TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
AVV. DR. KEVIN CAMILLERI XUEREB

Talba nru. 260/2020

JOSEPH FARRUGIA *ET*

VERSUS

SALVATORE DESIRA *ET*

Illum, il-Hamis, 15 ta' Lulju, 2021

It-Tribunal,

Ra l-verbal ta' l-udjenza mizmuma quddiemu fit-2 ta' Frar, 2021 illi fiha l-istess Tribunal, *ex officio*, qanqal l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione matiæ* minhabba n-natura ta' l-istanza attrici, ossia li l-istanza attrici kienet "*naxxenti u torigina minn sfond ta' vinkolu lokatizzju u li l-ammont li qed jigi reklamat f'dawn il-proceduri huwa frott tal-istess relazzjoni li tghaddi bejn il-partijiet*" (ara *a fol.* 8);

Ra r-rikors ta' l-atturi datat 16 ta' Marzu, 2021 illi fiha gie rilevat illi l-istess kienu qed jirrimettu ruhhom ghad-decizjoni ta' dan it-Tribunal u, ghalhekk, talbu lit-Tribunal jiddeciedi l-punt sollevat *marte proprio* mit-Tribunal dwar kompetenza *ratione matiæ* u dan b'applikazzjoni ta' l-Art. 741 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta (ara *a fol.* 9);

It-Tribunal jikkunsidra;

Kif illum huwa hekk approvat b'maggoranza ta' pronunzjamenti tal-Qrati taghna, l-eccezzjoni rigwardanti kompetenza hija materja ta' ordni pubbliku. F'kaz ta' dubju, it-Tribunal ghandu id-dover li jissolleva l-istess eccezzjoni huwa stess *motu proprio* jekk dejjem din ma tkunx giet imqanqla formalment minn xi parti (*vide* Art. 774 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta).

Peró, it-Tribunal jghid li l-ebda parti ma ghandha tkun sorpriza b'eccezzjoni mqanqla b'dan il-mod (*vide* f'dan is-sens s-sentenza *in re* **Kevin Chircop v. Joseph Chircop**, Appell Superjuri, 1 ta' Dicembru 2006). Kien ghalhekk illi fl-ewwel udjenza ta' din il-kawza (datata 2 ta' Frar, 2021 *a fol.* 8) it-Tribunal mexa bil-mod kif hemmhekk registrat biex b'hekk kull parti mill-bidu kellha l-opportunità li tressaq il-provi u taghmel is-sottomissjonijiet taghha. B'dan kollu, it-Tribunal m'huwiex qieghed ifiehem li eccezzjoni simili trid tigi mqajjma minn Tribunal jew Qorti fl-ewwel seduta, izda sempliciment li kull parti tinghata l-

opportunità li jkollha vuci fuq dik il-kwistjoni, biex b'hekk ma tigix rinfaccjata b'argument novell mal-qari ta' xi eventwali decizjoni.

Jinghad li l-kompetenza ta' dan it-Tribunal huwa radikat bl-Art. 3 tal-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn fit-tieni subinciz tieghu jispjega li t-Tribunal ikollu gurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet kollha ta' flus ta' ammont ta' mhux izjed minn €5,000, u dan minghajr hsara ghall-hames subinciz.

Issa, mill-att promotur jirrizulta illi l-vinkolu li jghaddi bejn il-kontendenti jorigina minn wiehed ta' lokazzjoni u dan gie wkoll dikjarat u konfessat mid-difensur legali tal-parti attrici fl-ewwel imsemmija udjenza.

Fl-isfond ta' tali vinkolu kuntrattwali lokatizzju, u minhabba fih, il-parti attrici trid li dik konvenuta tigi kundannata ghar-rizarciment ta' xi spejjez allegatament inkorsi minnha minhabba xi allegta vjolazzjoni da parti tal-konvenuti (i.e., xoghlijiet strutturali bla permess). Fid-dawl ta' tali qaghda guridika, it-Tribunal jemmen illi fit-talba li ghandu quddiemu, l-ammont mitlub m'huwiex semplici bilanc minn ammont ulterjuri, fejn ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwaru jew inkella li parti qed titlob is-semplici hlas ghal xi trazgressjoni tal-parti l-ohra indipendentement mir-rabta guridika li thaddan lill-partijiet. Hawnhekk, izda, ghandna vicenda partikolari, fejn il-pedamenti taghha jiehdu spunt minn relazzjoni ezistenti ta' kera u li minhabba tali relazzjoni specifika, parti (dik attrici) qed tfittex lill-ohra (dik konvenuta) minhabba xi allegata inadempjenza kuntrattwali ta' din l-ahhar li taf taghti lok ghal xi rizarciment, jew ghal xi kumpens jew xi hlas lura ta' xi spejjez lill-parti attrici.

Ghalhekk, sabiex tigi investigata l-istanza attrici, huwa necessarju wkoll li jkun hemm investigazzjoni accessorja ta' dawk l-obbligi kuntrattwali lokatizzji relattivi ghall-kontendenti sabiex wiehed jivverifika jekk kienx hemm vjolazzjoni taghhom jew le, illi jaghtu sostenn ghal dak domandat mill-parti attrici f'din il-kawza.

Dan l-imsemmi ezercizzju jezorbita l-kompetenza tal-prezenti Tribunal u huwa rimess lill-Bord Li Jirregola l-Kera. Infatti, l-ewwel *proviso* ta' l-Art. 1525 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), jaqra illi, "*Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ ''il-Bord tal-Kera'') maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta'raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdidta' Kiri ta' Raba'.*" Addizzjonalment, skond it-tielet *proviso* ta' l-istess disposizzjoni hemm specifikat li, "*Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u ilma u kwalunkwe ammonti depożitati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġurisdizzjoni.*"

Fl-isfond ta' tali citati disposizzjonijiet – li jghidu u li jridu li fejn hemm rabta lokatizzja ghandu jkun l-indikat Bord li jiehu konjizzjoni tal-materja relattiva – jidher alkwantu car illi l-istanza intavolata mill-atturi f'dan il-kaz giet hekk imressqa quddiem enti gudizzjarja li hi legisilattivament privata milli tintrattjeni grajjiet u kwistjonijiet bhal dawn stante li l-Ligi

espressament tikkazellahom fil-kompetenza ta' enti gudizzjarja ohra, specjali u appozita, ossia f'idejn il-Bord Li Jirregola l-Kera. F'dan ir-rigward, bhala ezemplari, tigi senjalata, fost bosta ohra, l-kawza *in re* **Joseph Camilleri et v. International Trading Co. Ltd** (Prim'Awla, 31 ta' Ottubru 2011).

Ghaldaqstant, wara li t-Tribunal ra s-sub-paragrafi (*b*) u (*d*) ta' l-Art. 741 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta (mizjud bl-Att IV tal-2016 u emendat bl-Att XXXII tal-2018), intizi biex jaghtu setgha ta' trasferiment ta' kawza lill-"*Qorti, bord jew tribunal*" kompetenti meta tintlaqa' l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza, u in vista ta' l-istess, jordna li l-atti tal-prezenti procediment jigu trazmessi u mghoddija lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex l-istess procediment jissokta quddiem l-imsemmi Bord.

Dan it-Tribunal qed jaghti l-prezenti digiret f'udjenza bil-miftuh fil-prezenti procediment.

Kopja ta' dan id-digriet ghandha tigi mmedjatament komunikata lir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali sabiex jiehu hsieb it-trazmissjoni tal-procediment kif imfisser f'dan id-digriet u kif ukoll lid-difensuri tal-partijiet bl-*email*.

ft. **AVV. DR. KEVIN CAMILLERI XUEREB**
Gudikatur

ft. **ADRIAN PACE**
Deputat Registratur