6 ta' Gunju, 1994

Imħallfin:-

S.T.O.Prof. Guseppe Mifsud Bonniċi LL.D. – President.
Onor. Carmelo A Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Rikors numru 189B/86 fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet:-

Sebastian Brincat bħala mandatarju ta' l-assenti Joseph Borg, George Borg, Anthony Borg, Sebastian Borg, Paul Borg u Carmelo Borg.

versus

Antonio Mifsud

Enfitewsi Temporanja – Kirja – Kompetenza tal-Bord tal-Kera – Nullità ta' Sentenza

L-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (1959) ġiet emendat permezz tal-Att XXIII ta' l-1979 u f'dik l-Ordinanza, għall-kwistjonijiet li setgħu jinqalgħu u li kien regolati minn normi tagħha, il-kompetenza ġiet kjarament maqsuma fi tnejn, u għaldaqstant fejn m'hemmx riferenza għall-ġurisdizzjoni speċjali konferita lill-Bord li Jirregola l-Kera, għandhom japplikaw ir-regoli ġenerali jikkonferixxu l-ġurisdizzjoni lill-qrati ordinarji;

Il-Qorti: –

Ir-rikorrenti esponew illi huma jikru lill-intimat il-fond

"Ġesù" f'Triq l-Imdina, Ħal Qormi, versu l-ħlas ta' mija u sittin lira (Lm160), li jitħallsu kull sitt xhur bill-quddiem fit-23 tax-xhur ta' Mejju u Novembru; l-istess intimat naqas li jħallas għaż-żewġ skadenzi ta' Novembru 1985 u Mejju 1986 u għalhekk talbu lill-Board li Jirregola l-Kera biex jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond;

L-intimat oppona illi la l-kera u lanqas il-kondizzjonijiet ta' kirja ma ġew leġittimament iffissati bejn il-partijiet;

Matul it-trattazzjoni tal-kawża irriżulta illi oriġinarjament il-fond kien ġie konċess in enfitwesi temporanea li skadiet f'Novembru 1985. Dana rriżulta mix-xhieda orali u l-ebda kopja tal-kuntratt ma nġiebet bi prova;

Fl-1 ta' Ottubru, 1991, il-Bord laqa' t-talba u ipprefiġġa xahrejn żmien għar-ripreża tal-pussess;

L'intimat unterpona appell fejn espona illi (a) il-kirja inħolqot wara li spiċċa enfitewsi temporanja bis-saħħa tal-liġi – Kap. 158 – u billi l-kondizzjonijiet ma ġewx fissati skond il-liġi "il-kera riklamata mir-rikorrenti għada inċerta u indeterminata, huwa ma setax kien moruż; (b) il-Bord li Jirregola l-Kera m'huwiex kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' kawża bħal din, għaliex dak it-Tribunal huwa kompetenti biss biex jieħu konjizzjoni ta' talbiet għar-ripreża ta' pussess ta' fond li qiegħed f'idejn l-inkwilin bis-saħħa ta' tiġdid tal-lokalizzjoni li topera bis-saħħa tal-Kap. 69 u mhux waħda bħal din, fejn il-lokazzjoni avverrat ruħha bis-saħħa tal-Kap. 158; (c) finalment, huwa ma kienx moruż fil-ħlas tal-kera, fis-sens li trid il-liġi;

F'dan l-istadju ta' appell l-intimat eċċepixxa l-kompetenza

tal-Bord li Jirregola l-Kera, biex jittratta u jiddeċiedi fuq talba għar-ripreża ta' fond detenut mill-inkwilin bis-saħħa ta' l-artikolu 12 Kap, 158 wara t-terminazzjoni ta' enfitewsi temporanea;

L-artikolu 12 Kap. 158 żdied u sar parti mill-Ordinanza li tneħħi l-kontroll tad-djar (1959) bl-Att XXIII ta' l-1979, u f'dik l-Ordinanza, għall-kwistjonijiet li setgħu jinqalgħu u li kien regolati min-normi tagħha, il-kompetenza ġiet kjarament maqsuma fi tnejn, meta, per eżempju s-sub – incis (7) ta'l-artikolu 10 iddispona illi:-

"Id-dikjarazzjonijiet ta' l-artikoli 19 sa 24, 28, 29 32, sa 37, u 39 sa 43 ta'l-Ordinana li jirregola t-tiġdid tal-kiri ta' bini għandhom jgħoddu għal kull proċeduri skond is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu";

Bl-implikazzjoni loġika u inevitabbli li fejn m'hemmx riferenza għall-ġurisdizzjoni speċjali konferita lill-bord li Jirregola l-Kera, għandhom japplikaw ir-regoli ġenerali li jikkonferixxu l-ġurisdizzjoni lill-qrati ordinarji;

Fl-artikolu 12, li kif intqal daħal fl-Ordinanza għoxrin sena wara li ġiet prolungata, ġiet segwita l-istess sistema dijarkika, u filwaqt li 1 s-subinċiż (b) (ii) tas-sub artikolu (2) ta' l-artikolu 12 igħid illi għal dawk li huma l-kondizzjonijiet lijirregolaw lokazzjoni li tissopravvjeni wara li tispiċċa enfitewsi, fil-każijiet hemm kontemplati, dik il-kirja ssir:-

"taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftiehma bejniethom jew, jekk ma jkunux hemm ftehim, skond kif il-Bord jidhirlu xieraq";

mentri s-subartikolu (3) li jsegwi immedjatament igħid:-

"Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fil-paragrafu (a) jew (b) tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu d-dar ta' abitazzjoni tkun soġġetta għal kirja, id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kera ta' bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik";

Minn dan is-subartikolu, skond ir-regoli ġenerali ta' l-interpretazzjoni jista', minn naħa waħda jingħad illi per analoġija, la l-Bord mhuwiex kompetenti fil-każijiet fejn, meta tispiċċa enfitewsi, u l-fond ikun soġġett għall-kirja, allura mhux lanqas kompetenti meta d-detentur ikun l-ex-enfitewta; u min-naħa l-oħra skond il-massima ubi lex voluit dixit, la l-Bord ma ġiex espressament eskluż kif ġie eskluż fis-subartikolu (3) allura l-Bord huwa kompetenti. Però din l-aħħar alternattiva, jekk – kif għandu jkun – kwistjonijiet ta' ġurisdizzjoni jew kompetenza – meta dawn huma ta' natura speċjali, allura f'kull każ għandha tapplika pjenament l-imsemmi massima u propju għaliex speċjali, dik il-ġurisdizzjoni trid tiġi dejjem konferita espressament, għaliex altrimenti għandu jitqies li l-oridnarja ġurisdizzjoni ta' l-organiżazzjoni ġiudizzjali, hija dik, li għandha l-awtorità;

Fil-każ preżenti, imbagħad, sewwa oppona l-intimat – almenu inparte – illi l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni favur l-intimat – ex-enfitewta (presumibbilment) kienu għandhom ma ġewx stabbilit jew bejn il-partijiet, jew u fin-nuqqas ta' ftehim, mill-Bord (subincis (b) (ii), sub-artikolu (2) 12) isegwi illi, l-assunzjonijiet fir-rikors promotorju illi l-kera kellha titħallas kull sitt xhur u li l-morożità ta' żewġ skadenxi konsekuttivi hija suffiċjenti għar-ripreża, tal-pussess, ma kinux konsentiti, u r-rikors difatti jirriżulta intempestiv għaliex dawk il-kondizzjonijiet

ma kinux stabbiliti. L-ammont tal-kirja biss kien stabbilit għaliex dan huwa direttament iffissat mil-liġi – artikolu 12 (2) (b) (ii) – u ma jiddependix mill-ftehim tal-partijiet jew mill-Bord;

Għar-raġunijiet mogħtija għalhekk din il-Qorti qed tiddikjara li l-Bord li Jirregola l-Kera ma kellux ġurusdizzjoni u kompetenza li jieħu konjizzjoni tal-kawża u konsegwentement is-sentenza appellata hija nulla;

Peress illi l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' ġurizdizzjoni u kompetenza ngħatat fi grad ta' l-appell, l-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi huma a karigu ta' appellant. Din l-eċċezzjoni kellha tippreċedi dik ta' intepestività u għalhekk din it-tieni m'għandha ebda rilevanza għall-kap ta' l-ispejjeż, kif deċiża.