FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Żammit

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Mejju 2021

Talba Nru: 65/21 CZ

Nico Ghaznavi Baldacchino

vs

Odin Sammut

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-18 ta' Frar 2021 fejn l-attur premetta:

L-ammont mitlub huwa ta' €1,262, bl-ammont ta' €402 rapprezentanti bilabnc dovut in konnessjoni ma' sdervizzi tad-dawl u tal-ilma bhala hlas ta' xoghlijiet li l-attur kellu jwettaq susegwentement li l-konvenut ivvaka l-garaxx anness ma' propjeta' bl-isem Sant'Antnin fi Triq it-Tabija, Rabat, Malta, liema garaxx il-

konvenut kera minghand l-attur bis-sahha ta' skrittura ffirmata fit-3 t'April tas-sena 2019.

Bl-ispejjez u bl-interessi legali kontra l-konvenut minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Illi l-konvenut b'risposta mressqa fil-15 t'April 2021 eccepixxa:

Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal rationae materiae; dana skond id-dispost ta' Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi li l-Bord ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond;

Illi l-esponenti rritorna l-fond fi stat tajjeb – eskluz *fair wear and tear* kif pattwit bejn il-kontendenti a tenur ta' klawsola tlieta (3) tal-ftehim ta' lokazzjoni;

Illi in ogni caso u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attur irid jipprova li ghamel u hallas ghax-xoghlijiet minnu reklamati;

Illi l-ammont mitlub ghall-hlas ta' utilitajiet huwa esagerat meta hawn si tratta kirja ta' garage;

Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Illi t-Tribunal ra illi l-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni ghal-lum;

It-Tribunal sema' t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partjiet, kif ukoll ra n-nota ta' referenzi prezentata mill-attur.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi jirrizulta illi l-attur qed jaqsam it-talba tieghu fi tnejn; f'parti minnha qed jitlob hlas ghal servizzi ta' dawl u ilma ta' garage mikri lill-konvenut, u f'parti ohra qed jitlob hlas ghal xoghlijiet li allegatament kellu jaghmel wara li l-konvenut ivvaka mill-garaxx lilu mikri.

Illi t-Tribunal jinnota minn issa illi kull wahda miz-zewg talbiet hija relatata ma' fond mikri, u l-ebda wahda ma tista' titqies bhala talba separata u li mhijex pertinenti ghall-kiri ta' fond.

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-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.'

Illi aktar 'l isfel fl-istess artikolu, il-ligi tipprovdi illi:

> Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u ilma u kwalunkwe ammonti depożitati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġurisdizzjoni.

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 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

[1] 16 ta' Dicembru 2015 – per Onor. Imhallef Anthony Ellul
[2] Il-Ħtiega ta Riforma, Sostenibilita', Ġustizzja u Protezzjoni pubblikata mill-Ministeru għall-Politika Soċjali.

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-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 ta' servizzi tad-dawl u l-ilma u hlas ghal xoghlijiet li kellu jaghmel fil-fond.

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 Artikolu **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 il-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, kif ukoll ix-xoghlijiet li kellhom allegatament isiru wara li vvaka l-inkwilin, 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 jilqa' l-ewwel eccezzjoni, u jiddikjara li mhuwiex kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi din il-kawza.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu mill-attur.

Dr. Claudio Zammit
Gudikatur

Susanna Fenech
Deputat Registratur