MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' Novembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 82/2023 LM

Yog. Art Catering Limited
('l-appellata')

vs.

Gismond Attard (K.I. numru 517063(M)) u Jacqueline Attard (K.I. numru 17166(M))
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Gismond Attard (K.I. numru 517063(M))** u **Jacqueline Attard (K.I. numru 17166(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] minn sentenza *in parte* mogħtija fl-20 ta' Frar, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar [minn issa 'l

quddiem ‘it-Tribunal’], li permezz tagħha ddeċieda l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tagħhom fil-konfront tat-talbiet tas-soċjetà rikorrenti **Yog. Art Catering Limited (C62840)** [minn issa ’l quddiem ‘is-soċjetà appellata’] imressqa fil-konfront tagħhom, billi ċaħadhom bl-ispejjeż kontrihom.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw ir-rifużjoni ta’ parti mid-depożitu li s-soċjetà appellata kienet għamlet mal-appellanti skont skrittura lokatizja li saret bejniethom għall-kiri tal-ħanut bin-numru 59, Triq San Ġorġ, San Ġiljan, għall-perijodu bejn it-3 ta’ Marzu, 2014, sas-16 ta’ Frar, 2015. Wara li l-appellanti kienu ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex dan jikkundanna lis-soċjetà appellata tħallas l-arretrati ta’ kera dovuta u dawk tal-konsum tad-dawl u tal-ilma fl-imsemmi fond, is-soċjetà appellata ġiet ikkundannata permezz tas-sentenza tal-31 ta’ Jannar, 2022, sabiex tħallas is-somma komplessiva ta’ €9,720 u liema somma kellha tiġi paċuta ma parti tad-depożitu ta’ €16,000 li hija kienet għamlet mal-appellanti hekk kif saret l-iskrittura lokatizja ta’ bejniethom. Din il-Qorti kienet ikkonfermat is-sentenza tal-Bord fit-2 ta’ Novembru, 2022, iżda l-bilanċ tad-depożitu fl-ammont ta’ €3,603.65 baqa’ ma tħallasx lis-soċjetà appellata mill-appellanti.

Mertu

3. Is-soċjetà appellanta istitwiet dawn il-proċeduri quddiem it-Tribunal permezz tal-preżentata ta’ Avviż tat-Talba fl-14 ta’ Marzu, 2023, fejn talbu sabiex:

"...l-Onorabbli Tribunal jogħġbu:

1. *Jiddikjara lill-intimati arrikixxew ruħhom għad-dannu tas-soċjetà rikorrenti billi ma ħallsux lura l-kera rimanenti mid-depożitu fl-ammont ta' €3,603.65 wara l-prolazzjoni tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera ta' nhar il-31 ta' Jannar 2022 kif ikkonfermata mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell ta' nhar it-2 ta' Novembru 2022;*
2. *Jiddikjara lill-intimati debituri tas-soċjetà rikorrenti fl-ammont ta' €3,603.65;*
3. *Tikkundanna lill-intimati jħallsu lis-soċjetà rikorrenti s-somma fl-ammont ta' €3,603.65*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimati li jibqgħu minn issa nġunti għas-subizzjoni."

4. Is-soċjetà appellanta wieġbet fit-23 ta' Mejju, 2023, fejn ssottomettiet is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. *Illi* in linea *preliminari, dan it-Tribunal ma għandux kompetenza* ratione materiae *u dan għaliex il-Bord li Jirregola l-kera għandu kompetenza esklussiva rigward il-materji kollha li jirrelataw ma' kuntratti ta' kera;*

2. *Illi fit-tieni lok u wkoll* in linea *preliminari, l-azzjoni odjerna hija kolpita bil-preskrizzjoni kwinkennali kif stipulat permezz tal-Artikolu 2156 (ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex il-kera ġiet terminata nhar is-16 ta' Frar, 2015, skont sentenza li llum hija* res judiciata, *fl-ismijiet* ***Attard et vs Yog. Art Catering Ltd****, deċiża mill-Qorti tal-Appell, fit-2 ta' Novembru, 2022;*

3. *Illi fit-tielet lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement, l-ebda ammont ma huwa dovut.*

4. *Illi għaldaqstant it-talbiet ghandhom jigu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. It-Tribunal wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

*"**Konsiderazzjonijiet***

Il-konvenuti eċċepew żewġ eċċezzjonijiet in linea preliminari u ċioé li dan it-Tribunal m'għandux kompetenza ratione materiae *u dan għaliex il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva rigward il-materji kollha li jirrelataw ma' kuntratti ta' kera u li l-azzjoni odjerna hija kolpita bil-preskrizzjoni kwinkennali kif stipulat permezz tal-Artikoli 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex il-kera ġiet terminata nhar is-16 ta' Frar, 2015, skont sentenza li llum ġiet* res judicata*, fl-ismijiet* ***Attard et vs Yog.Art Catering Limited****, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fit-2 ta' Novembru, 2022.*

It-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi l-eċċezzjonijiet preliminari mogħtija waħda waħda.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari hija li dan it-Tribunal m'għandux kompetenza ratione materiae *u dan għaliex il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva rigward il-materji kollha li jirrelataw ma' kuntratti ta' kera.*

L-Artikolu 3 tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> ...
>
> (2) Bla ħsara għas-subartikolu (5), it-Tribunal għal-Talbiet Żgħar ikollu ġurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet kollha ta' flus ta' ammont ta' mhux iżjed minn ħamest elef euro (€5,000):
>
> ...
>
> (5) Kawżi li fihom jindaħlu kwistjonijiet dwar proprjetà ta' beni immobbli, piżijiet jew jeddijiet oħra mgħaqqdin mal-immobbli, għad li t-talba ma tkunx tiskorri ħamest elef euro (€5,000), u kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli ma jidħlux fil-ġurisdizzjoni tat-Tribunal.

L-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> (1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.
>
> Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perijodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt

il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta' raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba':

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

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.

*Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet **PL John Privitera noe et vs Josephine Camilleri** (fn. 6: Deċiża fis-16 ta' Lulju, 2012; Appell Ċivili Nru: 162/2011/1) irriteniet:*

"... l-artikolu 1525 tal-Kap. 12 [recte: 16] jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera "kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummerċjali". Mela allura kull kwistjoni dwar kera, inkluż ħlas ta' kera, taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord li Jirregola l-Kera, u dan ġja ġie deċiż bid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited** (PA (JA) – 31 ta' Ottubru, 2011) fejn proprju fuq talbiet għal ħlas ta' kera, minkejja li ma kienx hemm eċċezzjoni ta' kompetenza dwar l-istess talbiet, l-istess Qorti sostniet korrettament li għalkemm ma hemmx eċċezzjoni ta' kompetenza, din hija materja ta' ordni pubbliku u ingħad "huwa ċar li din il-Qorti ma tistax tittratta kwistjoni ta' ħlas li ma hijiex kompetenza tagħha...".

"Illi la darba din tittratta l-liġi speċjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta' ċertu tip ta' kawżi u ċjoé dawk dwar kuntratti ta' kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Liġi tipprevali fuq l-liġi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawżi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura l-iskop tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009 kellhom l-iskop li kawżi li kienu qabel fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa daħlu fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3(2) tal-Kap. 380 dwar money claims ma japplikawx meta l-

kwistjoni tkun relatata għal talba ta' ħlas ta' kera, għaliex din ma tistax tkun fil-kompetenza tat-Tribunal Għal Talbiet Żgħar, iżda tal-Bord tal-Kera kif espressament indikat fl-**artikolu 1525 tal-Kap. 12 [recte: Kap. 16]**.

Illi f'dan il-każ il-liġi hija ċara u ma hemm l-ebda lok ta' interpretazzjoni u dan iktar u iktar in vista ta' dak provdut fl-**artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a)** jipprovdi subartikolu ġdid wara l-**artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69** li jgħid:-

"(4) 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";

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Enriketta Bonnici u b'digriet tal-20 ta' Lulju 2012 l-atti ġew trasfużi f'isem Raymond Bonnici, Rosaria Bonnici, Maria Vella u Joseph Bonnici lkoll aħwa Bonnici u Darren, James u Jonathan ilkoll aħwa Bonnici wara l-mewt ta' Enriketta Bonnici vs Gordon Borg*** *(fn. 7: Deċiża 4 ta' Diċembru, 2013, Appell Ċivili Nru: 40/2011/1MCH) il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fir-rigward tal-istess materja rriteniet:*

> Din il-Qorti tqis illi ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta waħda Tribunal speċjali, allura l-ġurisdizzjoni tiegħu għandha tiġi interpretata b'mod restrittiv u għandha tipprevali il-ġurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirriżultax ċar li l-Bord ingħata ġurisdizzjoni.
>
> Fl-ewwel lok il-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap. 69 ċioé 'minkejja d-dispozizzjonijiet ta' kull liġi oħra' għadnha tiftiehem illi anki 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. Però din il-Qorti tqis li ma hemm ebda diverġenza iżda biss aktar kjarezza fil-kliem tal-artikolu 16(4).
>
> L-artikolu 16(4) jitkellem fuq il-ġurisdizzjoni tal-Bord li jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet anki dawk li saru wara l-1995, skont l-artikolu 46 tal-Kap. 69. Hu minnu li l-liġi ma tagħmilx distinzjoni bejn kirijiet *in vigore* jew kirjiet mitmuma, u hu paċifiku li l-iskop tal-emendi fil-liġijiet tal-kera kienu intiżi biex safejn possibbli l-Bord tal-kera jkollu ġurisdizzjoni f'materja li għandha x'taqsam ma' kirja kemm jekk fi stadju kontrattwali jew ta' rilokazzjoni skont il-każ u konsegwentement il-ligi tal-kera applikabbli. Però

l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgħa tal-Bord kienx jestendi anki għal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja però meta r-relazzjoni ta' kera bejn il-partijiet tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategoriċi fuqha. Però din il-Qorti tqis illi ż-żieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem 'inkluż kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja mhix eżemplifikattiva tal-intenzjoni tal-leġislatur għal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni. Kieku kien hekk ma kienx hemm bżonn tal-eżempju bil-mod kif miktub għax l-artikolu waħdu kien ġia jabbraċċja kull kwistjoni relatata ma' kirja u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi żgur relatata ma' kirja ġia eżistenti iżda f'perijodu u sitwazzjoni fejn il-kirja hi mitmuma kif jgħidu l-istess kliem ċitati tal-artikolu 16(4).

Għalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-leġislatur tajjeb jew ħażin irrestrinġa għal każ wieħed fil-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera fejn wara tmiem ta' kirja tqum kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, ċioé kumpens għal okkupazzjoni bla titolu però wara tmiem ta' kirja ezistenti u mhux sempliċement każ fejn l-okkupant kien bla titolu ab initio fejn allura l-interpretazzjoni li kienet tingħata lill-artikolu kienet tkun waħda differenti.

Kwalunkwe kwistjoni għalhekk li tinsorġi wara tmien il-kirja għalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa' fil-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord speċjali b'poteri li jwasslu biss safejn tagħtih il-liġi.

Jekk din mhix dak li jrid il-leġislatur dan għandu jgħidu b'mod ċar billi kif ingħad Tribunal b'ġurisdizzjoni speċjali għandu jkollu l-poteri tiegħu ristretti u ċirkoskritti għal dak li jirriżulta mil-liġi u mhux jingħata ġurisdizzjoni aktar ampja minn dak li jirriżulta. L-aħħar parti tal-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 fil-fehma tal-Qorti irrestrinġiet il-poter tal-Bord u jekk din ma kinitx l-intenzjoni tal-leġislatur għandu jbiddel il-liġi però mhix fil-poter tal-Qorti li tuża diskrezzjoni li ma ssibx spjegazzjoni mod aktar konvinċenti kontra dak provdut fil-liġi.

Il-Qorti ma tqis li f'dan iċ-ċirkostanzi għandha tbiddel il-fehma ġia mogħtija fis-sentenzi fuq ċitati u tqis li din hi l-interpretazzjoni li għandha tingħata lil artikolu rilevanti tal-każ.

Billi kif ingħad il-kwistjoni tirrigwarda kwistjonijiet relatati ma' kuntratt ta' kera però fi żmien meta l-azzjoni qed tiġi intentata wara t-terminazzjoni ta'

> kull relazzjoni ta' inkwilinat bejn il-partijiet, il-Bord hu svestit mill-ġurisdizzjoni u l-azzjoni kellha titmexxa quddiem il-Qorti Ordinarja.

Il-Qorti tal-Appell (fn. 8: Ibid.) irriteniet wkoll illi:

> Il-Qorti tagħmilha ċara li dawn huma l-premessi u mingħajr ma hi qed taqbel jew tirrifjutahom bħala fatti ppruvati. Però għal finijiet ta' ġurisdizzjoni, hi t-talba attrici kif tirriżulta mill-atti li tinvesti jew tisvesti Qorti mill-ġurisdizzjoni fuq il-materja.

*Il-każ in eżami jittratta dwar sentenza deċiża nhar il-31 ta' Jannar, 2022 mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijet **Gismond Attard et vs Yog.Art Catering Limited** li ddeċieda billi kkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas is-somma ta' €9,720 rappreżentanti kera dovuta u is-somma ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma. L-istess Bord iddikjara illi peress li s-soċjetà Yog.Art Catering Limited kienet ħallset depożitu ta' €16,000 mal-iffirmar tal-iskrittura ta' lokazzjoni liema depożitu ma ġiex ritornat, parti minn dan id-depożitu jagħmel tajjeb għall-ammont dovut billi jiġi paċut, liema sentenza ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri).*

It-talba tas-soċjetà attriċi hija sabiex it-Tribunal jiddikjara li l-intimati arrikixxew ruħhom billi ma ħallsux il-kera lura rimanenti mid-depożitu fl-ammont ta' €3,603.65 wara d-deċiżjoni mogħtija mil-Bord li Jirregola l-Kera u li ġiet kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri), u jiddikjara lill-intimati debituri tas-soċjetà attriċi u jikkundannahom iħallsu l-istess ammont.

Jirriżulta illi l-kwistjoni relatata dwar kuntratt ta' kera ġiet deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera u sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri). Illi s-soċjetà attriċi preżentat il-kawża odjerna wara t-terminazzjoni ta' kull relazzjoni ta' inkwilinat bejn il-partijiet. Mit-Talba attriċi jirriżulta illi qed jitolbu l-ħlas lura tal-kera rimanenti mid-depożitu hekk kif deċiż mil-Bord u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell.

Għaldaqstant, it-Tribunal qed jiċħad din l-eċċezzjoni.

Issa t-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi t-tieni eċċezzjoni preliminari li l-azzjoni odjerna hija kolpita bil-preskrizzjoni kwinkennali kif stipulat permezz tal-Artikoli 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex il-kera ġiet terminata nhar is-16 ta' Frar, 2015, skont sentenza li llum ġiet res judicata*, fl-ismijiet **Attard et vs Yog.Art Catering Ltd**, deċiża mill-Qorti tal-Appell, fit-2 ta' Novembru, 2022.*

L-artikolu 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:

(ċ) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini jew ta' raba'.

Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Paola Galea, Maria Galea, Victor Galea, Pacifika mart Salvu Deguara, Alessia mart John Mary Sciberras, Joseph Galea u okkorrendo l-istess Salvu Deguara u John Mary Sciberras v. John Cauchi u b'digriet tat-12 ta' Ġunju 1998 ġiet kjamata fil-kawża Sylvia mart John Cauchi*** *(fn. 9: Appell Ċivili Numru: 2366/1995/1, deċiża 26 ta' Marzu, 2010, fejn il-Qorti tal-Appell irriteniet:*

> "Illi hija x'inhi il-preskrizzjoni nvokata mill-konvenut, jaqa' dejjem fuq I-Qorti li tqis minn liema data tali preskrizzjoni bdiet għaddejja, u l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda jekk mill-provi mressqin jew mill-atti tal-proċess dik id-data ma tkunx tista' tiġi stabbilita;" (P.A. (JRM) **John Bugeja vs Joseph Gauci** – 28 ta' Novembru 2002); P.A. (JRM) – 14 ta' Gunju 2001; (P.A. (JRM) **Joseph Grech vs Ivan Mifsud et** – 1 ta' April 2003).
>
> "Illi ovvjament it-tip ta' preskrizzjoni li tapplika għall-każ in partikolari tiddependi fuq l-azzjoni li tkun ġiet proposta (P.A. (JRM) **Peter Montebello vs Peter Montebello nomine et** – 25 ta' Settembru 2003); **A.C. Guido Vella vs Emmanuel Cefai** – 5 ta' Ottubru 2001); u **Eric Busuttil vs Danuta Komarzynic Busuttil** – A.C. – 7 ta' Ottubru 1997) fejn ingħad li:-
>
> ""Għandu jingħad li l-kriterju li għandu jiġi adottat biex tiġi stabbilita x'inhi l-azzjoni huwa dak li tiġi identifikata t-talba dedotta fl-att taċ-ċitazzjoni."

Illi fil-każ odjern dan it-Tribunal iħoss li l-azzjoni attriċi hija obbligazzjoni naxxenti minn skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, liema depożitu ġie wkoll dikjarat b'sentenzi ċitati tal-Bord li Jirregola l-Kera u tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri). Għalkemm il-preskrizzjoni ċitata hija dik applikabbli għall-każ in eżami, it-Tribunal irid jara jekk tali preskrizzjoni iddekorritx għaliex huwa prinċipju rikonoxxut li l-preskrizzjoni tal-azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata. Dan jiddependi mill-fattispecie tal-każ u dan it-Tribunal iħoss li f'dan il-każ partikolari ma kienx possibbli li tiġi proposta qabel ma jkun hemm pronunzjament ġudizzjarju fir-rigward tat-talbiet imressqa quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li sussegwentment ġiet ikkonfermata mil-Qorti tal-Appell (Inferjuri).

Il-Qorti tal-Appell (fn. 10: Ibid) irriteniet wkoll:

> "Illi dan huwa konformi mal-prinċipju "contra non valentem agere non currit praescriptio" li ġie milqugħ mill-ġurisprudenza tagħna peress li jagħti lok għall-konservazzjoni tal-jedd kontra l-estinzjoni tal-azzjoni fil-każ ta' impediment ta' dritt u dan jissuċċedi fil-każ fejn l-azzjoni ġudizzjarja li tkun

qed tiġi eżaminata biex jiġi stabbilit jekk hemmx preskrizzjoni jew le, tkun neċessarjament tiddependi minn pronunzjament ġudizzjarju ieħor, li sakemm ma jiġix pronunzjat, ma jippermettix li l-perkors tal-perijodu preskrittiv jibda u jibqa' miexi (**Caterina Gerada et vs Dr. Antonio Caruana nomine** A.K. 30 ta' Mejju 1969; **Bartolomeo Xuereb vs Carmelo Zammit** A. K. 9 ta' Marzu 1994; **P.L. John Privitera nomine vs P.L. Ivo Galea et** – A.C. l-1 ta' Dicembru 2000); u Mario Testa vs Alfred Theuma et (A.I.C. (PS) – 12 ta' Mejju 2003).

"Illi f'dan il-każ fil-fatt qed jirriżulta li jeżistu wkoll l-elementi ndikati fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-każ **Michael Vella vs Andrew Camilleri** (A.C. – 28 ta' Novembru 2003) fejn ingħad li dan il-prinċipju japplika u allura ma hemmx dekors ta' preskrizzjoni meta t-talba ġudizzjarja ma setgħax sine qua non tiġi proprosta qabel ma jkun hemm aċċertament tad-dritt li fuqu allura tkun ibbażata t-tieni proċedura. Hekk f'dan il-każ ma setax ikun hemm kawża ta' danni kontra l-konvenut qabel ma jiġi determinat li l-lokazzjoni tal-konvenut ma kenitx torbot lill-atturi u dan għaliex tali lokazzjoni kienet dannuża għall-istess atturi. Dan seta' jseħħ biss, kif iseħħ, permezz ta' pronunzjament ġudizzjarju, u f'dan il-każ huwa iktar rilevanti meta tikkunsidra li dak li ngħad fis-sentenza bejn il-partijiet ċitata fiċ-ċitazzjoni attriċi kienet fis-sens li tali lokazzjoni purche' valida ma kenitx torbot lill-atturi, u dan peress li kienet dannuża għall-istess; u dan meta ċ-ċirkostanzi tal-każ indikaw li l-istess konvenut kien konxju li ċ-ċens kien ser jagħlaq f'qasir żmien u ftit qabel ma daħal fil-lokazzjoni ma' terzi, att li żamm l-okkupazzjoni f'idejn il-konvenut, sakemm l-istess att ġie dikjarat li ma jorbotx lill-atturi u li allura kien dannuż għall-istess atturi.

"Illi dan l-istess prinċipju ġie ritenut fil-kawża ġja msemmija sentenza **Helen Schembri et vs Anthony George Zahra u Lloyds Malta Limited proprio et nomine vs Sean Arrigo Azzopardi** (P.A. (JA) – 7 ta' Frar 2005) b'dan li din il-Qorti tħoss li l-atturi ma setgħux jinizjaw dawn il-proċeduri qabel id-deċiżjoni tal-Qorti li l-lokazzjoni tal-konvenut ma' terzi ma kenitx torbot lill-atturi peress li saret skont kondizzjonijiet li ma humiex gusti.

Illi l-fatti tal-proċeduri odjerni huma differenti mis-sentenza ċitata. Madanakollu l-insenjamenti ċitati huma ta' għajnuna għad-determinazzjoni ta' din l-eċċezzjoni preliminari.

Fis-sentenza indikata fiċ-ċitazzjoni li sussegwentement ġiet kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Novembru, 2022 ġie deċiż illi s-soċjetà attriċi, fil-proċeduri odjerni,

> *tħallas lill-konvenuti, fil-proċeduri odjerni, is-somma ta' €9,720 rappreżentanti ammont dovut u s-somma ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma mid-depożitu ta' €16,000 mgħoddi mal-iffirmar tal-iskrittura liema depożitu ma ġiex ritornat. Il-kawża odjerna ġiet preżentata ftit xhur wara u b'hekk s-soċjetà attriċi ppreżentat il-kawża tempestivament.*
>
> *Għalhekk din l-eċċezzjoni preliminari qed tiġi miċħuda."*

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw rikors tal-appell quddiem din il-Qorti fid-29 ta' Frar, 2024, fejn qegħdin jitolbuha sabiex:

> *"...joħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, mogħtija nhar l-20 ta' Frar, 2024 fl-ismijiet fuq premessi u minflok tilqa' dan l-appell fid-dawl tal-aggravji u l-konsiderazzjonijiet* suesposti, *u konsegwentement tiddikjara li t-Tribunal Għal Talbiet Żgħar ma għandux il-kompetenza* rationae materiae *u kif ukoll illi tiddikjara illi din il-kawża hija preskritta".*

Jgħidu li l-aggravji tagħhom huma dawn: (a) it-Tribunal applika ħażin il-ġurisprudenza; u (b) it-Tribunal interpreta b'mod żbaljat il-fatti u l-liġi marbutin mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.

7. Huma ppreżentaw rikors ieħor tal-appell quddiem l-istess Qorti fis-6 ta' Marzu, 2024, fejn qegħdin jitolbu sabiex:

> *"...din l-Onorabbli Qorti tal-Appell jogħġobha tħassar u tirrevoka s-senenza appellata, mogħtija nhar l-20 ta' Frar, 2024 fl-ismijiet fuq premessi u minflok tilqa' dan l-appell fid-dawl tal-aggravju u l-konsiderazzjonijiet* suesposti, *u konsegwentement tiddikjara illi din il-kawża hija preskritta."*

8. Is-soċjetà appellata wieġbet fl-20 ta' Marzu, 2024, fejn issottomettiet li l-appell odjern għandu jiġi miċħud fl-intier tiegħu, filwaqt li s-sentenza preliminari tiġi kkonfermata bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanti, u dan fid-dawl ta' dak li ddeċieda t-Tribunal, u meħudin in konsiderazzjoni wkoll is-sottomissjonijiet tas-soċjetà appellanta.

L-ewwel aggravju: [it-Tribunal applika ħażin il-ġurisprudenza ċitata]

9. L-appellanti jissottometti li t-Tribunal kien korrett meta ċċita l-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, u anki s-sentenza fl-ismijiet **PL John Privitera noe et *vs.* Joseph Camilleri**, iżda mhux meta għamel riferiment għal sentenza oħra fl-ismijiet **Enriketta Bonnici et *vs.* Gordon Borg,** li ġiet skartata minn divesi sentenzi oħra. L-appellanti jikkontendu li skont ġurisprudenza riċenti, il-Qrati kkonfermaw li l-kompetenza dwar materja li għandha x'taqsam ma' kirja għandha tkun esklussivament tal-Bord, u in sostenn tal-argument tagħhom huma jiċċitaw is-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **Lisa u Lee konjuġi Barker et *vs.* Jeanette Critien** tal-4 ta' Ottubru, 2019.

10. Is-soċjetà appellata wara li tirrileva li l-appellanti tassew ħolqu konfużjoni permezz tal-preżentata ta' żewġ appelli, meta huma setgħu faċilment jagħmlu appell wieħed, jissottomettu li t-Tribunal għamel apprezzament tajjeb tal-provi, il-liġi u l-ġurisprudenza fil-kuntest tal-proċeduri odjerni. Jgħidu li għalkemm l-appellanti qegħdin jittentaw li jikkonvinċu lil din il-Qorti li l-kawża odjerna hija għar-rifużjoni ta' depożitu marbut ma' kirja, it-talba tagħhom quddiem it-Tribunal kienet waħda ċara u magħmula sabiex tinkiseb dikjarazzjoni li l-appellanti kienu arrikixxew ruħhom għad-dannu tagħha, kif imsejsa fuq l-*actio de in rem verso* skont l-artikolu 1028 tal-Kap. 16. Is-soċjetà appellanta tirrileva

li b'mod konvenjenti l-appellanti fiż-żewġ rikorsi tagħhom, ma jagħmlu l-ebda riferiment għall-kliem 'arrikkiment indebitu' jew 'arrikkiment'. Tgħid li madankollu jekk din il-Qorti jogħġobha tilqa' l-aggravju tal-appellanti, hija ser tiġi mċaħħda minn kull rimedju, għaliex skont is-subartikolu 16(4) tal-Kap. 69 il-Bord għandu kompetenza li jisma' kawżi dwar kwalunkwe ammont depożitat bħala garanzija mill-inkwilin, jekk it-talba ssir flimkien ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra. Is-soċjetà appellanta tirrileva li huwa magħruf li din l-azzjoni ma tistax issir jekk min bata t-telf jista' jintavola azzjoni oħra, iżda tgħid li għalhekk hija m'għandha l-ebda rimedju ieħor.

Il-Qorti tgħid li d-deċiżjoni tal-Bord hija tajba, għalkemm ma jidhirx li l-motivazzjoni warajha kienet in-natura tat-talba tas-soċjetà appellanta li saret *ai termini* tal-artikolu 1028 tal-Kap. 16. Tagħraf li t-talba tas-soċjetà appellanta kif tirriżulta mill-Avviż tat-Talba, tassew ġiet ippreżentata *ai termini* tal-*actio de in rem verso* skont id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu, liema talba għalhekk setgħet titressaq faċilment quddiem it-Tribunal li għandu kull kompetenza li jiddeċiedi kwistjonijiet bħal dawn. Għalhekk kuntrarjament għal dak li qegħdin isostnu l-appellanti, it-Tribunal kien korrett meta warrab l-eċċezzjoni tagħhom.

It-Tieni Aggravju: *[It-Tribunal għamel interpretazzjoni żbaljata tal-fatti u tal-liġi marbutin mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni]*

9. L-appellanti filwaqt li jagħmlu riferiment għal dak li qal it-Tribunal fis-sentenza appellata li l-*"azzjoni attriċi hija obbligazzjoni naxxenti minn skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet, liema depożitu ġie wkoll dikjarat b'sentenzi ċitati tal-Bord li Jirregola l-Kera u tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)",* isostnu li anki minn kliem l-imsemmi Tribunal, jirriżulta li t-talba hawnhekk tistrieħ fuq

klawsola tal-kuntratt lokatizju in kwistjoni, u għalhekk din kellha ssir fi żmien ħames snin minn meta l-imsemmi kuntratt ġie tterminat fis-16 ta' Frar, 2015. Huma jsostnu li ma jaqblux mal-fehma espressa mit-Tribunal li t-talba setgħet issir biss wara li ġew deċiżi l-proċeduri quddiem il-Bord, kif ikkonfermati minn din il-Qorti, u jgħidu li s-soċjetà appellanta saħansitra kellha l-fakoltà li tippreżenta kontro-talba fir-rigward.

10. Is-soċjetà appellata jsostnu li t-Tribunal kien korrett meta kkunsidra li l-preskrizzjoni eċċepita mill-appellanti ma kinitx applikabbli għall-każ odjern, għaliex it-talba tagħha ma setgħetx issir qabel ma jiġi stabbilit id-dritt li fuqu ssir it-tieni proċedura, jiġifieri dik odjerna. Tgħid li f'kwalunkwe każ, il-preskrizzjoni ssollevata mill-appellanti hija waħda żbaljata, għaliex l-azzjoni odjerna hija dik tal-arrikkiment indebitu.

11. Il-Qorti tibda billi tgħid li t-Tribunal hawnhekk ukoll kellu raġun meta kkunsidra li fil-każ odjern ma setgħet tiġi ntavolata l-ebda azzjoni qabel il-pronunzjament ġudizzjarju dwar it-talbiet li saru mill-appellanti quddiem il-Bord. Imma barra minn hekk l-argument tas-soċjetà appellanta li l-preskrizzjoni ssollevata fil-konfront tat-talba tagħha ma kinitx tolqot l-azzjoni odjerna, għaliex kif diġà ngħad, l-imsemmija azzjoni hija dik ikkontemplata taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1028 tal-Kodiċi Ċivili, u għaldaqstant il-preskrizzjoni hija dik ikkontemplata taħt il-para. (f) tal-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili.

<u>**Decide**</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiċħad l-appell odjern, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-preżenti proċeduri fiż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur