QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

Rikors numru 113/2016

AJRP Limited (C-9185)

vs

Ricky Alan Reeves (Numru tal-Passaport Ingliz: 651825970)

Illum, 16 ta' Novembru 2016

Il-Qorti;

Rat r-rikors tas-socjetà rikorrenti permezz ta' liema s-socjetà rikorrenti talbet l-intimat:

> ihallas lis-socjetà rikorrenti s-somma komplessiva ta' hdax-il elf seba' mija sebgha u sebghin euro u sittin centezmi (€11,777.60), in kwantu ghal disa' t'elef hames mija u ghoxrin Euro u hamsa u hamsin centezmi (€9,520.55) rapprezentanti arretrati ta' kera mhux imhallsa fir-rigward tal-kiri mis-socjetà rikorrenti lill-intimat tal-fond Villa No. 4, Triq San Frangisk Assisi, Bahar ic-Caghaq NXR5351 precizament ghal iskadenzi bejn it-28 ta' Frar 2015 u l-4 ta' Lulju 2015 u dana skond kuntratt ta'

kera datat is-17 ta' Dicembru 2011, u in kwantu ghal elfejn, mitejn u sebgha u hamsin Euro u hames centezmi (€2,257.05) rapprezentanti l-bilanc tal-ammont mhux imhallas ghall-konsum da parti l-intimat tad-dawl u l-ilma fil-precitat fond mikri lilek.

Interpellat sabiex ihallas permezz ta' ittra ufficjali datata 18 ta' Settembru 2015, inti bqajt inadempjenti u ghaldaqstant kellhom jigu istitwiti l-proceduri odjerni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-18 ta' Settembru 2015, u bl-imghaxijiet mill-18 ta' Settembru 2015 sal-gurnata tal-pagament effettiv kontra l-intimat, minn issa stess ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat, b'kontrotalba annessa, li tghid hekk:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante illi:

1. Illi t-talba kif formulata ma tistax tintlaqa' ghaliex din l-Onorabbli Qorti tiddifetta mill-gurisdizzjoni illi tisma' talbiet bhal dawk proposti mill-attrici;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, il-konvenut m'ghandux jigi ordnat illi jaghmel dak illi qed jintalab mill-attrici ghaliex dejjem mexa fil-parametri tad-drittijiet tieghu u ottempora ruhu mal-obbligi legali tieghu. Anzi, kienet l-attrici illi naqset mill-obbligi kuntrattwali taghha;

3. Illi trid titressaq prova rigward it-talba ghal konsum ta’ dawl u ilma u l-ammont mitlub ghall-konsum ta’ dawl u ilma huwa kontestat;

4. Illi inoltre anki jekk it-talba attrici tigi milqugha, l-esponenti m’ghandu ibati l-ebda spejjez tal-kawza;

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-rikors b’kontro-talba tal-intimat fejn is-socjetà rikorrenti ntalbet tghid ghaliex m’ghandhiex tkun ikkundannata:

thallas lill-intimat is-somma ta’ hmistax-il elf ewro (€15,000) rapprezentanti spejjez ta’ manteniment inkorsi mill-esponent sabiex jirrendi l-fond Villa No. 4, Triq San Frangisk ta’ Assisi, Bahar ic-Caghaq abitabbli ai termini tal-kuntratt lokatizzju bejn l-esponenti datat 17 ta’ Dicembru 2011 (imgedded sal-2015).

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-intimata AJRP Limited (C9185) illi minn issa stess ingunta ghas-subizzjoni.

Rat ukoll ir-risposta tas-socjetà rikorrenti ghall-kontro-talba mressqa mill-intimat li tghid hekk:

1. Illi l-kontro-talbiet rikonvenzjonanti huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess intimat rikonvenzjonant;

2. Illi mhux minnu illi l-eccipjent odjern hu responsabbli ghal dawn l-ispejjez li allegatament ghamel l-intimat rikonvenzjonant;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-kaz, u kif permess mill-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li fis-seduta tat-28 ta' Settembru 2016, deher biss l-intimat u r-rikors thalla ghas-sentenza preliminari rigwardanti l-ewwel eccezzjoni preliminari.

Ikkunsidrat:

Illi l-intimat eccepixxa preliminarjament:

> *"Illi t-talba kif formulata ma tistax tintlaqa' ghaliex din l-Onorabbli Qorti tiddifetta mill-gurisdizzjoni illi tisma' talbiet bhal dawk proposti mill-attrici;"*

L-intimat ghalhekk qed iressaq l-eccezzjoni tal-inkompetenza rationae materiae tal-Qorti odjerna. Illi m'hemmx dubju illi materja ta' kuntratti ta' kiri ta' fondi urbani ma taqax fil-kompetenza tal-Qorti odjerna izda taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, liema kompetenza twessghat ukoll bl-emendi taht l-Att X tal-2009. Dan hu maqbul ukoll bejn il-partijiet, stante l-kontenut tar-rikors imressaq mis-socjetà attrici tat-12 t'Awwissu 2016, fejn is-socjetà attrici rrikonoxxiet illi din il-Qorti mhix kompetenti illi tisma' l-kawza odjerna u talbet li, ai termini tal-Artikolu 741 (1) (b) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-atti jigu trasferiti lill-Qorti ohra li din il-Qorti jidhrilha li ghandha kompetenza tisma' l-kawza odjerna. L-intimat jopponi ghal tali talba.

Illi dik l-emenda saret proprju sabiex f'kazijiet bhal dawn, a skans li l-proceduri bejn il-partijiet jitwalu inutilment u a skans ta' hela ta' zmien u rizorsi mhux biss ghad-detriment tal-partijiet izda ukoll ghad-detriment tal-

amministrazzjoni tal-gustizzja, l-legislatur ried illi l-Qorti jkollha s-setgha li minflok taghti sentenza u jergghu jinbdew proceduri mill-gdid quddiem il-Qorti kompetenti, il-Qorti jkollha s-setgha li tibghat Hi direttament l-atti quddiem dik il-Qorti li jidhrilha li hi kompetenti sabiex dik it-tieni Qorti tkompli tisma' l-kawza.

Illi ghalhekk din il-Qorti, fil-waqt illi qeghda tilqa' l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza rationae materiae mressqa mill-intimat, tordna illi bl-applikazzjoni tal-proviso tal-Artikolu 741 (1) (b) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-atti jigu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiehu konjizzjoni tal-kawza. Spejjez ta' din l-eccezzjoni preliminari a karigu tas-socjetà attrici.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur