BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 218/2019

A.M. Developments Limited (C-18510)

vs

Ohayon Travelling Goods Center & Co. Limited già A. CH. Ohayon Co. Ltd

Illum, 18 ta' Jannar, 2021

Il-Bord

Ra r-rikors ta' A.M. Developments Limited pprezentat fis-7 ta' Ottubru 2019, fejn il-Bord gie mitlub sabiex:

1. *Jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ghall-finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*
2. *Jordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-garaxx rispettivament numerati 52 fi Triq Victor Denaro, Msida in kwantu l-istess socjeta' intimata qed tokkupa l-istess garaxx minghajr titolu validu fil-ligi wara l-iskadenza tat-titolu lokatizzju li precedentement kienet tgawdi s-socjeta' intimata;*
3. *Jiddikjara li s-socjeta' rikorrenti hija kreditrici tas-socjeta' intimata fl-ammont ta' EUR 91,203.64 rapprezentanti penali in via ta' danni pre-likwidati fl-ammont ta' EUR 23.29 kuljum (Lm 10) ghall-perijodu bejn il-15 ta' Jannar 2009 u s-6 ta' Ottubru 2019 ai termini tal-klawsola numru 11 tal-iskrittura ta' lokazzjoni hawn annessa bhala Dokument AC1 b' konsegwenza tal-fatt li s-socjeta' intimata naqset milli tivvaka l-garaxx rispettivament numerati 52 fi Triq Victor Denaro Msida f' gheluq il-lokazzjoni naxxenti mill-precitata skrittura ta' lokazzjoni.*

4. *Jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti il-precitat ammont ta' EUR 91,203.64c.*

Bl-ispejjez u bl-imghax legali b' effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors sal-effettiv pagament kontra l-intimat rapprezentanti ta' liema qed jigu minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni taghhom u b' rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' rikorrenti fil-konfront tas-socjeta' intimata ghal kwalsijasi penali in via ta' danni pre-likwidati li tista' ssir dovuta lilha ghall-perijodu sussegwenti ghas-6 ta' Ottubru 2019.

Ra r-risposta tas-socjetà intimata tal-21 ta' Novembru 2019, fejn gie eccepiet li:

1. *Illi l-pretensjonjiet tas-socjeta' rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt tant illi l-premessi u t-talbiet imnizzla fir-rikors guramentat huma errati u sahansitra qarriqa, hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;*

2. *Illi preliminarjament jigi eccepit li dan il-Bord m' ghandux kompetenza rationae materiae biex jiddeciedi l-mertu ta' din il-kawza hekk kif intavolata. Illi huwa kontradittorju l-fatt li s-socjeta' rikorrenti intavolat din il-kawza fil-Bord li jirregola l-kera mentri qeghda tallega l-okkupazzjoni illegali minghajr titolu ta' kera u qed titlob il-kundanna ghall-hlas ta' penali kuntrattwali -liema pretensjonijiet jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li mhux minnu li s-socjeta' intimata baqghet tokkupa l-garage bin-numru 52, Triq Victor Denaro, Msida, illegalment jew bi ksur tal-ftehim ta' lokazzjoni relevanti (anness mar-rikors promotur bhala Dok AC1). Illi l-arrangjament bejn il-partijiet baqa' jigi mgedded skont il-ligi u l-inadempjenza semmai kienet biss tad-dirigenti tas-socjeta' rikorrenti li naqsu milli jharsu l-interessi taghhom hekk kif messhom ghamlu.*

4. *Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' intimata kienet qed tokkupa l-garage inkwistjoni bil-piena konoxxjenza u approvazzjoni tas-socjeta' rikorrenti. Di fatti, l-ewwel darba li s-socjeta' rikorrenti ghamlet referenza ghat-tmiem tal-kirja u talbet l-izgumbrament minn dan l-imsemmi fond kien proprju ftit tax-xhur ilu permezz tal-ittra legai datata 26 ta' Marzu 2019, li giet indirizzata lil Ishmael Ohayon f' ismu personali u mhux lis-socjeta' intimata;*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jinghad li t-talba ghall-hlas ta' penali jew kreditu iehor hija preskritta bl-eghluq ta' hames snin ai termini tal-Artiklu 2156(c) u/jew (f). Ghaldaqstant, tali pretensjoni hija insostenibbli u fi kwalunkwe kaz ezagerata fic-cirkostanzi hekk kif ser jigi ppruvat.*

6. *Illi ghal dawn ir-ragunijiet it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.*

Salvi eccezzjonjiet ohra ulterjuri permessi mill-ligi.

Ra li din il-kawza giet differita ghal sentenza dwar l-eccezzjoni ta' inkompetenza u l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni;

Rat l-atti kollha ta' din il-kawza.

Ikkunsidra,

Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, l-intimata nvokat l-artikolu 2156(c) u/jew (f) tal-Kodici Civili.

L-Artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili jistipola li:

"L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:

.....(c) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini jew ta' raba';

.... (f) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġijew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku;"

Din il-Qorti tqies li flimkien mal-Artikolu 2156 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jiġi allaċċat l-Artikolu 2160 tal-Kap 16, liema Artikolu ġie ntrodott bl-Att numru I tal-2017, liema att daħal fis-seħħ fit-tlettax (13) ta' Jannar 2017.

Mhuwiex biżżejjed li jiġi ppruvat id-dekors ta' ħames snin, iżda sabiex l-eċċezzjoni tal-intimat tiġi milqugħa, għandhom jiġu sodisfatti l-elementi kontenuti fl-Artikolu 2160 tal-Kap 16 li jaqra:

"(1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148,2149, 2156 u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, ma jagħtux

ġurament minn jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa.

(2) Jekk il-ġurament jingħata mill-werrieta tal-persuna li tagħha l-attur jippretendi li kien kreditur, jew minn oħrajn li l-jeddijiet tagħhom ġejjin mingħand dik il-persuna, il-preskrizzjonijiet fuq imsemmija ma jkollhomx effett jekk huma majistqarrux li ma jafux li l-ħaġa għandha tingħata.

(3) Fil-proċeduri għall-ġbir ta' debiti li għalihom hemm referenza fil-proviso għall-artikolu 2156, meta parti tagħtiġurament li hija mhijiex debitur, din trid tagħti raġunijiet għaliexqed tqis lilha nnifisha li mhijiex debitur."

Sentenza interessanti f'dan ir-rigward hija dik mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali fis-16 ta' April 2019 (Rikors numru 162/2017/1JVC), fl-ismijiet fl-atti tal-ittra uffiċjali numru 162/2017, datata 28 ta' Marzu 2017, Automated Revenue Management Services Limited vs Kunsill Lokali Rabat. Fiha ntqal:

"F'dan ir-rigward ta' rilevanza hija s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet Bottega Del Marmista Ltd -vs- Paul Mifsud et deciza mill-Imhallef Anthony Ellul fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Jannar elfejn u tmintax (2018) fejn inghad:

'… Imbaghad fis-seduta tal-25 ta' Jannar, 2017 il-konvenuti xehdu li m'ghandhomx jaghtu lis-socjeta attrici (fol. 38 u 39). Pero' dan ma kienx kaz fejn il-konvenuti nghataw il-gurament decizorju izda fejn huma xehdu minn jeddhom. Ghalhekk ma jistghux jigu applikati l-principji tal-gurament decizorju. Il-qorti zzid li bl-Att 1 tal-2017, li dahal fis-sehh fit-13 ta' Jannar, 2017, saret emenda kardinali fl-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili. Qabel dakinhar id-disposizzjoni kienet tikkontempla l-possibilta lill-attur li jaghti l-gurament decizorju lill-konvenut:

'Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157 m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa'.

Bl-emenda li saret bl-Att 1 tal-2017 il-legislatur impona fuq il-konvenut l-obbligu li jiehu l-gurament u fin-nuqqas il-konvenut ma jkunx jista' jiehu beneficcju mill-preskrizzjonijiet qosra. Ovvjament, il-konsegwenzi legali li zviluppaw mill-gurisprudenza dwar il-gurament decizorju li ssemmew mill-ewwel qorti f'pagni 19 u 20 tas-sentenza, kienu japplikaw f'xenarju partikolari cjoe' meta l-attur jaghti l-gurament lill-konvenut. Fil-kaz in ezami l-konvenuti xehdu minn jeddhom. 'Il fatt li hi l-ligi li timponi fuq il-konvenut li jixhed biex ikun jista' jinvoka l-preskrizzjonijiet qosra, ma jbiddel xejn. Ghaldaqstant, illum irrispettivament x'jixhed il-konvenut minn jeddu meta jiehu l-gurament kontemplat fl-artikolu 2160 tal-Kodici Civili, l-attur ghandu kull dritt li jaghti prova li kien hemm interruzzjoni jew rinunzja ghall-preskrizzjoni. Din kienet wara kollox ukoll il-posizzjoni qabel l-emenda tal-artikolu 2160 tal-Kodici Civili meta l-konvenut kien jaghzel li jixhed minn jeddu.'

Qabel l-introduzzjoni tal-emendi l-posizzjoni kienet differenti fejn:

'... Jekk l-attur jaghzel il-mezz tal-gurament, u l-konvenut ikun halef skont il-ligi, l-attur ma jkunx jista' jaghzel mezz iehor, billi meta l-kreditur jitlob li jinghata lid-debitur il-gurament, dan ifisser li hu qieghed jirritjieni bhala

ammissibli l-preskrizzjoni eccepita u li ma kienx hemm sospensjoni jew interruzzjoni taghha, u li jrid jipprova l-mezz estrem tad-dilazzjoni tal-gurament. B'dan il-mezz huwa jkun qieghed jirrimetti ruhu fil-kuxjenza tad-debitur.' (Vincenza Vella -vs- Carmela armla Sciberras', Prim Awla, Qorti Civili deciza nhar is-16 ta' Jannar 1963).

Illi ghalhekk il-pozizzjoni tad-debitur illum inbidlet radikalment stante li issa l-posizzjoni tieghu fl-eccezzjoni tal-preskrizzjoni saret wahda attiva u dana fis-sens li huwa l-konvenut innifsu li minn jeddu u bil-gurament tieghu waqt il-kawza ghandu jikkonferma li ma huwiex debitur. Fis-sentenza P & S (C-4860) et -vs- Noel Zammit et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar is-sittax (16) ta' Frar elfejn u tmintax (2018) gew ezaminati fil-fond l-effetti tal-emendi fuq l-Artikolu 2160 u hekk inghad:

'…Li forsi ma fehmx il-Konvenut hu, li l-eccezzjoni taht artiklu 2156(f) u (d) tal-Kodici Civili ma tirnexxix ghas-semplici raguni li jkunu ghaddew hames snin. It-terminu msemmi fir-rigward talartikli 2156(d)u (f) tal-Kodici Civili huwa biss wiehed u mhux l-uniku ingredjent biex tirnexxi din id-difiza. Dak li jiddisponi dan lartiklu jrid ikun abbinat mal-ingredjent l-iehor kumulattiv ta' natura procedurali, li jikkommina l-artiklu 2160 (1) tal-Kodici Civili.

20. Dan l-artiklu jistabilixxi, li min irid jipprevalixxi ruhu mill-beneficcju ta' preskrizzjoni partikulari ossia brevi, ghandu (i) jixhed minn jeddu u (2) jaghti l-gurament waqt il-Kawza li ma hux debitur. L-anqas ma jista' jghid li ma jiftakarx li l-haga giet imhallsa, ghaliex dan ix-xorta ta' gurament huwa riservat ghall-eredi tad-debitur tant li fit-test tal-ligi l-kliem uzat huwa "ma jiftakrux" (ara Decizjoni fl-ismijiet Vincenzo Cauchi -vs- Giovanni Scerri tal-Qorti tal-Kummerc, 28 ta' Ottubru 1955).

21. Minkejja t-tibdil fil-ligi kif fuq inghad, dawn iz-zewg formuli ta' gurament xorta baqghu sagramentali, u kull devjazzjoni minnhom ma tiswiex ai fini ta' dawn ix-xorta ta' eccezzjonijiet. Li tghid li d-dejn huwa preskritt, minghajr ma tuza t-test li trid il-ligi, ma jiswiex biex tirnexxi din ix-xorta ta' eccezzjoni. Ma hux kompitu tal-Konvenut li jasal ghall-konkluzjonijiet legali. Il-kompitu tieghu hu li jimxi skont dak li jitlob l-artiklu msemmi. …"'

Illi bħala xhieda, tressaq biss rapprezentant tas-socjetà rikorrenti. L-intimata jew rapprezentant taghha, ma xehditx. Minn imkien ma jirriżulta li hemm xi xhieda moghtija mis-socjetà intimata jew mir-rapprezentant taghha, fis-sens li l-intimata ma għandhiex tagħti flus lis-socjetà rikorrenti, jew li ma tiftakarx li l-ammont indikat ġie mħallas. Għalhekk ma tirriżultax id-dikjarazzjoni bil-ġurament kif trid il-liġi, li l-ammont mhux dovut, jew li ma tiftakarx jekk dan tħallasx.

Għaldaqstant, in vista ta' dak kollu suespost, dan il-Bord ma jqisx li l-eċċezzjoni tas-socjetà intimata dwar il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156 (c), u dik ai termini tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tista' legalment tirnexxi, u ser jgħaddi sabiex jiċħad l-istess.

Ikkunsidra

Dwar l-eccezzjoni ta' inkompetenza, dan il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza citata mis-socjetà rikorrenti, fl-ismijiet Lisa Barker et vs Jeanette Critien, deciza fl-4 ta' Ottubru 2019, fejn il-Qorti tal-Appell Kompetenza Inferjuri, għamlet referenza għal dak li ssottomettiet il-konvenuta fir-rikors tal-appell:

"Ir-rikors tal-appell tal-konvenuta huwa prattikament riproduzzjoni tal-kontenut tan-nota tas-sottomissjonijiet tal-14 ta' Ottubru 2016. Fir-rikors tal-appell/nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuta għamlet referenza għall-Att X tal-2009 (li permezz tiegħu il-kompetenza speċjali tal-Bord li Jirregola l-Kera twessgħet) u aċċennat għas-segwenti artikoli tal-liġi u ġurisprudenza, li din il-qorti qed telenka in suċċint:

- L-ewwel proviso tal-Art 1525(1) tal-Kap 16 (Kodiċi Ċivili):

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

- L-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 (Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini):

"Minkejja d-dispożizzjonijiet 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 intemmu wara terminazzjoni ta' kirja."

- Id-dispożizzjoni tranżitorja fl-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009:

"Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B' dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali."

- "Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et" (App. Inferjuri - 16.12.2015)

F' din il-kawża il-Qorti tal-Appell Inferjuri osservat li għall-finijiet ta' kompetenza il-liġi ma tagħmilx distinzjoni jekk fiż-żmien li l-attur jipproponi l-kawża l-kirja tkunx għadha in vigore jew le. Enfasizzat li l-Artikolu 1525 jagħmilha ċara li l-Bord għandu "kompetenza eskluzziva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri" u għalhekk ikkonkludiet li kellha l-kompetenza biex tiddeċiedi dwar il-pretenzjoni tal-atturi għall-ħlas ta' kera (kwistjoni intrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera) irrispettivament minn jekk il-kirja kinitx għadha fis-seħħ jew le.

- "Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et" (App. Inferjuri - 16.12.2015)

F'din il-kawża il-Qorti tal-Appell Inferjuri għamlet l-istess kunsiderazzjonijiet dwar il-kompetenza u waslet għall-istess konklużjoni bħal fil-każ Bartolo vs Deguara (supra) .

- L-Artikolu 741(b) tal-Kap 12 (Kodiċi ta' Organizzazzoni u Proċedura Ċivili) -miżjud bl-Att IV tal-2016 - ma japplikax

In oltre l-konvenuta appellanti ssostni li lanqas ma japplika d-dispost talArtikolu 741(b) tal-Kap 12 billi l-poter għat-trasferiment huwa mogħti lil "qorti" favur "qorti, bord jew tribunal ieħor" u mhux ukoll vice-versa.

- "Anthony Montebello et vs Falk Lindner et" (TTŻ – 17.02.2015)

Is-sentenza li straħ fuqha t-Tribunal għal Talbiet Żgħar fil-kawża odjerna ippreċediet l-iżvilupp ġurisprudenzjali bis-sentenzi mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2015, u f' kull każ, il-konklużjoni raġġunta fiha mit-Tribunal kienet ibbażata fuq ġudizzji li din il-qorti espressament, u bi spjegazzjoni ċara, iddipartixxiet minnhom fis-sentenzi fuq ċitati."

Il-Qorti tal-Appell imbagħad għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"7. It-Tribunal għal Talbiet Żgħar fis-sentenza tas-7 ta' Diċembru 2016, wara li qies li "llum m'għadx hemm kirja" ċaħad l-eċċezzjoni preliminari. In sostenn ta' din il-pożizzjoni tiegħu huwa għamel riferenza għas-sentenza fis-17 ta' Frar 2015 fil-kawża "Anthony Montebello et vs Falk Lindner et".

8. Il-kawża "Anthony Montebello et vs Falk Lindner et" li rrefera għaliha it-Tribunal kienet tirrigwarda talba għall-ħlas ta' €2,303 rappreżentanti l-bilanċ allegatament dovut in linea ta' arretrati ta' kera u kontijiet ta' dawl u ilma, firrigward ta' kirja li fiż-żmien tal-intavolar tal-kawża kienet intemmet. It-Tribunal irrefera inter alia għall-kawżi fl-ismijiet "Enriketta Bonnici vs Gordon Borg" (deċiża mill-Bord tal-Kera fit-28 ta' Ġunju 2012) u "Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et" (deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati, Malta, fid-9 ta' April 2013) fejn kien ġie ritenut

li l-Bord tal-Kera ma kellux kompetenza jisma' u jiddeċiedi talbiet għall-ħlas ta' ammonti relatati ma' kirjiet li kienu intemmu. Il-Qorti tal-Appell Inferjuri ikkonfermat tali pożizzjoni f' kull waħda minn dawn il-kawżi.

9. Sussegwentement hemm ġurisprudenza li tat fehma differenti. Kif spjegat il-konvenuta fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha u wkoll fr-rikors tal-appell, din il-qorti fil-kawżi "Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et" (deċiża fis-16 ta' Diċembru 2015) u Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et (deċiża ukoll fis-16 ta' Diċembru 2015) irriteniet li anke fejn il-kirja tkun intemmet, jibqa' xorta l-Bord tal-Kera li għandu l-kompetenza li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi malkuntratt tal-kirja. Għalkemm irrikonoxxiet li kien hemm ġurisprudenza li tgħid mod ieħor, osservat li l-Artikolu 1525 ma tiddistingwix bejn kirijiet in vigore u kirjiet li ntemmu.

10. Din il-qorti qegħda tagħmel ukoll riferenza għall-kawża "Dr Sarah Rutter Giappone et vs Darren Grima et" (deċiża minnha stess, kif preseduta, fil-5 ta' Novembru 2018), fejn kienet saret talba għall-ħlas ta' €3,384.62 rappreżentanti id-depożitu li tħallas fuq il-kirja (wara li tnaqqsu l-kontijiet tas-servizzi u tiswijiet dovuti). Għalkemm it-Tribunal għal Talbiet Żgħar fis-sentenza tal-21 ta' Ġunju 2018 reġa applika l-insenjament ta' din il-qorti fil-kawża "Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et", din il-qorti kienet irrevokat ukoll dik is-sentenza u osservat:

"Il-fatt li l-kirja tkun spiċċat ma jfissirx li l-Bord tal-Kera ma jibqagħlux kompetenza. Għalkemm il-kirja tkun spiċċat il-kwistjoni xorta baqgħet konnessa mal-obbligi kuntrattwali rispettivi li kellhom il-partijiet taħt il-kuntratt ta' lokazzjoni."

Il-Bord jaghmel referenza wkoll ghal dak deciz mill-Qorti tal-Appell Kompetenza Inferjuri, fis-sentenza tat-30 ta' Settembru 2020, fl-ismijiet Joseph Philip Testaferrata Bonnici et vs Marlene Zammit Bonett et, (li ghaliha wkoll saret referenza waqt it-trattazzjoni da parti tas-socjetà rikorrenti), fejn kien gie sottomess li l-Bord li Jirregola l-Kera, ma kellu l-ebda kompetenza fejn ir-rikorrenti jsejsu t-talba taghhom fuq il-fatt li l-intimat m' ghandux titolu. Il-Qorti tal-Appell spjegat li :

"12. Din il-Qorti taqbel mas-sentenza appellata dwar il-kwistjoni tal-kompetenza. Tibda billi tosserva li l-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, li ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009, fejn twessgħet il-kompetenza tal-Bord, jipprovdi li dan il-Bord għandu:

"...l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali"

13. Is-subartikolu 16(4) tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini jipprovdi li:

"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 talKodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja".

Fil-White Paper li kienet tittratta l-liġijiet tal-kera toħroġ ċar x'kienet lintenzjoni tal-Gvern li ressaq il-liġi fir-rigward tal-Bord:

"...Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera għandhom jitqiegħdu taħt entità waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata ġurisdizzjoni sħiħa lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat".

14. Il-Qorti tirrileva li huwa paċifikament aċċettat li "... l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawża ...".

It-talba magħmula mill-appellati hija mingħajr dubju waħda marbuta sew mal-lokazzjoni tal-fond li jgħidu li l-appellata qiegħda tippretendi li tkompliet f'isimha, tant li fl-ewwel talba tagħhom huma jsostnu li "...ħadd mill-intimati m'għandu dritt ikompli fil-lokazzjoni tal-fond inkwistjoni wara l-mewt talinsemmija Nobbli Lucy Bencini ..." (enfażi miżjuda). Għalhekk l-artikolu 1531(F) tal-Kap. 16 jipprovdi għal dawk il-każijiet fejn "...persuna tkompli l-kirja wara lmewt tal-inkwilin..."4 , u għalhekk m'hemm l-ebda dubju li l-vertenza odjerna għandha x'taqsam mal-kiri ta' fond urban residenzjali li taqa' fil-kompetenza tal-Bord. Wara kollox hija proprju l-appellanta li qiegħda tinsisti li "... lesponenti tissodisfa l-kweżiti fil-liġi sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni;" u dan ukoll għandu jittieħed inkonsiderazzjoni stante li l-kompetenza tal-Bord ma tistrieħx biss fuq it-talba tal-attur, iżda jista' jagħti lkaż ukoll li l-eċċezzjonijiet tal-konvenut jiddeterminaw il-kwistjoni talkompetenza.

15. Għaldaqstant il-Qorti ssib li l-ewwel aggravju tal-appellata mhux ġustifikat u qiegħda tiċħdu."

Fil-kaz in ezami, il-kwistjoni bejn il-partijiet hija ammont allegatament dovut bhala penali in via ta' danni pre-likwidati fl-ammont ta' EUR 23.29 kuljum, ghall-perijodu bejn il-15 ta' Jannar 2009 u s-6 ta' Ottubru 2019, ai termini tal-klawsola numru 11 tal-iskrittura ta' lokazzjoni, ezebita bhala Dok AC1. M'hemmx dubju li din hija kwistjoni konnessa mal-kirja. Għaldaqstant, il-Bord Li Jirregola l-Kera għandu l-kompetenza sabiex jisma' u jiddeċiedi dwar il-materja in kwistjoni.

Deċide

Għal dawn il-motivi, dan l-Onorabbli Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni u l-hames eccezzjoni mressqa mis-socjetà intimata. Spejjeż ta' din is-sentenza għandhom jiġu sopportati interament mill-intimata.

Magistrat Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Registratur