MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2013

Talba Numru. 29/2012

Mario BUGEJA ghan-nom tal-kumpanija Bellusa Daughters Limited

Vs

Joseph Attard

It-Tribunal,

Ra **t-talba tas-socjeta rikorrenti mressqa fit-12 ta' Settembru, 2012** u li permezz taghha talbet lill-intimat jhallasha s-somma ta' elfejn u mitt euro [€2100] u dan wara li ppremettiet hekk:

"Peress illi l-attur Mario Bugeja (57054G), kera l-fond, ossia hanut fi triq Mons. Pietru Pace, Victoria, Ghawdex, lill-konvenut Joseph Attard, liema kirja saret skond skrittura ta' l-ewwel ta' Ottubru, ta' l-elfejn u tmienja (01/10/2008).

Peress illi dan il-hanut kien jintuża mill-konvenut Joseph Attard ghall-finijiet tan-negozju tieghu.

Peress illi jirrizulta illi l-ahhar sitt xhur il-kirja bil-kera ta' tliet mija u hamsin euro (€350) fix-xahar baqghu ma thallsux.

Peress illi dan huwa debitu tal-kummerc, il-konvenut jinsab interpellat ukoll sabiex ihallas l-imghax mid-data ta' l-iskadenza sad-data tal-hlas effettiv.

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex ma ghandux jiġi kkundannat minn dan it-Tribunal sabiex ihallas lill-attur is-somma ta' elfejn u mitt euro (€2,100) kif fuq dovuta, bl-imghax mid-data ta' l-iskadenza sad-data tal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez, inuza VAT u inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali ta' marzu elfejn u tnax (2012).

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni"

Ra **r-risposta tal-intimat** minnu mressqa fl-1 ta' Ottubru, 2012 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tas-socjeta rikorrenti:

"1. Illi t-talba attriċi mhix ġustifikata billi kien l-attur Mario Bugeja li naqas mill-obbligi tieghu li jassigura li l-esponenti jkollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga mikrija ghaz-zmien kollu tal-kiri;

2. Illi l-esponenti kien kostrett li jittermina l-kirja u johrog mill-fond minhabba l-agir tal-attur Mario Bugeja, u dan kif ser jiġi pruvat dettaljatament fil-kors tal-kawza;

3. Fi kwalunkwe kaz it-talba attriċi hija nfondata fid-dritt u fil-fatt billi kien l-istess attur Mario Bugeja li aċċetta c-cwievet tal-fond meta l-esponenti ttermina l-kirja u hareg minn hemm;

4. Salvi tweġibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt".

Ra d-digriet datat 8 ta' Ottubru, 2012 fejn il-Gudikatur Dottor Kevin Mompalao astjena milli jisma dan il-kaz u dan minhabba raġunijiet validi fil-ligi.

Ra l-verbal datat 13 ta' Frar, 2013 fejn it-Tribunal stieden lill-partijiet sabiex jittrattaw dwar in-nuqqas o meno tal-kompetenza tieghu li jisma dan il-kaz mehud in konsiderazzjoni l-Att Numru X tas-sena 2009.

Ra l-verbal datat 20 ta' Gunju, 2013 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza preliminari dwar dan il-punt sollevat mit-Tribunal ghal-lum stess;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qieghed jitlob il-hlas ta' sitt xhur kera fl-ammont komplessiv ta' elfejn u mitt euro (€2,100) flimkien ma l-imghaxijiet relattivi minn meta dawn l-ammonti kienu dovuti. L-intimat da parti tieghu stqarr li t-talba tas-socjeta rikorrenti mhix ġustifikata billi kienet l-istess soċjetà rikorrenti li naqset mill-obbligi taghha li tassigura li huwa jkollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga mikrija ghaz-zmien kollu tal-kiri. Qal ukoll li huwa kien kostrett li jittermina l-kirja u johrog mill-fond minhabba l-agir tas-socjeta rikorrenti u li t-talba hija nfondata fid-dritt u fil-fatt billi kienet l-istess soċjetà rikorrenti li aċċettat ic-cwievet tal-fond meta huwa ttermina l-kirja u hareg minn hemm;

Ikkunsidra;

2. Mill-atti jirrizulta li fl-1 ta' Ottubru, 2008 s-socjeta rikorrenti kienet tat b'titolu ta' lokazzjoni l-fond ossia hanut li jinsab fi Triq Mons. Pietru Pace, ġewwa Victoria, Ghawdex lill-intimat versu l-hlas tal-kera ta' €350 fix-xahar, eskluż il-VAT, tithallas kull 3 xhur b'lura. Il-kirja saret ghall perjodu ta' 5 snin b'dan illi l-intimat (l-inkwilin) kellhu d-dritt li jittermina din il-kirja wara sena, b'dan illi

jekk ma javzax lis-sid li huwa kien ser jittermina l-kirja, allura dan kien ifisser li huwa kien ser ikompli bil-kirja. Il-hanut inkera ghal skop ta' negozju fil-garr tal-mejtin.

3. Fis-seduta tal-25 ta' Ottubru, 2012 **xehed ir-rapprezentant tas-socjeta rikorrenti Mario Bugeja** li qal li huwa ghan-nom tas-socjeta rikorrenti kien kera l-fond ossia hanut jew aktar precizament showroom fil-livell tat-triq li jifforma parti minn Bellussa Buildings, Triq Mons Sinjur Pietru Pace, Victoria. Dan il-kuntratt gie esebit u mmarkat bhala dok. MB 1 (fol. 17). Il-fond inkera ghal skop kummercjali fl-ammont ta' tlett mija u hamsin ewro (€350) fix-xahar, liema kera kellha tithallas kull tlett xhur b'lura. It-terminu ta' din il-kirja kienet ghall-perjodu ta' hames snin bl-intendiment illi jekk eghluq kull sena l-inkwilin ma kellux il-hsieb li jgedded din il-kirja allura kellu javza lis-socjeta rikorrenti minn qabel u tali ftehim kien jigi xolt. Ix-xhud qal li "*jekk ma jkellimniex kien jiggeded awtomatikament minn sena ghal ohra ghal perjodu ta' hames snin*" (fol. 15). Ix-xhud qal ukoll li l-intimat hallas ghall-ewwel sitt xhur izda mbaghad ma baqax ihallas.

Fit-2 ta' Novembru, 2009, jkompli jghid ix-xhud, l-intimat ikkonsenjalu c-cwievet ta' dan il-fond biex b'hekk gie li huwa dam jokkupa dan il-hanut ghal tlettax-il xahar.

Kompla jghid li meta l-intimat ta hic-cwievet tal-fond, huwa qallu li dak li kien dovut lis-socjeta rikorrenti kien ser jghaddiehomlha ftit ftit. Minkejja din il-weghda, dawn il-flus baqu ma waslux. Ix-xhud beda jaghmel kuntatt mal-intimat li fl-ahhar qallu li "*jekk irrid il-flus kelli infittxu ghaliha*" (fol. 15). Meta gie mistoqsi jekk l-intimat qattx ilmenta mieghu u dan fis-sens li kien hemm xi problema fil-hanut lokat lilu, huwa wiegeb fin-negattiv. L-unika zewgt id-drabi li kellmu l-intimat kien meta huwa ghaddielu l-kera.

In kontro-ezami, huwa qal li hu kellhu kwistjoni mal-gar tal-hanut lokat, certu Galea, liema kwistjoni kienet tinvolvi l-hajt divizorju, lhajt divizorju kien wiehed mill-hitan tal-hanut lokat. Din il-kwistjoni pero ma kienitx matul il-perjodu tal-kirja li kienet saret ma l-intimat. Dwar din il-kwistjoni tal-hajt divizorju, x-xhud qal li huwa kien gie

nkarigat, snin ilu, sabiex jaghmel xi xogholijiet fih u dan fis-sens li kellu jaghmlu dobblu. Qal li ma jiftakarx jekk dawn ix-xogholijiet sarux qabel ma inghatat il-kirja jew inkellha wara li telaq l-intimat mill-fond. Zied ighid li "matul dak il-perjodu ta' tlettax-il xahar nghid li ma tkellem hadd dwar dan il-hajt" (fol. 16). Meta gie mistoqsi jekk dawn ix-xogholijiet kienux gew ordnati mill-Qorti u li wara sitt xhur li kienet bdiet il-kirja huwa kien avvicina lill-intimat u kien qallu li huwa kellhu jaghmel dawn ix-xogholijiet ghax gie ordnat jaghmilhom mill-Qorti, x-xhud qal li dan mhux minnu. Ix-xhud reggha irribadixxa li huwa qatt ma semma dawn ix-xogholijiet lill-intimat. Semma li s-sentenza li kienet ordnatlu jaghmel dawn ix-xogholijiet kienet giet deciza madwar tmien snin ilu, u li kien sar appell minn din id-decizjoni liema appell kien sussegwentement mar desert, ix-xhud qal li dan mhux minnu. Mistoqsi jekk kienx hemm terminu moghti biex isir dan ix-xoghol, huwa qal li ma jiftakarx.

4. **Fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2013 xehed l-avukat Dr. Kevin Mompalao**, li qal li s-socjeta rikorrenti u Mario Bugeja personalment kellhom kwistjoni ma Joseph Galea dwar il-hxuna tal-hajt divizorju li hemm bejn il-proprjeta taghhom. Dan fis-sens li kien hemm xi partijiet mill-hajt fid-diversi sulari li kien hemm li ma kienux tal-hxuna rikjesta mill-ligi. Din il-vertenza kienet giet deciza fit-23 ta' Gunju, 2000 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-Gurisdizzjoni Superjuri taghha. Minn din is-sentenza kien sar appell, izda peress li ma thallasitx il-kawtela, l-appell kien gie dikjarat desert. Meta giet biex tigi esegwita s-sentenza kienet qamet kwistjoni dwar il-hxuna tal-hajt, liema kwistjoni giet deciza definittivament b'digriet tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) datat 24 ta' Frar, 2011. Sussegwentement regghet qamet kwistjoni ohra li ukoll giet deciza b'digriet datat 1 ta' Gunju, 2011. Mario Bugeja kien inghata zmien sa l-ahhar ta' Awwissu, 2011 sabiex jaghmel il-hxuna tal-hajt divizorju skond il-ligi. Ix-xogholijiet ordnati kienu saru lejn l-ahhar tas-sena 2011, bidu tas-sena 2012. Qal ukoll li qabel dan, ma kien hemm l-ebda kwistjoni dwar il-bini nnfisu.

Ikkunsidra;

5. 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[1]. 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[2]. Dan ghar-raguni illi l-kompetenza ratione materia hi ta' ordni pubbliku[3] u din allura lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet[4]*.

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.

---

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

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

[3] Vol. XXIX pII p468

[4] **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.

<u>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</u>. 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 invista ta' dak li jghid l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili hawn fuq riportat.

9. Nibdew billi naraw li 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. Inoltre, skond is-subartikolu (5) ta' l-Artikolu 39 ta' l-Att Numru X tas-sena 2009:

(5) 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 jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali**. (sottolinejar u enfazi tat-Tribunal)

11. Din is-sentenza bhal donnha tat x'tifhem li kull kwistjoni konnessa ma' kuntratt ta' kera kienet ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

12. Recentement, l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et** deċiża fit-2 ta' Lulju, 2013 irridimensjonat ix-xenarju legali billi qalet li "*... ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta wahda Tribunal Specjali, allura l-gurisdizzjoni tieghu ghandha tiġi interpretata b'mod restrittiv u ghandha tipprevali l-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirriżultax car li l-Bord inghata gurisdizzjoni*". Ghalhekk, kompliet tghid dik il-Qorti "*kwalunkwe kwistjoni ohra*[5] *li tinsorgi wara tmiem il-kirja ghalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa bord speċjali b'poteri li jwasslu biss safejn taghtih il-ligi*".

13. L-Onorabbli Prm' Awla tal-Qorti Civili, fuq l-insenjament tas-sentenzi **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**[6] u **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg**[7] ghamlet distinzjoni bejn kirja vigenti u kirja li ntemmet. Fil-kaz ta' l-ewwel, huwa l-Bord li huwa kompetenti jekk ikun hemm xi kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, filwaqt li jekk iqumu kwistjonijiet wara li tintemm il-kirja, jkunu l-Qrati Civili li ghandhom kompetenza salv ghal kaz fejn wara tmiem ta' kirja jkun hemm kwistjoni relatat ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.

14. Illi fil-kaz odjern, il-kirja hija mitmuma u fil-fatt ic-cwievet tal-fond gew ritornati lis-socjeta rikorrenti mill-intimat. Il-kwistjoni odjerna hija dwar ġbir ta' arretrati ta' kera, liema talba hija kkontestat mill-intimat kif diġà inghad. It-Tribunal haseb fit-tul fuq dan il-kaz u jara li ghalkemm il-ligi ma hijiex taghmel distinzjoni bejn kirjiet mitmuma u kirjiet vigenti, l-hsieb u l-argumentazzjoni tal-

[5] salv ghal kaz fejn wara tmiem ta' kirja jkun hemm kwistjoni relatat ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.
[6] Deċiża mill-Bord tal-Kera fit-28 ta' Gunju, 2012;
[7] Deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fid-9 ta' April, 2013;

Prim’ Awla tal-Qorti Civili u tal-Qrati l-ohra imsemmija fis-sentenza **Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et** huma konvinċenti u llum il-gurnata t-Tribunal jistqarr li huwa konvint li ghandu jsegwi dan l-insenjament tal-Qrati.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jiddikjara li huwa ghandu l-gurisdizzjoni u l-kompetenza li jiddeċiedi dan il-kaz. It-Talba hija differita ghat-18 ta’ Ottubru 2013 fis-1.00pm.

< Sentenza In Parte >

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