MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2012

Talba Numru. 273/2012

Martin Gravina (K.I. 441653M) u
Maria Concetta Gravina (K.I. 435957M)
Vs
Ul Noor Zia

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-atturi ppremettew illi kienu jikru lill-intimat il-fond bl-isem 'Gemini', 21, Triq il-Fidwa, Gudja; U peress illi l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrenti l-arretrati tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma kkunsmati minnu fil-perjodu li hu kien jikri l-fond imsemmi ammontanti ghal tmien mija u tletin ewro u tlieta u sebghin centezmu (€830.73), u liema hlas huwa cert, likwidu u dovut stante li dan l-ammont kellu jigi mhallas mir-rikorrenti lill-provveditur ta' dawn is-servizzi; illi l-intimat qed jirrifjuta li jhallas lir-rikorrenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza; jghid ghalhekk l-intimat ghaliex ghar-ragunijiet premessi dan it-Tribunal m'ghandux: 1. jiddikjarah debitur tar-rikorrenti fis-somma ta' tmien mija u tletin ewro u tlieta u sebghin centezmu (€830.73), rapprezentanti l-arretrati tal-

kontijiet tad-dawl u l-ilma kkunsmati mill-intimat mill-fond bl-isem ‘Gemini’, 21, Triq il-Fidwa, Gudja; 2. jikkundannah ihallas lir-rikorrenti s-somma ta’ tmien mija u tletin ewro u tlieta u sebghin centezmu (€830.73). Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 15 ta’ Dicembru 2011, intavolata ai termini tal-art. 166A tal-Kap 12, li ghaliha l-intimat dahhal risposta, kontra l-intimat ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut pprezentata fil- 5 ta’ Dicembru 2012 li eccepixxa li l-konvenut qieghed jikkontesta l-ammont pretiz u dan peress li mhux kollu dovut, stante li l-atturi ghandhom depozitati s-somma ta’ tliet mija u hamsa u ghoxrin ewro (€325), liema somma ghandha tigi dedotta mill-ammont pretiz; illi inoltre l-konvenut gja offra li jhallas il-bilanc, u ghalhekk m’ghandux ibati spejjez ta’ din il-procedura.

Fis-seduta tal- 4 ta’ Frar 2013, it-Tribunal ssolleva l-kompetenza tieghu *rationae materie* ghaliex jekk huwa tal-fehma illi mhuwiex kompetenti jista’ jqajjem din-l-eccezjoni *ex ufficcio*[1] cioe anke jekk dan ma tqajjimx bhala eccezzjoni da parti tal-konvenuti. Ara l-artiklu 774 tal-Kodici tal-Procedura Civili, Kap 12 tal-Ligijiet ta Malta

Dan huwa ukoll ikkonfermat mill-gurisprudenza nostrana fil-kawza **John Spiteri et vs Stephanie Spiteri pro et noe** [2], fejn il-Qorti tal-Appell iddikjarat 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 ta’ ordni pubbliku[3]*, u din allura lanqas tista’ titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet* **Carmelo Degiorgio *nomine* vs George Farrugia**.[4]

[1] Ara L-arikolu 774 tal-kapitolu 12 tal-Ligijiet ta Malta.
[2] (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
[3] (Vol. XXIX pII p468)
[4] Qorti tal-Appell Civili, 8 ta’ Mejju 1981

It-Tribunal ghalhekk ihoss illi huwa d-dover tieghu li jissolleva din l-eccezzjoni *ex ufficcio* u ghalhekk ser jghaddi biex jaghti decizjoni f'dan ir-rigward.

Illi mill-atti johrog illi din it-talba sitratta ta' arrettrati tad-dawl u l-ilma kkonsmati mill-konvenut meta kera fond, "Gemini" 21, Triq il-fidwa, Gudja. Illi llum il-ftehim ntemm u l-attur qed jippretendi l-hlas tad-dawl u ilma (ara dok MG6).

L-Artikolu 1525 (1) tal-kodici Civili, Kap 16 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-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi* <u>*kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali.*</u> *Kirjiet oħra baqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili ...*"

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

"(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"

Illi dan it-Tribunal diga kellu l-opportunita' jiddeciedi fuq il-portata tal-artikolu 1525 tal-kapitlu 16 fil-kawza **PL John Privitera noe vs Josephine Camilleri (16/07/2012)** li gie ikkomfernat fl-appell:

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 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 fil-kawza ***Trevor Buttigieg vs Martin John Easby***[5] it-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar fi kwistjoni kwazi identika ghall-kawza odjern ghat-talba ghall-hlas ta' konsum tad-dawl u l-ilma u hsara fuq ghamara gewwa il- fond mikri. Il-kirja kienet ntemmet. Skont it-Tribunal, *kull obbligazzjoni li tohrog mill-kuntratt ta' lokazzjoni hija tal-kompetenza tal-bord li jirregola il-kera.* Ghalhekk it-Tribunal ikkonkluda illi ma kellux il-kompetenza.

Illi pero' fil-kawza ***Romina Mohnani v Alfred Borg u Stephen Mackay***[6] ghalkemm kien kemm konsiderazzjonijiet ulterjuri, l-Qorti tal-Magistrati dahlet fil-kwistjoni jekk tapplika l-artikolu 1525 u 16(4) galadarba t-talba ghall-konanonizzazzjoni tal-kreditu sar wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u konsegwentament sullokazzjoni tal-fond in kwistjoni. Illi fis-sentenza taghha l-Onorabbli Qorti ghamlet riferenza ghas-sentenza ta' ***Christopher Gatt v Daniel Doneo*** fejn il-Qorti ddikjarat illi kellha il-kompetenza tisma' u tideciedi talba ghaliex t-talba kienet dwar ftehim ta' kera li fuqu allegatament kien hemm firma falza tas-sid u l-bazi tal-azzjoni kienet ir-rexxisjoni tal-ftehim ghax kien sar bi frodi tas-sid skont l-artikolu 981 tal-Kodici Civili. Kwindi l-kwistjoni kienet mhux dwar

[5] Avviz 433/2011 deciza fis-7 ta' Jannar 2003
[6] Avv 233/2010 deciza fid-9 t'April 2013

kwistjoni konnessa mal-kuntratt izda man-nuqqas ta' validita' tieghu.

Il-Qorti ikkonkludiet:

Ghalhekk fil-kaz odjern r-rikorrenti qed jitlob hlas ta' kera dwar kirja li m'ghadhiex veljanti. L-intimat jargumenta illi "r-regola ghalhekk hija li l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani meta l-kirjiet ikunu intemmu. Ghalhekk fejn m'hemmx kirja ghaddejja, il-Bord ghandu gurisdizzjoni biss jekk il-kwistjoni titratta l-okkupazzjoni ta' fond urban wara li tkun intemmet kirja". Hija notevoli l-ommissjoni mill-intimat tal-kelma "inkluz" meta jirriproduci l-artikolu16(4) ghaliex din taghmel differenza sinjifikanti. Fil-fatt una volta reinserita din il-kelma dan is-subartikolu ghandu jaqra, kif fil-fatt jaqra, illi l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani ***<u>inkluz</u>*[7] *fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi*** *urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. Issa l-azzjoni tar-rikorrenti hija indubbjament dwar kirja li intemmet, b'mod intempestiv jew le u b'mod unilaterali o meno. Huwa jghid li l-intimat irritorna c-cwievet u meta dahal fil-fond sab il-hsara minnu lamentata. La darba l-kera hija meqjusa mitmuma, l-poter ta' dan il-Bord biex jaghti rimedju fuq arretrati ta' kera u danni kagjonati fil-fond waqt il-kors tal-kirja allura huwa serjament mqieghda f'dubju. Tajjeb li jkun notat illi meta l-legislatur ried jaghti poter lil Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jigifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-tmien tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u inekwivoku. Fit-termini tal-principju, ubi voluit dixit, il-legislatur ma semma xejn aktar dwar il-poteri tal-Bord f'kirjiet mitmuma. B'hekk il-kelma "kirjiet" fl-artikolu 16(4) ghandha tiftiehem bhala kirjiet veljanti. Fil-kaz odjern huwa pacifiku illi l-kirja intemmet qabel l-inizzju ta' dawn il-proceduri u ghalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi bhala konsegwenza m'ghandhux kompetenza jisma' u jiddeciedi kwistjonijiet ta' danni u hlas ta' arretrati ta' kera.*

---

[7] Enfazi mizjuda

Ghalkemm din is-sentenza giet appellata l-Qorti taqbel perfettament mar-ragunament tal-Bord Li Jirregola l-Kera u hi wkoll hija tal-fehma li meta talba ghall-hlas ta' arretrati ta' kera tigi intavolata wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u/jew sullokazzjoni, skond il-kaz, din it-talba taqa' taht il-kompetenza tal-Qrati ordinarji u mhux tal-Bord Li Jirregola l-Kera. It-talba ta' l-attrici hija kjarament talba ghall-kanonizzazzjoni tal-kreditu taghha fil-konfront tal-konvenuti u fl-assenza ta' lokazzjoni effettiva u in corso l forum kompetenti biex jiddetermina tali talba hija l-Qorti ordinarja u mhux il-Bord Li Jirregola l-Kera li ghalkemm illum ghandu kompetenza ferm iktar wiesgha milli kellu qabel l-emendi introdotti bl-Att X ta' l-2009, xorta wahda jibqa' Tribunal specjali l-kompetenza ta' liema hija strettament determinata mill-Ligi.

Illi fiz-zmien meta nghatat din is-sentenza certu decizjonijiet kemm tat-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar u il-Bord li jirregola il-Kera kienu ghadhom ma gewx decizi fl-appell. Illi fil-kaz odjern it-talba hija ghall-hlas ta' kontijiet ta' dawl u ilma biss u dan wara li ntemmet il-kirja. Illi ghalhekk hawnhekk bhal fil-kaz surreferit il-kirja m'ghadhiex veljanti. Illi f'dan il-kaz ukoll it-talba attrici hija ghall-kanonizzajoni ta' kreditu fil-kirja li ntemmet. Illi ghalhekk it-Tribunal jaqbel illi l-uzu tal-kliem *l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani* ***inkluz***[8] ***fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi*** *urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja* ghandu jkollu interpretazzjoni stretta. Illi di piu' anke jekk ma jaqbilx ma dan ir-ragunar in vista ta': (a) in-nuqqas ta' konferma fl-appell ta' dawn it-talbiet; u (b) tal-fatt li l-Bord stess qed jghid li m'ghandux il-kompetenza jiddetermina kawza simili, dan jista' jasal ghal sitwazzjoni fejn ma ssirx gustizzja ghall-kerrejj f'sitwazzjoni simili. Ghal din ir-raguni ser jiehu konjizzjoni tat-talba odjerna.

DECIDE

---

[8] Enfazi mizjuda

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, t-Tribunal jiddeciedi billi jiddikjara li ghandu l-kompetenza illi jisma' il-kawza pendenti.

< Sentenza In Parte >

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