FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

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

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

Talba Nru: 809/2015/VG

Isabelle MICALLEF

vs

Michael LAWRENCE

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fil-5 ta' Ottubru, 2015** u li permezz taghha talbet lill-intimat ihallasha s-somma ta' elfejn sitt mija u hdax-il euro u tmienja u hamsin centezmi ta' euro [€2,611.58c][1] u dan wara li ppremettiet hekk:

> "Il-konvenut ghandu jhallas seba' mitt Ewro (€700) f'arretrati ta' kera u elf mitejn u disgha u hamsin Ewro (€1259) f'arretrati ta' dawl u ilma li l-konvenut ikkonsma fil-fond ta' l-attrici, liema kera

[1] Originarjament, l-ammont mitlub kien ta' elf disa' mija disgha u hamsin euro [€1959] izda b'digriet datata 11 ta' Novembru, 2015 dan l-ammont gie sostitwit bl-ammont ta' elfejn sitt mija u hdax-il euro u tmienja u hamsin centezmi ta' euro [€2,611.58c].

> ntemmet definittivament fil-wiehed u tletin (31) ta' Lulju elfejn u hmistax (2015). Interpellat diversi drabi jhallas l-ammont komplessiv ta' elf disa' mija disgha u hamsin Ewro (€1959), il-konvenut baqa inadempjenti. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza. Dan id-dejn hu cert, likwidu u dovut.
>
> Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex dan it-Tribunal ma ghandux jikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta' elf disa mija disgha u hamsin Ewro (€1959) bl-imghax u spejjez".

Ra r-rikors tar-rikorrenti minnha mressaq fl-10 ta' Novembru, 2015 u li permezz tieghu talbet li l-ammont minnha ndikat fit-Talba u cioe l-ammont ta' €1959 jigi jaqra €2611.58c, liema talba t-Tribunal laqa b'digriet datat 11 ta' Novembru, 2015;

Ra r-rikors datat 26 ta' Novembru, 2015 u li permezz tieghu, r-rikorrenti talbet li "*r-riferta ta' refused datata 24 ta' Novembru 2015 ghandha tigi mibdula f'wahda ta' notifika valida u posittiva*" (fol. 11). Sema' x-xhieda tal-purtier Joseph Borg. Ra d-digriet tieghu datat 29 ta' Frar, 2016 u li permezz tieghu t-Tribunal laqa' t-talba kontenuta fir-rikors datata 26 ta' Novembru, 2015 u ordna l-prosegwiment tal-kawza.

Ra l-verbal tas-seduta tad-29 ta' Frar, 2016 u li permezz tieghu t-Tribunal 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. It-Tribunal hass opportun li tigi diskussa 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 qeghda titlob il-hlas minghand l-intimat tas-somma ta' elfejn sitt mija u hdax-il euro u tmienja u hamsin centezmi ta' euro [€2,611.58c], liema ammont huwa dovut bhala arretrati ta' kera u arretrati ta' dawl u ilma li l-intimat ikkonsma fil-fond tar-rikorrenti, mikri lilu, liema kera ntemmet definittivament fil-wiehed u tletin (31) ta' Lulju elfejn u hmistax (2015).

2. It-Tribunal fis-seduta tad-29 ta' Frar, 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 qeghda titlob il-hlas ta' arretrati ta' kera u arretrati ghall-konsum tad-dawl u l-ilma da parti ta' l-intimat waqt li dan kien qed izzomm proprjeta taghha taht titolu ta' lokazzjoni.

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 qeghda tesigi l-hlas, minghand l-intimat, ta' arretrati ta' kera u arretrati ta' konsum tad-dawl u ilma waqt li dan kien qieghed jirrisjedi fi proprjeta lokata lilu mir-rikorrenti. 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 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