BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 107/2013

Dr. Francis Lanfranco 381250(M)
Joan Vella Muscat 329855(M)
Clarissa Formosa 863650(M)
Michael Formosa Gauci 581958(M)
Ann Cole 079753(M)
Josef Formosa Gauci 68368(M)
Dr. Philip Manduca Id card no. 339960(M) ghan-nom u in rappresentanza tal-imsiefrin Mark St. George, James St George, David St George, Christopher St George, Sarah St. George, Caroline St. George, Laura St. George, Henry St. George, Katherine St. George.

vs

Malta Tours Ltd (C1998), Match Music (Stores) Ltd (C26876) u Victor Grech ghan-nom tal-imsiefer Philip Grech u l-istess Victor Grech jew minn minnhom

Illum, 11 t' April, 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi l-esponenti huma l-proprejatarji tal-fond/hanut 53 Triq Santa Lucija, Valletta liema fond kien mikri lil ahwa Portanier skond skrittura hawn annessa Dok A l-ewwel skadenza taghlaq fil-1 ta' Jannar 2014;

Illi l-intimati jew minn minhhom qeghdin jokkupaw l-istess fond illegalment u abbusivament u minghajr ebda titolu fil-ligi u fil-fatt l-esponenti ilhom ma' jaccettaw l-ebda kera fuq il-fond imsemmi mill-2001;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord, prevja dikjarazzjoni li l-intimati, jew min minnhom qeghdin jokkupaw il-fond 53 Triq Santa Lucija, Valletta minghajr titolu validu fil-ligi, jordna l-izgumbrament ta' l-istess intimati jew min minnhom mill-imsemmi fond u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat lilhom minn dan l-Onorabbli Bord;

Bl-ispejjes u b'riserva da parti tal-esponenti ghad-danni kontra l-intimati.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk;

1. Illi preliminarjament l-intimati qed jecepixxu l-inkompetenza *"rationae materie"* ta' dana l-Bord u dana peress illi mir-rikors promotur taghhom jidher illi huma qed jipremettu illi qatt ma kien hemm kirja tal-propjeta' mertu tal-kawza odjerna bejn l-istess rikorrenti u l-intimati jew min minnhom;

2. Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu li qed jivvantaw fuq il-fond *de quo*;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimati Match Music (Stores) Limited; Victor Grech u Philip Grech m'humiex il-legittimi kuntraditturi f'dina l-kawza stante illi m'ghandhom l-ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti u dan peress illi r-relazzjoni odjerna hija mas-socjeta' Malta Tours Limited;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimati jecepixxu illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi jezisti titolu validu ta' kera ai fini u effetti kollha tal-ligi u ghalhekk m'hemm l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn ir-rikorrenti ghandhom jigu awtorizzati li jirriprendu l-fond in kwistjoni;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permess mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra li fis-seduta tas-17 ta' Marzu 2014 il-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari;

Ra li fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2015, il-partijiet talbu li jaghmlu sottomissjonijiet orali mill-gdid quddiem il-Bord kif presedut;

Ra li fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2016, il-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari u l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari;

Illi din hija sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari tal-intimati, senjatament dwar in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord.

Ikkunsidra:

Illi kif jidher mir-rikors promotur, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu ghall-izgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni stante li “qeghdin jokkupaw il-fond illegalment u abbuzivament u minghajr ebda titolu fil-ligi.”

Illi l-intimati eccepew in-nuqqas ta’ kompetenza *rationae materiae* ta’ dan il-Bord u ghalhekk fl-ewwel lok, il-Bord irid jiddeciedi jekk il-kaz in ezami jaqax taht il-gurisdizzjoni tieghu.

Illi l-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom dwar din l-eccezzjoni u r-rikorrenti invokaw l-emendi l-godda li dahlu fis-sehh ricentament. Il-Bord qed jifhem li r-rikorrenti qed jirreferu ghat-twessiegh tal-kompetenza tal-Bord taht l-Att X tat-2009.

Illi in oltre ghalkemm dawn il-proceduri gew intavolati qabel id-dhul fis-sehh tal-emendi introdotti bl-Att XIV tal-2016, cioe` qabel il-15 ta' Frar 2016, billi dawn huma emendi procedurali, u allura ta' ordni pubblika, l-istess emendi jidhlu fis-sehh minnufih.[1] Ghalhekk **l-artikolu 741 tal-Kap. 12** kif emendat[2] japplika ghall-kaz odjern jekk jirrizulta lil dan il-Bord li m'ghandux il-kompetenza *rationae materiae* biex jiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti.

Huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta’ Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, u t-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza

1 Ara ad es. **“Fenech v Zarb” –** App. Civ. 10 ta' Ottubru 1952; **“Chetcuti v Micallef”** - P.A. 2 ta' Ottubru 1953; **“Cassar Torreggiani v Gatt”** - App. Civ. 12 ta' Mejju 1950; u **“Baldacchino v Caruana Demajo”** b'riferenza ghall-effett transitorju ta' ligi procedurali.

2 Att XIV.2016.20.

taghha. (**"Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et",** Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

Il-posizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani kienet ormai pacifika fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna[3]. Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, izda dahlu fis-sehh xi tibdiliet li wessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera. B'dan l-att gew emendati *inter alia* l-artikolu 1525 tal-Kap 16 u **l-artikolu 16 tal-Kap. 69,** tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi skond **l-artikolu 1525(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta** 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'."*

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

> *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*

[3] Ara ad es. **"Rinaldo Wismayer-vs Paolo Saydon et"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Marzu 1982 li rriferiet ghas-sentenzi fl-ismijiet **"G.Cauchi-vs Dr.T.Fenech noe"**, Koll.Vol.XXX-1-811; **"A.Cuschieri-vs-A.Camilleri"**, Koll. Vol.XXXVII-1-568; Appell deciz fl-10.10.2003 fl-ismijiet **"Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat et"**; **"Richard Borg Ginger pro et noe-vs Frank Caruana et"** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003.

> *okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."*

Illi l-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom f'diversi sentenzi partikolarment minhabba l-mod infelici kif gew redatti l-emendi in mertu[4].

F'dawk is-sentenzi, l-Qorti ezaminat b'mod approfondit il-kwistjoni ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji fil-materja ta' kirja u rribadiet li ghalkemm il-kompetenza tal-Bord tal-Kera twessghet bl-emendi li saru fl-2009. "*Pero` din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji."*

Fil-kawza fl-ismijiet **"Camilleri vs International Trading Co. Ltd."** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru 2011, il-Qorti wara li kkonsidrat li d-*decizjoni li kellha quddiemha kienet " palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-socjeta konvenuta naqset mill-obbligi taghha skont l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti"* iddecidiet li l-kompetenza kienet tirrisjedi fil-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti tal-Appell f'sentenza fl-ismijiet **"George Falzon et vs Raymond Buttigieg et"** (28 ta' Marzu 2014) qalet li:

> *"… u filwaqt li kif gja` ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in*

---

[4] Ara **"Antonia Frendo et vs Christopher Agius et"** (PA (LSO) – deciza fl-10 ta' Lulju 2014); **"Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et"** (PA (MC) – deciza fit-2 ta' Lulju 2013) u **"Enriketta Bonnici et vs Gordon Borg"** (App. Inf. – deciz fl-4 ta' Dicembru 2013).

kwistjoni – izda mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet.

Ghalhekk, ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-talba tal-attur (kif iddikjarat is-sentenza "**Refalo vs Azzopardi"** fuq imsemmija) *li kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha tisma' l-kawza u tiddecidiha."*

Illi fi kliem ieħor allura l-Qorti tal-Appell iddeċidiet illi fejn l-attur jallega li l-konvenut m'għandux titolu, hija l-Prim'Awla li għandha kompetenza tisma' l-każ. Dan jagħmel sens anke loġiku għaliex il-kompetenza ma tistax tiġi miċħuda sempliċement għaliex il-konvenut jeċċepixxi illi għandu titolu ta' lokazzjoni; naturalment dejjem salv li l-attur imbaghad jirnexxielu jipprova li l-konvenut qed jokkupa minghajr titolu.

Pero, f'sentenzi recenti moghtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, **"Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et",** deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, u Anthony **"Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et"** deciza wkoll fis-16 ta' Dicembru 2015, gie trattat b'mod approfondit l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili, u kif ukoll l-intenzjoni tal-legislatur meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009. Gew enuncjati siltiet mill-*white paper* u mid-dibattiti parlamentari ta' dak iz-zmien li juru li l-emendi kienu kollha ntizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Illi fil-kaz **"Bartolo et vs Deguara et"** il-Qorti osservat:

> *"Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jirrizultax li l-kompetenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien li tigi proposta l-kawza."*

It-talba f'dik il-kawza kienet ghall-arretrati ta' kera wara t-terminazzjoni tal-kirja. Il-Qorti qieset li tali talba kienet ibbazata fuq obbligu kontrattwali naxxenti minn rabta lokatizja u ghaldaqstant il-forum kompetenti kien il-Bord tal-Kera irrispettivament jekk il-lokazzjoni kienetx ghadha *in vigore* jew le, stante li l-ligi ma tiddistingwix.

Fl-istess kaz, b'mod aktar specifiku **ghall-artikolu 1525** tal-Kap.16 inghad hekk:

> *"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, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti, m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx".*

Illi fil-kaz in ezami r-rikorrenti adixxew lil dan il-Bord sabiex jitolbu l-izgumbrament tal-intimati stante li jghidu li qed jokkupaw il-fond minghajr titlu. Illi r-rikorrenti esebew a fol. 25 tal-process skrittura ta' kera tal-fond mertu tal-kawza, li juri li l-kirja kienet saret lil terzi u mhux lill-intimati.

Da parti taghhom l-intimati fir-raba' eccezzjoni taghhom jeccepixxu illi "jezisti titolu validu ta' kera ai fini u effetti kollha tal-ligi …"

Konsegwentament il-Bord huwa tal-fehma li l-kawza odjerna tikkoncerna obbligazzjonijiet kontrattwali tal-kerrej anke jekk tali kerrej ma humiex necessarjament l-intimati izda jista' jkun it-terz indikat fil-kuntratt ta' kera esebit. Izda l-punt li ghandu jigi deciz illum jirrigwarda biss il-kompetenza o meno tal-Bord biex jisma' l-kawza odjerna.

Illi fid-dawl tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 u bl-Att XIV tal-2016, u fid-dawl tad-decizjonijiet recenti mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, kwotati aktar kmieni, u mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili,[5] dan il-Bord, a skans ukoll ta' delungar inutli u repetizzjoni ta' kawzi, jiddikjara illi ghandu kompetenza illi jisma' l-kawza odjerna.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati ta' l-inkompetenza *rationae materiae* u jiddikjara li huwa kompetenti biex jisma' l-kawza odjerna.

Spejjez ta' din is-sentenza riservati ghas-sentenza finali.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur

---

[5] Rikors Nru: 1119/2015 **"Aquilina Veronica Av. Dott noe vs Papadopoulos Alexia"**, deciza 22 ta' Marzu 2016.