BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Nru 149/2018

Carmela Camilleri

detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 11562(M)

illi tirrisjedi ġewwa 32, Nid D'Amour Hal Millieri Zurrieq

vs

Rita Debono

detentriċi tal-kjarta tal-identità bin-numru 485965(M) u

Consiglia Debono Zinou

detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 342876(M)

Illum, 16 ta' April, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors ta' Carmela Camilleri tal-1 ta' Ottubru 2018, fejn ġie premess:

> *"1. Illi l-esponenti ghandha proprjeta' li thalliet lilha b' wirt liema proprjeta tinsab gewwa numru 30, li jinsab fi Triq Sant Emidju, Zejtun u dan in forza ta' kuntratt ta' trasmissjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Caruana ta' nhar id-dsatax (19) ta' Ottubru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) liema koppja qeghda tigi annessa u mmarkata bhala Dok CC1.*

2. Illi l-imsemmi fond thallas lilha b'wirt fl-intier tieghu u dan minghajr ebda riserva ghal xi dritt iehor versu l-intimati jew min minnhom.

3. Illi b'mod klandestin, abbuziv u illeglai, l-intimati ddecidew illi jokkupaw tali fond minghajr ma jivversaw xi tip ta' kirja lir-rikorrenti allavolja gew mitluba illi jaghmlu dan permezz ta' zewg ittri ufficcjali tat-29 ta' Jannar 2018 u tal-ghaxra (10) ta' Mejju tas-sena 2018 hawn annessi u mmarkati bhala doc CC2 u CC3.

4. Illi r-rikorrenti tixtieq illi l-intimat jivversaw kirja talli qeghdin jokkupaw il-fond u jimpredixxu lir-rikorrenti milli tiddisponi mill-istess fond kif tixtieq hi.

5. Illi l-intimati ghalkhemm gew interpellati ai fini u effetti kollha tal-ligi, permezz ta' zewg ittri ufficcjali sabiex jivversaw l-ammont ta' hames mitt ewro fix-xahar (€500) bejniethom huma baqghu jippersistu u baqghu jghixu hemm gew minghajr ebda titolu validu fil-Ligi.

6. Illi sa fejn taf l-esponenti, l-konvenuti ma ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talba tal-esponenti u b'dan il-Bord jista jghaddi ghad-decizjoni b'dispenza mis-smiegh tal-kawza.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord, prevja kull dikjarazzjoni opportuna:

1. *Jisma din il-kawza b'dispensa mis-smiegh tal-provi u dan ai termini tal-artikolu 16° tal-Kap 69 u*
2. *Jillikwida l-ammont tal-kera permezz ta' periti nominandi*
3. *Jordna illi l-intimati ghandhom jivversaw il-kera sabiex ikomplu jirrisjedu gewwa l-fond u dan fl-ammont li jipprefiggi dna l-Onorabbli bord.*

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti"

Rat ir-risposta tal-intimati tas-6 ta' Diċembru 2018, fejn esponew bir-rispett li:

"1.Illi preliminarjament, t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2.Illi, qabel xejn huwa skorrett u inveritier ghall-ahhar l-allegazzjoni tal-attrici illi l-esponenti intimati, li huma l-ahwa tal-istess attrici, qeghdin jokkupaw l-imsemmi fond in kwistjoni b'mod klandestin, abbuziv u illegai,

u dan stante' illi dan il-fond jinsab fl-indirizz 30, Triq Sant' Emidju, iz-Zejtun huwa l-unika residenza tal-esponenti intimati;

3.Illi filfatt, l-intimati ilhom jghixu fil-fond indikat minn minu twieldu flimkien mal-genituri taghhom u huthom, inkluz l-attrici, u ghaldaqstant dan l-Onorabbli Bord ma ghandux jiddikjara li l-intimati qeghdin jokkupaw dan il-fond illegalment;

4.Illi di piu', l-esponenti intimati ma ghandhomx jigu ordnati jhalsu kirja sabiex ikunu jistaw jirrisjedu gewwa dan il-fond, u dan minhabba r-ragunijiet suesposti, maghduda mal-fatt illi missier il-Partijiet ilu mejjet 'l fuq minn tmien (8) snin, u huwa biss issa li l-attrici trid tibda tithallas kirja minghand l-intimati;

5.Illi minghajr ebda pregudizzju ghal dak suespost, il-fond in kwistjoni lanqas biss ma hu fil-kundizzjonijiet idoneji, u dan minhabba nuqqas ta' manutenzjoni mill-attrici;

6. Illi in ogni caso, jekk dan l-Onorabbli Bord ihoss li ghandu jordna lill-intimati jibdew ihalsu kirja, u dan strettament minghajr pregudizzju ghal dak suespost, dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni il-kundizzjonijiet li jghixu fihom l-intimati flimkien ma' ulied Consiglia Debono Zinou u kif ukoll il-mezzi finanzjarji tal-intimati;

7.Salv ecezzjonijiet/risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Illi ghalhekk, konsegwentament, fid-dawl tas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom jigu michud; bl-ispejjez kontra taghha;"

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra id-dokumenti eżebiti;

Sema' x-xhieda;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza in difett ta' ostakolo;

Ra d-digriet tiegħu tad-9 ta' Novembru 2020;

Sema' trattazzjoni;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Qabel ma' dan il-Bord jgħaddi biex jeżamina l-mertu ta' dan il-każ, il-Bord sejjer jissenjala xi punti rilevanti li qamu waqt is-smigħ ta' din il-kawża.

Fir-rikors ġuramentat (stante li din il-kawża bdiet b'talba għal dispensa tas-smigħ li ġiet miċħuda minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut), ġie premess li b' mod klandestin, abbużiv u illegali, l-intimati ddeċidew illi jokkupaw tali fond mingħajr ma jivversaw xi tip ta' kirja lir-rikorrenti.

Mill-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati, irriżulta li huma kkontestaw li qed jokkupaw il-fond b'mod klandestin, abbużiv u illegali, iżda eċċepew li huma ilhom jgħixu f'dan il-fond minn mindu twieldu, flimkien mal-ġenituri tagħhom u ħuthom.

Dan il-Bord evalwa x-xhieda li nġabret f'din il-kwistjoni, u ċioè d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Carmen Camilleri, eżebita flimkien mar-rikors promotur, fejn intqal bil-ġurament, li hija sid il-fond in kwistjoni, u li talbet lill-konvenuti sabiex jivversawlha kera għall-imsemmi fond, peress li l-konvenuti ilhom jabitaw hemmhekk, u ma jħallsu l-ebda kera. Irriżulta mbagħad, minn qari tad-dikjarazzjoni ta' trażmissjoni *causa mortis* tad-19 ta' Ottubru 2010, atti tan-Nutar Dottor Daniel

Caruana, li missier ir-rikorrenti ħalla biss nofs indiviż mid-dar, 30, Triq Sant Emidju, Żejtun, (u ċioè l-fond mertu ta' din il-kawża) lir-rikorrenti.

Fl-affidavit tagħha (fol 22 et seq), ir-rikorrenti sostniet li f'xi żmien qabel il-mewt tiegħu, missierha kien qalilha li kien imdejjaq, u li ma riedx jgħix aktar ġewwa l-fond in kwistjoni flimkien mal-intimati, u dana peress li dawn kienu tawh il-ġenb. L-istess rikorrenti kkonfermat li missierha kien ilu armel, u ġewwa l-fond kienu jgħixu miegħu l-intimati. Minn imkien ma ġie allegat li l-intimati kienu f'xi żmien, daħlu fi ftehim ta' kera ma' missier ir-rikorrenti fir-rigward ta' dan il-fond. L-affidavit tar-rikorrenti jkompli fis-sens, li missierha mar jabita magħha, u wara xi żmien, ħallielha sehmu minn dan il-post b'legat, u li wara ftit snin mill-mewt ta' missierha, hija talbet lil ħutha biex jgħaddulha xi tip ta' kirja, jew li jixtru l-istess fond. Madanakollu, peress li ma ntlaħaq l-ebda ftehim, ir-rikorrenti pproċediet b'din il-kawża.

Il-Bord ra wkoll żewġ affidavits li ppreżentaw l-intimati, fejn dawn sostnew li huma kienu ilhom jgħixu fid-dar in kwistjoni, għal żmien twil. Spjegaw li ommhom mietet bla testment, u li għalhekk, huma għandhom sehem min-nofs indiviż ta' din id-dar. Huma spjegaw, li bħala rikonoxximent li qed jużaw din id-dar li hi tal-aħwa kollha, huma disposti li bejniethom iħallsu kera, imma kera li jistgħu jaffordjaw, u li tieħu in konsiderazzjoni l-kundizzjoni tal-fond innifsu. Fl-ebda ħin ma ntqal mill-konvenuti, li qatt kien hemm xi ftehim ta' kera raġġunt bejniethom, ma' xi wieħed mill-ġenituri tagħhom, jew mar-rikorrenti.

Il-Bord ra wkoll ir-rapport tal-membri tekniċi, li kkonkludew li l-valur tal-fond in kwistjoni, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fl-istat attwali tiegħu, bħala fond vakanti fuq is-suq miftuħ, hu ta' €180,000. Ikkonkludew li l-valur lokatizzju tal-fond numru 30, Triq Sant Emidju, Żejtun, huwa ta' €5,400 fis-sena, jew €450 fix-xahar.

Fl-isfond ta' dan kollu, dan il-Bord, hekk kif issottolinja fid-digriet tiegħu tad-9 ta' Novembru 2020, ta l-opportunità lill-partijiet sabiex iressqu sottomissjonijiet rispettivi tagħhom, rigwardanti jekk il-fatt li qatt ma kien hemm l-ebda ftehim ta' kera raġġunt bejn il-partijiet, iwassalx għal nuqqas ta' kompentenza *rationae materiae*. Saru sottomissjonijiet mid-difensuri tal-partijiet, filwaqt li l-ebda wieħed mill-partijiet ma talab li għandu bżonn iressaq xi provi f'dan ir-rigward.

Ikkunsidra:

Eċċezzjoni dwar il-kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materie,* tista' titqajjem *ex officio,* ċioè anke jekk dan ma tqajjimx bħala eċċezzjoni da parti tal-konvenuti. (Ara l-Artiklu 774 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan huwa wkoll ikkonfermat mill-ġurisprudenza nostrana, fil-kawża **John Spiteri et vs Stephanie Spiteri pro et noe** (Appell Ċivili Nru. 23/99,) deċiza mill-Bord Li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Diċembru, 2001, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell, fl-20 ta' Ottubru, 2003)**,** fejn il-Qorti tal-Appell iddikjarat li *l-inkompetenza hi sollevabbli 'ex officio' meta ghar-raguni ta' materja l-kawza ma tkunx ta' kompetenza tat-Tribunal adit. Dan ghar-raguni li l-kompetenza ratione materiae hi ta' ordni pubbliku, u din allura lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet* (Ara **Carmelo Degiorgio *nomine* vs George Farrugia,** deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili, 8 ta' Mejju 1981).

Il-Bord għalhekk, iħoss illi huwa d-dover tiegħu li jissolleva din l-eċċezzjoni *ex officio,* u għalhekk, ser jgħaddi biex jagħti deċiżjoni f'dan ir-rigward.

Il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet, **Epifanio Azzopardi vs Alberto Decelis,** deċiża minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fl-4 ta' Ottubru 2018, liema kawża kienet titratta jekk il-fatt li m'hemmx skrittura bejn il-partijiet, twassalx għal nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae*. Għalkemm, dik il-kwistjoni mhijiex bħal kwistjoni li għandu quddiemu dan il-Bord, stante li f'dan il-każ, hemm qbil li qatt ma kien hemm xi relazzjoni ta' kera viġenti bejn il-partijiet, jew bejn l-awturi, fit-titlu tagħhom, diversi prinċipji sottolinjati f'dik is-sentenza huma relevanti għal każ odjern. F'dik il-kawża, intqal:

> *"Qabel xejn il-Bord jirreferi ghal zewg artikoli fil-Kodici Civili li fil-fehma tieghu jassumu relevanza sabiex tigi determinata l-kwistjoni. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi:*
> *Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.*
>
> *Kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet* ***Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et,*** *deciza fis-16 ta' Dicembru*

*2015, l-emendi fil-ligi tal-kera kienu intizi biex ir-regola tkun il-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eccezzjoni li l-Bord jiddeklina l-gurisdizzjoni tieghu. Sahansitra l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma'kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll residenzjali (**Joseph Briffa et vs Setra Trading Ltd, Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) deciza fis-16 ta' Marzu 2016).***

...D'altronde' il-kompetenza tal-Bord hija radikata fuq li jkun hemm jew li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Jekk m'hemmx jew qatt ma kien hemm il-Bord mhux kompetenti biex jisma' u jiddeciedi l-kaz."

Il-Bord ukoll kompla jispjega, li eċċezzjoni dwar kompetenza tista' titqajjem *ex officio*:

L-artikolu 774 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi:
Fin-nuqqas ta' eċċezzjoni ta' inkompetenza, il-qorti għandha, ex officio, tiddikjara l-inkompetenza tagħha –
(a) meta l-kawża mhix ta' ġurisdizzjoni tal-qrati ta' kompetenza ċivili ta' Malta u l-konvenut jew ikun baqa' kontumaċi jew ikun assenti rappreżentat fil-kawża minn kuraturi maħtura skont l-artikolu 929; jew
(b) meta, minħabba x-xorta jew il-valur tal-ħaġa li tkun fil-kwistjoni, il-kawża ma tkunx ta' kompetenza ta' dik il-qorti; jew
(ċ) meta f'kawżi ta' żbank ta' depożiti, il-flus jew ħwejjeġ oħra jkunu ddepożitati taħt l-awtorità ta' qorti oħra:
Iżda, fil-każijiet imsemmija fil-paragrafu (b), l-eċċezzjonijiet ta' inkompetenza ma jistgħux jingħataw u lanqas ma jistgħu jiġu dikjarati ex officio, f'qorti fi grad ta' appell.

Minn qari tal-Kapitolu 69 jirrizulta li m'hemmx artikolu ad hoc li jistipula li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 12 huma applikabbli in toto jew in parte ghall-Bord li Jirregola l-Kera. Min-naha l-ohra pero' nsibu diversi artikoli fil-Kapitolu 69 u kif ukoll fil-legislazzjoni susssidjarja li jirreferu ghal diversi artikoli tal-Kapitolu 12. Oltre' dan l-artikolu 20 tal- Kapitolu 69 "Il-Bord ghandu l-istess setghat moghtija mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili". Minn dan kollu, il-Bord huwa tal-fehma li m'hemm xejn x'jostakola l-applikazzjoni tal-artikolu 774 ghall-proceduri quddiem il-Bord."

Il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), fil-kawża fl-ismijiet, **Lawrence Farrugia (K.I. 410138M) bħala president u Bjorn Callus bħala teżorier tas-**

Soċjetà Mużikali Banda Vittoriosa San Lawrenz għan-nom u in rapprezentanza tal-istess Soċjetà Mużikali Banda Vittoriosa San Lawrenz (appellati) vs Kunsill Lokali Birgu (appellanti), deċiża fil-25 ta' Frar 2019, intqal:

L-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-Bord Li Jirregola l-Kera għandu:
"..... l-kompetenza esklussiva li ***jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri*** *ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali".*

Mill-provi rrizulta li l-lokazzjoni saret permezz ta' skrittura privata tal-10 ta' Jannar 2008, għall-perjodu ta' għaxar snin b'effett mid-data tal-iskrittura privata; m'hemmx dubju għalhekk li l-oġġett tal-kawża hu fond urban mikri għand ir-rikorrenti.

Fil-white paper "Il-Ħtieġa ta' Riforma Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni" pubblikata f'Ġunju 2008 dwar il-kiri, fil-parti 04.12 Fuq Min Taqa' r- Responsabbiltà għar-Regolamentazzjoni tal-Kera, toħroġ ċar x'kienet l- intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-liġi fir-rigward tal-Bord:

"Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera ghandhom jitqieghdu taħt entita 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".*

Meħud in konsiderazzjoni li l-kwistjoni tikkonċerna l-obbligi ta' sid il-kera u meta tqies l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-Bord għandu: "..... l- kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban", il-Qorti m'għandhiex dubju li dan hu każ li għandu x'jaqsam mal-kuntratt ta' kiri li l-partijiet iffirmaw, u li bih is-sid obbliga ruħu:
"9. Il-manutenzjoni interna u esterna tal-fond tkun a karigu tas-Sid".

Xejn mhu minnhu għalhekk li l-appellati kellhom jistitwixxu żewġ proċeduri quddiem Tribunal separati. Bl-Att X tal-2009 ir-regola, u mhux l-eċċezzjoni, hi li fejn si tratta ta' kirjiet ta' fondi urbani, il-Bord Li Jirregola l-Kera għandu l-ġurisdizzjoni esklussiva. Saħansitra kienu biss dawk il-kawżi li kienu diġa' pendenti quddiem il-Qrati u Tribunali, li kellhom jibqgħu jinstemgħu u jiġu deċiżi minn dawk il-Qrati u Tribunali. F'dan ir-rigward fit-Tieni Qari tal-Abbozz, il-Ministru tal-Politika Soċjali li ppreżenta din il-liġi, qal li bid-dħul fis-seħħ tal-Att:-

"Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħux taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board.
L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfetħu qabel din il-liġi jibqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati" (seduta tal-10 ta' Diċembru 2008, seduta numru 66).

Fis-16 ta' Ġunju, 2011, dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, spjega, fil-kawża fl-ismijiet, **Annunziata sive Nancy xebba; Mary Rose, xebba; Frances, xebba; Grace miżżewġa Navarro; u Nazzareno sive Reno Ilkoll aħwa Grech; Frances miżżewġa Micallef, Carmela Cherubina xebba, u Michael aħwa Mercieca; Mario u Michael aħwa Grech . vs Avukat Dr. Alfred Grech** li:

"B'din l-eċċezzjoni preliminari tiegħu l-intimat qed jikkontenta l-kompetenza ta' dan il-Bord għax allegatament il-fond tiegħu, bħala fond dekontrollat, jaqa' taħt il-kompetenza tal-Qorti Civili.
Għalkemm l-intimat baqa' qatt ma ressaq ebda prova dwar dak li qal fin-Nota ta' referenzi tiegħu li l-fond mikri lilu kien ġie dekontrollat, din is-sottomissjoni m'għandha tagħmel ebda differenza f'dan ir-rigward, wara l-emendi sew fil-Kodiċi Civili, kif ukoll fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera ta' Bini (Kap. 69), li daħlu fis-seħħ permezz ta' l-Att X tal-2009. Dan għaliex jingħad inekwivokament f'dan l-Att illi:
"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis- saħħa ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċidi 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 ta' l-Att dwar it-tiġdid ta' 'Kiri ta' Raba'.
Terġa' fl-istess liġi nsibu wkoll illi:
"(4) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra l-bord ghandu wkoll jiddeċidi 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 Civil, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."
Hekk ukoll fid-dispożizzjonijiet tranżitorji ta' l-istess liġi jingħad illi:
"Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-1
ta' Gunju 1995, minbarra għal dak li jinsab fid-dispożizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Civili, Fuq il-

Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att."
"Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal- Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċidi 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 ikun pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mil-istess Qrati jew Tribunali."
M'għandu għalhekk ikun hemm ebda dubbju li:
(i) il-fond in kontestazzjoni, (ufficcju legali ta' l-intimat), huwa fond urban;
(ii) permezz ta' dawn l-emendi l-Bord li Jirregola l-Kera ngħata l-kompetenza esklussiva li jiddeċidi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani, mingħajr ebda distinzjoni dwar jekk dak il-fond hux dekontollat jew le; u
(iii) il-kawża preżenti li ġiet intavolata fid-19 ta' Lulju 2010, u għalhekk wara l-1 ta' Jannar 2010, trid tiġi regolata biss bil-liġi fis-seħħ wara li ġew promulgati l-emendi msemmija hawn fuq.
Għaldaqstant l-eċċezzjoni preliminari ta' l-intimat hija inġustifikata u ma timmeritax li tiġi konfermata."

Fit-trattazzjoni orali, il-legali tal-intimati jagħmel referenza għal dak li ntqal minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fil-kawża fl-ismijiet, **Monica Magro et vs Jesmond Vassallo et,** deċiża fis-26 ta' Ġunju 2019. Din kienet kawża li r-rikorrenti għamlu kontra l-intimati, suċċessuri tal-inkwilini li kienu jokkupaw il-fond, 121, Triq id-Duluri, Ħamrun, ġa mikri lill-ġenituri tagħhom, Alfred u Emma konjugi Vassallo, illum mejta. Ir-rikorrenti kienu ħadu pussess ta' dan il-fond, wara proċeduri quddiem dan il-Bord, fl-ismijiet, Monica Magro et vs Jesmond Vassallo et, (Rik. 46/2017) deċiżi favur tagħhom fis-6 ta' Novembru 2017, u bil-kawża preżenti, ir-rikorrenti kienu qed jitolbu li dak il-Bord jiddikjara lill-intimati, solidalment responsabbli sabiex iħallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq dan il-fond. Preliminarjament, ġie eċċepiet in-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord biex jisma' u jiddeċiedi din il-kawża, għaliex jidhrilha li t-talba hija sempliċement waħda għall-ħlas ta' ammont li ma għandu x'jaqsam xejn ma' kirja. Ġie eċċepiet li l-intimata qatt ma ppretendiet li kellha titolu ta' kiri fuq dan il-fond, u lanqas għadha qed tokkupah, kif allegaw ir-rikorrenti. Il-Bord għamel is-segwenti konstatazzjonijiet:

"Wara li ra d-disposizzjonijiet tal-ligi rilevanti ghal din il-kwistjoni, u qies il-fatti kollha f'dan il-kaz, dan il-Bord huwa tal-fehma li ghandu l-kompetenza esklussiva biex jiddeciedi t-talba tar-rikorrenti.

Kif irrilevat tajjeb l-intimata, wara l-emendi fil-ligi tal-kiri bl-Att X tal-2009, il-kwistjoni dwar il-kompetenza tal-qrati ordinarji u dan il-Bord fi

kwistjonijiet konnessi, direttament jew indirettament, ma' kuntratti ta' kiri, giet trattata diversi drabi, u inghataw interpretazzjonijiet differenti lid-disposizzjonijiet rilevanti. Dawn id-disposizzjonijiet huma s-segwenti:

Art. 1525(1), Kodici Civili

'… Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah 'il-Bord tal-Kera') mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini 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' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.'

Art. 16(4), Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta)

'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-terminu ta' Titolu IX tatTaqsima 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.'

Art. 39(5) tal- Att tal-2009 li Jemenda l-Kodici Civili (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.

Inizjalment, il-qrati inferjuri (Ara Pawla Xerri vs Francis Muscat et, Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Inferjuri, 18.6.2013) taw interpretazzjonijiet kunfliggenti lid-disposizzjonijiet citati. Dawk id-decizjonijiet kunfliggenti kienu appellati, u anke l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) lahqet waslet ghal konkluzjonijiet differenti, partikolarment dwar il-kompetenza tal-qrati ordinarji fil-kaz ta' talbiet ghal hlas imressqa wara t-terminazzjoni ta' kirja, bhal f'dan il-kaz, u jekk kwistjonijiet bhal dawn jaqghux ukoll fil-kompetenza esklussiva ta' dan il-Bord (Ara fost ohrajn Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et, Appell (Inferjuri), 9.7.2014), inkella jekk humiex eskluzi minn dik il-kompetenza specjali u

allura jidhlu fil-kompetenza generali tal-qrati ordinarji (Ara decizjoni ewlenija f'dan is-sens Enriketta Bonnici vs Gordon Borg, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 4.12.2013). Dawn l-interpretazzjonijiet kunfliggenti kienu dovuti ghad-dicitura konfuza fid-disposizzjonijiet fuq citati, introdotti bl-Att X tal-2009, li sal-lum sfortunatament legislaturi differenti naqsu milli jemendaw b'dicitura cara li tirrifletti l-intenzjoni legislattiva, originali jew tal-lum, f'materja li l-importanza taghha qed tizdied dejjem aktar.

Dan il-Bord jidhirlu li din is-sitwazzjoni xejn felici ta' incertezza assoluta dwar il-kompetenzi rispettivi tal-Bord li Jirregola l-Kera, u l-qrati ordinarji, f'materji konnessi ma' kiri, giet definittivament rizolta u ccarata fi tlett sentenzi moghtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-16 ta' Dicembru 2015. Fis-sentenza Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et (Appell (Inferjuri), 16.12.2015), il-Qorti tal-Appell spjegat fit-tul l-interpretazzjoni taghha lid-disposizzjonijiet fuq citati, u r-ragunijiet ghalxhiex kienet qed tiddipartixxi mill-konkluzjoni fis-sentenza taghha (diversament presjeduta) Enriketta Bonnici vs Gordon Borg li fuqha tistrieh l-intimata:

'Il-qorti rat id-dibattiti parlamentari u tistqarr li dwar din il-materja ma sabet l-ebda ispirazzjoni ghajr li l-Ministru tal-Politika Socjali li pprezenta l-ligi qal:-"Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħux taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfetħu qabel din il-liġi jibqgħu taħt ilkompetenza tal-qrati" (seduta tal-10 ta' Dicembru 2008, seduta numru 66).

Fil-white paper li kienet titratta l-ligijiet tal-kera (Il-Htiega ta Riforma, Sostenibilita', Gustizzja u Protezzjoni pubblikata mill-Ministeru ghall-Politika Socjali) tohrog car x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-ligi fir-rigward tal-Bord:

"Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera ghandhom jitqieghdu taht entita wahda biex ikun zgurat li jkun hemm strument effettiv ghal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward ghandha tinghata gurisdizzjoni shiha lill-Bord ghar-Regolamentazzjoni tal-Kera li ghandu jkun ristrutturat". Sfortunatament minkejja li s-suq tal-kiri tant kiber f'Malta, il-weghda tal-Gvern li jkun hemm ristrutturazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera baqghet biss fuq il-karta. (Fl-Ingliz: "….. on all matters relating to contracts of lease of urban property and of a residence and of commercial tenements….)

Fl-Att X tal-2009 hemm xejn inqas minn tliet provvedimentli li jittrattaw is-suggett dwar il-kompetenza tal-Bord, u cjoe' l-Artikoli 2, 38 u 39(5). Fatt li ma jghin xejn u anzi jidher li serva biex holoq incertezza. Dan apparti li

f'dawn l-istess provvedimenti hemm sitwazzjonijiet fejn it-test Ingliz ma jirriflettix t-test Malti.

Il-qorti hi tal-fehma li jkun ghaqli li l-legislatur jintervjeni sabiex il-materja tal-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tigi regolata minn provvediment wiehed tal-ligi li jkun car u li ma johloqx il-problemi li l-imsemmija provvedimenti qeghdin joholqu. Il-posizzjoni attwali tidher li qeghda sservi biss ghal incertezza u telf ta' zmien ghal min ikun kostrett jipproponi proceduri gudizzjarji f'kwistjonijiet fejn is-suggett hu l-kiri ta' fond urban.

Ghal finijiet ta' kompetenza, il-ligi ma taghmilx distinzjoni jekk fiz-zmien li l-attur jipproponi l-kawza l-kirja tkunx ghadha fis-sehh jew le. Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jirrizultax li l-komptenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien li tigi proposta l-kawza … Il-pretensjoni tal-atturi hi bazata fuq obbligi kuntrattwali li jemanu mill-kuntratt ta' lokazzjoni li kien hemm bejn il-kontendenti. Gialadarba l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-Bord ghandu: "….. l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali", ghal din il-qorti hu evidenti li t-talba ghall-hlas ta' kera taqa' fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-lokazzjoni ghadhiex in vigore jew le. Provvediment li ma jaghmilx distinzjoni f'liema perjodu jkun sar il-kuntratt ta' lokazzjoni.

…

Il-qorti taf li hemm gurisprudenza li tghid mod iehor. Hekk per ezempju l-kawza Enriketta Bonnici vs Gordon Borg, deciza minn din il-qorti fl-4 ta' Dicembru 2013. Il-qorti ser tillimita ruhha biex tosserva li jidher li d-decizjoni tal-qorti kienet bazata fuq interpretazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fir-rigward tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-qorti osservat:

"il-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap. 69 cioe' 'minkejja d-dispozizzjonijiet ta' kull ligi ohra ghandha tiftiehem illi anke jekk ghal grazzja tal-argument hemm divergenza fil-portata tat-tifsira li ghandha tinghata lill-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 u artikolu 16(4) tal-Kap. 69, ghandu jipprevali dak li qed jinghad fl-ahhar imsemmi artikolu. Pero din il-qorti tqis li ma hemm ebda divergenza izda biss aktar kjarezza fil-kliem tal-artikolu 16(4)".

Din il-qorti tosserva li:-

i. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ghandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg

provvedimenti tal-ligi gew introdotti bis-sahha tal-istess ligi, u l-applikazzjoni ta' wiehed ma jiddependix mill-iehor.

ii. Wiehed jista' jargumenta li l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 japplika fejn il-kirja tkun ghadha fis-sehh in kwantu jipprovdi li l-Bord ghandu jiddeciedi "..l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani....", u fit-test Ingliz: "... affecting the leases of urban property". Il-kelma "jolqtu" bl-Ingliz "affecting" taghti lil wiehed x'jifhem li tirreferi ghal kirja ezistenti u mhux li tkun spiccat. Il-kliem ".... inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu intemmu....", jistghu jkomplu jsahhu l-fehma li lkelma kirjiet fl-ewwel parti talprovvediment qeghda tirreferi ghal kirja li ghadha fis-sehh. Pero' l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili m'ghandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69.

Fil-fatt l-Artikolu 16(4) hu ntiz biss biex jaghti lill-Bord ukoll il-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f'dak il-provvediment. Tant hu hekk li fl-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 jinghad li ".... il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji ....". Ghalhekk il-kompetenza tal-Bord m'hijiex limitata biss ghal materji li jissemmew fl-imsemmi provvediment.

iii. 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 filfehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx.

iv. Ir-realta' tibqa' li kawza fejn jintalab hlas ta' kera hi kwistjoni ntrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera, u dan minkejja li lkirja ma tkunx ghadha fis-sehh. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn bil-mod kif inkiteb l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-Bord ghandu kompetenza li jisma' u jiddeciedi kawza ghall-hlas ta' kera meta l-kirja tkun ghadha fissehh filwaqt li m'ghandux tali kompetenza ghas-semplici raguni li l-kirja tkun inhallet. L-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jatix lill-qorti x'tifhem li l-legislatur ried jiddistingwi. Wara kollox huma kwistjonijiet relatati mal-obbligi kuntrattwali ta' inkwilin.

F-istess jum, u ghall-istess ragunijiet, l-istess Qorti waslet ghall-istess konkluzjoni fis-sentenzi Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et u Margaret Onanda Constance York vs Simon Gatt noe. Din il-linja gurisprudenzjali tidher li ghadha prevalenti u segwita sal-lum. Anki dan il-Bord kif presjedut diga' kellu l-opportunita jaghti diversi decizjonijiet preliminari fuq dan il-punt fejn segwa din il-gurisprudenza.

Dan il-Bord jaqbel ma' din l-interpretazzjoni, ghar-ragunijiet kollha spjegati fid-dettall mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenzi fuq citati, u qed jerga' jaghmel tieghu l-konkluzjoni taghha li l-Bord li Jirregola l-Kera jinsab vestit b'kompetenza esklussiva biex jiddetermina talbiet ghall-hlas, imressqa in konnessjoni ma' kuntratt ta' kiri, anke jekk il-hlas jintalab jew jigi dikjarat dovut wara t-terminazzjoni tal-kirja. "

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għal dak li ġie deċiż fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri, fl-4 ta' Ottubru 2019, fl-ismijiet, **Lisa u Lee Barker et vs Jeanette Criteien**, u fit-30 ta' Settembru 2020, fl-ismijiet **Joseph Philip Testaferrata Bonnici et vs Marlene Zammit Bonnett et.**

Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza, dan il-Bord iqies li permezz ta' dawn l-emendi fuq ikkwotati, il-Bord li Jirregola l-Kera ngħata l-kompetenza esklussiva, li jiddeċidi kwistjonijiet konnessi ma' **kirjiet** ta' fondi urbani, bħal dan in kwistjoni. Il-kwistjoni f'dan il-każ iżda hija, li minn qari tar-rikors ġuramentat u tal-provi prodotti, jirriżulta b'mod ċar, li qatt ma kien hemm xi relazzjoni ta' kera. Addirittura, il-premessa li saret fir-rikors ġuramentat hija, li b'mod klandestin, abbużiv u illegali, l-intimati ddeċidew li jokkupaw il-fond mingħajr ma jivversaw xi tipi ta' kirja lir-rikorrenti, avolja ġew mitluba li jagħmlu dan, permezz ta' żewġ ittri uffiċjali, fid-29 ta' Jannar 2018, u 10 ta' Mejju 2018.

Fit-trattazzjoni orali tagħhom, il-legali tar-rikorrenti ssottomettew li din il-kawża saret fid-dawl ta' dak stipulat fl-Artikolu 1528 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jaqra:

"(1) Il-Bord tal-Kera jista', fuq talba magħmula b'rikors ta' wieħed mill-kom-pussessuri tal-fond urban, tad-dar għall-abitazzjoni jew tal-fond kummerċjali, jagħti l-awtorizzazzjoni biex isir il-kiri tal-fond urban, tad-dar għall-abitazzjoni jew tal-fond kummerċjali, meta jinsab illi l-fond ikun tajjeb biex jinkera u li l-kiri propost ikun ta' ġid, u li ma jinsabx li xi wieħed mill-kom-pussessuri l-oħra jkollu raġuni tajba biex jopponi dak il-kiri:
Iżda fil-każ ta' kiri ta' mobbli għandu japplika dak kollu msemmi f'dan is-subartikolu, iżda għandhom ikunu l-qrati ta'ġurisdizzjoni ċivili li jkollhom kompetenza.
(2) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1) jgħoddu wkoll meta wieħed mill-kom-pussessuri jkun assenti, u ma tkun waslet ebda aħbar lill-Bord tal-Kera fil-każ ta' kiri ta' fond urban, dar ta'abitazzjoni jew fond kummerċjali (jew lill-Qorti f'każ ta' kiri ta'mobbli u ħaġiet oħra kont il-każ) dwar jekk l-assenti għadux ħaj,jew dwar fejn jinsab."

Imbagħad l-Artikolu 1529 tal-Kodiċi Ċivili jkompli jaqra li:

> *"Il-kom-pussessur li jkun ta, bi kliem ġenerali, il-kunsens tiegħu għall-kiri tal-ħaġa, jew illi, kontra l-oppożizzjoni tiegħu, il-Bord tal-Kera jew il-qorti skont il-każ ikun ta, bi kliem ġenerali l-awtorizzazzjoni għall-kiri tal-ħaġa, jista', b'dan kollu, jeżerċita l-jedd ta' preferenza msemmi fl-artikoli 1591, 1592 u 1593 kemm-il darba huwa ma jkunx b'xi mod irrinunzja għal dak il-jedd."*

L-Artikolu 1591 tal-Kodiċi Ċivili jaqra li:

> *Jekk tnejn min-nies jew iżjed ikollhom flimkien il-pussess ta' ħaġa, kull wieħed minnhom għandu jedd ta' preferenza fuq kull persuna barranija għall-kiri ta' dik il-ħaġa taħt l-istess kondizzjonijiet li joffru oħrajn.*

Skont l-Artikolu 1592 tal-Kodiċi Ċivili, dan il-jedd ma jistax jiġi eżerċitat, ħlief mill-kom-pussessur innifsu, u ma jistax jeżerċitah wara li l-ħaġa tkun inkriet lil ħaddieħor b'mod li jiswa skont il-liġi. L-Artikolu 1593 tal-Kodiċi Ċivili jkompli jispjega, li jekk jikkonkorru tnejn min-nies jew iżjed li jkollhom dan il-jedd, jista' kull wieħed minnhom jitlob li l-ħaġa tiġi mikrija fl-irkant bejniethom, lil min minnhom joffri l-aktar, mingħajr ma jiġu mdaħħlin nies barranin biex joffru.

Issa dwar l-Artikolu 1528 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, mogħtija fit-12 ta' Diċembru 1957, fl-ismijiet **Giuseppa Cachia et vs Stella Attard et,** fejn ġie spjegat li f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi appartenenti lil diversi proprjetarji, il-liġi tikkontempla l-każ meta xi wħud mill-kom-proprjetarji ta' fond, jikkonċeduh b'kera li xi ħadd mingħajr il-kunsens ta' xi kom-proprjetarju jew tal-kom-proprjetarji l-oħra, jew l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, fejn dawn l-aħħar kom-proprjetarji jistgħu, meta jikkonkorru ċerti kundizzjonijiet, jitolbu lill-Qorti tannulla dik il-lokazzjoni, u l-każ ta` kom-proprjetarju jew kom-proprjetarji ta' fond li jitlobu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, in vista tan-nuqqas ta' kunsens da parti ta' xi kom-proprjetarji oħra, li jikru dak il-fond, jew li l-Qorti tawtorizza l-kirja li huma jkunu ġja għamlu ta' dak il-fond, u dan fil-kontestazzjoni tal-kom-proprjetarji l-oħra opponenti, ċioè li ma jkunux iridu jikru l-fond, jew li ma jkunux iridu jirrikonoxxu l-kirja li tkun ġja saret tal-fond. Fl-ewwel każ, l-istanza tinġieb mill-kom-proprjetarji opponent, mentri fit-tieni każ, it-talba lill-Qorti tista' ssir tant wara kemm qabel ma ssir il-lokazzjoni, u l-azzjoni tista' tirnexxi biss, jekk il-fond hu tajjeb biex jinkera, il-kiri jkun vantaġġjuz, u l-kom-proprjetarji opponenti ma jkollhomx raġuni tajba biex jopponu dak il-kiri. F'dak il-każ, fejn uħud mill-kom-proprjetarji kienu okkupaw il-fond komuni, u talbu lill-Qorti tawtorizżhom ikomplu jiddetjenuh b'titolu ta' lokazzjoni malgrado l-oppożżizzjoni ta' wħud mill-kom-proprjetarji l-oħra, il-Qorti laqgħet it-talba, għaliex ma rriżultax li l-

fond ma kienx tajjeb għall-kiri, irriżulta li l-kiri kien vantaġġjuż, għax l-atturi riedu li l-kera tiegħu jiġi stabbilit mill-Bord tal-Kera, u l-kom-proprjetarji ma tawx raġuni tajba in sostenn tal-oppożżizzjoni tagħhom, billi din kienet tikkonsisti fil-fatt li huma ma riedux jikruh, biex ikunu jistgħu joffruh għall-bejgħ bħala battal, u hekk iġibu tiegħu, prezz aħjar milli kienu jġibu tiegħu bħala fond mikri.

Il-Bord iqies li f'din il-kawża appena ċitata, il-kontendenti kienu jippossjedu in komun, lok f'San Ġiljan u l-attriċi, Dolores Spiteri, kienet xebba u baqgħet toqgħod hemm, minn meta mietet omm il-kontendenti, u sussegwentement, marret toqgħod magħha l-attriċi l-oħra, Giuseppa Cachia. F'dik il-kawża, uħud mill-konvenuti opponew li jikru l-fond lill-atturi, u għalhekk, l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tagħti l-awtorizzazzjoni tagħha sabiex il-fond jibqa' miżmum mill-atturi, b'titolu ta' lokazzjoni b'kera u kondizzjonijiet, li għandhom jiġu stabbiliti mill-Bord li Jirregola l-Kera fuq rikors bejn il-kontendenti, liema rikors kien ġjà jinsab pendenti.

Issa fil-każ odjern, il-Bord jinnota li hemm similaritajiet bejn dan il-każ appena ċitat, u l-każ odjern. In fatti, f'entrambi l-każijiet, hemm kom-pussessuri li qed jabitaw f'dan il-fond ad esklużjoni tal-kom-pussessuri l-oħra. Fil-każ odjern, il-kawża nfetħet minn kom-pussessur li qed titlob lill-Bord, li jillikwida ammont ta' kera permezz ta' periti nominati, u jordna li l-intimati jivversaw il-kera, sabiex ikomplu jirrisjedu ġewwa l-fond, u dan fl-ammont li jipprefiġġi dan il-Bord. Il-Bord jinnota, li minkejja dak sottomess fit-trattazzjoni orali mir-rikorrenti, fis-sens li din il-kawża saret abbażi tal-Artikolu 1528 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm ma saritx talba espressa sabiex isir il-kiri tal-fond, minn evalwazzjoni tat-tieni u tat-tielet talbiet tar-rikorrenti jirriżulta, li dak li qed jintalab li jagħmel dan il-Bord huwa, li jawtorizza li jsir kiri tal-fond in kwistjoni b'likwidazzjoni u ordni, fir-rigward taż-żewġ kom-pussessuri intimati biex iħallsu tali kera li tiġi likwidata minn dan il-Bord.

F'dan l-istadju, iżda, dan il-Bord iqies li sabiex il-ġudizzju jkun wieħed integru, jiġu kjamati fil-kawża, il-kom-pussessuri kollha ta' dan il-fond. Mix-xhieda mogħtija, irriżulta li l-kontendenti mhumiex l-ulied kollha ta' Maria Debono u Consiglio Debono. Il-konjugi Debono kellhom ukoll lil Michael Debono bħala wild tagħhom, u dan jidher li għandu sehem indiviż minn dan il-fond in kwistjoni, liema sehem indiviż wirtu mingħand ommu, Maria Debono. Fil-każ li għandu quddiemu dan il-Bord, qed jintalab li jiġi ffissat ammont ta' kera, u li per konsegwenza, il-fond jibqa' miżmum mill-intimati b'titolu ta' lokazzjoni, u għalhekk, l-azzjoni hi preċiżament tendenti għall-mutament ta' rapport jew stat ġuridiku wieħed, fejn il-*litis konsorju* bejn dawk kollha li huma parteċipi hu neċessarju. F'dan l-istadju, għalhekk, dan il-Bord

qiegħed jordna l-kjamat fil-kawża ta' Michael Debono, u dana għal fini tal-integrità tal-ġudizzju, filwaqt li jordna lir-rikorrenti biex tieħu l-passi neċessarji sabiex l-istess Michael Debono, jiġi debitament notifikat.

F'dan l-istadju, il-Bord qiegħed ukoll jissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza għal kull buon fini, u jordna li dan il-każ ikompli jinstema', sabiex jiġi notifikat b'dawn l-atti, Michael Debono.

Spejjeż qed jiġu riżervati għall-ġudizzju finali.

Maġistrat Dr. Simone Greċh

Janet Calleja
Deputat Reġistratur