Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 468/2012/1AE

Salvatore u Maria konjugi Bartolo K.I. 758752 M u 427352 M rispettivament

Vs

Anthony u Maria konjugi Deguara K.I. 221340 M u 171141 M rispettivament u Anthony Deguara Limited C 7325

L-Erbgha, 16 ta' Dicembru, 2015.

L-atturi konjugi Bartolo appellaw minn sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tal-5 ta' Gunju, 2013, li permezz taghha ddikjara li m'ghandux kompetenza biex jisma' u jiddeciedi l-kawza.

Illi l-aggravju tal-atturi hu li t-Tribunal ta interpretazzjoni hazina tal-emendi li gew fis-sehh permezz tal-att X tal-2009, u dan stante illi tali emendi ma japplikawx meta l-kirja tkun diga' ntemmet fid-data li tigi pprezentata l-kawza u t-talba attrici tkun biss *money claim* rapprezentanti hlasijiet li jkunu ghadhom dovuti minkejja l-hall tal-kirja. Gialadarba l-kirja kienet intemmet qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna, id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jaghti kompetenza lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jisma' kawzi koncernanti kuntratti ta' kiri ma japplikax, ma kien hemm l-ebda kuntratt ta' kera validu bejn il-partijiet. Peress li ma kienx hemm kirja ezistenti bejn il-partijiet meta giet intavolata l-kawza r-relazzjoni bejn il-partijiet ma baqghetx dik ta' inkwilin u sid, imma saret dik ta' kreditur u debitu u ghalhekk il-*forum* korrett fejn ghandha tigi intavolata kawza bhal dik odjerna huma l-qrati civili ordinarji.

Illi ghalhekk l-aggravju tal-atturi jikkonsisti fil-fatt illi t-Tribunal in Prim'Istanza naqas milli jikkunsidra illi l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma japplikawx ghal dan il-kaz, u ghaldaqstant il-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux il-kompetenza illi jiehu konjizzjoni ta' din il-kawza u dan primarjament ghaliex mal-ftuh tal-kawza il-kirja kienet gia intemmet u fil-mument tal-kawza ma kien hemm l-ebda kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet u kien hemm biss relazzjoni ta' kreditur u debitur.

Il-konvenuti, illum appellati, ipprezentaw twegiba (11 ta' Lulju, 2013) fejn qalu li l-apprezzament tal-provi li ghamel it-Tribunal kien korrett u s-sentenza hi gusta u timmerita li tigi konfermata. Peress li l-kwistjoni tirrigwarda kirja, taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Skond l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-Bord

li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'. L-Att X tas-sena 2009 hi ligi specjali u ghalhekk tissupera l-ligi ordinarja u stante li l-kawza tirrigwarda hlas ta' kera, ukoll jekk il-kirja giet terminata ghandha tigi deciza fil-Bord li Jirregola l-Kera u mhux mill-Qrati Ordinarji.

Il-qorti rat l-atti u semghet it-trattazzjoni.

1. L-atturi ppropronew kawza quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar fejn talbu l-hlas tas-somma ta' €3,322.11 bhala arretrati ta' kera fir-rigward tal-fond S & M Self Service, Triq Tamar, Qawra matul il-perjodu l-1 ta' Ottubru 2011 u t-30 ta' April 2012, kif ukoll is-somma ta' €517.11 hlas tal-permess skond il-licenzja numru 55/181.

2. B'sentenza tal-5 ta' Gunju 2013, it-Tribunal iddikjara[1] li m'ghandux komptenza li jisma' u jiddeciedi l-kawza[2].

3. L-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu: *"….. **l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet** konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali"*.

4. L-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, jipprovdi li minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, *"…. Il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-**materji kollha** li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja"*.

5. Mill-provi rrizulta li:-

---

[1] *Fis-sentenza jinghad: "…. It-Tribunal qieghed iqajjem minn jeddu kwistjoni li matul il-kawza u fil-finali tat-trattazzjoni taghha, ma ntqal xejn dwarha mill-partijiet, u din hija kwistjoni tal-kompetenza rationae materiae ta' dan it-Tribunal" (fol. 52).*

[2] *It-Tribunal ghamel riferenza ghas-sentenza ta' din il-qorti (Imhallef R. Pace) fil-kawza: **PL J. Privitera nomine vs J. Camilleri** deciza fis-16 ta' Lulju 2012. F'dik il-kawza l-atturi ghamlu kawza fit-Tribunal ghal Talbiet Zghar u talbu hlas ta' arretrati ta' kera. Il-konvenuta wiegbet li t-Tribunal ma kienx kompetenti (Artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili). Il-Qorti tal-Appell cahdet l-appell wara li kkonkludiet li "…. d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3(2) tal-Kap. 380 dwar money claims ma japplikawx meta l-kwistjoni tkun relatata ghal talba ta' hlas ta' kera, ghaliex din ma tistax tkun fil-kompetenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar, izda tal-Bord tal-Kera kif espressament indikat fl-artikolu 1525 tal-Kap. 12 (recte, Kap. 16)".*

i. Il-lokazzjoni saret permezz ta' skrittura privata tal-14 ta' Mejju 2007, ghall-perjodu ta' sitt snin b'effett mill-1 ta' Mejju 2007. L-ewwel hames snin kienu *di fermo* u l-ahhar sena di rispetto. Madankollu fil-klawzola 4 tal-kuntratt jinghad: *"However it is agreed that the lessee may terminate the lease at any time so long as they inform lessor by registered letter, six months in advance of the intended termination date"* (fol. 3).

ii. Jidher li fl-ahhar ta' April 2011 il-konvenuti ma komplewx jokkupaw il-fond. Da parti taghhom l-atturi jippretendu li ghandhom jedd li jithallsu l-kera sat-30 ta' April 2012, cjoe' d-data meta ghalqu l-hames snin.

iii. Fis-6 ta' Lulju 2012 l-atturi pprezentaw il-kawza, u m'hemmx dubju li dakinhar ma kienx ghad hemm kirja. Pero' jibqa' 'l fatt li l-kawza hi bazata fuq it-tezi li l-konvenuti kienu inadempjenti fit-twettiq tal-obbligazzjoni li jhallsu l-kera pattwita fi klawzola numru 2 tal-kuntratt u l-licenzja tan-negozju. Il-hlas pretiz mill-atturi hu bazat fuq obbligi li ovvjament jippretendu li jifformaw parti mill-kuntratt ta' lokazzjoni.

6. 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' Dicembru 2008, seduta numru 66).

Fil-*white paper* li kienet titratta l-ligijiet tal-kera[3] tohrog car x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-ligi fir-rigward tal-Bord:

"Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera ghandhom jitqieghdu taht entità wahda biex ikun zgurat li jkun hemm strument effettiv ghal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward ghandha tinghata gurisdizzjoni shiha lill-Bord ghar-Regolamentazzjoni tal-Kera li ghandu 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 baqghet biss fuq il-karta.

---

[3] *Il-Htiega ta Riforma, Sostenibilita', Gustizzja u Protezzjoni pubblikata mill-Ministeru ghall-Politika Socjali.*

Fl-Att X tal-2009 hemm xejn inqas minn tliet provvedimentli li jittrattaw is-suggett dwar il-kompetenza tal-Bord, u cjoe' l-Artikoli 2, 38 u 39(5). Fatt li ma jghin xejn u anzi jidher li serva biex holoq incertezza. Dan apparti li f'dawn l-istess provvedimenti hemm sitwazzjonijiet fejn it-test Ingliz ma jirriflettix t-test Malti.

Il-qorti hi tal-fehma li jkun ghaqli li l-legislatur jintervejni sabiex il-materja tal-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tigi regolata minn provvediment wiehed tal-ligi li jkun car u li ma johloqx il-problemi li l-imsemmija provvedimenti qeghdin joholqu. Il-posizzjoni attwali tidher li qeghda sservi biss ghal incertezza u telf ta' zmien ghal min ikun kostrett jipproponi proceduri gudizzjarji f'kwistjonijiet fejn is-suggett hu l-kiri ta' fond urban.

7. Ghal finijiet ta' kompetenza, il-ligi ma taghmilx distinzjoni jekk fiz-zmien li l-attur jipproponi l-kawza l-kirja tkunx ghadha fis-sehh jew le. Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jirrizultax li l-komptenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien li tigi proposta l-kawza. Ghalkemm l-atturi argumentaw li: *"… meta giet intavolata l-kawza ir-relazzjoni bejn il-partijiet ma baqghetx dik ta' inkwilin u sid, imma saret dik ta' kreditur u debitur u ghalhekk il-forum korrett fejn ghandha tigi ntavolata kawza bhal dik odjenra huma l-Qrati Civili Ordinarji"* u ghalhekk il-kawza taqa' fil-kompetenza tat-Tribunal, il-qorti ma taqbilx. Il-pretensjoni tal-atturi hi bazata 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 jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri**[4] ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali"*, ghal din il-qorti hu evidenti li t-talba ghall-hlas ta' kera taqa' fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-lokazzjoni ghadhiex *in vigore* jew le. Provvediment li ma jaghmilx distinzjoni f'liema perjodu jkun sar il-kuntratt ta' lokazzjoni. L-istess jinghad fir-rigward tal-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 li jipprovdi:

*"Il-Bord tal-Kera mahtur bis-sahha tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi **kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani**[5] li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan izda li kawzi li jirrigardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunal ohra ghandhom jibqghu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali"*.

[4] *Fl-Ingliz: "….. on all matters relating to contracts of lease of urban property and of a residence and of commercial tenements….".*
[5] *Fl-Ingliz: "connected with the letting of urban property…..".*

Il-qorti taf li hemm gurisprudenza li tghid mod iehor. Hekk per ezempju l-kawza **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**, deciza minn din il-qorti[6] fl-4 ta' Dicembru 2013[7]. Il-qorti ser tillimita ruhha biex tosserva li jidher li d-decizjoni tal-qorti kienet bazata fuq interpretazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fir-rigward tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-qorti osservat:

"il-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap. 69 cioe' 'minkejja d-dispozizzjonijiet ta' kull ligi ohra ghandha tiftiehem illi anke jekk ghal grazzja tal-argument hemm divergenza fil-portata tat-tifsira li ghandha tinghata lill-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 u artikolu 16(4) tal-Kap. 69, ghandu jipprevali dak li qed jinghad fl-ahhar imsemmi artikolu. Pero din il-qorti tqis li ma hemm ebda divergenza izda biss aktar kjarezza fil-kliem tal-artikolu 16(4)".

Din il-qorti tosserva li:-

i. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ghandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg provvedimenti tal-ligi gew introdotti bis-sahha tal-istess ligi, u l-applikazzjoni ta' wiehed ma jiddependix mill-iehor.
ii. Wiehed jista' jargumenta li l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 japplika fejn il-kirja tkun ghadha fis-sehh in kwantu jipprovdi li l-Bord ghandu jiddeciedi *"..l-materji kollha li **jolqtu kirjiet** ta' fondi urbani....",* u fit-test Ingliz: *"... **affecting the leases** of urban property".* Il-kelma *"jolqtu"* bl-Ingliz *"affecting"* taghti lil wiehed x'jifhem li tirreferi ghal kirja ezistenti u mhux li tkun spiccat. Il-kliem *".... inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani **fejn il-kirjiet ikunu intemmu**....",* jistghu jkomplu jsahhu l-fehma li l-kelma **kirjiet** fl-ewwel parti tal-provvediment qeghda tirreferi ghal kirja li ghadha fis-sehh. Pero' l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili m'ghandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fil-fatt l-Artikolu 16(4) hu ntiz biss biex jaghti lill-Bord **ukoll** il-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f'dak il-provvediment. Tant hu hekk li fl-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 jinghad li *".... il-Bord ghandu **wkoll** jiddeciedi l-materji ....".* Ghalhekk il-kompetenza tal-Bord m'hijiex limitata biss ghal materji li jissemmew fl-imsemmi provvediment.
iii. L-Artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi ***"kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri"***. Din id-

[6] *Imhallef M. Chetcuti.*
[7] *Ara wkoll **Pawla Xerri vs Francis Muscat et,** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri fit-18 ta' Gunju 2013; **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et,** deciza minn din il-qorti (Imhallef E. Grima) fid-9 ta' Lulju 2014; **Joseph Portelli vs Ejder Karadol,** deciza mill-Prim'Awla (Imhallef A. Felice) fit-8 ta' Ottubru 2015;*

disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet *in vigore* u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx.

iv. Ir-realta' tibqa' li kawza fejn jintalab hlas ta' kera hi kwistjoni ntrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera, u dan minkejja li l-kirja ma tkunx ghadha fis-sehh. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn bil-mod kif inkiteb l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-Bord ghandu kompetenza li jisma' u jiddeciedi kawza ghall-hlas ta' kera meta l-kirja tkun ghadha fis-sehh filwaqt li m'ghandux tali kompetenza ghas-semplici raguni li l-kirja tkun inhallet. L-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jatix lill-qorti x'tifhem li l-legislatur ried jiddistingwi. Wara kollox huma kwistjonijiet relatati mal-obbligi kuntrattwali ta' inkwilin.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.