FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr Phyllis Aquilina LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 10 ta' Jannar, 2017

Talba Nru: 204/2016PA

Schembri Alfred u martu Schembri Rosina

vs

Schembri Jean Pierre sive Jean

It-Tribunal,

Ra l-Avviż tat-Talba preżentat fis-26 ta' Mejju 2016 li permezz tiegħu l-atturi talbu li dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenut iħallashom l-ammont ta' disa' mija u għoxrin Ewro (€920) rappreżentanti arretrati ta' kera dovuta mill-konvenut għall-fond mija, erbgħa u erbgħin (144), fi Triq l-Indipendenza, Mosta, in forza ta' skrittura redatta min-Nutar Adriana Vella datata 16 ta' Novembru 2015, liema kera tirrappreżenta perjodu ta' Marzu, April u Mejju tas-sena elfejn u sittax (2016) li l-konvenut naqas milli jħallas minkejja diversi interpellazzjonijiet. Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut inġunt għas-subizzjoni.

Ra l-kopja tal-iskrittura ta' kirja datata 16 ta' Novembru 2015 bejn il-kontendenti, annessa mal-Avviż tat-Talba, għar-rigward tal-fond 144, Triq l-Indipendenza, Mosta.

Ra r-Risposta tal-konvenut li permezz tagħha eċċepixxa preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal, u fil-mertu li l-ammont mitlub mhux dovut minħabba li ma avverawx ruħhom kundizzjonijiet pattwiti fil-kuntratt ta' kiri, u wkoll minħabba li l-fond ma setax jintuża għall-iskop li għalih ingħata b'kiri.

Ra n-Noti ta' Riferenzi preżentati mill-partijiet (fol.15 u fol.16).

Ra li fl-udjenza tal-14 ta' Diċembru 2016, it-Tribunal ħalla l-kawża għal Sentenza fuq l-ewwel eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal.

Ikkunsidra li:

Din il-kawża tirrigwardja talba tal-atturi lokaturi għall-ħlas ta' arretrati ta' kera allegatament dovuti lilhom mill-konvenut inkwilin tagħhom dwar il-fond 144, Triq l-Indipendenza, Mosta, liema kirja kienet regolata bl-iskrittura datata 16 ta' Novembru 2015 (fol.3 sa 5) u bdiet b'effett mill-1 ta' Diċembru 2015.

Il-konvenut eċċepixxa n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal. Għalkemm fl-eċċezzjoni tiegħu ma spjegax il-bażi ta' din l-eċċezzjoni, min-Noti ta' Riferenzi preżentati mill-partijiet, it-Tribunal fehem li l-konvenut qed jeċċepixxi n-nuqqas ta' kompetenza tiegħu *ratione materiae* in kwantu t-Talba tirrigwardja ħlas dovut b'korrispettiv għal kiri.

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), 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-disposizzjonijeit tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.'*

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-terminu 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.

Inizjalment, il-qrati inferjuri[1] (inkluż dan it-Tribunal) taw interpretazzjonijiet kunfliġġenti lid-disposizzjonijiet ċitati. Dawk id-deċiżjonijiet kunfliġġenti kienu appellati, u anke l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) laħqet tat interpretazzjonijiet kunfliġġenti, partikolarment dwar jekk hux kull kwistjoni li tqum wara t-terminazzjoni ta' kirja (inkluż allura talba għall-ħlas tal-kera skadut wara li l-kirja tkun spiċċat) taqax fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera[2], inkella jekk din hix eskluża minn dik il-kompetenza speċjali u taqa' allura fil-kompetenza esklussiva tal-qrati ordinarji[3] (inkluż allura dan it-Tribunal). Dawn l-interpretazzjonijiet kunfliġġenti kienu dovuti għad-diċitura mill-anqas feliċi tad-disposizzjonijiet fuq ċitati, introdotti bl-Att X tal-2009, li sallum sfortunatament leġislaturi differenti naqsu milli jemendaw b'diċitura ċara li

[1] Ara **Pawla Xerri vs Francis Muscat et,** Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Inferjuri, 18.6.2013;
[2] Ara fost ohrajn **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et, Appell (Inferjuri),** 9.7.2014

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

tirrifletti l-intenzjoni leġislattiva, oriġinali jew tallum, f'materja tant rilevanti li l-importanza tagħha qed tiżdied dejjem aktar.

Dan it-Tribunal jidhirlu li din is-sitwazzjoni xejn feliċi ta' inċertezza assoluta dwar il-kompetenzi rispettivi tal-Bord li Jirregola l-Kera, u l-qrati ordinarji, f'materji konnessi ma' kiri, ġiet definittivament riżolta u ċċarata fi tlett sentenzi mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-16 ta' Dicembru 2015.

Fis-sentenza **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**[4], il-Qorti tal-Appell spjegat fit-tul l-interpretazzjoni tagħha lid-disposizzjonijiet fuq ċitati, u r-raġunijiet għalxhiex kienet qed tiddipartixxi mill-konkluzjoni fis-sentenza taghha (diversament presjeduta) **Bonnici vs Borg** fuq citata:

> *'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*[5] *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 f'Malta, il-weghda tal-Gvern li jkun hemm ristrutturazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera baqgħet biss fuq il-karta.*[6]
>
> *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*

---

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

[5] Il-Ħtiega ta Riforma, Sostenibilita', Ġustizzja u Protezzjoni pubblikata mill-Ministeru għall-Politika Soċjali.

[6] Fl-Ingliż: *"..... on all matters relating to contracts of lease of urban property and of a residence and of commercial tenements...."*

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 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***[7] *ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali", għal din il-qorti hu evidenti li* <u>*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*</u>*.*
…
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.

---

[7] Fl-Ingliż: *"connected with the letting of urban property….."*

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 lArtikolu 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.*

Fl-istess sens, u fl-istess jum, l-istess Qorti, għall-istess raġunijiet, waslet għall-istess konkluzjoni fis-sentenzi **Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et** u **Margaret Onanda Constance York vs Simon Gatt noe**.

Dan it-Tribunal jaqbel ma' din l-interpretazzjoni, għar-raġunijiet kollha spjegati fid-dettall mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenzi fuq citati, u qed jagħmel tiegħu l-konkluzjoni tagħha li l-Bord li Jirregola l-Kera igawdi kompetenza esklussiva biex jiddetermina talbiet ghall-ħlas ta' arretrati tal-kera, dovuti skond kuntratt ta' kiri, kemm waqt il-kors tal-kirja, u anke wara t-terminazzjoni tagħha.

It-Tribunal jidhirlu li lanqas jista' jsalva l-azzjoni attriċi b'applikazzjoni tad-disposizzjoni fl-**art. 741(b)** tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, miżjud bl-Att IV tal-2016, u intiż biex jagħti setgħa ta' trasferiment tal-kawża lill-*'Qorti, bord jew tribunal'* kompetenti meta tintlaqa' l-eċċezzjoni tal-inkompetenza, minħabba li din is-setgħa speċjali hija mogħtija biss lill-*'Qorti'* u mhux ukoll lil dan it-Tribunal.

Għal dawn ir-raġunijiet, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi l-kawża billi jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut.

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

Avukat, Phyllis Aquilina LL.D.

ĠUDIKATUR