. Għalhekk xejn mhu dovut lill-attur.

3. Illi se mai u bla preġudizzju minħabba klawsola 9 tal-kuntratt in kwistjoni l-iskrittura ta' kera ġiet terminata *ipso facto* u *ipso jure* wara xahrejn. Għalhekk l-ammont pretiż huwa esaġerat.

4. Illi dwar it-tieni talba tad-dawl u l-ilma l-esponenti tirrileva illi hija qatt ma ingħatat kont tas-servizzi u għadha sa llum ma tafx x'qed jippretendi l-attur.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-rikors tal-konvenuta datat 4 ta' Frar 2013 fejn hija talbet li tkun awtorizzata tintavola eċċezzjoni ulterjuri u ċioe dik tal-inkompetenza *ratione materiae* ta' dan it-Tribunal li m'għandux il-kompetenza li jiddeċiedi fuq il-mertu ta' din il-kawża. Ra d-digriet tas-6 ta' Frar 2013 ta' dan it-Tribunal fejn laqa' t-talba tal-konvenuta.

Ra r-risposta ulterjuri intavolata mill-konvenuta fil-15 ta' Frar 2013 fejn hija eċċepiet:

l-inkompetenza ratione materiae stante li l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 ta kompetenza esklussiva lill-Bord li Jirregola l-Kera.

Ra n-nota ta' referenzi tal-konvenuta, in-nota responsiva tal-attur, u r-replika ta' Josephine Camilleri.

Ra l-verbal tal-14 ta' Mejju 2013 fejn il-kawża ġiet differita għas-seduta odjerna sabiex tingħata sentenza dwar l-eċċezzjoni preliminari.

Fatti

It-Tribunal ma semax provi dwar il-mertu tal-kawza, iżda l-fatti li taw lok għaliha kienet skrittura privata ta' lokazzjoni iffirmata bejn il-partijiet u datata 12 ta' Lulju 2011, illi permezz tagħha l-attur ta b'titolu ta' lokazzjoni favur il-konvenuta parti minn ħanut b'aċċess indipendenti, mill-hair salon, magħruf bl-isem "Ego Salon", fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta. Il-kera kienet għall-perjodu ta' tliet snin li minnhom l-ewwel sena hija *di fermo*, u r-rimanenti *di rispetto*. L-attur qiegħed jitlob il-ħlas ta' kera li ma tħallsitx mill-konvenuta, kif ukoll l-ispejjeż tad-dawl u l-ilma relattivi għall-fond. Illi a tenur tal-artikolu sebgħa (7) tal-kuntratt ċitat: "Il-kera u konsum tas-servizzi tad-dawl u ilma tkun a kariku tal-inkwilina, u l-meters tad-dawl u l-ilma sejrin jkun f'isem is-sid." Dana qiegħed jingħad sabiex a skans ta' kull ekwivoku jkun ċar illi t-tieni talba attriċi hija konnessa ma' kuntratt ta' kiri ta' fond urban, bħal ma kjarament hija konnessa l-ewwel talba attriċi.

Konsiderazzjonijiet

Illi dan it-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet li għamel sabiex seta' jasal għas-sentenza odjerna, fl-ewwel lok irrifletta dwar dak li qed tgħid il-liġi Maltija preżentement dwar din il-kwistjoni. L-ewwel artikolu relevanti huwa l-Artikolu 1525

tal-Kodiċi Ċivili illi bis-saħħa tal-emendi fil-liġi tal-kera introdotti fis-sena 2009 sar jistipula hekk:

"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. …"

Artikolu ieħor relevanti huwa s-16(4) tal-Kapitlu 69, l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, li jipprovdi:

"(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";

It-Tribunal ikkonsidra wkoll l-interpretazzjoni li ngħatat lil dawn l-artikoli mill-Qrati tagħna u rriżulta li l-ġurisprudenza hija ferm kostanti u qed tingħata tifsira waħda u inekwivoka u ċioe illi kull talba għall-ħlas ta' kera, sija fejn il-lokazzjoni tkun terminata u wkoll f'kirjiet viġenti, għandha ssir lill-Bord li Jirregola l-Kera. Hija l-fehma tal-Qrati tagħna illi ladarba hemm fis-seħħ din il-liġi speċjali, allura din tissupera il-liġi ordinarja biex b'hekk il-kompetenza tal-Bord tal-Kera, hija waħda esklussiva kull fejn hemm talba konnessa ma' kuntratt ta' lokazzjoni. Hekk intqal fil-kawża fl-ismijiet: <u>"Joseph Camilleri et vs. International Trading Company Limited"</u> deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fil-31 t'Ottubru 2011 (Ċitazzjoni numru1227/2009JA).

Intqal ukoll fil-kawża fl-ismijiet <u>PL John Privitera et vs. Josephine Camilleri</u> deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Lulju 2012 (Appell Ċivili numru 162/2011/1 per Imħallef Raymond C. Pace)

"Illi la darba din titratta l-liġi speċjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta' ċertu tip ta' kawżi u ċjoe' dawk dwar kuntratti ta' kera tal-fondi indikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Liġi tipprevali fuq l-liġi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawżi 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 kawżi li kienu qabel fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa daħlu 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 relatata għal talba ta' ħlas ta' kera, għaliex din ma tistax tkun fil-kompetenza tat-Tribunal Għal Talbiet Żgħar, iżda tal-Bord tal-Kera kif espressament indikat fl- ***artikolu 1525 tal-Kap. 12."***

Il-Bord li Jirregola l-Kera[1], Il-Qorti tal-Maġistrati[2] u t-Tribunal għal Talbiet Żgħar[3] f'diverzi sentenzi rritjenew dan.

---

[1] Il-Prim Imħallef Emeritus Professur Hugh Harding vs. Doris Zammit (Rikors Nru: 64/2010), deċiża mill-Bord li Jirregola il-Kera fl-10 ta' Ottubru 2011; HSBC Bank Malta p.l.c. vs. Simon Schembri et. (Rikors Nru: 132/2011) deċiża mill-istess Bord fit-28 ta' Ġunju 2012; Noel Gauci vs. Lucia Cefai et. (Rikors Nru: 31/2011) deċiża dejjem mill-istess Bord fit-28 ta' Ġunju 2012;

[2] Pace Victor et. noe. vs. Dalli Joe et. (Avviż Nru: 233/2012CSH) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fid-9 ta' Jannar 2013; Falzon Joseph et. vs. Power Point Ltd. (Avviż Nru: 453/2010JAB) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fil-5 ta' Diċembru 2012.

[3] Rudolph Azzopardi vs. Keith Taylor et. (Talba Nru: 1622/10KPS) mogħtija mit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar fl-10 ta' Jannar 2013; Davidson Kevin et vs. Avallone Scarlett (Talba Nru: 82/2012VG) mogħtija mit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar fit-8 ta' Jannar 2013; Melnikova Tatiana vs. ASB Holdings Limited (Talba Nru: 275/2012VG) mogħtija mit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar fit-8 ta' Jannar 2013; Buttigieg Trevor vs. Easby Martin John et. (Talba Nru: 433/2011VG) mogħtija mit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar fis-7 ta' Jannar 2013; Stivala Operators Ltd. vs. Betclass Limited (Talba Nru: 1025/2011VG) mogħtija mit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar fis-7 ta' Jannar 2013;

Illi għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li t-talba odjerna kif dedotta kellha tkun intavolata fil-Bord li jirregola l-kera u mhux quddiem dan it-Tribunal.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti, it-Tribunal qiegħed jiddikjara illi huwa m'għandux il-kompetenza *rationae materiae* sabiex jiddeċiedi din il-kawża, u għaldaqstant qiegħed jilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuta f'dan is-sens, u jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-mertu tal-kawża. L-ispejjeż ta' din il-kawża jkunu a karigu tal-attur.

< Sentenza Finali >

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