Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 223/2018

Anthony Scicluna u Carmen Scicluna

Vs

Lucienne Portelli u Carmelo Casha

15 ta' April, 2019.

1. Il-konvenuti appellaw minn sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tat-18 ta' Jannar, 2019 li biha ddikjara li ghandu l-kompetenza li jiddeciedi talba tal-atturi ghall-hlas ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600), li jinkludi arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma fil-fond M4, Metropolitan Complex, Dun Frans Camilleri, Hamrun matul il-perjodu li kien okkupat mill-konvenuti. Permezz tal-ewwel eccezzjoni l-konvenuti wiegbu li, *"Preliminarjament l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal stante li r-relazzjoni guridika bejn il-kontendenti hija naxxenti minn relazzjoni ta' lokazzjoni"*.

2. L-aggravju tal-appellanti hu li t-Tribunal m'ghandux kompetenza sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza peress li l-pretensjoni tal-atturi hi konnessa mal-kirja tal-fond.

3. Fis-sentenza t-Tribunal ghal Talbiet Zghar accetta li kien hemm kirja li ma kinitx ghadha vigenti ghaliex il-ftehim ta' lokazzjoni kien gie tterminat f'Mejju, 2012. Kompla jghid li, *"allura jsegwi li ladarba t-talba tal-atturi hija ghall-hlas ta' arretrati ta' dawl u ilma dan it-Tribunal huwa vestit bil-gurisdizzjoni li jisma' u jiddeciedi din il-kawza u dan minkejja l-fatt li l-origini tal-pendenza huwa l-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet liema ftehim illum ma ghadux isehh"*. Ir-ragunament tat-Tribunal hu bazat fuq il-fatt li l-kirja kienet intemmet. Fil-fatt qal:

> *"Illi gialadarba l-kirja ma ghadhiex aktar vigenti u l-ftehim ta' lokazzjoni kien gie terminat tant li giet terminata f'Mejju 2012 u l-konvenut qed jaqblu dwar dan tant li anke eccepew l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, allura jsegwi li ladarba t-talba tal-atturi hija ghall-hlas ta' arretrati ta' dawl u ilma dan it-Tribunal huwa vestit bil-gurisdizzjoni li jisma' u jiddeciedi din il-kawza u dan minkejja l-fatt li l-origini tal-pendenza huwa l-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet liema ftehim illum ma ghadux fis-sehh"*.

4. L-atturi ipprezentaw twegiba fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. Hu evidenti li t-Tribunal accetta li kien hemm kirja bejn il-partijiet. Din il-qorti diga' kellha l-opportunita' tiddeciedi kawza bejn l-istess partijiet li tikkoncenra

l-istess fond (appell numru: 314/2013), u fis-sentenza tad-19 ta' Mejju 2017 iddikjarat li l-konvenuti kienu jikru l-fond minghand l-attur matul il-perjodu tal-1 ta' Dicembru, 2009 u l-31 ta' Mejju, 2012. Pero' 'hemmx prova li l-ftehim originali tal-kirja kien ta' hames snin, f'liema kaz il-kirja kellha ssir bil-miktub *ad validitatem*.

6. Ghalhekk jidher li l-argument tal-appellati li ma kinitx tezisti kirja, m'huwiex floku.

7. Din il-qorti diga' ddikjarat f'diversi sentenzi li l-Bord ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet li ghandhom x'jaqsmu ma' kuntratti ta' kera ta' dar ta' abitazzjoni, irrispettivament jekk il-kirja ghadhex vigenti jew spiccat. Ma tressqu l-ebda argumenti li jistghu jikkonvincu lil din il-qorti biex tiddeciedi mod iehor. Bl-emendi li saru bl-Att X tal-2009 hu evidenti li l-legislatur m'ghamel l-ebda distinzjoni bejn kuntratti ta' kiri ta' dar ta' abitazzjoni li ghadhom fis-sehh u kuntratti ta' kiri li tterminaw.

8. Il-pretensjoni tal-atturi tikkoncerna l-obbligu tal-inkwilin (il-konvenuti) li jhallsu kontijiet tad-dawl u ilma fil-perjodu li kienu qeghdin jikru l-fond, flimkien ma' *"multi, penali u imghaxijiet ....."* li huma kollha ancillari ghall-obbligu tal-inkwilin li jhallas ghall-konsum ta' dawl u ilma fil-perjodu li jkun qieghed fil-fond.

9. Hu immaterjali li kien hemm diga' kawza bejn il-partijiet dwar l-istess fond li giet deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) u eventwalment minn din il-qorti. F'dik il-kawza ma qamitx il-kwistjoni dwar jekk il-Qorti tal-Magistrati (Malta) kellhiex il-kompetenza sabiex tisma' u tiddeciedi l-kawza.

10. Mehud in konsiderazzjoni li l-eccezzjoni hi gustifikata, il-qorti ser tordna li l-atti tal-kawza jigu trasferiti lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza. Wara li l-qorti qieset il-procedura kontemplata fl-artikolu 742(b) tal-Kap. 12, ser tordna li l-atti jigu trasferiti lill-Bord. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn ordni simili m'ghandhiex tinghata fejn it-Tribunal cahad l-eccezzjoni tal-kompetenza filwaqt li din il-qorti ser tiddeciedi li l-eccezzjoni kienet gustifikata. Wara kollox l-ghan wara dik id-disposizzjoni hi l-ekonomija tal-gudizzju.

Ghal dawn il-motivi thassar is-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tat-18 ta' Jannar, 2019 u tilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti.

Tordna li l-atti jintbaghatu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza.

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-atturi.

Anthony Ellul.