Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 433/2011AE

Trevor Buttigieg

Vs

Martin John Easby u Abby Elizabeth Easby

L-Erbgha, 16 ta' Dicembru 2015.

B'sentenza tas-7 ta' Jannar 2013, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar iddikjara li m'ghandux kompetenza li jisma' u jiddeciedi l-kawza li titratta talba ghall-hlas ta' elfejn ewro (€2,000) li jikkonsistu fi spejjez ta' konsum ta' dawl u ilma u hsara li saret mill-konvenuti fiz-zmien li kienu qeghdin jikru l-appartament numru 22, Aragon Court, Triq il-Qaliet, Marsascala.

L-attur appella mis-sentenza u argumenta li t-Tribunal applika hazin l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009.

Mill-atti jirrizulta li:-

1. B'kuntratt tal-1 ta' Mejju 2009 l-attur u l-konvenuti ffirmaw skrittura ta' lokazzjoni ghall-perjodu ta' tnax-il xahar b'effett mill-1 ta' Mejju 2009, li biha l-konvenuti krew l-appartament numru 22, Aragon Court, Triq Qaliet, Marsascala b'kera ta' €725 kull xahar.
2. Wara li ghaddiet is-sena, il-konvenuti baqghu fil-fond u l-kirja kienet qeghda tiggedded minn xahar ghal xahar. Fi Frar 2011 il-kirja giet terminata.
3. Fl-24 ta' Mejju 2011 l-attur harrek lill-konvenuti sabiex ihallsuh il-kontijiet tad-dawl kif ukoll hsara li allegatament ghamlu f'sufan li kien jinsab fl-imsemmi appartament. Fil-kuntratt ta' lokazzjoni jinghad:

   "8.The lessee undertakes to keep the said premises clean and in a good state of repair, and obliges itself to return the said premises in a good state as the lessee declares to be receiving the premises now…..

   11. The parties hereby agree that the lessee shall throughout the whole course of this lease make sure to have all the necessary telephone, water and electricity bills paid on time…..

   13. The parties agree that the registration of water and electricity meters shall remain in the name of the lessors, but all bills relating to the use, rent and consumption of the same services shall be borne by

the lessee as from the commencement date of this lease. The lessee is to effect payment of any relative bills within three days as of the date when the lessors inform lessee of the same bills" (fol. 13).

4. L-atturipprezenta rendikont tal-kontijiet relatati mal-konsum tad-dawl u ilma (Dok. XX1), ghall-perjodu li jibda mill-1 ta' Mejju 2009, cjoe' d-data meta bdiet il-kirja.

It-Tribunal ghal Talbiet Zghar iddikjara li m'ghandux kompetenza biex jisma' u jiddeciedi l-kawza in vista ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, wara li rrefera ghal dak li qalet din il-qorti fil-kawza **PL John Privitera nomine et vs Josephine Camilleri** tas-16 ta' Lulju 2012. It-Tribunal qal:

"9. Dan ifisser, fil-fehma tat-Tribunal, li kull obbligazzjoni li tohrog mill-kuntratt ta' lokazzjoni hija ta' kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera. Issa fil-kaz odjern iz-zewg obbligi li r-rikorrenti qeghdin jitolbu t-twettiq taghhom mill-intimati permezz ta' dawn il-proceduri huma l-hlas tal-konsum tad-dawl u ilma li intuzaw waqt li l-fond lokat kien okkupat mill-intimati u spejjez ghall-hsarat ikkawzati mill-istess intimati fuq ghamara li kienet tinsab fil-fond lokat".

It-Tribunal ghamel ukoll riferenza ghall-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 u osserva:

"11. Din il-kawza giet intavolata fl-24 ta' Mejju 2011 u ghalhekk ma kinitx pendenti quddiem dan it-Tribunal fid-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009. Kieku din it-talba kienet intavolata quddiem dan it-Tribunal qabel l-1 ta' Jannar 2010 allura huwa kien ikun kompetenti jisma' u jiddeciedi dan il-kaz. Kif diga' rajna, l-kawza giet intavolata fl-24 ta' Mejju 2011 u konsegwentement, hija l-fehma tat-Tribunal li din it-talba kellha tigi intavolata quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera skond is-subartikolu hawn fuq imsemmi".

L-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan ittitolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu ***kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri*** *ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'"*.

Il-hlas li jippretendi l-attur, illum appellant, huma obbligi konnessi mal-kirja, in kwantu:

i. Skond il-kuntratt ta' kiri, l-inkwilini kellhom l-obbligu li jhallsu ghall-konsum ta' dawl u ilma;
ii. L-inkwilini kellhom l-obbligu li jzommu l-fond fi stat tajjeb, u jirritornah lura lill-inkwilin fi stat tajjeb.

L-attur harrek lill-konvenuti sabiex jonoraw l-obbligi kuntrattwali li jifformaw parti mill-kuntratt ta' kiri.

Ilum stess il-qorti tat sentenzi li fihom ikkonfermat li l-Bord Li Jirregola l-Kera hu wkoll kompetenti li jisma' kawzi konnessi ma' kuntratti ta' kiri minkejja li l-kirja tkun spiccat[1]. A skans ta' ripetizzjoni bla bzonn, il-qorti taghmel ampja riferenza ghal dawk is-sentenzi u taddotta r-ragunament li sar fihom ghal din is-sentenza wkoll.

Ghaldaqstant tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.

Anthony Ellul.

[1] **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** (468/2012/1) u **C. Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et** (116/2010/1).