FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 21 ta' Marzu, 2016

Talba Nru: 137/2015/VG

Perit Lawrence GATT

vs

Dottor Rachel TUA

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-23 ta' Frar, 2015** u li permezz taghha talab lill-intimata thallsu s-somma ta' elf tmien mija tlieta u hamsin euro u hamsin centezmi ta' euro [€1,853.50c] u dan wara li ppremetta hekk:

> "Il-konvenuta ghandha tigi kkundannata thallas is-somma ta' elf tmien mija u tlieta u hamsin Euro u hamsin centezmu (EUR1853.50) billi wara li hija tterminat il-kirja ta' l-ufficju no. 9, Triq Nicolo Isouard, Mosta hija qed tirrifjuta li thallas is-somma ta' Eur 805 rappresentanti s-sehem taghha ghas-servizz u konsum ta' dawl u ilma kif ukoll Eur1048.50 ohra billi hija ma tatx tlett xhur notice kif kien minnha rikjest ai termini ta' l-iskrittura ta'

lokazzjoni hawn annessa bhala Dok A, u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet. Bl-imghax legali fuq dina s-somma ta' Eur1853.50 u bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni".

Ra r-risposta tal-intimata minnha pprezentata fil-15 ta' Lulju, 2015 u li permezz taghha hija rrispondiet hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

> "Illi preliminarjament l-esponenti qeghda tecippixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' dina t-Tribunal stante illi kull kwistjoni in konnessjoni ma' kirja hija kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera; fil-fatt l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 jaghti lill-Bord li Jirregola l-Kera 'kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali'.
>
> Illi l-ammont li qed jigi pretiz mir-rikorrenti ghad-dawl u ilma ma huwiex cert, likwidu u dovut u dan peress li l-intimata qatt ma rat l-ebda kont tad-dawl u ilma u r-rikorrent l-anqas qatt ma taw spjegazzjoni ta' minn fejn johorgu dan il-konsum u kontijiet minbarra l-fatt li l-istess fond gie mikri lil tlett persuni independement minn xulxin.
>
> Illi l-intimata mhux talli m'ghandha l-ebda obbligu li thallas l-ammont pretiz, izda talli hija ghandha dritt ghad-danni sofferti minnu minhabba l-fatt illi r-rikorrenti kiser il-kuntratt ta' lokazzjoni hawn anness fejn obbliga ruhu jwahhal sub-meter tad-dawl u ilma xi haga li qatt ma saret.
>
> Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost mhux minnu li l-konvenuta ghandha taghti xi ammont lil attur in konnessjoni ma' din il-kirja jew flejjes ulterjuri anzi pjuttost huwa l-attur li ghandu jhallas lill-konvenuta danni li gew kkagunati lilha minhabba li sar

incident liema tort kien attribwit unikament lill-attur peress li parti mill-bini in kwistjoni kien fi stat perikoluz u mhux skond il-ligi u dan kif jista jigi stabilit minn perit Mario Cassar stess li kien ceda fuq il-post wara incident li inqala fejn fortunatament ma miet hadd.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-kuntratt ta' lokazzjoni annessa f'dawn l-atti hija null u bla effett stante li mhijiex datata.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi, kif ser jigi ppruvat waqt il-provi u t-trattazzjoni tal-kawza.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-ammonti pretizi m'humiex dovuti u t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda kontra l-istess atturi, kif ser jigi ppruvat waqt il-provi u t-trattazzjoni tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi".

Ra l-verbal tal-24 ta' Novembru, 2015 fejn it-Talba thalliet ghas-sentenza ghall-21 ta' Jannar, 2016;

Ra l-verbal tal-21 ta' Jannar, 2016 fejn it-Tribunal issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza u dan in vista tas-sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Dicembru, 2015, inkluz dik fl-ismijiet Buttigieg vs Easby u ghas-sentenzi hemm imsemmija f'dik is-sentenza. It-Tribunal stieden lill-partijiet jittrattaw fuq il-kompetenza rationae materiae tieghu.

Ra l-verbal tad-29 ta' Frar, 2016 fejn it-Talba giet differita ghas-sentenza fuq din l-eccezzjoni.

Ra d-dokumenti esebiti;

Semgha t-trattazzjoni;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti qieghed jitlob il-hlas minghand l-intimata tas-somma ta' elf tmien mija tlieta u hamsin euro u hamsin centezmi ta' euro [€1,853.50c], rappresentanti s-sehem taghha ghas-servizz u konsum ta' dawl u ilma kif ukoll billi hija ma tatx tlett xhur notice kif kien minnha rikjest ai termini ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni. L-ewwel eccezzjoni tal-intimata hija fis-sens li dan it-Tribunal ma ghandhux il-kompetenza *rationae materiae* sabiex jiddeciedi dan il-kaz stante illi l-materji kollha relatati ma' kuntratti ta' kera jaqghu fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u mhux tieghu.

2. It-Tribunal fis-seduta tal-21 ta' Jannar, 2016 filwaqt li ghamel referenza ghas-sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Dicembru, 2015, inkluz dik fl-ismijiet Buttigieg vs Easby u ghas-sentenzi hemm imsemmija f'dik is-sentenza, stieden lir-rikorrenti titratta fuq il-kompetenza rationae materiae tieghu.

Ikkunsidra ulterjorment;

3. Skont ma jirrizulta mill-atti tal-kaz, ir-rikorrenti qieghed jitlob minghand l-intimata l-hlas ta' tlett xhur notice skont ma kien gie pattwit bejn il-partijiet fl-iskrittura ta' lokazzjoni annessa mat-Talba u kif ukoll sehemha mill-konsum tad-dawl u l-ilma ta' dan il-fond.

4. It-Tribunal sejjer, fir-rigward ta' l-imsemmija eccezzjoni, jaghmel referenza ghall-tlett sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, ilkoll fis-16 ta' Dicembru, 2015.

(i) **Catherine mart Joseph Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et** (App. Inf. Nru. 116/2010/1/AE). F'dan il-kaz, il-Qorti qalet li "*r-rikorrenti qeghdin isostnu li mal-akkwist ta' nofs indiviz tal-fond intimata, il-kri nhall. Da parti taghha l-appellata tikkontesta tali fatt. Hu minnu li fl-ewwel talba r-rikorrenti talbet dikjarazzjoni li: '... l-intimata qed tokkupa u zzomm il-fond 102 gja 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia minghajr ebda titolu validu fil-Ligi' pero hu ovvju li fl-ewwel lok hemm bzonn ta' dikjarazzjoni dwar jekk il-kirja spiccatx minhabba li r-rikorrenti jsostnu li minhabba li l-intimata xtrat nofs indiviz tal-fond, ma tistax tkun inkwilina ta' nofs indiviz tal-fond. Materja li tolqot kirja ta' fond urban. B'applikazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 il-kompetenza hi tal-Bord li Jirregola l-Kera*".

(ii) **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** (App. Inf. Nru. 468/2012/1/AE). Il-Qorti wiegbet ghal mistoqsija ta' jekk l-Att X tal-2009 japplikax ghal kirjiet li ntemmu fid-data li tigi pprezentata l-kawza u li allura, t-talba attrici tkun biss money claim rapprezentanti hlasijiet li jkunu ghadhom dovuti minkejja l-hall tal-kirja. Il-Qorti qalet li dan l-Att japplika ukoll f'kazijiet simili. In sostenn ta' din it-twegiba taghha, l-Qorti qalet li "*L-artikolu 1525* [tal-Kap. 16] *jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi 'kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri'. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx*" u "*Ir-realta tibqa li kawza fejn jintalab hlas ta' kera hi kwistjoni ntrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera, u dan minkejja li l-kirja ma tkunx ghadha fis-sehh. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn bil-mod kif inkiteb l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-Bord*

ghandu kompetenza li jisma u jiddeciedi kawza ghall-hlas ta' kera meta l-kirja tkun ghadha fis-sehh filwaqt li m'ghandux tali kompetenza ghas-semplici raguni li l-kirja tkun inhallet. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jatix lill-qorti x'tifehm li l-legislatur ried jiddistingwi. Wara kollox huma kwistjonijiet relatati mal-obbligi kuntrattwali ta' inkwilin".

(iii) **Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et** (App. Inf. Nru. 433/2011/AE). F'dan il-kaz, il-kwistjoni kienet dwar obbligi naxxenti minn kuntratt ta' kera li kien intemm. Ir-rikorrenti f'din il-kawza talab lill-intimat ihallas il-konsum ta' dawl u ilma u danni ghall-hsarat li saru fuq sufan. It-Tribunal qal li huwa ma ghandux kompetenza rationae materaie sabiex jiddeciedi dan il-kaz. Il-Qorti ta' l-Appell qablet ma din is-sentenza tat-Tribunal.

5. Ghalhekk, l-ewwel u qabel kollox ghandu jigi deciz mit-Tribunal x'inhu l-oggett tal-kawza. Jekk ser jirrizulta li l-oggett tal-kawza jirrigwarda materja (kollha) li tolqot kirja ta' fond urban, allura skont ma jirrizulta mill-gurisprudenza hawn fuq citata, li mxew fuq il-ligi kif inhi llum, il-forum kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera.

6. Fil-kaz tal-lum, ir-rikorrenti qieghed jesigi minghand l-intimata, l-hlas ta' tlett xhur notice skont ma kien gie pattwit bejn il-partijiet fl-iskrittura ta' lokazzjoni annessa mat-Talba u kif ukoll sehemha mill-konsum tad-dawl u l-ilma ta' dan il-fond. Dan ifisser, fil-fehma tat-Tribunal, li huwa ikun irid jidhol fil-kirja u ghalhekk ma ghandux il-kompetenza *rationae materiae* sabiex jiddeciedi dan il-kaz.

7. Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi din it-talba billi, filwaqt li jilqa l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata, jiddikjara li huwa ma ghandux gurisdizzjoni sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba mressqa quddiemu u konsegwentement jiddikjara lilu nnifsu bhala mhux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni taghha. It-Tribunal, in vista ta' dak li jghid

u jipprovdi l-artikolu 741(b) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jordna li dawn il-proceduri jigu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jinstemghu u jigu decizi minn dak il-Bord skont il-ligi.

8. L-ispejjez, in vista tac-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Mary Josette Musu
Deputat Registratur