

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)
Imhalled Anthony Ellul

Appell numru: 198/16

**Lisa u Lee konjuġi Barker u b'digriet tas-16 ta' Awwissu 2019
il-Qorti innominat lill-Avukat Mark A Mifsud Cutajar u lill-PL
Hilda Ellul Mercer bħala kuraturi tal-appellati Lisa u Lee Barker**

vs

Jeanette Critien

4 ta' Ottubru, 2019.

1. **Il-kawża titratta talba tal-atturi għar-rifużjoni ta' depożitu fuq kirja li kienet terminata.**
2. Fl-Avviż tat-23 ta' Mejju 2016 ipprezentat quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar l-atturi talbu li l-konvenuta tiġi ordnata tiffinidhom id-depożitu ai termini tal-kuntratt ta' kera tal-31 ta' Jannar 2015 (Dok A, anness mal-avviż).
3. Fl-10 ta' Ġunju 2016 il-konvenuta pprezentat it-tweġiba u qalet:

"Preliminarjament, l-inkompetenza ratione materiae ta' dan it-Tribunal in kwantu t-talba taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera skont l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili u l-Artikolu 16 tal-Kap 16.

Mingħajr preġudizzju u fil-mertu, it-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u fil-liġi u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż.

F' kull każ, l-ammont pretiż mill-atturi mhux dovut billi skont il-klawsola (q) tal-kuntratt ta' kiri datat 31 ta' Jannar 2015 id-depożitu kien rifondibbli biss jekk ma jkunx hemm ħsara jew danni fil-fond mikri fit-terminazzjoni tal-kirja, kif fil-fatt sabet l-eċċipjenti u kif ser jiġi pruvat aħjar fil-kors tal-kawża.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri".

4. Fis-7 ta' Diċembru 2016 it-Tribunal għal Talbiet Żgħar iddeċieda dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-kompetenza. Huwa kkunsidra:

"Li t-talba hija għal rifiżjoni ta' depożitu fuq kirja liema kirja llum spiccat.

Li għaladarba llum ma għadx hemm kirja, dan it-Tribunal għandu kompetenza li jisma' din il-kawża u jagħmel referenza għall-kawża numru 322/2014 mogħtija minn dan it-Tribunal diversament presedut, fl-ismijiet "Anthony Montebello et vs Falk Lindner et" fis-17 ta' Frar 2015, fost diversi sentenzi oħrajn";

u għalhekk ċaħad l-eċċezzjoni tal-kompetenza u kompla jisma' l-kawża.

5. Fl-14 ta' Diċembru 2016 il-konvenuta pprezentat rikors quddiem din il-qorti fejn appellat mis-sentenza. **Imentat mill-fatt li t-Tribunal ċaħad l-eċċezzjoni preliminari** u talbet lil din il-qorti tħassar is-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjoni preliminari u tiċħad it-talba tal-atturi.

6. Ir-rikors tal-appell tal-konvenuta huwa prattikament riproduzzjoni tal-kontenut tan-nota tas-sottomissjonijiet tal-14 ta' Ottubru 2016. Fir-rikors tal-appell/nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuta għamlet referenza għall-Att X tal-2009 (li permezz tiegħu il-kompetenza speċjali tal-Bord li Jirregola l-Kera twessgħet) u aċċennat għas-segwentli artikoli tal-liġi u ġurisprudenza, li din il-qorti qed telenka in suċċint:

- L-ewwel proviso tal-Art 1525(1) tal-Kap 16 (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-grati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba."

- L-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 (Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini):

"Minkejja d-dispożizzjonijiet 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 intemmu wara terminazzjoni ta' kirja."

- Id-dispożizzjoni tranżitorja fl-Artikolu 39(5) tal-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."

- "Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et" (App. Inferjuri - 16.12.2015)
F' din il-kawża¹ il-Qorti tal-Appell Inferjuri osservat li għall-finijiet ta' kompetenza il-ligi ma tagħmilx distinzjoni jekk fiż-żmien li l-attur jipproponi l-kawża l-kirja tkunx għadha *in vigore* jew le. Enfasizzat li l-Artikolu 1525 jagħmilha ċara li l-Bord għandu "*kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri*" u għalhekk ikkonkludiet li kellha l-kompetenza biex tiddeċiedi dwar il-pretenzjoni tal-atturi għall-ħlas ta' kera (kwistjoni intrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera) irrispettivament minn jekk il-kirja kinitx għadha fis-seħħ jew le.
- "Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et" (App. Inferjuri - 16.12.2015)
F' din il-kawża² il-Qorti tal-Appell Inferjuri għamlet l-istess kunsiderazzjonijiet dwar il-kompetenza u waslet għall-istess konkluzjoni bħal fil-każ Bartolo vs Deguara (supra) .
- L-Artikolu 741(b) tal-Kap 12 (Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili) - miżjud bl-Att IV tal-2016 - ma japplikax
In oltre l-konvenuta appellanti ssostni li lanqas ma japplika d-dispost tal-Artikolu 741(b) tal-Kap 12 billi l-poter għat-trasferiment huwa mogħti lil "*qorti*" favur "*qorti, bord jew tribunal ieħor*" u mhux ukoll vice-versa.
- "Anthony Montebello et vs Falk Lindner et" (TTŻ – 17.02.2015)
Is-sentenza lil strah fuqha t-Tribunal għal Talbiet Żgħar fil-kawża odjerna ippreċediet l-iżvilupp ġurisprudenzjali bis-sentenzi mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2015, u f' kull każ, il-konkluzjoni raġġunta fiha mit-Tribunal kienet ibbażata fuq ġudizzji li din il-qorti espressament, u bi spjegazzjoni ċara, iddipartixxiet minnhom fis-sentenzi fuq citati.

¹ (rigwardanti talba għall-ħlas ta' €3,322.11: arretrati ta' kera ta' ħanut u ħlas ta' permiss skont il-liċenzja relattiva, fejn il-kirja kienet diġa intemmet)

² (rigwardanti talba għall-ħlas ta' €2,000: spejjeż ta' konsum ta' dawl u ilma u ħsara, fejn il-kirja kienet diġa intemmet)

Konsiderazzjonijiet.

7. It-Tribunal għal Talbiet Żgħar fis-sentenza tas-7 ta' Diċembru 2016, wara li qies li "*Ilum m'għadx hemm kirja*" ċaħad l-eċċezzjoni preliminari. In sostenn ta' din il-pożizzjoni tiegħu huwa għamel riferenza għas-sentenza fis-17 ta' Frar 2015 fil-kawża "Anthony Montebello et vs Falk Lindner et".
8. Il-kawża "Anthony Montebello et vs Falk Lindner et" li rrefera għaliha it-Tribunal kienet tirrigwarda talba għall-ħlas ta' €2,303 rappreżentanti l-bilanċ allegatament dovut in linea ta' arretrati ta' kera u kontijiet ta' dawl u ilma, fir-rigward ta' kirja li fiż-żmien tal-intavolar tal-kawża kienet intemmet. It-Tribunal irrefera *inter alia* għall-kawzi fl-ismijiet "Enriketta Bonnici vs Gordon Borg" (deċiża mill-Bord tal-Kera fit-28 ta' Ġunju 2012) u "Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et" (deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati, Malta, fid-9 ta' April 2013) fejn kien ġie ritenut li l-Bord tal-Kera ma kellux kompetenza jisma' u jiddeċiedi talbiet għall-ħlas ta' ammonti relatati ma' kirjiet li kienu intemmu. Il-Qorti tal-Appell Inferjuri ikkonfermat tali pożizzjoni f' kull waħda minn dawn il-kawzi.
9. Sussegwentement hemm ġurisprudenza li tat fehma differenti. Kif spjegat il-konvenuta fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha u wkoll fr-rikors tal-appell, din il-qorti fil-kawzi "Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et" (deċiża fis-16 ta' Diċembru 2015) u "Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et" (deċiża ukoll fis-16 ta' Diċembru 2015) irriteriet li anke fejn il-kirja tkun intemmet, jibqa' xorta l-Bord tal-Kera li għandu l-kompetenza li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi mal-kuntratt tal-kirja. Għalkemm irrikonoxxiet li kien hemm ġurisprudenza li tgħid mod ieħor, osservat li l-Artikolu 1525 ma jiddistingwix bejn kirijiet *in vigore* u kirjiet li ntemmu.
10. Din il-qorti qegħda tagħmel ukoll riferenza għall-kawża "Dr Sarah Rutter Giappone et vs Darren Grima et" (deċiża minnha stess, kif preseduta, fil-5 ta' Novembru 2018), fejn kienet saret talba għall-ħlas ta' €3,384.62 rappreżentanti id-depożitu li tħallas fuq il-kirja (wara li tnaqqsu l-kontijiet tas-servizzi u tiswijiet

dovuti). Għalkemm it-Tribunal għal Talbiet Żgħar fis-sentenza tal-21 ta' Ġunju 2018 reġa applika l-insenjament ta' din il-qorti fil-kawża "Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et", din il-qorti kienet irrevokat ukoll dik is-sentenza u osservat:

"Il-fatt li l-kirja tkun spiċċat ma jfissirx li l-Bord tal-Kera ma jibqagħlux kompetenza. Għalkemm il-kirja tkun spiċċat il-kwistjoni xorta baqgħet konnessa mal-obbligi kuntrattwali rispettivi li kellhom il-partijiet taħt il-kuntratt ta' lokazzjoni."

11. Il-kwistjoni bejn il-partijiet hi dwar id-depożitu li ħallsu l-atturi skond klawżola (q) tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Fil-meritu l-konvenuta qegħda ssostni li l-ħlas mhuwiex dovut għaliex skont l-istess klawżola, id-depożitu jithallas lura bil-kundizzjoni li ma jkunx saret ħsara mill-inkwilini. Peress li l-konvenuta ssostni li l-atturi għamlu ħsara fil-fond, targumenta li m'għandhiex obbligu tagħti lura s-somma ta' €750 li rċeviet mingħandhom ai termini ta' klawżola (q) tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Mhemmx dubju li irrispettivament għadhiex teżisti jew le l-kirja, dawn huma kollha kwistjonijiet mal-kirja. Għaldaqstant, il-Bord Li Jirregola l-Kera għandu l-kompetenza sabiex jisma' u jiddeċiedi dwar il-materja in kwistjoni.

12. L-atturi m'għamlux argumenti godda li jikkonvinċu mod ieħor lill-qorti.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell u filwaqt li tħassar is-sentenza preliminari tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar tas-7 ta' Diċembru 2016, tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuta u tiddikjara li t-Tribunal għal Talbiet Żgħar m'għandux kompetenza sabiex jisma u jiddeċiedi l-kawża.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jithallsu mill-atturi appellati b'dan li d-dritt tal-kuraturi għandu provvizzorjament jithallas mill-appellanti.

Anthony Ellul.