FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr Phyllis Aquilina LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 21 ta' Marzu, 2017

Talba Nru: 520/2016PA

ROSSI Michael u Micallef Isabelle Laurent

vs

ATTARD Mario u martu Attard Joan

It-Tribunal,

Ra l-Avviż tat-Talba preżentat fit-18 ta' Novembru 2016 li permezz tiegħu l-atturi talbu li dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenuti jħallsuhom is-somma ta' €458.15ċ rappreżentanti danni sofferti minnhom meta, fis-17 ta' Novembru 2014, ġew kostretti jħallsu tali somma lill-Automated Revenue Management Services Limited (Arms Ltd), liema somma kellha, skond ftehim ta' kera eżistenti bejn il-kontendenti, tiġi mħallsa mingħand il-konvenuti fir-rigward tal-kirja tal-garaxx 104, Triq Sant'Elena, Sliema, li l-konvenuti vvakaw fis-7 ta' Lulju 2014, bl-ispejjeż tal-ittra uffiċjali 2713/2016 u bl-imgħax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena fuq is-somma mitluba mid-data tal-preżentata ta' din it-talba. L-atturi ddikjaraw li huma interpellaw diversi drabi lill-konvenuti sabiex iħallsu, u b'hekk jonoraw l-obbligi tagħhom, pero' dawn baqgħu inadempjenti anke meta kienu ben konsapevoli tal-ammont minnhom dovut, u minkejja li kienu ta' sikwit jitolbu estensjoni taż-żmien biex iħallsu.

Ra d-dokumenti annessi mal-Avviż tat-Talba, senjatament (i) kopja tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fil-fond 104, Triq Sant' Elena, Sliema għall-perjodu mill-24 ta' Ġunju 2014 sas-17 ta' Novembru 2014 (Dok.'MR1', fol.2 sa 6); (ii) kopja tar-riċevuta tal-ħlas f'isem l-atturi fl-ammont mitlub b'din il-kawża (Dok.'MR2', fol.7); u (iii) kopja informali ta' ittra uffiċjali eżekuttiva datata 28 ta' Ottubru 2016 (Dok.'MR3', fol.8) bir-riċevuta tal-ispejjeż ġudizzjarji relattivi (fol.9).

Ra r-Risposta tal-konvenuti preżentata fis-16 ta' Jannar 2017, li permezz tagħha t-Tribunal qajjem *ex ufficio* l-kwistjoni jekk għandux kompetenza jiddeċiedi t-Talba, in kwantu tirrigwardja hlas li sar dovut fil-kors ta', jew b'xi mod in konnessjoni ma', kuntratt ta' kiri.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet dwar din il-kwistjoni ta' kompetenza, u ra t-traskrizzjoni tal-istess.

Ikkunsidra li:

Din il-kawża tirrigwardja talba tal-atturi, ġa lokaturi tal-fond 104, Triq Sant' Elena, Sliema, li l-konvenuti kienu jikru mingħandhom, għall-ħlas tad-danni li l-atturi jippretendu li ġarrbu bi ħtijiet tal-konvenuti, konsistenti fi ħlas li effettwaw favur terzi għal servizzi ta' dawl u ilma kkunsmati mill-konvenuti fil-fond hekk mikri lilhom.

Għalhekk ma ġietx preżentata kopja tal-iskrittura tal-kiri bejn il-partijiet li kienet tirregola din ir-relazzjoni lokatizja, mill-atti proċesswali jidher li ma hemmx kwistjoni bejniethom li effettivament kienet teżisti bejniethom dik ir-relazzjoni, u li llum hija definittivament mitmuma. Dan qed jingħad ukoll in vista tan-natura tal-eċċezzjonijiet fil-mertu sollevati mill-konvenuti.

Fit-trattazzjoni orali tiegħu, l-abbli difensur tal-atturi ta elenku estensiv tal-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati fuq din il-kwistjoni. B'mod partikolari, huwa rrefera għall-ġudikati kunfliġġenti dwar il-kwistjoni ta' kompetenza meta t-talba tiġi intavolata

wara t-tmiem tal-kirja, u b'riferenza għal ħlasijiet li jiġu dikjarati dovuti meta r-relazzjoni lokatizja ma tkunx għadha tezisti. Irrefera wkoll għall-ġdikati tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fosthom fis-sentenza **Maria Mifsud Bonnici vs Nazzareno Aquilina et**[1], fejn l-istess Qorti ddikjarat ruħha kompetenti biex tiddetermina kawżi dwar żgumbrament, minkejja li kienu jinvolvu kirjiet.

Kif diġa' kellu opportunita' jelenka dan it-Tribunal, kif kompost, fis-sentenzi **Alfred Schembri vs Jean Pierre Schembri et** (Talba Numru 204/16, deċiża fl-10 ta' Jannar 2017, mhux appellata) u **Annika Vaisanen vs Rita Palmier** (Talba Numru 42/2016, deċiża fit-28 ta' Frar 2017, mhux appellata), 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 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 kummercjali**. 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-dispożizzjonijeit tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.'*
>
> **Art. 16(4),** Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69)
> *'**Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull ligi oħra**, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan għat-terminu ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawż 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**

[1] Prim'Awla, 11.1.2017

> **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[2] (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 konkluzjonijiet 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[3], inkella jekk humiex esklużi minn dik il-kompetenza speċjali u allura jidħlu fil-kompetenza ġenerali tal-qrati ordinarji[4] (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 ruhu fil-ġudikati fuq imsemmija, dan it-Tribunal jidhirlu li din is-sitwazzjoni xejn feliċi ta' inċertezza dwar il-kompetenzi rispettivi tal-Bord li Jirregola l-Kera, u l-qrati ordinarji, f'materji konnessi ma' kiri, ġiet iċċarata 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-konklużjoni fis-sentenza tagħha (diversament presjeduta) **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg** fuq ċitata:

---

[2] Ara **Pawla Xerri vs Francis Muscat et,** Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Gurisdizzjoni Inferjuri, 18.6.2013;

[3] Ara fost oħrajn **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et, Appell (Inferjuri),** 9.7.2014

[4] Ara deċiżjoni ewlenija f'dan is-sens **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 4.12.2013

[5] Appell (Inferjuri), 16.12.2015, ċitata mill-konvenut fin-Nota ta' Riferenzi, fol. 15

'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 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-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 gurisdizzjoni sħiha lill-Bord ghar-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 fiz-zmien li l-attur jipproponi l-kawża l-kirja tkunx ghadha fis-sehh jew le****.* ***Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Ċivili ma jirriżultax li l-komptenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien 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.*** *Gialadarba l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-Bord ghandu: "…..* ***l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta'***

[6] Il-Ħtiega ta Riforma, Sostenibilita', Ġustizzja u Protezzjoni pubblikata mill-Ministeru għall-Politika Soċjali.
[7] Fl-Ingliż: *"….. on all matters relating to contracts of lease of urban property and of a residence and of commercial tenements…."*

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.*

...

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 konnessi ma' kuntratti ta' kiri". Din id-disposizzjoni ma tagħmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u oħrajn li ntemmu, u għalhekk fil-fehma***

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

> ***tal-qorti m'għandhiex tkun hi stess li tintroduċi distinzjoni li l-liġi ma tagħmilx.***

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**.

It-Tribunal huwa konxju li, kif tajjeb issottolineaw l-atturi, 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.[9] Pero', wara li reġa' qies din il-kwistjoni, dan it-Tribunal jasal għall-istess konklużjoni tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenzi fuq ċitati **Bartolo et vs Deguara et**, **Buttigieg vs Easby et** u **York vs Gatt noe**, u qed jerġa' jagħmel tiegħu l-konklużjoni tagħha li l-Bord li Jirregola l-Kera jinsab vestit b'kompetenza esklussiva biex jiddetermina talbiet għall-ħlas, imressqa in konnessjoni ma' kuntratt ta' kiri, anke jekk il-ħlas pretiż jirrigwardja allegati danni, li jintalbu jew jiġu dikjarati dovuti wara t-terminazzjoni tal-kirja.

Kwantu għas-sentenza **Mifsud Bonnici vs Aquilina et**, li rreferew għaliha l-atturi, it-Tribunal jinnota li d-deċiżjoni tal-Qorti li kienet kompetenti biex tiddeċiedi t-talba hija bażata fuq il-prinċipju li l-kompetenza hija determinata, l-ewwel u qabel kollox, mill-premessi u t-talbiet fl-att promotur. Fejn l-attur jipproċedi għal żgumbrament għaliex jallega li l-konvenut m'għandux titolu biex jokkupa, anke jekk il-konvenut jeċċepixxi titolu ta' kiri, il-qorti ordinarja tibqa' kompetenti biex tiddetermina t-talba ta' żgumbrament sakemm ma tikkonkludix li l-konvenut verament jiddetjeni b'titolu validu

---

[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** (*supra*) u **Delicata Mohnani vs Borg et** (*supra*), u **Anna Buchanan vs Ritianne Muscat,** Talba numru 118/2015AM, deċiża fis-16.09.2016

ta' kiri. Hekk kif jiġi konfermat it-titolu ta' kiri tal-konvenut, il-kompetenza tgħaddi għand il-bord jew tribunal speċjali adit, skond in-natura tal-fond.[10]

Kwantu għall-applikabilita' f'dan il-każ tal-**art. 741(b)** tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, miżjud bl-Att IV tal-2016, filwaqt li huwa konxju mill-ġurisprudenza kostanti li, safejn possibbli, l-azzjonijiet għandhom jiġu salvati u deċiżi fil-mertu, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li meta l-leġislatur ta dan il-poter tat-trasferiment tal-kawżi lill-*'qorti'*, 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'*, kjarament ried jagħti dan il-poter lill-*'qorti'* biss, u mhux ukoll lill-*'bord jew tribunal'*, bħalma huwa dan it-Tribunal. Il-liġijiet proċedurali huma ta' ordni pubbliku, u dan it-Tribunal huwa marbut japplika l-liġi kif miktuba, b'mod partikolari fi kwistjoni ta' kompetenza li huwa saħansitra obbligat iqajjem *ex ufficio*.

Għal dawn ir-raġunijiet, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi l-kawża billi, filwaqt li jiddikjara ruhu mhux kompetenti biex jisma' u jiddeċiedi din il-kawża, jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

L-ispejjeż tal-kawża jibqgħu a karigu tal-atturi.

Avukat, Phyllis Aquilina LL.D.

ĠUDIKATUR

---

[10] Ara wkoll **Maria Alfred Micallef et vs Hussein Tlas**, Prim'Awla, 27.10.2016 u ġurisprudenza hemm ċitata