MALTA

# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
NADIA H. VELLA**

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2013

Talba Numru. 468/2012

**Salvatore u Maria konjuġi Bartolo
K.I. 758752(M) u 427352(M) rispettivament**

**vs.**

**Anthony u Mary konjuġi Deguara
K.I. 221340(M) u 171141(M) rispettivament u
Anthony Deguara Limited C7325**

It-Tribunal

## Preliminari

Ra l-Avviż tat-talba fl-ismijiet premessi, ippreżentat fis-6 ta’ Lulju 2012, li permezz tiegħu l-atturi talbu l-ħlas mingħand il-konvenuti tas-somma ta’ tlett’elef tliet mija u tnejn u għoxrin Ewro u ħdax–il ċenteżmu (€3322.11).

Illi permezz ta’ skrittura ta’ lokazzjoni tal-14 ta’ Mejju 2007, Salvatore u Mary konjuġi Bartolo krew il-fond S&M Self-Service, Tamar Street, Qawra lill-intimati Anthony u Mary konjuġi Deguara u lis-soċjeta` Anthony Deguara Limited, permezz ta’ liema skrittura l-konjuġi Deguara obbligaw ruħhom li jħallsu kera ta’ Lm8 kuljum.

Illi l-intimati huma morużi fil-ħlas ta’ kera bejn l-1 t’Ottubru 2011 u t-30 t’April 2012 u għaldaqstant illum il-ġurnata l-istess intimati huma debituri tar-rikorrenti għall-ammont ta’ €2805.

Illi apparti minn hekk l-intimati huma debituri tar-rikorrenti ukoll għas-somma ta’ €517.11 rappreżentanti l-ħlas tal-permess skond il-liċenzja numru 55/181.

Illi għalhekk l-intimati huma debituri tar-rikorrenti għas-somma ta’ €3322.11 liema dejn huwa ċert, likwidu u dovut.

Illi minkejja bosta interpellazzjonijiet sabiex isir il-ħlas tas-somma dovuta, inkluż ittra uffiċjali tad-9 ta’ Mejju, l-intimati xorta waħda baqgħu inadempjenti.

Għaldaqstant ir-rikorrenti qiegħed jitlob lil dan it-Tribunal sabiex jiddikjara illi l-intimati Anthony u Mary konjuġi Deguara huma debituri tar-rikorrenti għas-somma ta’ €3322.11 rappreżentanti l-bilanċ ta’ kera dovuta flimkien mal-ħlas tal-permess skond il-liċenzja 55/181 konċernanti l-fond S&M Self Service, Tamar Street, Qawra, u jordna illi l-intimati jħallsu tali somma.

Ra r-risposta tal-konvenuti ippreżentata fit-3 t’Awwissu 2012, fejn huma eċċepew:

Illi għalkemm huwa minnu li hemm xi ammont dovut lill-atturi dan huwa ferm anqas minn dak indikat mill-istess atturi u għaldaqstant l-ammont mitlub huwa kontestat;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kawża odjerna hija intempestiva u mhux f'lokha stante li l-konvenuti kienu qed jaffettwaw pagamenti sabiex ikopru l-ammont dovut u għalhekk il-konvenuti ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, saru bosta pagamenti lill-atturi mill-konvenuti li kellhom jitnaqqsu mill-ammont mitlub f'din il-kawża iżda l-atturi ma naqqsuhomx;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fit-terminazzjoni tal-kirja in kwistjoni l-atturi ma ħallewx lill-konvenuti jieħdu xi mobbli li huma tagħhom, mill-istess fond fosthom 'air-conditioners' b'dana lil l-valur ta' dawn il-mobbli għandhom jitnaqqsu minn kwalsiasi ammont dovut lill-atturi mill-konvenuti bħala tpaċija tal-istess.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti kollha esebiti;

Semgħa x-xhieda.

Ra n-nota tal-atturi illi permezz tagħha huma rriduċew it-talba għas-somma ta' €3122.11 (għal tlett'elef mija tnejn u għoxrin Ewro u ħdax-il ċenteżmu).

Semgħa it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ra l-verbal tat-23 t'April 2013 fejn il-kawża ġiet differita għas-seduta odjerna sabiex tingħata s-sentenza.

**Fatti**

Il-fatti li taw lok għal din il-kawża kienet skrittura privata ta' lokazzjoni iffirmata bejn il-partijiet u datata 14 ta' Mejju 2007, illi permezz tagħha l-atturi taw b'titolu ta' lokazzjoni favur il-konvenuti, il-fond S & M Self Service, Tamar Street, Qawra. Il-kera kienet għall-perjodu ta' sitt snin li

minnhom l-ewwel tliet snin huma *di fermo*, u l-aħħar sena *di rispetto*.

Illi l-konvenuti kienu telqu mill-fond b'effett mit-30 t'April 2011 u ma ħallsux il-kera għall-aħħar żewġ skadenzi u cioe mill-1 t'Ottubru 2010 sat-30 t'April 2011. Illi huma ma ħallsux lanqas il-liċenzji relatati mal-ħanut u dana kemm damu fil-ħanut, biex l-atturi ġew kostretti jħallsu l-liċenzji kollha huma sabiex setgħu jikru l-ħanut mill-ġdid, fit-terminazzjoni tal-kirja lill-konvenuti.

Huwa paċifiku li saru xi ħlasijiet mill-konvenuti lill-atturi wara li ġiet intavolata din il-kawża, iżda m'hemmx qbil dwar il-quantum tal-istess pagamenti, bl-atturi jgħidu li tħallsu €200, fil-waqt illi l-konvenuti jsostnu li ħallsu €350.

Illi kien hemm ukoll kwistjoni fuq l-*airconditioners* li tħallew fil-post, illi l-atturi jsostnu li kellhom jibqgħu hemmhekk għaliex huma "*fixtures and fittings*", mentri l-konvenuti jsostnu li għandhom jiġu rimborsati tagħhom. L-atturi jgħidu li l-*airconditioners* ma kinux jaħdmu u kellhom xorta waħda jitneħħew u jiġu mibdula, mentri l-konvenuti jsostnu li l-*airconditioners* tħallew fi stat tajjeb meta ġiet terminata l-kirja.

**Konsiderazzjonijiet**

Illi qabel ma jgħaddi biex jikkonsidra dawn il-kwistjonijiet kollha mertu ta' din il-kawża, it-Tribunal qiegħed iqajjem minn jeddu kwistjoni li matul il-kawża u fil-finali trattazzjoni tagħha, ma ntqal xejn dwarha mill-partijiet, u din hija l-kwistjoni tal-kompetenza *ratione materiae* ta' dan it-Tribunal. Dana billi din il-kawża si tratta minn kwistjoni ta' kera ta' fond urban u kummerċjali, a tenur ta' skrittura privata li l-partijiet resqu għaliha skont il-liġi.

Illi stante li din il-kwistjoni u cioe il-kompetenza tat-Tribunal hija waħda ta' ordni pubbliku, huwa paċifiku li l-istess eċċezzjoni tista' titqajjem *ex officio* minn dan it-Tribunal, kif qed jagħmel effettivament.

F'dan ir-rigward jingħad li fis-sistema ġuridika tagħna l-inkompetenza hi sollevabbli *ex officio* meta għar-raġuni ta' materja tal-kawża ma tkunx ta' kompetenza tat-tribunal adit. Dan għar-raġuni illi l-kompetenza ratione materia hi ta' ordni pubbliku u din allura lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet.[1]

B'hekk it-Tribunal huwa fid-dmir li *ex officio* jissolleva l-kwistjoni dwar il-kompetenza tiegħu li jisma' u jiddetermina dan il-każ, u għalhekk għandu jgħaddi biex jagħti deċiżjoni fir-rigward.[2]

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*

---

[1] Emmanuele Vella vs. Raffaela Barbara, Appell Ċivili, 31 ta' Mejju 1957; Patrick Grixti Soler vs. Vincent Sultana, Appell Ċivili, 27 ta' Marzu 1981; Carmelo Degiorgio noe vs. George Farrugia, Appell Ċivili, 8 ta' Mejju 1981; John Spiteri et v. Stephanie Spiteri pro. et. noe., Appell Ċivili Nru.23/99, deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Diċembru 2001 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Ottubru 2003;

[2] Davidson Kevin et. vs. Avallone Scarlett (Talba Nru: 81/2012VG) mogħtija minn dan it-Tribunal kif diversament presjedut fit-8 ta' Jannar 2013.

*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: "Joseph Camilleri et vs. International Trading Company Limited" deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fil-31 t'Ottubru 2011 (Ċitazzjoni numru1227/2009JA).

Intqal ukoll fil-kawża fl-ismijiet PL John Privitera et vs. Josephine Camilleri 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 ndikati 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[3], Il-Qorti tal-Maġistrati[4] u t-Tribunal għal Talbiet Żgħar[5] f'diversi sentenzi rritjenew dan.

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 jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-mertu tal-kawża. In vista taċ-ċirkostanzi tal-kawża l-ispejjeż ta' din il-kawża jkunu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

---

[3] 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;

[4] 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.

[5] 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;

**< Sentenza Finali >**

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