MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2017

Rikors Maħluf Numru 312/17LM

Maria Mifsud Bonnici (K.I. 523436M); Anna Buttigieg; Juliette Attard bħala prokuratriċi tal-assenti Dottor Giovanni Cremona; Il-Prim Imħallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici bħala prokuratur tal-assenti Marilyn Tucker; Av. Anna Mifsud Bonnici bħala prokuratriċi tal-assenti Jan Piotr Janusz Pelcynski, Claudine Lazar, Wanda Kristina Vernon u Antonia Pelcynski

vs.

Il-Kummissarju tal-Artijiet għal Gvern ta' Malta u Maltapost p.l.c. (C 22796) u skont il-verbal tat-12 ta' Mejju, 2017 l-Awtorità tal-Artijiet assumiet l-atti minflok il-Kummissarju tal-Artijiet,

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fis-7 ta' April, 2017 mill-atturi **Maria Mifsud Bonnici, Anna Buttigieg, Juliette Attard bħala prokuratriċi tal-assenti Dottor Giovanni Cremona, Il-Prim Imħallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici bħala prokuratur tal-assenti Marilyn Tucker, Av. Anna Mifsud Bonnici bħala prokuratriċi tal-assenti Jan Piotr Janusz Pelcynski, Claudine Lazar, Wanda**

Kristina Vernon u Antonia Pelcynski (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Maria Mifsud Bonnici, li jgħid kif ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huma koproprjetarji tal-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Għawdex, liema fond kien mogħti b'titolu ta' kera lill-Gvern ta' Malta fl-1936, li mbagħad issulloka lill-konvenuta Maltapost p.l.c., mingħajr l-permess tas-sidien, b'titolu ta' kera;*

2. *Illi fil-1980, il-Gvern kien ħarrek lill-Professur Dr Felice Cremona għan-nom tal-proprjetarji tal-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Għawdex, billi rriżultat ħsara fil-fond, u kien ippretenda li din tissewwa mill-proprjetarji. Il-kawża fil-Qorti tal-Maġistrati ta' Għawdex, li ttenta l-Gvern ma rnexxitx. Minn dakinar s-sidien irrifjutaw il-kera għaliex ippretendew li l-Gvern isewwi l-ħsarat, u minħabba l-entità tal-istess;*

3. *Intant l-istess Gvern mingħajr il-kunsens tas-sidien issulloka parti mill-fond lil Maltapost plc. B'hekk inbidlet in-natura tal-lokazzjoni li minn waħda ċivili saret waħda kummerċjali billi s-sullokazzjoni saret lis-soċjetà Maltapost plc;*

4. *Illi sussegwentement permezz ta' sentenza numru 965/2008 fl-ismijiet* ***Maria Mifsud Bonnici et vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet għall-Gvern ta' Malta et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2015, il-konvenut Maltapost ġie ordnat illi jiżgombra mill-imsemmi fond u sabiex iħallas l-ħsarat li kien hemm fil-fond li kienu jammontaw għal sitta u għoxrin elf euro (€ 26,000) – Dok. A[1];*

5. *Illi għalhekk, il-Gvern sa mill-1980 waħdu u flimkien mal-MaltaPost plc mill-1998 sal-25 ta' Marzu, 2015, kif jirriżulta mill-imsemmija sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell – ma ħallsu xejn għall-okkupazzjoni tal-fond tar-rikorrenti;*

Għaldaqstant, jgħidu l-konvenuti għaliex din il-Qorti m'għandhiex:-

i) *Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli għal kumpens dovut lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni, għal perjodu mis-sena 1980 sas-sena 2015;*

ii) *Tillikwida l-ammont hekk dovut, jekk hemm bżonn bl-opera ta' perit nominandi;*

iii) *Tikkundanna lill-istess konvenuti jħallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

[1] *A fol.* 4 sa 19.

Bl-ispejjeż u l-konvenuti huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuta **Awtorità tal-Artijiet** (minn issa 'l quddiem "l-Awtorità konvenuta") li ġiet ippreżentata fid-9 ta' Mejju, 2017, li biha eċċepiet:

1. *Preliminarjament l-inkompetenza ratione materiae ta' din l-Onorabbli Qorti stante illi talbiet ta' ħlas ta' arretrati ta' kera kif ukoll kull kwistjoni relatata mal-kera hija l-kompetenza esklussiva tal-Bord tal-Kera;*

2. *Preliminarjament ukoll tiġi eċċepita r-res judicata inkwantu s-sentenza fl-ismijiet Maria Mifsud Bonnici et vs. Kummissarju tal-Artijiet et għaddiet in ġudikat mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2015. Fl-istess sentenza l-Qorti tal-Appell ħallet il-kirja minħabba ħsarat u ċaħdet talba għall-ħall tal-kirja minħabba sullokazzjoni. Effettivament kien hemm sullokazzjoni favur l-intimata Maltapost p.l.c. li wkoll kienet tħallas il-kera.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-fatt biss illi l-Qorti tal-Appell irrikonoxxiet il-fatt illi kien hemm sullokazzjoni favur l-intimata Maltapost p.l.c. bħala inkwilini paganti l-kera tipprekludi talba oħra għall-ħlas ta' kumpens ta' kera addizzjonali. Fil-fatt f'dik il-kawża l-atturi qatt ma talbu wkoll l-iżgumbrament minħabba xi morożità fil-ħlas tal-kera.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, effettivament trid issir prova li kera qatt ma tħallset kif qed jiġi asserit mill-atturi.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet attriċi huma preskritti ai termini ta' l-artikolu 2156(ċ).*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **Maltapost p.l.c.** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta") li ġiet ippreżentata wkoll fid-9 ta' Mejju, 2017, li biha eċċepiet:

1. *Illi fl-ewwel u qabel kollox jiġi eċċepit illi din l-Onorabbli Qorti jonqosha l-kompetenza li tiddeċiedi fuq il-materji li huwa mertu tal-kawża odjerna, u dana in vista tal-Artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk semai kellu jirriżulta li din l-Onorabbli Qorti hija kompetenti biex tisma' u taqta' l-kawża, l-atturi għandhom jagħmlu l-prova ta' dritt ta' proprjetà li kull wieħed u waħda minnhom qed jippretendi li għandu u għandha fuq l-proprjetà immobbli inkwistjoni, ċjoè l-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Għawdex u li jintitolahom biex iressqu t-talbiet promoturi mertu ta' din il-kawża.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-atturi għandhom jippruvaw minn fejn jirriżulta li huma intitolati għal kumpens mingħand is-soċjetà esponenti għall-okkupazzjoni da parte tagħha tal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria Għawdex.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, skont kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-mori ta' din il-kawża, is-soċjetà esponenti ħallset kulma kellha tħallas in konnessjoni mal-kirja tal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Għawdex, u dato ma non concesso, jekk fadal xi pendenzi konnessi ma ħlas ta' kera għall-perjodi antiki dawn huma preskritti a tenut tal-artikolu 2156(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, kull mertu bejn il-proprjetarji tal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria Għawdex u s-soċjetà esponenti ġie eżawrit mas-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell tas-27 ta' Marzu, 2015 fl-atti tal-Kawża fl-ismijiet "Maria Mifsud Bonnici et vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet għall-Gvern ta' Malta et" (App. Ċiv. 965/2008/1) u li ormai, mal-aċċettazzjoni da parti tal-atturi f'dik il-kawża tal-ħlas effetwat mis-soċjetà esponenti a saldu ta' kull ammont dovut effetwat permezz tal-ittra datata t-22 ta' Mejju, 2015 spedita mill-avukat tas-soċjetà esponenti lill-avukat tal-atturi (Dok."A" anness[2]), illum tikkostitwixxi stat bejn il-proprjetarji tal-fond bin-numru 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Għawdex u s-soċjetà esponenti u anke mal-aċċettazjoni taċ-ċwievet relattivi tal-istess fond u li tirriżulta mill-anness Dok. "B".[3]*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talba għal ħlas ta' kumpens ukoll għandha tiġi miċħuda fil-konfront tal-esponenti stante li s-soċjetà esponenti ddetjeniet il-proprjetà immobiljari mertu ta' din il-vertenza skont il-kundizzjonijiet stabbiliti fis-sullokazzjoni li hija anke msemmija fis-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2015 fl-atti tal-kawża fl-ismijiet "Maria Mifsud Bonnici et vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet għall-Gvern ta' Malta et" (App. Ċiv. 965/2008/1) u entro l-parametri tal-liġi li permezz tagħha s-soċjetà esponenti kienet tiddetjeni l-fond 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Għawdex, u dan kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jekk fadal xi pretensjoni tal-atturi għal kumpens li jissupera dak li jirriżulta mill-patti lokatizzji allura żgur huwa l-każ li s-*

[2] *A fol.* 29 tal-proċess, fejn jirriżulta li kien sar ħlas b'ċekk fis-somma ta' €16,710.16, kwantu għal €14,794.38 għas-sehem ta' nofs id-danni likwidati mill-Qorti, €184.68 għas-sehem ta' nofs l-imgħaxijiet u €1,731.10 bħala sehem ta' nofs l-ispejjeż ġudizzjarji u dan għas-saldu ta' dak kollu dovut fil-kawża a tenur tas-sentenza App. Ċiv. 965/2008/1.

[3] *A fol.* 30.

soċjetà esponenti mhijiex il-leġittimu kontradittur tal-atturi f'dan ir-rigward stante li l-pussess tagħha tal-fond 129, Triq ir-Repubbblika, Victoria, Għawdex kien regolat b'titolu validu fil-liġi, u dana hekk kif anke ġie kanonizzat permezz tas-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2015 fl-atti tal-kawża "Maria Mifsud Bonnici et vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet għall-Gvern ta' Malta et" (App. Ċiv. 965/2008/1).

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet tar-rikorrent huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għal dawn ir-raġunijiet kollha u għal dawk ir-raġunjiet li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, it-talbiet kollha tal-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta' Mejju, 2017 fejn il-partijiet qablu li qabel kull ħaġa oħra għandhom jiġu ttrattati l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta u l-ewwel u l-ħames eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u fejn il-Qorti ordnat l-inverżjoni tal-provi.

Rat il-verbal tal-istess udjenza tat-12 ta' Mejju, 2017 fejn ordnat li ssir l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża Ċitazzjoni Numru 965/2008 u tal-atti tal-Appell mis-sentenza mogħtija f'dik il-kawża fl-ismijiet **Maria Mifsud Bonnici *et vs.* Il-Kummissarju tal-Artijiet għall-Gvern ta' Malta**.

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet fl-udjenza tat-23 ta' Ġunju, 2017, dwar l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-Awtorità konvenuta u l-ewwel u l-ħames eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta. F'dik l-udjenza l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

L-atturi qegħdin jippretendu li jitħallsu mill-konvenuti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond, 129, Triq ir-Repubblika, Victoria, Għawdex mis-sena 1980 il-Gvern ta' Malta waħdu, u flimkien mal-MaltaPost plc mill-1998 sal-25 ta' Marzu, 2015. Fl-1980 il-Gvern ta' Malta kien ħarrek lill-proprjetarji tal-fond inkwistjoni rigward ħsara fil-fond fejn ippretenda li din tissewwa mis-sidien tal-fond. Il-Gvern ta' Malta kien tilef dik il-kawża u minn dakinhar is-sidien tal-fond bdew jirrifjutaw il-kera għaliex ippretendew li l-Gvern isewwi l-ħsarat u minħabba l-entità tal-ħsarat.

Il-Gvern ta' Malta mingħajr il-kunsens tas-sidien kien issulloka parti mill-fond lis-soċjetà konvenuta. Sussegwentement b'sentenza fl-ismijiet **Maria Mifsud Bonnici *et vs.* Il-Kummissarju tal-Artijiet għal Gvern ta' Mata *et***[4], il-konvenuti ġew ordnati jiżgumbraw mill-fond u ġew ordnati jħallsu l-ħsarat li kien hemm fil-fond li kienu jammontaw għal €29,588.74.

L-Awtorità konvenuta u s-soċjetà f'din il-kawża eċċepew l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti minħabba li kwistjonijiet relatati ma' kera huma fil-kompetenza esklussiva tal-Bord tal-Kera.[5] Il-konvenuti eċċepew ukoll ir-*res judicata* inkwantu kull mertu bejn is-sidien tal-fond inkwistjoni u l-

[4] App. Ċiv. 965/2008/1, Q.A., 27.03.2015.
[5] L-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 u artikolu 1525(1) tal-Kap. 16.

konvenuti ġie eżawrit mas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Marzu, 2015 fl-ismijiet **Maria Mifsud Bonnici et vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet għall-Gvern ta' Malta et** (App. Ċiv. 965/2008/1) u li mal-aċċettazzjoni da parti tal-atturi f'dik il-kawża tal-ħlas effetwat mis-soċjetà konvenuta għas-saldu ta' kull ammont dovut, illum tikkostitwixxi stat bejn l-atturi sidien tal-fond inkwistjoni u l-konvenuti f'din il-kawża.

Kunsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti għandha qabelxejn teżamina l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti dwar l-inkompetenza *ratione materiae*, u jekk jirriżulta li din il-Qorti għandha l-kompetenza sabiex tisma' din il-kawża, imbagħad trid tgħaddi biex teżamina jekk effettivament jinstabux l-elementi kollha tar-*res judicata* fir-rigward tat-talbiet tal-atturi jew le. Jekk però jirriżulta li din il-Qorti mhijiex kompetenti *ratione materiae* biex tisma' din il-kawża, il-Qorti trid tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-atti tal-kawża u ma tista' ssir ebda indaġni oħra minnha.

L-eċċezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae*

It-talbiet tal-atturi huma dwar likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond inkwistjoni bejn l-1980 u l-2015, liema talbiet saru wara li l-kirja ġiet fi tmiemha fis-27 ta' Marzu, 2015 bis-sentenza fl-ismijiet **Maria Mifsud Bonnici et vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet għall-Gvern ta' Malta et** (App. Ċiv. 965/2008/1). Mis-sena 1980 is-sidien tal-fond bdew jirrifjutaw il-kera għax ippretendew li l-Gvern isewwi l-ħsarat li żviluppaw fil-fond u wara li

l-konvenuti ġew żgumbrati mill-fond b'effett tal-imsemmija sentenza, l-atturi qegħdin jippretendu li l-konvenuti jħallsuhom il-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-1980 sal-25 ta' Marzu, 2015.

Jeżistu żewġ linji ta' ħsieb ewlenin fil-ġurisprudenza nostrali dwar min għandu kompetenza jisma' talbiet dwar kumpens għall-okkupazzjoni u dan skont l-interpretazzjoni li tingħata lill-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u lill-artikolu 16(4) tal-Kap. 69.

Il-parti rilevanti tal-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 tgħid illi:

> "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-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'."

L-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 jgħid illi:

> "(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 u dan 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."

Skont l-ewwel linja ta' ħsieb fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, il-Bord li Jirregola l-Kera m'għandux il-kompetenza illi jieħu konjizzjoni ta' kawża bħal

mhija din għaliex mal-ftuħ tal-kawża l-kirja tkun diġà ntemmet u fil-mument tal-kawża ma jkun hemm l-ebda kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet u jkun hemm biss relazzjoni ta' kreditur u debitur, liema kwistjoni għandha taqa' fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji u tiġi deċiża skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili.

Fil-kawża fl-ismjiet **Massih Massihnia *vs.* Stivala Properties Limited u Michael Stivala**[6] ġiet eżaminata proprju din it-tip ta' sitwazzjoni:

> "L-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 wessa' bil-bosta l-kompetenza tal-Bord tal-Kera f'materji li jolqtu kuntratti ta' kera anzi jgħid testwalment li l-Bord tal-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma kuntratti ta' kiri ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Din il-Qorti però hi tal-fehma li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili fejn jirrigwarda kera ta' fond bħal dak hawn fuq deskritt fl-artikolu 1525(1) taw poteri lil Bord tal-Kera li jiddeċiedi l-kwistjonijiet kollha li joħorġu minn kuntratt ta' kera fil-parametri tal-artikoli tal-Kodiċi Ċivili u dawk tal-Kapitolu 69.
>
> Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tiegħu u akkordaw lill-Bord poteri investigattivi u l-poteri fost oħrajn li jiddeċiedi dwar kwistjonijiet kollha konnessi mal-kuntratt ta' kera. Però din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal speċjali b'poteri li jridu jintużaw entro l-limiti ta' dak li tgħid il-liġi.
>
> Kwistjonijiet li ma jaqgħux entro l-provvedimenti tal-liġijiet li jirregolaw il-kiri rridu per forza jaqgħu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji."

Il-limiti imposti mil-liġi skont din is-sentenza huma:

> "Tajjeb li jkun notat illi meta l-leġislatur ried jagħti poter lil Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jiġifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-

[6] P.A., 02.07.2013 (MC).

tmien tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem ċar u inekwivoku. Fit-termini tal-prinċipju, *ubi voluit dixit*, il-leġislatur ma semma xejn aktar dwar il-poteri tal-Bord f'kirjiet mitmuma. B'hekk il-kelma "kirjiet" fl-artikolu 16(4) għandha tiftiehem bħala kirjiet veljanti.

Din il-Qorti tqis illi ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta waħda Tribunal speċjali, allura l-ġurisdizzjoni tiegħu għandha tiġi interpretata b'mod restrittiv u għandha tipprevali il-ġurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirriżultax ċar li l-Bord ingħata ġurisdizzjoni.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap. 69 ċjoè 'minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra' għandha tiftiehem illi anki 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. Però din il-Qorti tqis li ma hemm ebda diverġenza iżda biss aktar kjarezza fil-kliem tal-artikolu 16(4).

L-artikolu 16(4) jitkellem fuq il-ġurisdizzjoni tal-Bord li jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet. Hu minnu li l-liġi ma tagħmilx distinzjoni bejn kirijiet *in vigore* jew kirjiet mitmuma, u hu paċifiku li l-iskop tal-emendi fil-liġijiet tal-kera kienu intiżi biex safejn possibbli l-Bord tal-Kera jkollu ġurisdizzjoni f'materja li għandha x'taqsam ma' kirja kemm jekk fi stadju kontrattwali jew ta' rilokazzjoni skond il-liġi applikabbli. Però l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgħa tal-Bord kienx jestendi anki għal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja però mhix direttament jolqtu l-kirja billi l-kirja tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategoriċi fuqha. Però din il-Qorti tqis illi ż-żieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem "inkluż kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja" mhix eżemplifikattiva tal-intenzjoni tal-leġislatur għal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni. Kieku kien hekk ma kienx hemm bżonn tal-eżempju bil-mod kif miktub għax l-artikolu waħdu kien ġjà jabbraċċja kull kwistjoni relatata ma' kirja u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi żgur relatata ma' kirja iżda mhux direttament billi l-kirja hi mitmuma kif igħidu l-istess kliem ċitati tal-artikolu 16(4).

Għalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-leġislatur irid jinkludi każ wieħed fejn wara tmiem ta' kirja jkun hemm kwistjoni

> relatata ma' kirja li ntemmet, cjoè kumpens għal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.
>
> Kwalunkwe kwistjoni oħra li tinsorġi wara tmien il-kirja għalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa' fil-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord speċjali b'poteri li jwasslu biss safejn tagħtih il-liġi."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Christopher Gatt *vs.* Daniel Doneo**[7] l-Qorti ma estendiex il-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera 'l għaliex għad li f'dak il-każ dak li kien qiegħed jiġi attakkat kien kuntratt ta' kera, dik il-kawża kif kienet ippostulata mhux li jiġi attakkat xi dritt jew obbligu naxxenti mill-kirja, iżda l-awtentiċità tal-firem fl-iskritturi, li jekk jirriżultaw mhux awtentiċi kienu jolqtu l-eżistenza tal-istess kuntratt. Il-Qorti kkonkludiet li f'dak il-każ ma kien hemm l-ebda liġijiet tal-kera li jestendu l-poteri tal-Bord Li Jirregola l-Kera biex jiddeċiedi fuq tali kweżit u kkonkludiet li għaldaqstant per forza irid il-kwistjoni kellha tiġi investigata mill-Qorti ordinarja.

Fl-istess linja ta' ħsieb huma s-sentenzi fl-ismijiet **Enriketta Bonnici *et vs.* Gordon Borg**[8]. Hekk ukoll **Romina Delicata Mohnani *vs.* Alfred Borg *et***[9], fejn ġie ribadit illi:

> "...l-Qorti taqbel perfettament mar-raġunament tal-Bord Li Jirregola l-Kera u hi wkoll hija tal-fehma li meta talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kera tiġi intavolata wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u/jew sullokazzjoni, skont il-każ, din it-talba taqa' taħt il-kompetenza tal-Qrati ordinarji u mhux tal-Bord Li Jirregola l-Kera. It-talba tal-attriċi hija kjarament talba għall-kanonizzazzjoni tal-kreditu tagħha fil-konfront tal-konvenuti u fl-assenza ta' lokazzjoni effettiva u *in corso* l-forum kompetenti biex jiddetermina tali talba hija l-Qorti ordinarja u mhux il-Bord Li Jirregola il-

[7] P.A., 28.03.2011 (MC).
[8] App. Inf., 04.12.2013 (MC).
[9] App. Inf., 09.07.2014 (EG).

> Kera li, għalkemm illum għandu kompetenza ferm iktar wiesgħa milli kellu qabel l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, xorta waħda jibqa' Tribunal speċjali l-kompetenza ta' liema hija strettament determinata mill-Liġi."

Il-Qorti tispjega b'dan il-mod kif hi ristretta:

> "Però l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgħa tal-Bord kienx jestendi anki għal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja però mhix direttament jolqtu l-kirja billi l-kirja tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategoriċi fuqha. Però din il-Qorti tqis illi ż-żieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem "inkluż kawżi dwar okkupazzjoni tal-fondi urbani fejn il-kirjiet inkunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja" mhix eżemplifikattiva tal-intenzjoni tal-leġislatur għal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni".

Filwaqt li tagħmel riferiment għall-ġurisprudenza fuq imsemmija, din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li:

> "Billi għalhekk it-talba fil-każ in diżamina tista' tiġi ikkunsidrata bħala "*money claim*" *sic et simplicter* kwindi din il-Qorti fid-dawl tal-konsiderazzonijiet surriferiti tqis illi din taqa' fil-kompetenza tal-qrati ordinarji.
>
> Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tiċħad l-appell, tikkonferma is-sentenza parzjali mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati fl-intier tagħha. Tirrinvija l-atti lill-ewwel Qorti biex hemm tkompli tiġi trattata u definita l-kawża fuq il-mertu tagħha u fl-ambitu tal-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati".

Imma hemm linja ta' ħsieb oħra fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, fejn għall-kuntrarju tal-każistika fuq ċitata, jiġi argumentat illi:

> "Il-qorti taf li hemm ġurisprudenza li tgħid mod ieħor.. ... 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.

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. Però l-interpretazzjoni tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili m'għandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fil-fatt l-artikolu 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-realtà 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." [10]

[10] **Salvatore Bartolo et vs. Anthony Deguara et**, App. Inf., 16.12.2015 (AE).

Din il-Qorti hija propensa li taqbel ma' dan l-aħħar raġunament u għaldaqstant qiegħda tilqa' kemm l-ewwel eċċeżżjoni tal-Awtorità konvenuta u kemm l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta. Però dan m'għandux iwassal għall-konklużjoni li wasal għaliha l-avukat difensur tas-soċjetà konvenuta waqt it-trattazzjoni u ċjoè li l-Qorti għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-atti tal-kawża u tieqaf hemm.

Il-Qorti tagħmel riferiment għall-emendi l-ġodda għall-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivil li ġew introdotti permezz tal-Att IV tal-2016, fejn illum l-artikolu 741(b) tal-Kap. 12 dwar l-eċċezzjoni tal-inkompetenza jipprovdi:

> "Iżda jekk il-qorti tikkunsidra li l-eċċezzjoni hi ġustifikata, il-qorti għandha, permezz ta' digriet *in camera*, li ma jkunx appellabbli, tordna li l-atti tal-proċeduri jiġu trasferiti lill-qorti, bord jew tribunal li l-qorti tikkunsidra li għandhom jieħdu konjizzjoni ta' dik il-kawża."

Peress illi l-Qorti tqis illi l-eċċezzjoni tal-inkompetenza hija ġustifikata u għandha tiġi milqugħa, ser tordna li l-atti tal-kawża jintbagħtu quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza sabiex jieħu konjizzjoni ta' din il-kawża.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta u l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u għalhekk qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Awtorità konvenuta u tal-ħames eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta dwar ir-*res judicata*;

2. Tordna illi l-atti ta' dawn il-proċeduri jiġu trasferiti lill-Bord Li Jirregola l-Kera *ai termini* tal-artikolu 741(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-atti tal-kawza.

L-ispejjeż qegħdin jitħallew għas-sentenza finali.

Moqrija.