# TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 22 ta' Novembru 2021**

**Talba Nru. 115/2021 JG**
**Numru fuq il-Lista: 8**

**Jesus Borja Diaz Ricoy (ID 80010(A))**

**Vs**

**Daniel Camenzuli (ID 233182(M)) u Joseph Camenzuli (ID 830744(M))**

It-Tribunal;

Ra l-Avviż tat-Talba ippreżentat fit-12 ta April 2021, permezz ta' liema, l-attur talab li dan it-Tribunal jikkundanna lil-konvenuti jirrifondu s-somma komplessiva ta' sitt mija u disgħa u għoxrin Ewro( €629) rappreżentanti bilanċ minn ammont inizjalment imħallas bħala depożitu skond skrittura ta' lokazzjoni. Intalbu wkoll l-ispejjeż tal-

proċeduri u l-imgħax[1]. Ra d-dokumenti eżebiti mal-Avviż u ċioé kuntratt ta' lokazzjoni[2] u estensjoni ta' l-istess[3];

Ra r-risposta, kontenenti kontro-talba tal-konvenuti ippreżentata fit-28 ta' Mejju 2021[4], fejn jgħidu li l-ebda ammont ma huwa dovut, lir-rikorrent ittermina l-kirja mingħajr raġuni valida u li għalhekk intilef id-dritt tar-radd lura tad-depożitu, li l-konvenuti ma kellhom l-ebda obbligu li jirreġistraw il-kuntratt u li b'mod imbagħad ġenerali, l-azzjoni attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Permezz ta' kontro-talba appożita mbagħad, ġie mitlub li dan it-Tribunal jikkundanna lill-attur rikonvenzjonat iħallashom l-ammont ta' elf u tlieta u tletin Ewro (€1,033) u dan għar-raġunijiet imfissra fl-istess kontro-talba. Ra d-dokument eżebit mat-talba rikonvenzjonali[5];

Ra dak reġistrat fil-verbal tal-21 ta' Ġunju 2021[6] fejn *inter alia* t-Tribunal ħass il-ħtieġa li jqajjem *ex officio* eċċezzjoni tal-inkompetenza tiegħu fuq bażi *rationae materie*. Dakinhar, dan il-proċediment ġiet stradat bil-mod hemm indikat, fis-sens li kellhom jinġiebu provi fuq din l-eċċezzjoni;

Ra r-risposta tal-attur rikonvenzjonat għat-talba rikonvenzjonali fejn qal li parti mill-ammont mitlub huwa diġà mnaqqas fit-talba prinċipali u li l-ammont rimanenti huwa esaġerat;

---

[1] A fol 1 *et seq.*
[2] Dan jibda a fol 4 tal-proċess.
[3] Dan jinsab a fol 8 tal-proċess.
[4] A fol 21 *et seq.*
[5] Dan jinsab immarkat bħala Dok DC 1 u jinsab a fol 23 tal-proċess.
[6] A fol 26.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Settembru 2021 fejn il-konvenuti rikonvenzjonati infurmaw li ma kellhomx provi rigwardanti l-eċċezzjoni sollevata *ex officio*;

Ra n-nota tal-attur rikonvenzjonat, kontenenti numru ta' dokumenti, mressqa bħala prova ai fini ta' din l-eċċezzjoni[7];

Sema t-trattazzjoni magħmula mid-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni ġiet debitament reġistrata u traskritta hekk kif ordnat[8];

Ra l-atti proċesswali kollha;

**Ikkunsidra;**

Illi kif diġa ġie indikat fir-riassunt hawn fuq mogħti, din id-deċiżjoni titratta l-eċċezzjoni preliminari imqajma *ex officio* u ċioé l-inkompetenza tiegħu *rationae materie.*

Illi qabel mat-Tribunal jindaga din l-eċċezzjoni fis-sustanza tagħha, jinħass opportun li jissofferma ruħu momentarjament fuq dak li seħħ fl-ewwel seduta ta' din it-talba u ċioé meta t-Tribunal ħass il-ħtieġa li jqajjem hu stess eċċezzjoni ta' din ix-xorti.

Illi kif illum huwa hekk approvat b'maġġoranza mill-Qrati tagħna, l-eċċezzjoni rigwardanti kompetenza hija materja ta' ordni pubbliku. F'każ ta' dubju t-Tribunal

---

[7] Nota relattiva tinsab a fol 35 tal-proċess.
[8] Din tibda a fol 43 tal-proċess.

għandu id-dover li jissolleva l-istess eċċezzjoni huwa stess jekk dejjem din ma tkunx ġiet imqanqla formalment minn xi parti[9].

Illi peró, it-Tribunal jgħid li l-ebda parti ma għandha tkun sorpriża b'eċċezzjoni mqanqla b'dan il-mod[10]. Kien għalhekk illi fl-ewwel smiegħ it-Tribunal mexa bil-mod kif reġistrat biex b'hekk kull parti mill-bidu kellha l-opportunità li tressaq il-provi u tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha, u dan anki peress li dawn il proċeduri bi qbil mal-partijiet kienu ġew stradati b'dan il-mod. B'dan kollu, t-Tribunal mhuwiex qiegħed ifiehem li eċċezzjoni simili trid tiġi mqajjma minn Tribunal jew Qorti fl-ewwel seduta, iżda sempliċiment li kull parti tingħata l-opportunità li jkollha vuċi fuq dik il-kwistjoni, biex b'hekk ma tiġix rinfaċċjata b'argument novell mal-qari ta' deċiżjoni.

Illi reġistrata din l-ispjega qasira, jmiss li dan it-Tribunal jinvestiga din l-eċċezzjoni fil-mertu tagħha.

**Eċċezzjoni – Kompetenza *Rationae Materie***

Illi jingħad li l-kompetenza ta' dan it-Tribunal huwa radikat bl-artikolu tlieta (3) tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn fis-subinċiż tnejn (2) tiegħu jispjega li t-Tribunal ikollu ġurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet kollha ta' flus ta' ammont ta' mhux iżjed minn ħamest elef euro (€5,000), u dan mingħajr ħsara għas-subinċiż ħamsa (5) tal-istess artikolu.

---

[9] Artikolu 774 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Strettament f'dan il-każ huwa applikabbli is-subartikolu (b).

[10] *Vide* f'dan is-sens s-sentenza fl-ismijiet **Kevin Chircop vs Joseph Chircop,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri), App Ċiv Nru: 2760/1997/1, nhar il-1 ta' Diċembru 2006.

Illi s'hawnhekk m'għandhomx jirriżultaw intoppi. Madanakollu, jirriżulta ċar li l-lanjanzi avvanzati permezz ta' dawn il-proċeduri huwa lkoll (kemm dawk kontenuti fit-talba prinċipali u dawk kontenuti fit-talba rikonvenzjonali) naxxenti minn skrittura ta' lokazzjoni.

Illi fit-trattazzjoni dwar dan il-punt, id-difensur tal-attur rikonvenzjonat tgħid li din il-kawża ġiet istitwita quddiem dan it-Tribunal minħabba dak li jrid il-*proviso* tal-artikolu 16(b) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[11]. Min-naħa l-oħra, il-kompetenza tal-Panel ta' Arbitraġġ hekk kif imwaqqaf bl-artikolu 23 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta hija radikata bl-applikabilitá ta' dik il-liġi skond l-artikolu 3 tagħha.

Illi l-avukat difensuri tal-konvenuti rikonvenzjonanti rrimetta ruħu fuq l-atti.

Illi irriżulta ċar, kemm kif indikat fit-tfassil tal-atti promoturi u mid-dokumentazzjoni eżebita mill-attur rikonvenzjonat li dan il-kuntratt qatt ma ġie reġistrat. Issa, il-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta, fid-dispożizzjoni transitorja tiegħu fl-artikolu 5(1), jitkellem dwar dan l-obbligu[12].

---

[11] L-artikolu intier jaqra hekk: *"Il-Bord ma għandux jittratta ma' kwalunkwe talba magħmula minn xi waħda mill-partijiet fil-kirja, jekk il-ftehim, ikkuntrattat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, mhux reġistrat skont l-artikolu 4 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati: Iżda l-Bord ma għandux ikollu ġuriżdizzjoni biex jiddetermina kwalunkwe talba magħmula minn xi waħda mill-partijiet għal kirja li tkun saret wara l-1 ta' Ġunju, 1995, imma qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, li jiġġedded jew jiġi estiż lil hinn mill-1 ta' Jannar, 2021, u li mhux reġistrat skont l-artikolu 5 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati".*

[12] L-artikolu jgħid hekk:

Illi l-kuntratt ġie ffirmat fl-10 ta' Settembru tas-sena 2016[13] u għalhekk qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVIII tas-sena 2019[14]. Dan il-kuntratt kellu jiskadi fl-14 ta' Mejju 2017. Imbagħad fl-1 ta' Mejju 2017, l-istess kuntratt ġie estiż sal-14 ta' Mejju 2021. Għalhekk jidher *prima facie* li din l-estensjoni tarreka fuqha id-doveri imposti mill-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta, kif diġa ġie indikat hawn fuq. Jekk huwa hekk, allura, skond l-artikolu 16(b) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord li Jirregola l-Kera m'għandux kompetenza jisma dawn il-proċedimenti. Dan waħdu peró bl-ebda mod ma jkun ifisser li huwa dan it-Tribunal il-*forum* ġust.

Illi peró, jirriżulta ammess mill-kontendenti, kif wara kollox joħroġ ċar mill-Avviż tat-Talba, li l-attur rikonvenzjonat ivvaka mill-fond fil-31 ta' Marzu 2020. Dan huwa wkoll dokumentat mill-korrispondenza eżebita[15]. Fil-fatt rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar ikkonferma, f'korrispondenza partikolari, li ma hemmx aktar ħtieġa ta' reġistrazzjoni ġialadarba l-kirja kienet ġiet terminata[16]. Issa hawnhekk, it-Tribunal ma huwa bl-ebda mod jgħaddi xi ġudizzju dwar jekk dik it-terminazzjoni saritx b'mod ġust jew le. Bħala stat ta' fatt peró jirriżulta li ma hemmx aktar kirja, u dan mill-31 ta' Marzu 2020.

Illi b'hekk, l-kirja ma kinitx estiża lil' hinn mill-1 ta' Jannar 2021 u b'hekk, il-fatt ta' reġistrazzjoni o meno huwa rrilevanti ai fini ta' kompetenza. Għalkemm dan il-punt huwa wieħed novell, jidher li dan il-ħsieb ġie aċċettat fl-unika deċiżjoni li sab dan it-Tribunal dwar din it-tematika[17]. Bl-istess mod allura, ma jirriżultax li dan il-

[13] Dan jemerġi minn fol 6 tal-proċess.
[14] L-att li ppromulga l-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.
[15] A fol 39 tal-proċess.
[16] A fol 42 tal-proċess.
[17] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza parzjali fl-ismijiet **Dr. Joseph Chetcuti vs Antonino Pizzino,** (Rik Nru: 82/2020), deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar it-22 ta' Ġunju 2021.

proċediment m'huwiex ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, għaliex dan il-fatt (terminazzjoni qabel is-sena 2021) ma jinkwadrax ruħu fl-artikolu 16(b) utilizzat mill-attur rikonvenzjonat.

Illi ċertament peró, huwa ċar li dan il-proċediment ma kellux jinġieb quddiem dan it-Tribunal. Il-fatt tat-terminazzjoni o meno tal-kirja ma jbiddel xejn minn dan l-aspett[18]. Dwar dan, it-Tribunal iqis li m'għandux jiddilunga żżejjed u sempliċi riferiment għal każistika hija suffiċjenti. Biżżejjed li ssir referenza għal dak li jgħid l-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi b'hekk it-Tribunal iqis li m'huwiex kompetenti jisma la t-talba prinċipali u lanqas it-talba rikonvenzjonali.

Illi huwa magħruf li deċiżjoni rigwardanti ġurisdizzjoni jew kompetenza trid issir fil-forma ta' sentenza. Il-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fi bnadi differenti tiegħu, juri li tali deċiżjoni għandha tingħata b'dan il-mod[19]. Issa, l-artikolu rilevanti[20] hekk kif riċentement emendat[21] jagħti lil dan it-Tribunal l-istess fakultà li kellha Qorti sabiex titrassmetti atti permezz ta' digriet *in camera*. Dan it-Tribunal jemmen li filwaqt li d-deċiżjoni dwar il-kompetenza o meno għandha tingħata permezz ta' sentenza, l-att ta' trasmissjoni jsir permezz ta' digriet. Huwa permezz ta' dak id-digriet li Qorti, Bord jew Tribunal jibgħat proċeduri lil Qorti, Bord jew Tribunal,

[18] F'dan is-sens, fost diversi, inklużi appelli minn sentenzi ta' dan it-Tribunal diversament presedut, wieħed huwa mistieden jara dak li ġie deċiż fis-sentenzi fl-ismijiet **Anthony Scicluna et vs Lucienne Portelli et,** (App Ċiv Nru: 223/2018) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-15 ta' April 2019, u **Lisa Barker et vs Jeanette Critien,** (App Ċiv Nru: 198/16) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-4 ta' Ottubru 2019.
[19] *Vide* l-artikolu 234 u l-artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
[20] Artikolu 741 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
[21] Att Nru XXXII tal-2018.

skond ma jkun il-każ, li jidhirlu għandu l-kompetenza meħtieġa. Huwa dak id-digriet li m'huwiex appellabbli mil-partijiet, u jidher li għalhekk ġiet imfassla proċedura fejn il-Qorti, Bord jew Tribunal riċeventi tista titlob hi parir fuq jekk fil-fatt il-Qorti, Bord jew Tribunal magħżula għandhomx kompetenza biex ikomplu jisimgħu dawk il-proċeduri.

Illi dan it-Tribunal kif presedut diġà kellu okkażjoni jidħol fuq dan il-punt u jqis li għandu jerġa jadotta l-istess raġunament u proċedura hemm utilizzata[22].

Għaldaqstant, it-Tribunal, qiegħed jiddikjara ruħu nkompetenti *ratione materie* sabiex jisma u jiddeċiedi kemm it-talba u l-kontro-talba u salv għad-digriet mogħti *in camera* ai termini tal-artikoli 741(b) u 741(d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li qiegħed jingħata kontestwalment, qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess talba u kontro-talba.

Spejjeż riżervati għal ġudizzju finali skond kif ikun deċiż mill-Bord riċeventi.

**Dr. Joseph Gatt LL.D.**
Ġudikatur

[22] *Vide* f'dan is-sens dak deċiż kemm fis-sentenza preliminari u fid-digriet fl-ismijiet **Antonia k/a Tanya Mifsud vs No Deposit Cars Malta Limited et,** (Tlb Nru: 196/2020), it-tnejn mogħtija fit-28 ta' Jannar 2021.