QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 24 ta' Ġunju 2022

Rikors Ġuramentat numru: 14/2021 BS

Maria Goretti Fenech f'isimha u bħala mandatarja tal-imsiefra Francesco Saverio sive Saver Buttigieg, u Philip sive Pinu Buttigieg, Margaret Mercieca, Helen Zammit, Pawlu Buttigieg, Anthony Buttigieg, Carmel Buttigieg, George Buttigieg u Raymond Buttigieg

-vs-

Ġanni Tabone

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

(1) Illi l-esponenti jgawdu titolu ta' kera fuq kamra bla numru fi Triq is-Sienja, Xlendi limiti ta' Munxar, liema kamra hija mikrija lilhom mill-

intimat Ganni Tabone versu l-kera ta' erba' liri maltin (LM4) illum ekwivalenti għal disa' euro u tnejn u tletin centeżmu fis-sena (€9,32c);

(2) Illi l-esponenti kienu fil-pussess pacifiku ta' din il-kamra sakemm f'xi ġurnata mhix magħrufa lill-esponenti imma f'dawn l aħħar xhur, l-intimat, personalment jew permezz ta' terzi persuni li kienu qed jaġixxu fuq struzzjonijiet tiegħu, jew bil-kunsens u għarfien tiegħu u/jew fl-interess tiegħu, qabad u daħal f'din il kamra billi niffidha ma' proprjetà oħra tiegħu attigwa u soprastanti għal din il-kamra, u sussegwentement għalaq u mbarra bil-ġebel l-aperturi fejn qabel kien hemm bieb għat-triq li jipprovdi access għal din l-istess kamra u t-tieqa li din il-kamra kellha għall-istess triq u mpussessa ruħu kemm mill-kamra kif ukoll mill-oggetti kollha li sab f'din il-kamra;

(3) Illi għalkemm interpellat permezz ta' ittra interpellatorja mibgħuta lilu bil-posta iregistrata u ġiet ikkonsenjata lilu fit-28 ta' Jannar 2021 (posta rreġistrata RR41860231MT) sabiex jirreintegra lill-esponenti fil-pussess tad-drittijiet lokatizji li huma jgawdu fuq din il-kamra, l-intimat baqa' inadempjenti;

(4) Illi l-esponenti jixtiequ li jigu reintegrati fid-drittijiet li huma jgawdu fuq din il-kamra u dan billi l-konvenut jigi ordnat li jpoggi kollox għall-istat pristinu tiegħu.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

(1) Tiddikjara li r-rikorrenti jgawdu drittijiet ta' inkwilinat fuq il-kamra bla numru fi Tri is-Sienja, Xlendi limiti ta' Munxar;

(2) Tiddikjara li inti kkommettejt vjolazzjoni ta' dawn id-drittijiet ta’ inkwilinat meta u spoll vjolenti u klandestin għad-dannu tar-rikorrenti, meta, f’xi gurnata mhix magħrufa lilhom imma f'dawn l-aħħar xhur, qbadt u dħalt f' din il-kamra billi niffidha ma' proprjetà oħra tiegħek attigwa u soprastanti għal din il-kamra, u sussegwentement għalaqt u mbarrajt bil-ġebel l-aperturi fejn qabel kien hemm bieb għat-triq li jipprovdi access għal din l-istess kamra u

t-tieqa li din il-kamra kellha għall istess triq u mpussessajt ruħek kemm mill-kamra kif ukoll mill oggetti kollha li kienu jinsabu f'din il-kamra;

(3) Konsegwentement tikkundannak sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilek prefiss tirreintegra lir-rikorrenti fid drittijiet ta' inkwilinat tagħhom billi terga' tqiegħed kollox għall-istat pristine tiegħu billi tagħlaq kull mezz li inti stajt iffurmajt biex tgħaqqad din il-kamra ma' proprjetà oħra tiegħek attigwa u soprastanti u billi terga' tifforma l-bieb u tieqa originarjament eżistenti u tistalla aperture godda f'dak il-bieb u tieqa;

(4) Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jwettqu x-xogħlijiet kollha necessarji huma stess a spejjeż tagħkom u dan taħt id-direzzjon ta' perit nominand.

Bl-ispejjeż kollha kontra tiegħek.

Bl-ingunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa int ingunt.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Ġanni Tabone illi eċċepixxa:

1. Preliminarjament jingħad li l-attur qiegħed jagħmel żewġ kawżi f'waħda, ħaġa mhux permesibbli mil-liġi bil-konsegwenza li l-azzjoni magħmula mill-atturi hija nulla. Jingħad li bil-kawża odjerna, l-atturi qegħdin fl-ewwel lok jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li huma jgawdu drittijiet ta' inkwilinat fuq il-kamra minnhom imsemmija fil-premessi (l-ewwel talba) u fit-tieni lok qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin ta' dawn id-drittijiet lokatizzji (it-tieni talba). Imbagħad fit tielet talba jitolbu r-reintegrazzjoni tad-drittijiet ta' inkwilinat u sabiex tingħalaq kull apertura li infetħet mill-proprjeta sovvrastanti għal ġol kamra u sabiex jerġa jiġi ffurmat l-bieb u t-tieqa li kienu jeżistu originariament. L-aħħar talba hija sabiex l-atturi jigi awtorizzati jwettqu x xogħolijiet huma f'kaz li l-konvenut ma jagħmilx hekk;

2. Fit-tieni lok, u mingħajr pregudizzju għal premess, għar-rigward tal-allegati drittijiet lokatizzji, l-Onorabbli Qorti odjerna ma għandhiex il kompetenza rationae materiae sabiex tiddeċiedi dan il-fatt, liema fatt jaga esklussivament fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

3. Fit-tielet lok, u mingħajr pregudizzju għal premess, b'referenza għal ewwel talba tal-atturi, mhux minnu li huma jgawdu xi drittijiet lokatizji fuq il kamra minnhom imsemmija fil-premessi tagħhom;

4. Fir-raba' lok, jingħad li x-xogħolijiet li minnhom qegħdin jilmentaw l-atturi li saru fil-kamra imsemmija fil-premessi tar-rikors mahluf tagħhom ilhom diversi snin li saru bil-konsegwenza li l-azzjoni ta' spoll ma tistax tirnexxi;

5. Finalment jingħad li l-atturi jeħtiġilhom jippruvaw l-allegazzjonijiet minnhom avvanzati u l-elementi tal-azzjoni/azzjonijiet minnhom esperita/esperiti;

6. Salvi risposti ulterjuri permessibbli mil-liġi.

Rat illi fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2021 l-attur iddikjara illi din il-kawża hija mmirrata sabiex l-atturi jiksbu lura l-pussess tal-fond mikri lilhom mill-konvenut wara li l-konvenut abbużivament ħa l-pussess tal-kamra billi għalaq il-bieb u t-tieqa li minnhom kienu jaċċedu.

Rat illi l-Qorti ordnat illi qabel xejn tiġi trattata u deċiża t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti għar-rigward il-komptenza ratione materia ta' din il-Qorti.

Semgħet ix-xhieda u rat l-atti tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni orali limitatament dwar it-tieni eċċezzjoni.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum limitatament dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza in parte dwar it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konventui f'kawża intavolata mill-atturi fejn fl-ewwel lok qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li huma jgawdu drittijiet ta' inkwilinat u sussegwentement qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut ikkommetta spoll u li jiġi għalhekk ordnat jisporga l-ispoll.

Il-konvenut laqa' għal dawn il-pretensjonijiet billi preliminarjament eċċepixxa n-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti ratione materiae stante li l-Bord Li Jirregola l-Kera għandu jiddeċiedi t-talbiet attriċi.

Eċċezzjoni dwar il-kompetenza tal-Qorti *ratione materiae*.

Il-konvenut qiegħed jissottometti li din il-kawża għall-iżgumbrament ma messiex saret quddiem din il-Qorti għaliex taqa' fil-Ġurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2019 ġew emendati d-disposizzjonijiet introdotti permezz tal-Att X tal-2009 dwar il-kompetenza esklussiva estiża tal-Bord li Jirregola l-Kera. Id-disposizjonijiet rilevanti huma l-Artikolu 1525(1) tal-Kap 16 u l-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69. Il-brani rilevanti minn dawn id-disposizzjonijiet jaqraw hekk:

Dik il-parti tal-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 li hija rilevanti għall-proċediment ta' llum taqra hekk:

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-perjodu 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'.*

Din id-disposizzjoni hija ukoll replikata fl-artikolu 39 (5) tal-Att 'X' tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-artikolu 38 (a) jipprovdi subartikolu ġdid wara l-artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69, l-artikolu 16 (4) li jgħid hekk:

"(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 udan 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 u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dan il-perjodu ta' okkupazzjoni ....***"

Din il-kwestjoni ta' ġurisdizzjoni ilha tiġi trattata mill-Qrati tagħna fejn sar eżercizzju sabiex jiġi definit liema hija dik il-materja illi taqa' fil-ġurisdizzjoni tal-Qrati u liema hija dik illi għandha tiġi trattata mill-Bord illi Jirregola l-Kera. Di fatti ġie ritenut illi:

"l-emendi fil-ligi tal-kera kienu ntizi biex ir-regola tkun il-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eccezzjoni li l-Bord jiddeklina l-gurisdizzjoni tieghu. Sahansitra l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll residenzjali."[1]

Tajjeb jingħad illi wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 kien hemm perijodu fejn il-Qrati inferjuri taw interpretazzjonijiet konfliġġenti għad-disposizzjonijiet appena ċitati. Għalkemm dawn id-deċiżjonijiet ġew appellati, anki l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) laħqet tat deċiżjonijiet konfliġġenti dwar il-kwistjoni tal-kompetenza. Madanakollu jidher illi ġa qabel l-introduzzjoni tal-kjarifika bl-Att XXVIII tal-2019, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) kienet diġa ċċarat il-kwistjoni tal-kompterenza fi tlett sentenzi lkoll mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2015. Il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijet **Salvatroe Bartolo et vs Anthony Deguara et** fejn il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat spjegazzjoni eżawrjenti għall-interpretazzjoni li għandha tingħata lid-disposizzjonijiet ċitati aktar 'l fuq. Ingħad hekk:

---

[1] Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et, Qorti tal-Appell Inferjuri, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015.

'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 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 entita 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" ... 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 ... L-Artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi "kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri". Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu ...[2].

L-Artikolu 1525 li jvesti lill-Bord li Jirregola l-Kera bil-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi dwar kirjiet, jippreċiża li tali komptenza hija limitata għal kirjiet ta' fondi urbani inkluż fondi residenzjali u fondi kummerċjali. Fil-każ ta' llum jidher illi l-kamra in kwistjoni la sservi bħala fond t'abitazzjoni u lanqas bħala fond kummerċjali. Il-Qorti tqis illi l-użu li jagħmlu l-atturi minn din il-kamra huwa użu *sui generis* li la jikkwalifika l-post bħala fond urban u lanqas ma jikkwalifikah bħala fond residenzjali. Tqis għalhekk illi la darba l-proprjeta' mertu ta' din il-vertenza ma tinkwadrax fil-parametri tal-kompetenza esklussiva fdata lill-Bord li Jirregola t-Tiġdid tal-Kera, din il-Qorti għandha l-kompetenza sabiex tisma' u tiddeċiedi din il-kawża.

---

[2] Ara: **Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et** u **Margaret Onanda Constance York vs Simon Gatt noe**.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Qorti qiegħda tiċħad it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenut u konsegwentement tordna l-prosegwiment tal-kawża.

L-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni in parte jibqgħu riżervati għad-deċiżjoni finali.

(ft) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera kopja

Għar-Reġistratur