FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr Phyllis Aquilina LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 28 ta' Frar, 2017

Talba Nru: 42/2016PA

Annika Vaisanen

vs

Rita Palmier

It-Tribunal,

Ra l-Avviż tat-Talba preżentat fit-8 ta' Frar 2016 li permezz tiegħu l-attriċi talbet li dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenuta tħallasha s-somma ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) rifużjoni ta' depożitu, u xahrejn u nofs kera, imħallsa minnha fil-kors ta' kirja li kellha tal-fond 97, Villino Mary Ann, Triq l-Orsolini, Pieta', allegatament minħabba n-nuqqas tal-konvenuta li tirrimedja għal problema ta' moffa li kien hemm fil-fond mikri, u li kaġun tagħha l-attriċi sofriet mard respiratorju, u sussegwentement kellha tittermina l-lokazzjoni b'effett mill-1 ta' Frar 2016.

Ra r-Risposta tal-konvenuta li permezz tagħha eċċepiet, fost oħrajn, u in linea preliminari, l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal billi l-kwistjoni tinvolvi aspetti riżultanti minn kirja, għal liema aspetti dan it-Tribunal mhux il-forum leġittimu, u li għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra l-attriċi.

Ra li, fl-udjenza tal-10 ta' Jannar 2017, it-Tribunal idderieġa lill-attriċi biex tirregola ruħha dwar din l-eċċezzjoni, u ddifferixxa l-kawża għat-trattazzjoni dwar l-istess eċċezzjoni.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar din l-eċċezzjoni, fl-udjenza tal-14 ta' Frar 2017, u ra t-traskrizzjoni tal-istess.

Ra d-digriet tal-15 ta' Frar 2017, mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Annika Vaisanen vs Rita Palmier** (Rik. Ġur. Nru. 1001/2016MCH) li permezz tiegħu l-istess Qorti rrevokat id-digriet tagħha tal-4 ta' Mejju 2016 li bih l-attriċi ingħatat għajnuna legali, liema digriet ġie notifikat lil dan it-Tribunal billi ġie inserit fl-atti ta' din il-kawża (fol. 108 sa 109).

Iqis pero' li din id-deċiżjoni ma tbiddel xejn minn dak li dan it-Tribunal laħaq sema' u ddeċieda dwar il-kors ta' dan il-proċediment, u għalhekk ser jgħaddi biex jikkunsidra u jiddeċiedi dwar it-tieni eċċezzjoni mressqa mill-konvenuta rigward in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' dan it-Tribunal sabiex jiddeċiedi t-talba tal-attriċi.

Ikkunsidra li:

Din il-kawża tirrigwardja talba tal-attriċi, ġa inkwilina ta' fond mikri lilha mill-konvenuta, għar-rifużjoni ta' depożitu, u ta' kera, mħallsa minnha lill-istess konvenuta in konnessjoni mal-kuntratt ta' kiri li kien hemm bejniethom dwar il-fond 97, Villino Mary Ann, Triq l-Orsolini, Pieta', liema kirja l-attriċi ddikjarat fl-att promotur li tterminatha hija stess b'effett mill-1 ta' Frar 2016.

Il-konvenuta eċċepiet in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal. Għalkemm fl-eċċezzjoni tagħha ma spjegatx il-bażi ta' din l-eċċezzjoni, fit-trattazzjoni orali, l-abbli

difensur tagħha spjega li din l-eċċezzjoni ġiet sollevata minħabba li t-talba kif impustata tirrigwardja ħlas pretiż in konnessjoni ma' kuntratt ta' kiri. L-attriċi tippretendi li dan mhux il-każ, billi l-kirja kienet spiċċat meta ġiet preżentata din it-Talba.

Wara l-emendi fil-liġi tal-kiri bl-Att X tal-2009, il-kwistjoni dwar il-kompetenza tal-Qrati ordinarji (inkluż allura dan it-Tribunal) fi kwistjonijiet konnessi, direttament jew indirettament, ma' kuntratti ta' kiri, ġiet trattata diversi drabi, u ingħataw interpretazzjonijiet differenti lid-disposizzjonijiet rilevanti. Dawn id-disposizzjonijiet huma s-segwenti:

> **Art. 1525(1)**, Kodici Civili
> *'... Il-**Bord li Jirregola l-Kera** (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah '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-disposizzjonijeit tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.'*
>
> **Art. 16(4),** Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69)
> *'**Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra**, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-terminu 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.'*
>
> **Art. 39(5)** tal- Att tal-2009 li Jemenda l-Kodiċi Ċivili (Att X tal-2009)
>
> 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 pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali.

Inizjalment, il-qrati inferjuri[1] (inkluż dan it-Tribunal, diversament presjedut) taw interpretazzjonijiet kunfliġġenti lid-disposizzjonijiet ċitati. Dawk id-deċiżjonijiet kunfliġġenti kienu appellati, u anke l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) laħqet waslet għal konklużjonijiet differenti, partikolarment dwar il-kompetenza ta' dan it-Tribunal fil-każ ta' talbiet għal ħlas imressqa wara t-terminazzjoni ta' kirja, u jekk kwistjonijiet bħal dawn jaqgħux ukoll fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera[2], inkella jekk humiex esklużi minn dik il-kompetenza speċjali u allura jidħlu fil-kompetenza ġenerali tal-Qrati ordinarji[3] (inkluż allura dan it-Tribunal). Dawn l-interpretazzjonijiet kunfliġġenti kienu dovuti għad-diċitura konfuża fid-disposizzjonijiet fuq ċitati, introdotti bl-Att X tal-2009, li sallum sfortunatament leġislaturi differenti naqsu milli jemendaw b'diċitura ċara li tirrifletti l-intenzjoni leġislattiva, oriġinali jew tallum, f'materja li l-importanza tagħha qed tiżdied dejjem aktar.

Kif ġa ppronunzja ruħu fis-sentenza **Alfred Schembri et vs Jean Pierre Schembri**[4], li għaddiet f'ġudikat, dan it-Tribunal jidhirlu li din is-sitwazzjoni xejn feliċi ta' inċertezza assoluta dwar il-kompetenzi rispettivi tal-Bord li Jirregola l-Kera, u l-Qrati ordinarji, f'materji konnessi ma' kiri, ġiet definittivament riżolta u ċċarata fi tlett sentenzi mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-16 ta' Diċembru 2015.

Fis-sentenza **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**[5], il-Qorti tal-Appell spjegat fit-tul l-interpretazzjoni tagħha lid-disposizzjonijiet fuq ċitati, u r-raġunijiet għalxhiex kienet qed tiddipartixxi mill-konkluzjoni fis-sentenza tagħha (diversament presjeduta) **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg** fuq ċitata:

> *'Il-qorti rat id-dibattiti parlamentari u tistqarr li dwar din il-materja ma sabet l-ebda ispirazzjoni għajr li l-Ministru tal-Politika Soċjali li ppreżenta l-liġi qal:-*
>
> *"Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħux taħt id-diskrezzjoni*

---

[1] Ara **Pawla Xerri vs Francis Muscat et,** Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Inferjuri, 18.6.2013;
[2] Ara fost ohrajn **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et, Appell (Inferjuri),** 9.7.2014
[3] Ara decizjoni ewlenija f'dan is-sens **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 4.12.2013
[4] Talba Numru 204/2016, deciza 10.1.2017
[5] Appell (Inferjuri), 16.12.2015, citata mill-konvenut fin-Nota ta' Riferenzi, fol. 15

tal-Qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfetħu qabel din il-liġi jibqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati" (seduta tal-10 ta' Diċembru 2008, seduta numru 66).

Fil-white paper li kienet titratta l-liġijiet tal-kera[6] *toħroġ ċar x'kienet l-intenzjoni tal-Ġvern li ressaq il-liġi fir-riġward tal-Bord:*

"Ir-reġolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera għandhom jitqiegħdu taħt entita waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata ġurisdizzjoni sħiħa lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat". Sfortunatament minkejja li s-suq tal-kiri tant kiber f'Malta, il-wegħda tal-Gvern li jkun hemm ristrutturazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera baqgħet biss fuq il-karta.[7]

Fl-Att X tal-2009 hemm xejn inqas minn tliet provvedimentli li jittrattaw is-suġġett dwar il-kompetenza tal-Bord, u ċjoe' l-Artikoli 2, 38 u 39(5). Fatt li ma jgħin xejn u anzi jidher li serva biex ħoloq inċertezza. Dan apparti li f'dawn l-istess provvedimenti hemm sitwazzjonijiet fejn it-test Ingliż ma jirriflettix t-test Malti.

Il-qorti hi tal-fehma li jkun għaqli li l-leġislatur jintervjeni sabiex il-materja tal-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tiġi regolata minn provvediment wieħed tal-liġi li jkun ċar u li ma joħloqx il-problemi li l-imsemmija provvedimenti qegħdin joħolqu. Il-posizzjoni attwali tidher li qegħda sservi biss għal inċertezza u telf ta' żmien għal min ikun kostrett jipproponi proċeduri ġudizzjarji f'kwistjonijiet fejn is-suġġett hu l-kiri ta' fond urban.

Għal finijiet ta' kompetenza, ***il-liġi ma tagħmilx distinzjoni jekk fiż-żmien li l-attur jipproponi l-kawża l-kirja tkunx għadha fis-seħħ jew le. Mill-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili ma jirriżultax li l-komptenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiż-żmien li tiġi proposta l-kawża*** *… Il-pretensjoni tal-atturi hi bażata fuq* ***obbligi kuntrattwali li jemanu mill-kuntratt ta' lokazzjoni li kien hemm bejn il-kontendenti.*** *Ġialadarba l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-Bord għandu: "…..* ***l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri***[8] *ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali", għal din il-qorti hu evidenti li t-talba għall-ħlas ta' kera taqa' fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-lokazzjoni għadhiex in vigore jew le. Provvediment li ma jagħmilx distinzjoni f'liema perjodu jkun sar il-kuntratt ta' lokazzjoni.*

---

[6] Il-Ħtiega ta Riforma, Sostenibilita', Gustizzja u Protezzjoni pubblikata mill-Ministeru ghall-Politika Socjali.

[7] Fl-Ingliż: *"….. on all matters relating to contracts of lease of urban property and of a residence and of commercial tenements…."*

[8] Fl-Ingliż: *"connected with the letting of urban property….."*

Il-qorti taf li hemm ġurisprudenza li tgħid mod ieħor. Hekk per eżempju l-kawża **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**, *deċiża minn din il-qorti fl-4 ta' Diċembru 2013. Il-qorti ser tillimita ruħha biex tosserva li jidher li d-deċiżjoni tal-qorti kienet bażata fuq interpretazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fir-rigward tal-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, il-qorti osservat:*

"il-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap. 69 ċioe' 'minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra għandha tiftiehem illi anke jekk għal grazzja tal-argument hemm diverġenza fil-portata tat-tifsira li għandha tingħata lill-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 u artikolu 16(4) tal-Kap. 69, għandu jipprevali dak li qed jingħad fl-aħħar imsemmi artikolu. Pero din il-qorti tqis li ma hemm ebda diverġenza iżda biss aktar kjarezza fil-kliem tal-artikolu 16(4)".

Din il-qorti tosserva li:-

i. Il-qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 għandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili. Iż-żewġ provvedimenti tal-liġi ġew introdotti bis-saħħa tal-istess liġi, u l-applikazzjoni ta' wieħed ma jiddependix mill-ieħor.
ii. Wieħed jista' jargumenta li l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 japplika fejn il-kirja tkun għadha fis-seħħ in kwantu jipprovdi li l-Bord għandu jiddeċiedi "..l-materji kollha li **jolqtu kirjiet** *ta' fondi urbani….", u fit-test Ingliż: "…* **affecting the leases** *of urban property". Il-kelma "jolqtu" bl-Ingliż "affecting" tagħti lil wieħed x'jifhem li tirreferi għal kirja eżistenti u mhux li tkun spiċċat. Il-kliem "…. inkluż kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani* **fejn il-kirjiet ikunu intemmu***….", jistgħu jkomplu jsaħħu l-fehma li l-kelma* **kirjiet** *fl-ewwel parti tal-provvediment qegħda tirreferi għal kirja li għadha fis-seħħ. Pero' l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili m'għandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fil-fatt l-Artikolu 16(4) hu ntiż biss biex jagħti lill-Bord* **ukoll** *il-kompetenza li jiddeċiedi l-materji li jissemmew f'dak il-provvediment. Tant hu hekk li fl-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 jingħad li "…. il-Bord għandu* **wkoll** *jiddeċiedi l-materji …….". Għalhekk il-kompetenza tal-Bord m'hijiex limitata biss għal materji li jissemmew fl-imsemmi provvediment.*

iii. L-Artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeċiedi ***"kwistjonijiet <u>konnessi</u> ma' kuntratti ta' kiri". Din id-disposizzjoni ma tagħmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u oħrajn li ntemmu, u għalhekk fil-fehma tal-qorti m'għandhiex tkun hi stess li tintroduċi distinzjoni li l-liġi ma tagħmilx***.

iv. ***Ir-realta' tibqa' li kawża fejn jintalab ħlas ta' kera hi kwistjoni ntrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera, u dan minkejja li l-kirja ma tkunx għadha fis-seħħ.*** *Il-qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn bil-mod kif inkiteb l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, il-Bord għandu kompetenza li jisma'*

u jiddeċiedi kawża għall-hlas ta' kera meta l-kirja tkun għadha fis-seħħ filwaqt li m'għandux tali kompetenza għas-sempliċi raġuni li l-kirja tkun inħallet. L-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili ma jatix lill-qorti x'tifhem li l-leġislatur ried jiddistingwi. Wara kollox huma kwistjonijiet relatati mal-obbligi kuntrattwali ta' inkwilin.

F-istess jum, u għall-istess raġunijiet, l-istess Qorti waslet għall-istess konklużjoni fis-sentenzi **Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et** u **Margaret Onanda Constance York vs Simon Gatt noe**.

Dan it-Tribunal jaqbel ma' din l-interpretazzjoni, għar-raġunijiet kollha spjegati fid-dettall mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenzi fuq ċitati, u qed jerġa' jagħmel tiegħu l-konklużjoni tagħha li l-Bord li Jirregola l-Kera jinsab vestit b'kompetenza esklussiva biex jiddetermina talbiet għal-ħlas, imressqa in konnessjoni ma' kuntratt ta' kiri, anke jekk il-ħlas jintalab jew jiġi dikjarat dovut wara t-terminazzjoni tal-kirja.

It-Tribunal huwa konxju li, fl-aħħar żmenijiet, dan it-Tribunal (diversament presjedut) ippronunzja ruhu bil-maqlub, anke f'kawżi bħal din fejn inkwilin preċedenti jitlob rifużjoni ta' ħlasijiet magħmula minnu taħt kuntratt ta' kiri (inkluż depożitu).[9] L-attriċi ċċitat b'eżempju s-sentenza **Anna Buchanan vs Ritianne Muscat**[10], fejn pero' din il-kwistjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal *ratione materiae* ma ġietx sollevata.

Filwaqt li t-Tribunal huwa konxju mill-ġurisprudenza kostanti li, safejn possibbli b'applikazzjoni tal-liġijiet viġenti, l-azzjonijiet għandhom jiġu salvati, u trattati u deċiżi fil-mertu, madankollu t-Tribunal irid japplika b'korrettezza l-liġi li ħolqitu, u l-liġijiet proċedurali l-oħra. Il-kwistjoni tal-kompetenza hija fundamentali tant li dan it-Tribunal

[9] Ara fost oħrajn **Lisa Barker et vs Jeanette Critien**, Talba numru 198/2016AM, deċiża fis-07.12-2016 (pendenti fl-appell) li fiha t-Tribunal straħ fuq id-deċiżjoni fis-sentenza **Anthony Montebello et vs Flak Lindner et** (17.02.2015), li fiha dan it-Tribunal (diversament presjedut) straħ fuq il-linja ġurisprudenzjali ta' dakinhar mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenzi **Bonnici vs Borg** (*su*pra) u **Delicata Mohnani vs Borg et** (*supra*)

[10] Talba numru 118/2015AM, deċiża fis-16.09.2016

huwa obbligat iqajjimha *ex ufficio*[11], jekk jidhirlu li jista' ma jkunx vestit bil-poter li jiddetermina t-talba mressqa quddiemu.

L-attriċi targumenta li l-azzjoni tagħha tista' tiġi salvata billi dan it-Tribunal japplika l-**art. 741(b)** tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, miżjud bl-Att IV tal-2016, u jibgħatha quddiem il-*forum* kompetenti, ossia l-Bord li Jirregola l-Kera. Madankollu, kif ġa ppronunzja ruhu fil-kawża **Schembri et vs Schembri** (*supra*), dan it-Tribunal jidhirlu li meta l-leġislatur għażel li jagħti l-poter tat-trasferiment tal-kawzi lill-*'qorti'* biss, meta mbagħad bl-istess *proviso* elenka l-*fora* li jistgħu jirċievu l-kawżi bis-saħħa tal-eżerċizzju ta' dan il-poter bħala *'qorti, bord jew tribunal'*, wera li dan il-poter kien qed jagħtih biss lill-*'qorti'* u mhux ukoll lill-*'bord jew tribunal'*, bħalma huwa dan it-Tribunal. It-Tribunal jifhem l-argument tal-attriċi li din l-interpretazzjoni tista' titqies li tippreġudika l-interess tal-leġislatur għal aktar effiċjenza ġudizzjali, pero' jqis li l-kompitu tiegħu huwa li japplika r-rieda tal-leġislatur, kif espressa fil-liġi miktuba. *Ubi lex voluit, dixit*.

Għal dawn ir-raġunijiet, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi l-kawża billi jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta u konsegwentement tillibera lill-konvenuta mill-osservana ta' dan il-ġudizju, bl-ispejjeż kontra l-attriċi.

Avukat, Phyllis Aquilina LL.D.

ĠUDIKATUR

[11] **Art. 774(b)**, Kap. 12