FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR SIMONE GRECH LL.D.

Seduta tas-7 ta' Ottubru 2019

Avviz Nru. 80/2019

Signrite Limited (C-17625)

Vs

Richmoore and Anderson Limited (C-50459)

Il-Qorti,

Rat l-avviz li permezz tieghu, is-socjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex tordna lill-intimata thallasha s-somma minnha dovuta ta' EUR 11,000 liema somma tirraprezenta arretrati ta' kera u kumpens minnkom dovut, in konnessjoni mal-kirja tal-fond, "Signrite Building" Triq in-Nassab, Qormi, kif minnhom accettat u ffirmat fl-iskrittura datata 31 ta' Jannar 209.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-22 ta' Marzu 2019 u bl-imghaxijiet legali mill-1 ta' Frar 2019, kontra s-socjeta' konvenuta.

Rat illi minkejja li l-intimata giet debitament notifikata hekk kif jirrizulta mir-riferta, l-istess intimata ma pprezentat l-ebda risposta u ghalhekk hija kontumaci.

Semghet ix-xhieda prodotti mis-socjeta' rikorrenti.

Rat id-dokumenti ezebiti.

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghal-lum.

Ikkunsidrat:

Illi mill-premessi fir-rikors promotur, minn dak li rrizulta mix-xhieda u dokumenti jirrizulta li s-socjeta' attrici fethet il-kawza odjerna sabiex permezz taghha titlob minghand il-konvenuta hlas ta' arretrati ta' kera u kumpens dovut in konnessjoni mal-kirja ta' fond partikolari.

Illi s-socjeta' konvenuta hija fi stat ta' kontumacja. Madankollu kif inhu maghruf l-istat tal-kontumacja ma jirrapprezentax ammissjoni izda opposizzjoni ghat-talbiet attrici u huwa l-oneru tar-rikorrenti li tipprova l-allegazzjonijiet taghha.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti hija tal-fehma li ma tistax tghaddi ghas-sentenza fuq il-mertu minghajr ma tissolleva formalment il-kwistjoni jekk din il-Qorti ghandhiex il-kompetenza rationae materiae tiddeciedi dwar l-istess mertu u dan abbazi ta' l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili.

Dan qed jinghadd in linea ma' diversi gurispudenza fosthom is-sewgenti:

F' "Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et" (App. Inferjuri - 16.12.2015), il-Qorti tal-Appell Inferjuri osservat li għall-finijiet ta' kompetenza il-liġi ma tagħmilx distinzjoni jekk fiż-żmien li l-attur jipproponi l-kawża l-kirja tkunx għadha in vigore jew le. Enfasizzat li l-Artikolu 1525 jagħmilha ċara li l-Bord għandu "kompetenza eskluzziva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri" u għalhekk ikkonkludiet li kellha l-kompetenza biex tiddeċiedi dwar il-pretenzjoni tal-atturi għall-ħlas ta' kera (kwistjoni intrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera) irrispettivament minn jekk il-kirja kinitx għadha fis-seħħ jew le.

F' "Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et" (App. Inferjuri - 16.12.2015) il-Qorti tal-Appell Inferjuri għamlet l-istess kunsiderazzjonijiet dwar il-kompetenza u waslet għall-istess konklużjoni bħal fil-każ Bartolo vs Deguara (supra). Din il-qorti qiegħda tagħmel ukoll riferenza għall-kawża "Dr Sarah Rutter Giappone et vs Darren Grima et" (deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Novembru 2018), fejn kienet saret talba għall-ħlas ta' €3,384.62 rappreżentanti id-depożitu li tħallas fuq il-kirja (wara li tnaqqsu l-kontijiet tas-servizzi u tiswijiet dovuti). Għalkemm it-Tribunal għal Talbiet Żgħar fis-sentenza tal-21 ta' Ġunju 2018 reġa applika l-insenjament moghti fil-kawża "Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et", din il-qorti kienet irrevokat ukoll dik is-sentenza u osservat:

"Il-fatt li l-kirja tkun spiċċat ma jfissirx li l-Bord tal-Kera ma jibqagħlux kompetenza. Għalkemm il-kirja tkun spiċċat il-kwistjoni xorta baqgħet konnessa mal-obbligi kuntrattwali rispettivi li kellhom il-partijiet taħt il-kuntratt ta' lokazzjoni."

Illi kif inhu maghruf l-eccezzjoni ta' inkompetenza tista' titqajjem ex officio peress li din hija kwistjoni ta' ordni pubbliku.

Ghaldaqstant, bhalma ghamlet il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fit-18 ta' Jannar, 2013 fl-ismijiet Joseph u Patricia konjugi Borg Vs Villas Malta Services Limited, din il-Qorti hija tal-fehma li jkun opportun li l-attrici tinghata l-opportunita' li taghmel is-sottomissjonijiet taghha dwar l-istess. Ghaldaqstant, filwaqt li tissospendi l-prolazzjoni tassentenza qeghda taghti terminu ta' tletin (30) jum lill-attrici millum sabiex tkun tista' tipprezenta nota ta' sottomissjonijiet dwar jekk din il-Qorti hiex kompetenti rationae materiae li tiddeciedi l-kwistjoni odjerna.

Magistrat Simone Grech