QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Diċembru, 2024.

Numru 10

Rikors numru 38/2022/2 BS

Ivan Attard

v.

J.T.E. Limited (C-15382) u Automated Revenue Management Services Limited (C-46054)

Il-Qorti:

1. Fir-rikors ġuramentat l-attur ippremetta illi:

   - Huwa u l-eks-martu daħlu fi ftehim ta' kirja kummerċjali mas-soċjetà konvenuta J.T.E. Limited tal- fond lokat "Conway House" Triq ir-Rabat, Xlendi, u l-kirja kienet waħda b'fini kummerċjali.

- B'sentenza tal-Bord tal-Kera tat-13 ta' Lulju, 2012 ġew żgumbrati mill-fond imsemmi, li kien diġà vakat qabel ma ngħatat is-sentenza.

- Kien għad hemm kontijiet tad-dawl u l-ilma illi riedu jitħallsu minnu u infatti dawn ġew imħallsa fis-27 ta' Lulju, 2015. L-ammont li tħallas kien dak relattiv għall-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. 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.

2. Għalhekk talab lill-Qorti tiddikjara li hu ħallas il-kontijiet kollha tad-dawl u tal-ilma dovuti minnu; li l-konvenuta għandha tħallas il-kontijiet mis-27 ta' Lulju 2015 'il quddiem; li l-konvenuta għandha ddawwar il-*meter* fuq isimha; tannulla t-titolu eżekuttiv ottenut mis-soċjetà intimata Automated Revenue Management Services Limited fil-konfront tiegħu u tordnalha toħroġ il-kontromandati relattivi.

3. Fost eċċezzjonijiet oħrajn J.T.E. Limited eċċepiet l-inkompetenza tal-Qorti *rationae materiae*.

4. B'sentenza tas-16 ta' Diċembru 2022 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, Sezzjoni Ġenerali wara li kkunsidrat illi:

> "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 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."

5. Laqgħet l-eċċezzjoni msemmija u ordnat li l-atti jiġu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera, sabiex is-smigħ jitkompla quddiemu.

6. L-atti ġew trasferiti lill-imsemmi Bord.

7. L-attur ħassu aggravat bl-imsemmija sentenza u appella minnha, bl-aggravju li l-mertu tal-kawża huwa dwar kontijiet tad-dawl u ilma wara li

ntemmet il-kirja u għalhekk huwa għal kollox estranju għall-ftehim ta' kirja. Għalhekk isostni li l-kompetenza hija vestita fil-Qorti, u mhux fil-Bord.

8. Fir-risposta tal-appell, J.T.E. Limited wieġbet li s-sentenza hija ġusta; li l-appellant m'għandu l-ebda interess ġuridiku li l-kawża tinstema' mill-Qorti minflok mill-Bord; li mhux minnu li ċerti talbiet jeżorbitaw mill-kompetenza tal-Bord; li s-sentenzi ċċitati mill-appellant m'għadhomx jgħoddu għaliex bl-emendi tas-sena 2019 għall-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili l-Qorti għandha kompetenza biss fi kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratti tal-kera; kwistjonijiet oħra li joħorġu mir-rapport lokatizju, anke wara li jkun ġie mitmum jappartjenu lill-Bord.

9. Dak li jidher li ħarab mill-attenzjoni kemm lill-Qorti, lill-appellant u lill-appellat hu l-Artikolu 741 tal-Kap. 12 li skontu:

> "L-eċċezzjoni tal-inkompetenza tal-qorti tista' tingħata
>
> -omissis-
>
> (b) meta, għalkemm ta' ġurisdizzjoni tal-qrati ta' Malta, il-kawża tinġieb quddiem qorti diversa minn dik li għandha tieħu konjizzjoni tagħha:
>
> Iżda jekk il-qorti tikkunsidra li l-eċċezzjoni hi ġustifikata, il-qorti għandha, **permezz ta' digriet in camera, li ma jkunx appellabbli**[1], tordna li l-atti tal- proċeduri jiġu trasferiti lill-qorti, bord jew tribunal li l-qorti tikkunsidra li għandhom jieħdu konjizzjoni ta' dik il-kawża:
>
> Iżda wkoll jekk il-qorti, bord jew tribunal li lilhom ikunu ġew trasferiti l-atti tal-proċeduri jikkunsidraw li ma għandhomx ġurisdizzjoni biex jieħdu konjizzjoni tal-kawża lilhom trasferita, il-qorti, bord jew tribunal ieħor għandhom, fi żmien għaxart ijiem minn meta jkunu rċevew l-atti

[1] L-enfasi ġiet miżjuda minn din il-Qorti.

> tal-proċeduri jew minn meta jkun sar l-ewwel smigħ quddiemhom, jibagħtu l-atti tal- proċeduri lill-qorti tal-appell li hi kompetenti li tieħu konjizzjoni ta' appelli minn sentenzi tal-qorti, bord jew tribunal ieħor, liema qorti għandha, fi żmien tletin ġurnata u permezz ta' digriet in camera, tiddeċiedi liema qorti, bord jew tribunal ieħor għandhom jieħdu konjizzjoni tal-kawża."

10. Għalhekk, id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija irritwali u nulla għaliex kellha tingħata permezz ta' digriet kamerali, u mhux permezz ta' sentenza. Digriet li l-leġislatur, *expressis verbis* għamar li ma jkunx appellabbli. Dan sabiex deċiżjonijiet ta' dan it-tip jittieħdu u, f'każ ta' nuqqas ta' qbil, jiġu fl-aħħar mill-aħħar definiti minn din il-Qorti b'iktar ħeffa skont il-proċedura speċjali stabbilita fl-Artikolu 741(b) fuq imsemmi.

11. Sitwazzjoni simili li fiha l-Prim'Awla ddeċidiet b'sentenza minflok b'digriet illi m'għandhiex is-setgħa li tisma' u taqta' l-kawża ġiet riżolta minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet Stewart Malta Management Limited v. Il-Kummissarju tat-Taxxi mogħtija fil-11 ta' Marzu 2024.

12. Din il-Qorti qiegħda tqajjem din l-eċċezzjoni *ex officio* kemm għaliex tista' tagħmel dan fil-każ ta' nullità assoluta ta' atti ġudizzjarji[2] kif ukoll skont l-Artikolu 774 tal-Kap. 12 fil-każ ta' inkompetenza.

13. B'danakollu, il-fatt li l-Ewwel Qorti għażlet li tagħti sentenza minflok digriet *in camera,* m'għandux iċaħħad lill-attur mir-rimedju li joffri l-Art.

---

[2] Capua Palace Ltd v. Boris Arcidiacono 30.01.2003 Prim'Awla

741(b) tal-Kap. 12. B'hekk din il-Qorti ser tordna t-trasferiment tal-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Għawdex) sabiex b'hekk il-kwistjoni tiġi determinata darba għal dejjem mingħajr iktar ħela ta' żmien u proċeduri.

Decide

14. Għall-motivi suesposti din il-Qorti qiegħda tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti u tibgħat l-atti lill-Bord li Jirregola l-Kera (Għawdex) għall-kontinwazzjoni tas-smigħ tal-kawża.

15. Spejjeż riżervati għall-ġudizzju finali.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da