BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 104/2014

Carmel Bonnici [K.I. nru 632654M] u Lawrence Bonnici [K.I. nru 213651M]

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Illum, 26 ta' Mejju 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura datata t-28 ta' Mejju, 1960 l-Accountant General u Direttur tal-Kuntratti b'awtorita mghoddija lilu mill-Gvern ta' Malta kera lil John u Alfred ahwa Bonnici il-fondi kummercjali bin-numri 142 u 143, fi Strait Street, Valletta, indikat bhala Tenement 32 – Folio 81. Kopja ta' din

l-iskrittura tinsab hawn unita u mmarkata bhala Dokument BON 1.

2. Illi permezz ta’ ittra datata l-24 ta’ Gunju, 2009 ir-rikorrenti Carmelo Bonnici u Lawrence Bonnici gew rikonoxxuti in solidum bhala l-inkwilini tal-imsemmija fondi kummercjali. Kopja ta’ din l-ittra tinsab hawn unita u mmarkata bhala Dokument BON 2.

3. Illi permezz ta’ ittra ufficjali li ggib id-data tat-28 ta’ Novembru, 2013 l-Kummissarju ta’ l-Artijiet in virtu tal-poter u dritt lilu moghti fl-Artikolu 1576a tal-Kodici Civili – Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta ta’ avviz ta’ terminazzjoni tal-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali u dan wara li l-istess Kummissarju ta’ l-Artijiet ddikjara li l-imsemmija fondi kummercjali kienu mehtiega fl-interess pubbliku. Kopja ta’ dina l-ittra ufficjali tinsab hawn unita u mmarkata bhala Dokument BON 3.

4. Illi permezz ta’ ittra ufficjali li ggib id-data tal-11 ta’ Dicembru, 2013 l-Kummissarju ta’ l-Artijiet formalment irtira l-avviz ta’ terminazzjoni tal-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali kkommunikat permezz tal-ittra ufficjali tat-28 ta’ Novembru, 2013 u informa lill-esponenti rikorrenti li setghu jibqghu jgawdu l-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali. Kopja ta’ dina l-ittra ufficjali tinsab hawn unita u mmarkata bhala Dokument BON 4.

5. Illi permezz ta’ ittra ufficjali li ggib id-data tal-20 ta’ Ottubru, 2014 l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet informa lir-rikorrenti esponenti li ma kinitx l-intenzjoni tal-Gvern li jgedded il-kirja tal-fondi kummercjali fuq imsemmija wara l-31 ta’ Dicembru, 2014 u talabhom jikkonsenjaw c-cwievet tal-fondi kummercjali fuq imsemmija lura lid-Dipartiment tal-Artijiet. Kopja ta’ dina l-ittra ufficjali tinsab hawn unita u mmarkata bhala Dokument BON 5.

6. Illi r-rikorrenti atturi applikaw sabiex jibbenifikaw minn kirja b’terminu itwal taht l-Iskema ghall-Hwienet tal-Belt Valletta li tnidiet mill-Gvern fl-1 ta’ Dicembru, 2012 u l-applikazzjoni taghhom ghandha qieghda tigi pprocessata. Dan sejjer jigi ppruvat fil-kors tas-smigh tal-kawza.

7. Illi ghalhekk id-decizzjoni tal-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet li ma jgeddidx il-kirja tal-fondi kummercjali fuq imsemmija wara l-31 ta’ Dicembru, 2014 ma hijiex legalment gustifikata u korretta specjalment meta t-talba u l-applikazzjoni tar-rikorrenti atturi fl-ezercizzju ta’ dritt moghti lilhom li japplikaw sabiex jibbenifikaw minn kirja b’terminu itwal taht l-Iskema ghall-Hwienet tal-Belt Valletta ghandha fl-istadju li tkun pprocessata.

Ghaldaqstant l-esponenti atturi jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiddikjara, jiddeciedi u jikkonferma li l-kirja tal-fondi kummercjali bin-numri 142

u 143, fi Strait Street, Valletta tibqa' vigenti u ghandha tibqa' ghaddejja wara l-31 ta' Dicembru, 2014 u konsegwentement tordna lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet sabiex jirtira l-Avviz li ma jgeddidx il-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali kkommunikat lill-atturi esponenti permezz tal-Ittra Ufficjali tal-20 ta' Ottubru, 2014 u jikkonferma li l-atturi esponenti jistghu jibqghu jgawdu l-kirja.

Bl-ispejjez tal-prezenti kontra l-konvenut li huwa ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li tghid hekk;

1. Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors tar-rikorrenti Carmel Bonnici u Lawrence Bonnici fit-12 ta' Jannar 2015;

2. Illi preliminarjament l-esponent jecepixxi li dan il-Bord m'ghandux il-kompetenza sabiex jisma din il-kawza u dan in vista tal-fatt illi jirrizulta li r-rikorrenti m'ghandhom ebda titolu ta' kera fuq il-propjeta inkwistjoni izda qieghdin jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu fil-ligi;

3. Illi ai termini tal-Artikolu 8(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta meta fond jkun tal-Gvern jew amministrat minnu, kif inhu l-fond mertu tal-kaz odjern, s-sid mhux mehtieg il jitlob il-permess tal-Bord sabiex jiehu lura pussess tal-fond di tmiem il-kirja;

4. Illi l-mertu tar-rikors huwa d-decizjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet li ma jgeddidx il-kirja tal-proprjetajiet 142/143, Triq id-Dejqa, Valletta, wara l-31 ta' Dicembru 2014, liema decizjoni giet ikkomunikata lir-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali datata 20 ta' Ottubru 2014. Kopja ta' din l-ittra ufficjali qieghda tigi annessa ma din ir-risposta u mmarkata bhala 'Dok A';

5. Illi r-rikorrenti kienu gew rikonoxxuti fil-kirja inkwistjoni permezz ta' ittra datata 24 ta' Gunju 2009 wara l-mewt ta' missierhom. Jirrizulta, u dan kif jixhed 'Dok BON 1' anness mar-rikors promutur, illi John Bonnici, missier ir-rikorrenti, u Alfred Bonnici gew koncessi l-kirja tal-proprjetajiet inkwistjoni fis-sena 1960 u dan ghal sena biss.

6. Illi ghaldaqstant wara li ghalaq it-terminu tal-kirja, l-istess kirja kienet tiggedded b'mod tacitu ai termini tal-Artikolu 1532 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jigifieri kull sitt xhur in vista tal-fatt illi l-kirja kienet miftehma li tithallas kull sitt xhur, b'hekk illi l-ahhar skadenza kienet fit-31 ta' Dicembru 2014;

7. Illi b'rabta ma dan, il-Kummissarju tal-Artijiet sempliciment ezercita d-dritt tieghu ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li f'kaz illi zmien tal-kiri jkun prezunt ai termini tal-Artikolu 1532 surriferit, il-kiri ma

jispiccax bl-eghluq taz-zmien kemm il-darba s-sid tal-fond ma jaghtix avviz lill-kerrej mill-inqas hmistax-il gurnata qabel jekk iz-zmien prezunt huwa ghal inqas minn sena. Fil-fatt, il-Kummissarju esponent ta' l-congedo lir-rikorrenti skont il-ligi kif hawn fuq imsemmi permezz tal-ittra ufficcjali tal-20 ta' Ottubru, 2014;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jirrizulta u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza, illi r-rikorrenti qatt ma applikaw taht ebda skema ghall-hwienet tal-Belt Valletta sabiex igawdu terminu ta' kirja itwal u fi kwalunkwe kaz, applikazzjoni ta' din ix-xorti ma tnaqqas bl-ebda mod id-dritt tal-Kummissarju li jaghzel li ma jgeddidx kirja kif hawn fuq spjegat;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant l-esponent jissottometti illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jichad ir-rikors.

Tant ghandu x'jissottometti l-esponent ghas-salvju gudizzju u kunsiderazzjonijiet ta' dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li qieghdin minn issa jigu ingunti in subizzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra li fis-seduta tal-11 ta’ Mejju 2015, il-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari;

Ra li fis-seduta tal-5 t’Ottubru 2015, il-partijiet talbu li jaghmlu sottomissjonijiet mill-gdid dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari quddiem il-Bord kif presedut;

Ra illi l-intimat minkejja li nghata terminu biex jipprezenta n-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu, ma prezenta l-ebda nota;

Ra li r-rikorrent dahal in-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu fis-17 ta’ Novembru 2016;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar jekk dan il-Bord ghandux kompetenza jisma’ l-kawza odjerna stante illi “l-konvenut jeccepixxi li dan il-Bord m’ghandux il-kompetenza sabiex jisma’ din il-kawza u dan in vista tal-fatt illi jirrizulta li r-rikorrenti m’ghandhom ebda titolu ta’ kera fuq il-propjeta inkwistjoni izda qieghdin jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu fil-ligi”;

Illi jirrizulta li r-rikorrenti gew rikonoxxuti fil-kirja mill-intimat u dan skond l-ittra mibghuta lilhom mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet fl-24 ta' Gunju 2009, Dok BON 2, esebita a folio 8;

Illi ghalhekk zgur li dakinhar ir-rikorrenti kellhom titlu ta’ kera ghaliex b’tali rikonoxximent l-intimat kien ghalhekk qed jaccetta illi r-rikorrenti kellhom titlu ta’ kera;

Illi r-rikorrenti baqghu jgawdu din il-kirja sakemm, permezz ta' ittra ufficjali li ggib id-data tat-28 ta' Novembru, 2013, Dokument BON3 esebit a folio 9, l-intimat Kummissarju ta' l-Artijiet, in virtu tal-poter u dritt lilu moghti fl-Artikolu 1576a tal-Kodici Civili – Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ta avviz ta' terminazzjoni tal-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali u dan wara li l-istess Kummissarju ta' l-Artijiet ddikjara li l-imsemmija fondi kummercjali kienu mehtiega fl-interess pubbliku. Izda permezz ta' ittra ufficjali li ggib id-data tal-11 ta' Dicembru, 2013, Dokument BON 4 esebit a folio 10 tal-process, il-Kummissarju ta' l-Artijiet formalment irtira l-avviz ta' terminazzjoni tal-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali kkommunikat permezz tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru, 2013 u informa lill-esponenti rikorrenti li setghu jibqghu jgawdu l-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali. Ghalhekk is-sitwazzjoni baqghet l-istess bhal qabel, ghaliex it-tieni ittra hassret l-effetti legali ta' l-ewwel ittra, u r-rikorrenti baqghu jgawdu l-kirja.

Permezz ta' ittra ufficjali li ggib id-data tal-20 ta' Ottubru, 2014, Dokument BON 5 esebiet a folio 11, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet informa lir-rikorrenti esponenti li ma kinitx l-intenzjoni tal-Gvern li jgedded il-kirja tal-fondi kummercjali fuq imsemmija wara l-31 ta' Dicembru, 2014 u talabhom jikkonsenjaw c-cwievet tal-fondi kummercjali fuq imsemmija lura lid-Dipartiment tal-Artijiet.

Illi l-kawza odjerna giet intavolata fit-18 ta' Dicembru 2014, jigifieri ftit zmien biss qabel ma ghalqet l-iskadenza tal-kera ghas-sena 2014, allura waqt li l-kirja kienet ghada vigenti. Ghalhekk fuq dan il-punt biss ma hemm ebda dubju li l-Bord odjern huwa kompetenti biex jisma' l-kawza odjerna.

Illi, dan apparti, fis-sottomissjonijiet taghhom dwar din l-eccezzjoni 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. Ghalhekk l-artikolu 741 tal-Kap. 12 kif emendat 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 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. 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 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.

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 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 "dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiddikjara, jiddeciedi u jikkonferma li l-kirja tal-fondi kummercjali bin-numri 142 u 143, fi Strait Street, Valletta tibqa' vigenti u ghandha tibqa' ghaddejja wara l-31 ta' Dicembru, 2014 u konsegwentement tordna lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet sabiex jirtira l-Avviz li ma jgeddidx il-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali kkommunikat lill-atturi esponenti permezz tal-Ittra Ufficjali tal-20 ta' Ottubru, 2014 u jikkonferma li l-atturi esponenti jistghu jibqghu jgawdu l-kirja".

Illi kif inhu ben saput l-ewwel u qabel kollox huwa r-rikors promotur li jistabilixxi l-parametri li a bazi taghhom il-Qorti trid tiddeciedi l-kawza.

Illi, ghaldaqstant, ghar-ragunijiet spjegati, 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, 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-intimat ta' l-inkompetenza rationae materiae u jiddikjara li huwa kompetenti biex jisma' l-kawza odjerna.

Spejjez a karigu tal-intimat.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur