



FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.A. (Melit); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Novembru, 2019

Talba Nru: 68/2019 PM1

Charles Schembri (ID 702556(M))

Vs

Giorgio Schiavone (ID Taljana A0764234)

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premissi pprezentat fit-tlieta (3) t' April, elfejn u dsatax (2019) illi l-konvenut ghandu jigi kkundannat ihallas is-somma ta' erbat elef, hames mija u tlieta u erbgħin euro (€4534) rapprezentanti valur ta' danni, hsarat u spejjez ohra kkawzati mill-intimat għad-dannu tar-rikorrenti gewwa l-fond 91, Triq ir-Rahal, Swieqi u l-*garage* sottopost waqt l-okkupazzjoni tal-istess mill-intimat b'titolu ta' kera minghand ir-rikorrenti u dana kif ser jirrizulta hjar waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri; bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-istess konvenut datata tlieta u ghoxrin (23) ta' Mejju, elfejn u dsatax (2019) li permezz tagħha gie eċċepit illi:

1. Illi t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt ;
 2. Illi preliminarjament l-esponenti qed jeccepixxi l-kompetenza stante materja u dana kif jirrizulta mill-istess talba
 3. Illi fil-mertu l-allegat huwa infondata u dan kif ser jirrizulta mit-trattazzjoni tal-kawza.
- Bl-ispejjez.

Sema' x-xhieda tal-attur waqt is-seduta tal-11 ta' Novembru, 2019.

Ra li waqt is-seduta tal-20 ta' Novembru, 2019 il-partijiet talbu li t-Tribunal jaghti decizjoni dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut koncernanti l-kompetenza tat-Tribunal odjern u t-Tribunal laqa' t-talba.

Ra illi l-kawza giet konsegwentement differita ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari tal-kompetenza *ratione materiae*.

Ikkunsidra

Illi din hija sentenza limitatament dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari koncernanti l-kompetenza tat-Tribunal odjern sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza odjerna li tirrigwardja hsarat allegatament sofferti mill-attur fil-proprijeta` tieghu waqt li l-konvenut kien qed jokkupa l-istess proprjeta` b'titolu ta' kera.

Illi f'dan ir-rigward jinsab provdut taht l-art. 1525 tal-**Kodici Civili** li:

«Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali.»

Illi tali artikolu gie interpretat mill-Qrati Taghna fis-sens illi :

*«Fil-white paper “Il-Ħtieġa ta’ Riforma Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni” publikata f’Ġunju 2008 dwar il-kiri, fil-parti 04.12 Fuq Min Taqa’ r-Responsabbiltà għar-Regolamentazzjoni tal-Kera, toħroġ ċar x’kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-liġi fir-rigward tal-Bord: “Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera għandhom jitqieghdu taħt entita waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f’materji ta’ din ix-xorta, u f’dan ir-rigward għandha tingħata **ġurisdizzjoni shiha** lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturata”. (Lawrence Farrugia v. Kunsill Lokali Birgu deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 ta’ Frar, 2019 – enfazi mizjuda)*

Hekk ukoll jinsab deciz, in linea mal-ahhar kazistika applikabbli li :

“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.” (Lisa u Lee konjuġi Barker et. vs Jeanette Critien deciza wkoll mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-4 ta’ Ottubru, 2019.

Illi avut rigward għall-fatt li, skont ix-xhieda mogħtija mill-istess attur waqt is-seduta tal-11 ta’ Novembru, 2019 fis-sens li s-somma minnu mitluba « *tirrapprezenta hsarat li jiena soffrejt fil-perijodu li kien hemm il-kirja fir-rigward ta’ dan il-post illi huwa tiegħi u li skoprejt wara li l-post rega gie lura f’idejja*» huwa ċar li, a tenur tal-art. 1525 sopracitat huwa proprju l-Bord li Jirregola l-Kera l-forum kompetenti sabiex jiddeciedi l-kawza odjerna u dana għaliex tali kawza necessarjament tinvolvi analizi tal-obbligi u drittijiet tal-partijiet rispettivi kif regolati mill-istitut tal-lokazzjoni u wkoll minn dak pattwit bejn l-istess partijiet fil-kuntest ta’ tali istitut. Hekk fil-fatt jinsab deciz ukoll fil-kawza hawn

fuq citata fl-ismijiet **Lawrence Farrugia v. Kunsill Lokali Birgu** li wkoll kienet tirrigwardja, *inter alia*, talba ghall-kumpens ta' danni sofferti f'dak il-kaz, mill-inkwilin fiz-zmien illi fih kien qed jikri minghand l-intimati.

Illi jigi nutat ukoll li l-art. 741(b) u (d) tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili** (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) illum jipprovdu li t-Tribunal ikun jista' jordna li l-atti jigu trasferiti lill-Qorti, Bord jew Tribunal kompetenti (f'dan il-kaz il-Bord li Jirregola l-Kera) sabiex jisma' u jiddeciedi dan il-kaz. Ghaldaqstant it-Tribunal ser jghaddi sabiex, in linea ma' tali artikolu jordna lir-Registratur sabiex jassenja l-kawza odjerna lill-Bord li Jirregola l-Kera bhala l-Bord kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza odjerna.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut, jiddikjara ruhu mhux kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi dan il-kaz u in linea mal-poteri konnessi lilu mill-art. 741 tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili** jordna li lir-Registratur sabiex jassenja l-kawza odjerna lill-Bord li Jirregola l-Kera bhala l-Bord kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza odjerna dana soggett ghall-hlas tad-drittijiet u spejjez spettanti lir-Registru f'tali rigward jekk ikun il-kaz u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.