



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA**

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2013

Talba Numru. 433/2011

Trevor BUTTIGIEG [ID. Nru. 535558M]

Vs

**Martin John EASBY [ID. Nru. 0048076A] u
Abby Elizabeth EASBY [ID. Nru. 0052363A]**

It-Tribunal,

Ra t-talba tar-rikorrenti mressqa fl-24 ta' Mejju, 2011 u li permezz taghha talab lill-intimati jhallsuh is-somma ta' elfejn euro [€2000] u dan wara li ppremetta hekk:

“Spejjez ta’ konsum ta’ dawl u ilma u hsarat ikkagunati mill-intimati meta dawn kienu qed jikru minghand ir-rikorrenti l-fond, Flat 22, Aragon Court, Triq il-Qaliet, Marsascala.

L-ammont ta’ konsum ta’ dawl u ilma dovut huwa ta’ €1,747.82 kif jidher mill-annessa statement hawn annessa u mmarkata Dokument A; l-ammont ta’ €252.18 huwa l-

Kopja Informali ta' Sentenza

ammont ikkalkolat tal-hsarat ikkagunati biex b'hekk l-ammont dovut huwa ta' €2,000.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tas-17 ta' Mejju, 2011; u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni”.

Ra **r-risposta tal-intimati** minnhom mressqa fit-28 ta' Gunju, 2011 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba rikorrenti:

“Illi t-talbiet tal-attur huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u b'hekk ghandhom jigu michuda.

Illi la l-ammont reklamati mill-attur in konnessjoni ma' kontijiet ta' dawl u ilma u lanqas dak in konnessjoni ma' hsarat fil-fond Flat 22, Aragon Court, triq il-Qaliet, Marsascalea mhu dovut mill-konvenuti lill-attur.

Illi din l-azzjoni hija wahda kompletament frivola u vessatorja u ghaldaqstant il-konvenuti m'ghandhom ibatu la interessi u lanqas spejjez;

Bl-ispejjez, inkluz tal-prezenti, kontra l-attur”.

Ra l-verbal datat 28 ta' Mejju, 2012 fejn id-difensuri tal-partijiet qablu li l-atti nkluz is-sentenza jkunu bil-Malti minkejja li l-intimati ma jifhmux bil-lingwa Maltija;

Ra l-verbal datat 31 ta' Ottubru, 2012 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qieghed jitlob zewg affarijiet.

a) Spejjez ta' konsum ta' dawl u ilma fl-ammont ta' €1,747.82 tul il-perjodu li l-intimati kienu qeghdin jikru

Kopja Informali ta' Sentenza

minghandu l-fond Flat 22, Aragon Court, Triq il-Qaliet, Marsascale;

b) Spejjez għall-hsarat ikkawzati mill-intimati fl-ammont ta' €252.18 tul il-lokazzjoni hawn fuq imsemmija.

2. L-intimati da parti tagħhom jgħidu li dawn l-ammonti ma humiex dovuti.

Ikkunsidra;

3. Mill-atti jirrizulta li fl-1 ta' Mejju, 2009 ir-rikorrenti ta b'titolu ta' lokazzjoni il-fond numru 22, f'Aragon Court, Triq il-Qaliet, Marsascale. Il-kuntratt kien għal perjodu ta' sena, izda wara li għaddiet din l-ewwel sena, l-intimati xorta wahda baqghu fil-fond bil-kunsens tas-sid u l-sakemm imbagħad giet terminat effettivament din il-kirja fi Frar tas-sena 2011.

4. L-ewwel u qabel kollox, it-Tribunal irid jiddeciedi jekk il-kaz in ezami jaqax taht il-gurisdizzjoni tiegħu l-ghaliex jekk dan ma huwiex il-kaz, huwa irid jiddikjara lilu nnifsu bhala mhux kompetenti li jiggudika l-materja taht ezami. Din l-eccezzjoni tista titqajjem marte proprio mit-Tribunal¹. F'dan ir-rigward jingħad li fis-sistema guridika tagħna *l-inkompetenza hi sollevabbli "ex officio" meta għar-raguni ta' materja tal-kawza ma tkunx ta' kompetenza tat-tribunal adi². Dan għar-raguni illi l-kompetenza razione materia hi ta' ordni pubbliku³ u din allura lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet⁴.*

¹ Ara artikolu 774 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

² **Emmanuele Vella v. Raffaella Barbara**, Appell Civili, 31 ta' Mejju 1957; **Patrick Grixti Soler v. Vincent Sultana**, Appell Civili, 27 ta' Marzu 1981).

³ Vol. XXIX pII p468

⁴ **Carmelo Degiorgio noe v. George Farrugia**, Appell Civili, 8 ta' Mejju 1981; **John Spiteri et v. Stephanie Spiteri pro et noe**, Appell Civili Nru. 23/99 deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Dicembru 2001 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Ottubru 2003, **Sea Services Limited v. Paul Aquilina**, Citaz. Nru. 539/00 deciza mill-Prim' Awla tal-

5. B'hekk it-Tribunal huwa fid-dmir li *ex officio* jissollewa l-kwistjoni dwar il-gurisdizzjoni tiegħu li jisma' u jiddetermina dan il-kaz, u għalhekk għandu jgħaddi biex jagħti decizjoni fir-rigward.

6. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jgħid hekk:

1525. (1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' haġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar 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 f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi 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' gurisdizzjoni ċivili u fil-kaz ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (sottolinejar u enfazi tat-Tribunal).

7. Il-punt li għandu jigi dibattut mit-Tribunal huwa jekk hu għandux il-gurisdizzjoni li jisma u jiddeciedi dan il-kaz invista ta' dak li jgħid l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili hawn fuq riportat.

8. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet: **PL John Privitera noe et vs Josephine Camilleri** deciza fis-16 ta' Lulju, 2012 (Appell Civili Numru 162/2011/1) qalet hekk:

Qorti Civili fit-12 ta' Dicembru 2001 u **Joe Borg Olivier pro et noe v. Il-Ministru ta' l-Edukazzjoni, Xogħol u Familja**, Rik. Nru. 79/11, sentenza parzjali mogħtija mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva fis-26 ta' Settembru 2011.

“... l-artikolu 1525 tal-Kap. 12 [recte: 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”. Mela allura kull kwistjoni dwar kera, inkluz hlas ta’ kera, taqa fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord li Jirregola l-Kera, u dan gja gie deciz bid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited** (PA (JA) – 31 ta’ Ottubru, 2011) fejn proprju fuq talbiet ghal hlas ta’ kera, minkejja li ma kienx hemm eccezzjoni ta’ kompetenza dwar l-istess talbiet, l-istess Qorti sostniet korrettament li ghalkemm ma hemmx eccezzjoni ta’ kompetenza, din hija materja ta’ ordni pubbliku u inghad “huwa car li din il-Qorti ma tistax titratta kwistjoni ta’ hlas li ma hijjex kompetenza taghha...”.

“Illi la darba din titratta l-ligi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta’ certu tip ta’ kawzi u cjoe’ dawk dwar kuntratti ta’ kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Ligi tipprevali fuq l-ligi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawzi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura l-iskop tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009 kellhom l-iskop li kawzi li kienu qabel fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa dahhlu fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 (2) tal-Kap. 380 dwar money claims ma japplikawx meta l-kwistjoni tkun relattata ghall talba ta’ hlas ta’ kera, ghaliex din ma tistax tkun fil-kompetenza tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar, izda tal-Bord tal-Kera kif espressament indikat fl-**artikolu 1525 tal-Kap. 12 [recte: Kap. 16]**.

Illi f’dan il-kaz il-ligi hija cara u ma hemm l-ebda lok ta interpretazzjoni u dan iktar u iktar in vista ta’dak provdut fl-**artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009**. L-**artikolu 38 (a)** jipprovdi subartikolu gdid wara l-**artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69** li jghid:-

“(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta’ kull ligi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta’ fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi

kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja";

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 għall-hsarat ikkawzati mill-istess intimati fuq ghamara li kienet tinsab fil-fond lokat.

10. Inoltre, skond is-subartikolu (5) ta' l-Artikolu 39 ta' l-Att Numru X tas-sena 2009:

(5) Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. **B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendent quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali.** (sottolinejar u enfazi tat-Tribunal)

11. Din il-kawza giet intavolata fl-24 ta' Mejju, 2011 u għalhekk ma kienitx pendent quddiem dan it-Tribunal fid-dhul fis-sehh ta' l-Att X ta' l-2009. Kieku din it-Talba kienet intavolata quddiem dan it-Tribunal qabel l-1 ta' Jannar, 2010 allura huwa kien ikun kompetenti jisma u jiddeċiedi 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.

12. Għalhekk, in vista ta' dak li nghad, it-Tribunal jiddikjara li l-kawza odjerna ma taqax fil-ġurisdizzjoni tiegħu u konsegwentement jiddikjara li huwa ma hux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni tat-

Kopja Informali ta' Sentenza

talba. Ghalhekk qed jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi din it-talba billi jiddikjara li huwa ma ghandux gurdizzjoni sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba mressqa quddiemu u konsegwentement jiddikjara lill-nnifsu bhala mhux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni taghha u jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju.

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

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----