QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., L.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 16 ta' Diċembru 2022

Rikors Ġuramentat numru: 38/2022 BS

Ivan Attard

-vs-

J.T.E. Limited (C15382); u
Automated Revenue Management Services Limited (C46054)

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Ivan Attard illi ppremetta:

1. ILLI s-soċjetà intimata J.T.E. Limited hija s-sid tal-fond bl-isem "Benjees" ġia magħruf bl-isem "Southern Fried Chicken" formanti parti minn korp bini magħruf bl-isem

ta' "Conway House", Triq ir-Rabat, [ix-]Xlendi, limiti tal-Munxar, Għawdex;

2. ILLI fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru tas-sena elfejn u għaxra (2010), ir-rikorrent flimkien mal-mara tiegħu ta' dak iż-żmien Noemi Attard kien kera mingħand is-soċjetà J.T.E. Limited [i]l-fond bl-isem "Benjees" ġia magħruf bl-isem "Southern Fried Chicken" formanti parti minn korp bini magħruf bl-isem ta' "Conway House", Triq ir-Rabat, [ix-]Xlendi, limiti tal-Munxar, Għawdex. Dan kif jirriżulta mill-kuntratt ta' kera hawn anness u markat bħala **<u>Dokument A</u>**;

3. ILLI mal-bidu tal-kirja r-rikorrent Ivan Attard bħala l-inkwilin — u dan bil-kunsens u l-approvazzjoni tad-diretturi tas-soċjetà J.T.E. Limited kien irreġistra fuq ismu personali il-meters tad-dawl u l-ilma li kienu jinsabu fil-fond lokat lilu mis-soċjetà J.T.E. Limited, b'mod li huwa sar direttament responsabbli mas-soċjetà intimata l-oħra Automated Revenue Management Services Limited għall-ħlasijiet tal-kera tal-meters kif wkoll tal-konsum tad-dawl u ilma reġistrati mill-istess meters. L-account number relattiv għal dawn il-meters iġib in-numru 411000016936 filwaqt li l-indirizz fejn jinsab il-kont huwa indikat bħala "Benjees", Xatt ir-Rabat, [il-]Munxar, [ix-]Xlendi, Għawdex. Minkejja d-differenza fl-indirizz dan huwa l-istess fond li kien ġie lokat mis-soċjetà J.T.E. Limited lir-rikorrent Ivan Attard;

4. ILLI b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li ingħatat [sic] fit-tlettax (13) ta' Lulju 2012 fil-kawża fl-ismijiet J.T.E. Limited vs Ivan Attard (Rikors Numru 2/2012) kopja

annessa bħala **<u>Dokument B</u>**, il-Bord kien ordna l-iżgumbrament tar-rikorrent Ivan Attard u martu mill-istess fond lokat lilhom mis-socjeta J.T.E. Limited. Minkejja li s-sentenza ingħatat fit-tlettax (13) ta' Lulju 2012, ir-rikorrenti u Noemi Attard kienu ġia irritornaw lura c-cwievet tal-fond lokat lilhom lis-socjeta J.T.E. Limited f'Ġunju tas-sena elfejn u tnax (2012) u infatti fil-mument li ingħatat is-sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera, is-socjeta J.T.E. Limited ĝia kellha l-pussess vakanti u liberu tal-fond li kien ġie lokat minnha lir-rikorrent u martu;

5. ILLI fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħmistax (2015) ir-rikorrent kien ħallas lis-soċjetà intimata l-oħra Automated Revenue Management Services Limited - u dan kif sejjer jirriżulta waqt is-smiegħ [sic] ta' dan ir-rikors guramentat — l- ammont ta' erbat elef mija u erbgħa u ħamsin ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€4,154.67) rappreżentanti l-bilanċ kollu relatat mal-kont bin-numru 411000016936. Dan kien l-ammont li kien għadu dovut mir-rikorrent għall-konsum tad-dawl u l-ilma u għall-kera tal-*meters* sal-ġurnata li huwa kien għadu fil-pussess tal-fond lokat. Dan il-ħlas kien sar direttament lis-soċjetà intimata Automated Revenue Management Services Limited fil-presenza [sic] u bl-aċċettazzjoni ta' Tonio Ellis għan-nom tas-soċjetà J.T.E. Limited. Ir-rikorrenti Ivan Attard ħallas ukoll direttament lir-rappreżentant tas-soċjetà J.T.E. Limited Tonio Ellis l-ammont ta' mija u erbgħin ewro (€140) rappreżentanti *reconnection fees* peress li sa dakinhar il-provvista tad-dawl u ilma fl-istess fond li kien ġie lokat

kienu ġew sospizi minħabba nuqqas ta' pagamenti puntwali;

6. ILLI dakinhar tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju 2015, Tonio Ellis għan-nom ta' J.T.E. Limited kif wkoll [sic] [i]r-rikorrent Ivan Attard kienu qablu li kienu tħallsu l-ammont ta' €4,154.67 kif wkoll ir-reconnection fee u li r-rikorrent Ivan Attard ma kienx aktar tenut li jħallas aktar għal tali servizzi. Tonio Ellis flimkien mar-rikorrent iffirmaw dikjarazzjoni f'dan is-sens li kopja tagħha hija annessa u markata bħala **<u>Dokument C</u>**. Dakinhar stess wkoll l-esponenti iffirma [sic] l-formoli kollha neċessarji sabiex l-meters jkunu [sic] jistgħu jinqalbu mill-ġdid fuq is-soċjetà J.T.E. Limited li hija s-sid tal istess fond li kien lokat lir-rikorrent;

7. ILLI minkejja li r-rikorrent ħallas l-ammont kollu dovut lis-soċjetà intimata Automated Revenue Management Services Limited għall-konsum tad-dawl u ilma u għall-kera tal-*meters* sad-data tal-okkupazzjoni tiegħu tal-imsemmi fond, inkluż ukoll l-ispejjeż relatati mar-*reconnection fees* u minkejja li huwa ffirma l-formoli kollha neċessarji sabiex il-meters tad-dawl u ilma ma jibqgħux aktar reġistrati fuq ismu, is-soċjetà intimata J.T.E. Limited naqset milli tgħaddi d-dokumentazzjoni kollha neċessarja lis-soċjetà intimata Automated Revenue Management Services Limited sabiex il-meters ma jibqgħux aktar reġistrati fuq isem ir-rikorrent u jinqalbu fuq J.T.E. Limited jew rappreżentant tagħha;

8. ILLI minħabba l-fatt li s-soċjetà J.T.E. Limited naqset deliberatament li tieħu l-passi neċessarji biex ir-rikorrent ma jibqax aktar reġistrat bħala s-sid tal-meters tad-dawl u

l-ilma li hemm fil-fond bl-isem "Benjees", Triq ir-Rabat, [ix-]Xlendi, [il-]Munxar, Għawdex, ir-rikorrent baqa' bil-meters fuq ismu u baqa' jirċievi fuq ismu l-kontijiet relatati mal-konsum tad-dawl u ilma u tal-kera tal-*meters* tal-istess fond. Dan minkejja li huwa ma kien għad baqagħlu l-ebda konnessjoni ma' dan il-fond. Di più s-soċjetà intimata J.T.E. Limited ma bdietx tagħmel il-ħlasijiet dovuti lis-soċjetà intimata Automated Revenue Management Services Limited u dan minkejja li kien ġie dikjarat fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju 2015 li r-rikorrent ma kienx għadu aktar responsabbli għall-ħlas ta' xi kontijiet ulterjuri tad-dawl u l-ilma għall-fond lokat lilu. Sal-lum huwa dovut lis-soċjetà intimata Automated Revenue Management Services Limited l-ammont ta' sebat elef ħames mija u tmienja u erbgħin ewro u seba' ċenteżmi (€ 7,548.07). Kopja tal-aħħar kont li rċieva r-rikorrent datat sbatax (17) ta' Jannar 2022 huwa anness u markat bħala **Dokument D**;

9. ILLI dan kollu wassal sabiex is-soċjetà intimata Automated Revenue Management Services Limited tiegħu [sic] passi legali kontra r-rikorrent Ivan Attard. Dan minħabba n-nuqqas tas-soċjetà intimata J.T.E. Limited li hija tintavola l-applikazzjonijiet neċessarji biex Ivan Attard ma jibqax aktar ir-registered consumer. Infatti s-soċjetà intimata Automated Revenue Management Services Limited ħarġet ittra uffiċjali a tenur tal-artikolu 466 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta (Ittra Numru: 2621/2017) datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2017 fl-ismijiet "*ARMS Limited vs Ivan Attard*" u in segwitu għal din l-ittra uffiċjali ottjeniet il-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru eżekuttiv fil-konfront tar-rikorrent Ivan Attard (Mandat ta' Sekwestru numru:

7/2018 fl-ismijiet "*ARMS Limited vs Ivan Attard*.) Dan minkejja li l-istess Ivan Attard mhux responsabbli għall-ħlas ta' xi ammont ulterjuri bħala kera tal-meters jew inkella konsum tad-dawl u ilma fil-fond "Benjees", Triq ir-Rabat, [ix-]Xlendi, [il-]Munxar, Għawdex kont numru 411 0000 16936. Kopja tal-ittra uffiċjali u tal-mandat ta' sekwestru huma annessi u markati bħala **Dokumenti E u F** rispettivament;

10. ILLI dan kollu qed jikkawża preġudizzju serju lir-rikorrenti għaliex (a) huwa m'għadux aktar jokkupa l-imsemmi fond "Benjees", Triq ir-Rabat, [ix-]Xlendi, [il-]Munxar, Għawdex *ossia* l-fond fejn jinsabu l-*meters* tad-dawl u l-ilma li tagħhom qiegħed jintalab li jħallas stante li huwa irrilaxxa tali pussess lis-sid għaxar (10) snin ilu; (b) huwa ħallas l-ammont kollu dovut għad-dawl u ilma u kera tal-*meters* sad-data tal-okkupazzjoni minnu tal-istess fond; (c) il-*meters* tad-dawl u l-ilma baqgħu ma tneħħewx minn fuq ismu minkejja li huwa ffirma d-dokumentazzjoni kollha neċessarja; (d) is-soċjetà intimata J.T.E. Limited bħala s-sid tal-fond fejn jinsabu l-*meters* b'mod irresponsabbli naqset milli tibda tħallas il-kontijiet dovuti; (e) huwa spiċċa rinfaċċjat inġustament bi proċeduri legali għall-ħlas ta' ammont tad-dawl u l-ilma li kif ġja ngħad assolutament m'humiex dovuti minnu;

11. ILLI minkejja li s-soċjetà intimata J.T.E. Limited ġiet interpellata sabiex tieħu ħsieb tirregola ruħha billi tagħmel dak kollu neċessarju biex il-meter ma jibqax fuq isem ir-rikorrent u dan permezz ta' ittra ufficjali numru erba' mija u sebgħa u sebgħin (477) tas-sena elfejn u sbatax (2017)

datata dsatax (19) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017), is-soċjetà intimata J.T.E. Limited baqgħet inadempjenti. Kopja informali tal-ittra uffiċjali hija annessa u markata bħala **Dokument G**;

12. ILLI minkejja wkoll li s-soċjetà konvenuta J.T.E. Limited reġgħet ġiet interpellata għat-tieni darba permezz ta' protest numru sitta u tletin (36) tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) preżentat fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ottubru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) biex hija tirregola ruħha, liema protest kien sar wkoll kontra s-soċjetà intimata Automated Revenue Management Services Limited, is-soċjetajiet intimati baqgħu inadempjenti. Kopja ta'dan il-protest huwa anness u markat bħala **Dokument H**;

13. ILLI r-rikorrent għalhekk ma kellu l-ebda għażla oħra għajr li jipproċedi bir-rikors ġuramentat odjern.

Talab lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Prevja d-dikjarazzjoni li l-kont numru 4110 0001 6936 bl-indirizz "Benjees", Xatt ix-Rabat, [il-]Munxar, [ix-]Xlendi huwa l-fond bl-indirizz bl-isem "Benjees" ġia magħruf bl-isem "Southern Fried Chicken" formanti parti minn korp bini magħruf bl-isem ta' "Conway House", Triq ir-Rabat, [ix-]Xlendi, limiti tal-Munxar, Għawdex li kien ġie lokat lir-rikorrent, tiddikjara li fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħmistax (2015) ir-rikorrenti kien ħallas fl-intier tiegħu l-ammont kollu dovut bħala konsum tad-dawl u ilma, kera tal-meters u reconnection fees in konnessjoni mal-kont numru 4110 0001 6936 u li tali ħlas kien ikopri l-ħlas

kollu dovut minnu sad-data li huwa kien jokkupa l-istess fond lokat lilu u li per konsegwenza r-rikorrent mhuwiex responsabbli li jagħmel ħlasijiet ulterjuri għal tali servizzi tad-dawl u ilma b'rabta mal-istess kont numru 4110 0001 6936 mid-data tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju 2015 'l quddiem;

ii. Tiddikjara li mis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħmistax (2015) 'il quddiem kwalsiasi ammonti relatati mal-kont bin-numru 4110 0001 6936 in konnessjoni mal-konsum tas-servizzi tad-dawl u ilma u kera tal-*meters* huwa dovut esklussivament u għandu jitħallas unikament mis-soċjetà intimata J.T.E. Limited bħala s-sid tal-fond fejn jinsab l-istess kont;

iii. Tiddikjara li s-soċjetà intimata J.T.E. Limited naqset milli taqleb il-kont bin-numru 4110 0001 6936 minn fuq isem ir-rikorrent għal fuq isimha minkejja li fit-termini tal-ftehim tagħha mar-rikorrent Ivan Attard hija kellha tassumi r-responsabbilità għall-ħlas tal-kont numru 4110 0001 6936 mid-data tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħmistax (2015) 'l quddiem;

iv. Tikkundanna li s-soċjetà intimata J.T.E. Limited sabiex fi żmien qasir u perentorju stabbilit mill-Qorti għal tal fini, taqleb fuq isimha il-kont bin numru 4110 0001 6936 b'mod li hija tidħol responsabbli għall-istess kont b'effett mis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħmistax (2015) 'l quddiem u fin-nuqqas li tagħmel dan tordna lis-soċjetà intimata Automated Revenue Management Services Limited tirreġistra l-kont bin-numru 4110 0001 6936 fuq

isem is-soċjetà intimata J.T.E. Limited u dan b'effett mid-data tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju 2015 'l quddiem;

v. In vista tal-premess tannulla t-titolu eżekuttiv ottenut mis-soċjetà intimata Automated Revenue Management Services Limited fil-konfront tar-rikorrent Ivan Attard, liema titolu ġie ottenut abbażi tal-ittra uffiċjali spedita a tenur tal-artikolu 466 tal-Kap. 12, ittra numru 2621/17 fl-ismijiet *Automated Revenue Management Services Limited vs Ivan Attard* kif wkoll [sic] tannulla l-atti kollha eżekuttivi maħruġin abbażi tal-istess titolu eżekuttiv fosthom il-mandat ta' sekwestru eżekuttiv numru 7/2018 fl-ismijiet *Automated Revenue Management Services Limited vs Ivan Attard*;

vi. Tordna lis-soċjetà intimata Automated Revenue Management Services Limited sabiex fi żmien qasir u perentorju stabbilit għal tal fini minn din il-Qorti, hija tottjeni l-ħruġ tal-kontro-mandati kollha relattivi għall-atti eżekuttivi kollha maħruġa in segwitu għall-ittra uffiċjali numru 2621/17 datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2017 fl-ismijiet *Automated Revenue Management Services Limited* vs *Ivan Attard,* fosthom il-kontro-mandat relattiv għall-mandat ta' sekwestru numru 7/2018 fl-ismijiet *Automated Revenue Management Services Limited* vs *Ivan Attard* u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrent jintavola tali kontro-mandati hu a spejjeż tas-soċjetajiet intimati jew minn minnhom.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali [sic] bin-numru 477/2017 datata dsatax (19) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017) u tal-protest numru sitta u tletin (36) tas-

sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Ottubru tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021) u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni tas-soċjetajiet intimati u tar-rappreżentanti tagħhom li minn issa għaliha huma inġunti.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Reuben Bonnici għas-soċjetà konvenuta Automated Revenue Management Services Limited illi eċċepiet:

1. ILLI t-talbiet attriċi fil-konfront tal-intimata huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attur u jew l-konvenuta l-oħra J.T.E. Limited;

2. ILLI fuq ir-records tal-intimata s-soċjetà Automated Revenue Management Limited jirriżulta li r-registered consumer fuq il-kont bin-numru 411000016936 huwa l-attur Ivan Attard;

3. ILLI l-attur huwa r-registered consumer fuq il-kont bin-numru 411000016936 u għalhekk ma teżistix relazzjoni ġuridika bejn iż-żewġ soċjetajiet konvenuti u għalhekk s-soċjetà Automated Revenue Management Services Limited għandha kull dritt li titlob il-ħlas mingħand Ivan Attard;

4. ILLI s-soċjetà Automated Revenue Management Services Limited ma għandix [sic] tiġi ordnata illi tirreġistra l-kont minn fuq l-attur għal fuq is-soċjetà konvenuta meta hemm bilanċ pendenti fuq il-kont, liema bilanċ għadu ma tħallasx;

5. ILLI l-ittra uffiċjali spedita a tenur tal-artikolu 466 tal-Kap 12, ittra numru 2621/17 fl-ismijiet Automated Revenue Management Services Limited vs Ivan Attard hija eżekuttiva, kif inhu ukoll il-mandat ta' sekwestru eżekuttiv numru 7/2018 fl-ismijiet Automated Revenue Management Services Limited vs Ivan Attard;

6. ILLI s-soċjetà Automated Revenue Management Services Limited irrispetat il-proċeduri kollha u l-attur se mai kellu jressaq kontestazzjoni fl-atti tal-ittra uffiċjali numru 2621/17 jekk fl-opinjoni tiegħu dan l-ammont ma kienx dovut. Ġialadarba [sic] dan ma sarx, dan l-att għandu saħħa ta' res judicata u għandu jibqa' fis-seħħ;

7. ILLI stante li l-mandat ta' sekwestru eżekuttiv huwa ibbażat fuq titolu eżekuttiv ottenut permezz tal-ittra uffiċjali taħt l-artikolu 466 ta' Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta bin-numru 2621/17, l-istess mandat ta' sekwestru eżekuttiv huwa wieħed validu u għandu jibqa['] fis-seħħ;

8. GĦALDAQSTANT it-talbiet tal-attur fil-konfront tas-soċjetà Automated Revenue Management Services Limited għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur jew kontra s-soċjetà l-oħra J.T.E. Limited.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Joseph Ellis bħala Direttur tas-soċjetà konvenuta J.T.E. Limited illi eċċepixxa:

1. FL-EWWEL LOK, l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti rationae valoris;

2. FIT-TIENI LOK, u bla preġudizzju għas-suespost, l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti, rationae materiae;

3. FIT-TIELET LOK, u bla preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà konvenuta m'hijiex il-leġittimu kontradittur tal-attur fir-rigward tal-ħames u s-sitt talba attriċi u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward bl-ispejjeż għall-istess attur;

4. FIR-RABA' LOK, u bla preġudizzju għas-suespost, l-irritwalità tal-proċedura odjerna stante illi l-attur naqas milli jikkontesta l-ittra uffiċjali numru 2621/17 kif setgħa [sic] faċilment jagħmel fiż-żmien debitu u għaldaqstant, kien hu stess, bil-passività tiegħu illi kkonsenta sabiex l-ittra uffiċjali msemmija ssir titolu eżekuttiv. Inoltre, il-proċedura odjerna hi għal kollox irritwali għax l-attur kellu jimxi skond [sic] l-artiklu 281 tal-Kap. 12 u m'hux jippreżenta rikors ġuramentat. Għaldaqstant, is-soċjetà konvenuta m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' din il-proċedura minħabba l-passività tal-attur u l-irritwalità tal-proċedura odjerna u dan anke jekk tali titolu eżekuttiv ser jiġi annullat;

5. ILLI bla preġudizzju għas-suespost, dina l-proċedura hija għal kollox m'hux meħtieġa u saret b'mod abussiv [sic] u b'mod inutilment dispendjuż, u dan għas-segwenti raġunijiet:

   i. Fl-ewwel lok, l-attur setgħa [sic] jiddisponi mir-rimedju mogħti lilu bl-artiklu 281 tal-Kap. 12 kif diġà ngħad u m'hux jippreżenta rikors guramentat;

   ii. Fit-tieni lok, is-soċjetà konvenuta offriet diversi drabi, anke tramite terzi, illi peress illi l-attur għadu ferm

lura milli jissalda l-ammont dovut lis-soċjetà konvenuta, iħallas l-ammont pretiż mis-soċjetà konvenuta l-oħra u jsir it-trasferiment tal-meters relattivi u tali ammont jiġi paċut mal-ammont dovut lis-soċjetà konvenuta. Madankollu, l-attur dejjem irrifjuta illi jagħmel hekk għax hu qed jippretendi illi ma jħallasx l-ammont kollu dovut lis-soċjetà konvenuta minkejja t-trapass twil ta' żmien sabiex tali ammont jiġi saldat;

Għaldaqstant, is-soċjetà konvenuta m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

6. SALV eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-attur minn issa [i]nġunt in subizzjoni.

Il-Qorti;

Rat l-atti;

Semgħet ix-xhieda tal-attur li ngħatat fis-seduta tat-28 ta' Ottubru, 2022;

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fl-istess ġurnata;

Rat li l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għal sentenza perliminari rigward l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni sollevati mis-soċjetà konvenuta J.T.E. Limited;

Ikkunsidrat:

Permezz ta' din il-kawża l-attur jgħid li huwa u l-eks-martu daħlu fi ftehim lokatizju mas-soċjetà konvenuta J.T.E. Limited. Il-fond lokat kien "Conway House" Triq ir-Rabat, [ix-]Xlendi u l-

kirja kienet waħda b'fini kummerċjali. Ġara li b'sentenza tal-Bord tal-Kera tat-13 ta' Lulju, 2012, l-attur u l-eks-martu ġew żgumbrati mill-fond mikri lilhom. L-attur jgħid illi effettivament il-fond kien diġà vakat qabel ma ngħatat is-sentenza msemmija. Jgħid ukoll illi kien għad hemm kontijiet tad-dawl u l-ilma illi riedu jitħallsu minnu u infatti dawn ġew imħallsa fis-27 ta' Lulju, 2015. Skont l-attur l-ammont li tħallas kien dak relattiv għal perjodu li huwa u l-eks-mara tiegħu damu jokkupaw il-fond. Huwa jgħid li dakinhar li ħallas l-ammont dovut lis-soċjetà konvenuta ARMS huwa ħallas ukoll is-somma ta' mija u erbgħin ewro (€140) *reconnection fee* u ftiehem ukoll ma Tonio Ellis in rappreżentanza tas-soċjetà J.T.E. Limited li dan tal-aħħar kellu jieħu ħsieb idawwar il-*meter* tad-dawl u l-ilma fuq ismu, tant li anke ġie ffirmat dokument f'dak is-sens. Jgħid madankollu dan it-trasferiment baqa' ma sarx mill-kumpanija msemmija u llum is-soċjetà konvenuta l-oħra ARMS qed tippretendi ħlas ta' konsum ta' dawl u ilma mingħandu.

Is-soċjetà konvenuta J.T.E. Limited tilqa' għal dan billi fl-ewwel lok teċepixxi in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti kemm *rationae valoris* u kemm *rationae materiae*. Issostni li l-passività ta' l-attur wasslet għall-kawza tal-lum. Tgħid ukoll li l-attur għad baqagħlu xi jħallasha u għalhekk ma sarx it-trasferiment tal-*meter* minnu msemmi.

Min-naħa tas-soċjetà konvenuta l-oħra ARMS din tinsisti li t-talbiet tal-attur huma infondati billi mir-rekords tagħha jirriżulta biss li l-konsumatur għadu l-attur Ivan Attard. Tgħid li għad hemm bilanċ dovut mill-attur u għalhekk hija ma tistax tiġi ordnata tirreġistra l-kont fuq is-soċjetà konvenuta l-oħra. Rigward l-ittra uffiċajli tgħid illi din saret ai termini tal-Artikolu

466 tal-Kap. 12 u li l-attur qatt ma kkontestaha u għalhekk illum din hija eżekuttiva, kif inhu wkoll il-mandat ta' sekwestru.

Ikkunsidrat:

Din hija sentenza preliminari fuq l-eċċezzjonijiet ta' kompetenza ta' din il-Qorti kemm *rationae materiae* u kemm *rationae valoris* sollevati mill-konvenuta J.T.E. Limited. Din tal-aħħar tinsisti li ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza jiddeċiedi dwar kwistjonijiet naxxenti minn kuntratt tal-kera. Tinsisti wkoll li fi kwalunkwe każ billi l-ammont imsemmi mill-attur bħala pretiż minnu mis-soċjetà konvenuta ARMS huwa anqas minn ħmistax-il ewro (€15,000) l-attur kellu jipproċedi bil-kawża quddiem l-Qorti tal-Maġistrati b'Ġurisdizzjoni Inferjuri u mhux quddiem il-Qorti odjerna.

Wara li fliet l-atti din il-Qorti hija tal-fehma li f'każ bħal dan tal-lum il-*punto di partenza* sabiex jiġi determinat jekk Qorti għandhiex il-kompetenza tisma' kawża intavolata quddiemha jew le, huwa li jsir stħarriġ tat-talbiet tal-attur. Bħala regola, il-kompetenza tal-Qorti hija meqjusa fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjonijiet, mit-termini nfushom tat-talba attriċi billi huwa dak l-att promotur bil-premessi u t-talbiet marbuta magħhom, li jiddefinixxi il-parametri tal-kompetenza tal-Qorti biex tisma' l-każ.[1]

Però mhux biss, billi magħdud ma' din ir-regola hemm oħra li tgħid li l-kwistjoni ta' kompetenza għandha tiġi determinata wkoll minn dak li jressaq l-imħarrek bħala eċċezzjoni.[2] Tant hu

[1] Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et, App. Ċiv., deċiża fis-7 ta' Ottubru, 1997.
[2] Anthony Zammit vs Joseph Ellul noe, Appell Inferjuri, deċiża fil-31 ta' Lulju,1996.

hekk illi ġie deċiż illi "*għall-fini tad-determinazzjoni tal-kompetenza tal-Qorti, għandu jittieħed kont mhux biss tat-talbiet attriċi imma wkoll tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut.*"[3]

Ġie ritenut ukoll illi "*Huwa paċifikament aċċertat illi l-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija, mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur, kif intavolati t-talbiet u l-premessi tagħhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha.*"[4]

Fil-każ tal-lum il-Qorti ser tgħaddi sabiex l-ewwel tqis l-eċċezzjoni ta' inkompetenza *rationae materiae* billi d-deċiżjoni fuq din l-eċċezzjoni taffettwa b'mod dirett l-eċċezzjoni l-oħra *rationae valoris*. Dan qed jingħad stante li jekk il-Qorti tgħaddi sabiex tilqa' l-eċċezzjoni ta' inkompetenza *rationae materiae* u tiddeċiedi illi huwa il-Bord li Jirregola l-Kera li huwa l-forum kompetenti li jiddeċiedi t-talbiet tal-attur allura ma jkun hemm l-ebda ħtieġa li tiġi investigata u deċiża t-tieni eċċezzjoni għax quddiem il-Bord ma hemmx limiti għal valur li dwaru jista' jiddeċiedi l-Bord.

Għalhekk wara li qieset l-argumenti sollevati mill-partijiet il-Qorti hija tal-fehma illi l-Artikoli tal-Liġi rilevanti għar-riżoluzzjoni tal-eċċezzjoni tal-inkompetenza *rationae materiae* sollevati fil-kawża odjerna huma l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:

"*(1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta'fond urban u ta' dar*

---

[3] Ġużeppa Borg vs Maria Mizzi et, Prim'Awla, deċiża fil-5 ta' Novembru, 1992.
[4] L-E.T. Giovanni Umberto De Vito noe vs Alfred Dimech, Prim'Awla, deċiża fl-24 ta' Mejju, 2016.

għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.

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 kawzi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara litirriżulta 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-Kontrolltal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.

...

[ommissis]

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***[5] *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."*

Minn qari akkurat tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-partijiet huwa ċar illi l-pern tal-kwistjoni eżistenti bejn il-partijiet huwa l-ammonti pendenti rigward il-konsum ta' dawl u ilma fil-fond li kien inkera mis-soċjetà J.T.E. Limited lill-attur u l-eks-martu. Minkejja li l-attur jinsisti li dawn l-ammonti pendenti

[5] Enfażi miżjuda

jirrigwardaw iż-żmien meta huwa u l-eks-mara tiegħu diġà kienu ħarġu mill-fond lokat, is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li għad hemm ammonti ta' flus dovuti lilha relattivi għall-perjodu lokatizju, liema ammonti għadhom ma ġewx saldati u li għalhekk ma sarx it-trasferiment tal-*meters* minn fuq isem l-attur għal fuq is-soċjetà konvenuta. Tqis inoltre illi jekk humiex fondati jew le t-talbiet u l-eċċezzjonijiet hija kwistjoni oħra li ma hiex il-mertu ta' din id-deċiżjoni. Li huwa fiċ-ċert hu li l-lanjanza tal-attur hija naxxenti mill-ftehim lokatizju li kien hemm bejn il-partijiet u għalhekk ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 preċitat huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu s-setgħa li jiddetermina l-kwistjoni li hemm bejn il-partijiet.

Il-Qorti għalhekk qed tiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 il-mertu tal-kawża odjerna huwa ta' kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera u konsegwentement qed tilqa' l-eċċezzjoni preliminari ta' inkompetenza *rationae materiae*.

Barra minn hekk għar-ragunijiet ġa mogħtija aktar 'il fuq ma hemmx lok li din il-Qorti tinoltra ruħha dwar l-eċċezzjoni ta' inkomptenza *rationae valoris*.

Decide:

Għaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi ġa espressi l-Qorti filwaqt li tilqa' t-tieni eċċezzjoni sollevata mis-soċjetà J.T.E. Limited, tiddikjara li hija inkompetenti *ratione materiae*, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni u dan għar-raġunijiet ġa mogħtija, u għaldaqstant tordna li l-atti ta' din il-kawża jiġu

trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera, sabiex is-smigħ jitkompla quddiem l-istess Bord.

Spejjeż ta' din is-sentenza preliminari jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur