FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Zammit B.A. LL.D. M. Jur (Eu. Law)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Mejju 2017

Talba Nru: 114/17 CZ

Samuel Degaetano

vs

Meander Co. Limited

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-8 ta' Marzu 2017 fejn l-attur premetta:

Illi s-socjeta' konvenuta ghandha taghti lill-attur is-somma ta' elf u sitt mitt Euro (€1,600) rapprezentanti l-ammont ekwivalenti moghti mill-attur lill-istess socjeta' konvenuta bhala depozitu in konnessjoni ma' skrittura privata (Dok. A) ghall-kirja tal-fond propjeta' tas-socjeta' konvenuta deskritt bhala 'Flat 1', Triq Nutar Emanuel Debono, Naxxar, liema kirja fattwalment ma sehhet qatt (u ma setghet issehh qatt) minhabba nuqqasijiet diversi ta' l-istess socjeta' konvenuta.

Illi minkejja li kienet interpellata diversi drabi mill-attur sabiex taddivjeni ghall-hlas ta' l-ammont surriferit, is-socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Bl-ispejjez u drittijiet, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali 547/2016 tat-12 t'April 2016 u bl-imghaxijiet legali sa mid-data tal-prezentata ta' l-istess ittra kontra s-socjeta' konvenuta li minn issa hija ingunta in subizzjoni.

Is-socjeta' konvenuta prezentat risposta fis-17 t'April 2017 fejn eccepiet:

1. Illi t-talba mressqa mir-rikorrent fil-konfront tas-socjeta' intimata hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda fl-intier taghha bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent;
2. Illi ma tezisti l-ebda raguni valida fil-ligi sabiex jigi ritornat lir-rikorrent l-ammont minnu mhallas bhala epozitu in konnessjoni mal-kirja ta' l-appartament Flat 1, Triq Nutar Emanuel Debono, Naxxar, skond l-iskrittura privata datata l-1 ta' Settembru 2015;
3. Illi mhux minnu dak allegata mir-rikorrent fis-sens illi l-fond ma kienx fi stat abitabbli fil-mument illi dahlet fis-sehh il-kirja suriferita. Ix-xoghol fil-fond

kien komplut fil-gurnata in kwestjoni u b'ammissjoni tieghu stess, ir-rikorrent kien diga' dahhal l-effetti personali tieghu fil-fond de quo;

4. Illi r-rikorrent effettivament telaq mill-fond suriferit u abbanduna l-kirja ghaliex sab jikri post iehor b'rata ta' kera irhas, u dan kif gie kkomunikat lil Caroline Sammut (rapprezentanti tas-socjeta' intimata).
5. Illi di piu' b'konsegwenza ta' l-agir irresponsabbli tar-rikorrent is-socjeta' intimata sofriet id-dani illi ghandu jaghmel tajjeb ghalihom l-istess rikorrent.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Illi t-Tribunal ra illi l-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* sollevata mit-Tribunal stess..

Illi ghall-fini biss ta' din l-eccezzjoni, irrizulta s-segwenti:

Illi l-partjiet iffirmaw skrittura li biha l-attur kien qed jikri l-fond flat 1, Triq Nutar Emanuel Debono, in-Naxxar.

Illi l-attur hallas elf u sitt mitt Euro (€1,600), u cioe' tmin mitt Euro (€800) bhala depozitu u tmin mitt Euro (€800) ohra bhala hlas ta' xahar kera bil-quddiem.

Illi l-attur jallega illi fid-data tal-bidu tal-kirja, ix-xoghlijiet fil-fond li kellu jinkera kienu ghadhom mhux mitmuma, u allura ma setax igawdi l-kirja.

Illi s-socjeta' konvenuta ma qablitx dwar dan l-ahhar punt.

Illi ghalhekk l-attur talab lura dak li kien hallas, u wasal ghall-kawza odjerna.

Illi huwa car allura illi z-zewg ammonti li qed jintalbu huma diretament konnessi ma' kirja, u dan cioe' kemm id-depozitu, kif ukoll iktar u iktar il-hlas ta' xahar kera.

Illi minn meta l-ligi tal-kera giet emendata bl-Att X ta' l-2009, il-kwistjoni tal-kompetenza tal-qrati ordinjarji f'kawzi li ghandhom x'jaqsmu mal-kera giet trattata diversi drabi, u kien hemm sentenzi li nterpretaw dawn l-emendi b'mod konfliggenti, kemm in prim'istanza kif ukoll fl-appell. Id-dispozizzjonijiet li jirregolaw din il-materja llum huma hekk kif gej:

Art. 1525(1), Kodiċi Ċivili:

'... 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 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-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.'

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.

Illi s-sentenza li jidher li kristallizzat il-pozizzjoni f'dan ir-rigward hija s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri), fl-ismijiet: *Salvatore Bartolo et vs. Anthony Deguara et*[1]. F'din is-sentenza, inghad is-segwenti:

> 'Il-qorti rat id-dibattiti parlamentari u tistqarr li dwar din il-materja ma sabet l-ebda ispirazzjoni ghajr li l-Ministru tal-Politika Socjali li pprezenta l-ligi qal:-
>
> "Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħux taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li

[1] 16 ta' Dicembru 2015 – per Onor. Imhallef Anthony Ellul

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[2] toħroġ ċar x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-liġi fir-rigward tal-Bord:

"Ir-regolamentazzjoni 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-weghda tal-Gvern li jkun hemm ristrutturazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera baqgħet biss fuq il-karta.

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 it-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 qiegħda sservi biss għal inċertezza u telf ta' żmien għal min ikun kostrett jipproponi proċeduri ġudizzjarji fi 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 jirrizultax li l-komptenza tal-Bord tiddependi mill-eżistenza 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 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.

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-dispozizzjonijiet 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-

[2] Il-Ħtiega ta Riforma, Sostenibilita', Ġustizzja u Protezzjoni pubblikata mill-Ministeru għall-Politika Soċjali.

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 qiegħda 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 konnessi 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-ħlas 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.

Illi dan it-Tribunal jaqbel ma' l-interpretazzjoni kif issa moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza imsemmija, u kkwota din is-sentenza fit-tul ghaliex ir-ragunamenti hemm imsemmija jghoddu wkoll ghall-kwistjoni li ghandu quddiemu f'din il-kawza.

Illi ladarba gie stabbilit illi huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa kompetenti fil-kaz odjern, it-Tribunal jehtieg jinvestiga jekk ghandux jiddikjara ruhu mhux kompetenti fuq kull wahda mill-kwistjonjiet li ghandu quddiem, jew dwar kollha. Dan qed jinghad minhabba li kif gia' spjegat l-

attur qasam l-ammont mitlub fi tnejn (2), u cioe' hlas lura tad-depozitu u hlas lura tax-xahar kera li kien hallas bil-quddiem.

Illi l-ligi tipprovdi f'Artikolu 1525 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta illi l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jiddieciedi **kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri**. Illi Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 imbaghad jghid ukoll illi **l-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani**; filwat li Artikou **39(5)** tal- Att tal-2009 li Jemenda l-Kodiċi Ċivili (Att X tal-2009) jipprovdi illi l-Bord għandu jkollu **ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali**.

Illi huwa car ghalhekk illi l-kwistjonijiet konnessi ma' kiri li jistghu jigu decizi mill-Bord mhumiex biss dawk il-kwistjonijiet rigwardanti arretrati ta' hlas ta' kera. Il-ligi ma tirrestringi bl-ebda mod il-kwistjonijiet li ghandhom jigu decizi mill-Bord; ghall-kuntrarju tispecifika illi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani ghandhom jigu decizi mill-bord.

Illi huwa pacifiku illi t-talbiet li qed jaghmel l-attur huma kollha fihom infushom marbutin mal-kirja tal-fond. Kemm id-depozitu kif ukoll il-hlas ta' xahar kera ma kinux isehhu li kieku ma kienx hemm il-kirja in kwestjoni; u ghaldaqstant zgur li kull wahda minn dawn il-materji hija 'kwistjoni konnessa ma' kuntratt ta' kiri' hekk kif jipprovdi l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, hawn fuq imsemmi. Dan it-Tribunal ghalhekk qed iqis illi kull talba li ghamel l-attur hija konnessa mal-kirja, u fid-dawl tal-ligi kif fuq kwotata, jiddikjara li mhuwiex kompetenti sabiex ikompli jisma' din il-kawza fil-mertu.

Illi fl-istess waqt, din il-mankanza procedurali ma tistax tigi sanata billi wiehed idur ghal dak li llum huwa l-Artikolu 741 (b) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, ghaliex dik il-procedura hija riservata biss ghal 'qorti' u mhux ghal tribunal bhal dan.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi billi a bazi ta' l-eccezzjoni sollevata minnu, jiddikjara li mhuwiex kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi din il-kawza.

L-ispejjez tal-kawza jibqghu a karigu ta' l-attur.

Avukat Dr. Claudio Zammit
Gudikatur

Mary Josette Musu'
Deputat Registratur