MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

GRAZIELLA BEZZINA

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2014

Talba Numru. 323/2014

Montebello Mary Dolores
[ID No.0711951-M]

vs

Oderbrecht Falk
[ID No.0110517-A]

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu r-rikorrenti talbet li dan it-Tribunal jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas l-ammont ta’ disa’ mija u tnejn u tmenin euro (€982.00), rapprezentanti bilanc dovut lir-rikorrenti qua arretrati ta’ kera, kontijiet tad-dawl u l-ilma, hlas ghal servizz tal-wifi u prezz ta’ kutra rikjesta mill-intimat sabiex jaghtiha bhala rigal, liema bilanc ghadu dovut wara li l-intimat ittermina l-kera tal-fond Flat 13, St John’s Court, Constitution Street, Mosta (vide kuntratt ta’ kera bejn ir-rikorrenti u l-intimat tad-9 ta’ Lulju 2013 anness u mmarkat Dok. A); Illi r-rikorrenti interpellat lill-intimat diversi drabi ghall-hlas inkluz b’ittra legali tal-14 ta’ April 2014 (Dok. B) izda dan baqa’ inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din

il-kawza; Illi ai fini ta' kompetenza jigi ribadit li t-talba prezenti hija wahda semplici ghall-kundanna ta' hlas wara li l-kirja relattiva giet terminata;

Bl-ispejjez, u bl-imghaxijiet legali sal-pagament effettiv, kontra l-intimat ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut, li permezz taghha eccepixxa (1) illi, preliminarjament, dan l-Onorabbli Tribunal m'huwiex il-forum mehtieg biex jisma' din il-kawza, stante illi l-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta taghmilha cara illi l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddecidi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali; (2) Illi, minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici; (3) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju 2014 li permezz tieghu, u b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut, il-partijiet iddikjaraw li hemm qbil illi l-kirja mertu ta' din l-azzjoni giet terminata qabel ma giet intavolata din l-azzjoni.

Semgha t-trattazzjoni.

Illi din is-sentenza tittratta dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* ta' dan it-Tribunal sabiex jaqta' u jiddecidi din il-kawza.

Ikkunsidra,

Illi mill-atti processwali jirrizulta illi l-partijiet kontendi ffirmaw skrittura ta' lokazzjoni, datata 9 ta' Lulju 2013 li in forza taghha l-konvenut nghata b'titolu ta' kera proprjeta' li tinsab gewwa l-Mosta, u dan b'effett mit-12 ta' Lulju 2013 ghal perjodu ta' sena. Illi minkejja illi l-ftehim ta' lokazzjoni kien ghal perjodu ta' sena, il-konvenut ivvaka mill-fond imsemmi, u ghalkemm mill-atti ma jirrizultax dan meta sehh, madanakollu, il-partijiet ivverbalizzaw illi l-ftehim ta' lokazzjoni kien 'gia gie terminat meta giet proposta din l-azzjoni, liema kawza nfethet fis-16 ta' Mejju 2014. Illi inoltre l-attrici pprezentat kopja ta'

ittra interpellatorja li ntbaghtet lill-konvenut (li tinsab a fol. 5 tal-atti), li hija datata 14 ta' April 2014.

Illi fis-sottomissjoniet li tressqu mill-abbli difensur tal-konvenut saret referenza ghall-Artikolu 16 (4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi kif gej: "*Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra l-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja;"*, kif ukoll ghal Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi kif gej: "*Il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba'.*"

Illi inoltre saret referenza ghall-gurisprudenza in materja, u aktar specifikament ghad-decizjonijiet segwenti, u cioe', **Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler** (1245/12, Prim' Awla tal-Qorti Civili) deciza fil-31 ta' Mejju 2013, **Alexander Scicluna et vs Caroline Floyd et** (71/12, Qorti tal-Magistrati, Ghawdex - Gurisdizzjoni Superjuri) deciza fis-7 ta' Dicembru 2012 u **Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et** (433/11, Tribunal ghal Talbiet Zghar) deciza fis-7 ta' Jannar 2013, li lkoll jipprovdu illi kwalunkwe azzjoni – anke jekk din tkun ghall-hlas ta' somma ta' flus - li tirrizulta minn kuntratt ta' kera, ghandha tigi riferuta u proposta quddiem l-Onorabbli Bord tal-Kera. Illi in rigward l-ewwel zewg kawzi hawn fuq imsemmija, l-inkwilin kien ghadu qed jokkupa l-fond in kwistjoni, tant illi l-atturi talbu x-xoljiment tal-ftehim ta' lokazzjoni tal-inkwilin u l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni, kif ukoll hlas tal-arretrati ta' kera fost ohrajn. Illi in rigward it-tielet decizjoni hawn fuq citata, l-azzjoni li giet proposta kienet tittratta unikament dwar hlas ta' kontijiet tas-servizzi konsegwenti ghal-lokazzjoni tal-fond; illi t-Tribunal, f'dik l-istanza, issolleva l-eccezzjoni dwar nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* b'mod *ex officio,* u permezz ta' din id-decizjoni t-Tribunal iddikjara illi tali principju – illi kwalunkwe azzjoni, anke jekk din tittratta dwar hlas li jkun dovut in konsegwenza ta' ftehim ta' lokazzjoni, allura din ghandha tigi proposta quddiem il-Bord tal-Kera – huwa applikabbli anke f' cirkostanzi fejn il-fond ma jkunx ghadu qed jigi okkupat mill-inkwilin meta tkun giet proposta l-azzjoni.

Illi permezz tas-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tal-attrici saret referenza ghas-segwenti decizjonijiet, u cioe', **Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et** (1076/12, Prim' Awla tal-Qorti Civili) deciza fit-2 ta' Lulju 2013, **Mario Bugeja noe vs Joseph Attard** (29/12, Tribunal ghal Talbiet Zghar) deciza fis-17 ta' Settembru 2013, **Frank Galea vs John McDonald** (785/12, Tribunal ghal Talbiet Zghar) deciza fit-8 ta' Jannar 2014, u **Budget Services Limited vs Candynavia Limited** (113/14, Prim' Awla tal-Qorti Civili) deciza fil-15 ta' April 2014, li lkoll jipprovdu illi kemm-il darba proprjetarju ta' fond iressaq azzjoni fil-konfront tal-inkwilin ghall-hlas ta' arretrati ta' kera u debiti ohra li jkunu konsegwenti ghal ftehim ta' lokazzjoni, liema lokazzjoni madanakollu tkun giet terminata qabel ma tkun giet proposta l-azzjoni, allura ikunu l-Qrati ordinarji, u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera, li jkollhom kompetenza sabiex jaqtghu u jiddecidu tali kawzi.

Ikkunsidra,

Illi ghalkemm jidher illi in segwitu ghall-emendi fil-Ligi li jirregolaw il-kera, li dahlu fis-sehh fl-2009, kien hemm xi divergenzi fl-interpretazzjoni tal-provvedimenti tal-Ligi in rigward il-kompetenza tal-Qrati ordinarji jew tal-Bord tal-Kera sabiex jigu determinati pendenzi naxxenti minn ftehim ta' lokazzjoni, madanakollu, jidher illi tali posizzjoni giet kjarifikata u kristallizzata, u dan in segwitu tas-sentenza mghotija mill-Onorabbli Bord tal-Kera fl-ismijiet **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg** (40/2011 MCH), deciza fit-28 ta' Gunju 2012 u li giet konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-4 ta' Dicembru 2013, kif ukoll bis-sentenza mghotija mill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati fil-kawza fl-ismijiet **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et** (223/10 EG), deciza fid-9 ta' April 2013, li giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) permezz ta' decizjoni li nghatat fid-9 ta' Lulju 2014.

Illi permezz tal-ewwel sentenza, u cioe' dik bin-numru ta' referenza 40/2011 MCH il-Qorti ddikjarat kif gej: "*Din il-Qorti tqis illi ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta wahda Tribunal specjali, allura l-gurisdizzjoni tieghu ghandha tigi interpretata b'mod restrittiv u ghandha tipprevali l-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirrizultax car li l-Bord inghata gurisdizzjoni. ... Kwalunkwe kwistjoni ghalhekk li tinsorgi wara tmiem il-kirja ghalkemm konnessa u relata ma' kirja ma tistax taqa' fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord specjali b'poteri li jwasslu biss safejn taghtih il-ligi. ... Billi kif inghad il-kwistjoni tirrigwarda kwistjonijiet relatati ma' kuntratt ta' kera pero fi zmien meta l-azzjoni qed tigi*

intentata wara t-terminazzjoni ta' kull relazzjoni ta' inkwilinat bejn il-partijiet, il-Bord hu svestit mill-gurisdizzjoni u l-azzjoni kellha titmexxa quddiem il-Qorti Ordinarja."

Illi permezz tat-tieni decizjoni hawn fuq riferita, u cioe' dik bin-numru ta' referenza 223/10 EG il-Qorti ddikjarat is-segwenti: "*Illi ma hemmx dubju illi l-pern ta' dina l-kwistjoni legali iddur madwar il-fatt, stabbilit u mhux ikkontestat, illi meta l-attrici appellata intavolat il-proceduri odjerni l-ftehim ta' sullokazzjoni, kif issejjahlu l-Ewwel Qorti, kien gie terminat. ... Billi ghalhekk it-talba fil-kaz in dizamina tista' tigi kkunsidrata bhala "money claim"* sic et simpliciter *kwindi din il-Qorti fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet surriferiti tqis illi din taqa' fil-kompetenza tal-qrati ordinarji."*

Illi applikat dan l-insenjament ghall-kaz in ezami, u gialadarba l-partijiet qablu u ddikjaraw illi meta giet proposta din l-azzjoni, il-ftehim ta' lokazzjoni kien giet terminat, allura jsegwi illi ladarba t-talba tal-attrici hija ghall-hlas ta' arretrati ta' kera u debiti ohra, allura dan it-Tribunal huwa vestit bil-gurisdizzjoni li jisma' u jiddecidi din il-kawza, u dan minkejja l-fatt illi l-origini tal-pendenza huwa l-ftehim ta' lokazzjoni li gie ffirmat bejn il-partijiet, stante illi tali ftehim kien gie terminat qabel ma giet proposta din l-azzjoni.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal qed jichad l-eccezjoni sollevata mill-konvenut dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* sabiex jisma' u jaqta' din il-kawza, qed jordna l-proseguiment tas-smiegh tal-kawza fil-mertu.

L-ispejjez ta' din is-sentenza preliminari jkunu a karigu tal-konvenut.

< Sentenza In Parte >

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