BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 161/2018

Joseph Caruana and Company Limited (numru tar-registrazzjoni tal-kumpanija C 5918)

vs

Gaetano u Maria Dolores konjugi Cutrona (karti tal-identità numri 11086A u 18270M rispettivament) u ghal kull interess li jista' jkollha Italcris Trading Limited (numru tar-registrazzjoni tal-kumpanija C45267)

Illum, 29 ta' April, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Caruana and Company Limited fejn gie premess:

> *"1. Illi s-soċjeta' rikorrenti u l-intimati kienu nvoluti f'diversi relazzjonijiet kummerċjali bejniethom. Fl-ewwel lok bis-saħħa ta' skrittura datata sebgħa (7) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmienja (2008), is-soċjeta' rikorrenti kienet ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimati konjugi Cutrona li aċċettaw u ħadu mingħand l-istess soċjeta' rikorrenti bl-istess titolu garaxx mingħajr numru fi Triq il-Kummerċ, Qormi, Malta u dan versu l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess skrittura ta' kera. Kopja tal-iskrittura ta' kera qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dokumen A. Fit-tieni lok l-istess soċjeta' rikorrenti issuplixxiet mill-ħwienet tagħha stess lill-intimata s-socjeta' Italcris Trading Limited u dan fuq talba u struzzjonijiet tal-istess intimati ammont ta' merkanzija għall-użu/ bejgh lil terzi mill-istess intimata. Fit-tielet lok huma wkoll dovuti ħlasijiet tad-dawl u l-ilma li l-istess soċjeta' rikorrenti hallset fl-interess tal-intimati konjugi Cutrona wkoll. Sal-lum huwa dovut mill-intimati lis-socjeta' rikorrenti l-ammont ta' mitejn u erbgħa u għoxrin elf sitt mija u sitta u tmenin Ewro u disgħa u sebgħin Ewro ċenteżmi (€ 224,686.79), eskluz interessi docuti. Kopja tal-*

istatement għall-merkanzija konsenjata lill-intimati, kopja tal-istatements li juri l-ammont dovut bħala ħlas ta' kera kif kwoll kopja tal-ircevuta tal-ħlas għas-servizzi ta' dawl u ilma magħmula mis-socjeta' rikorrenti fl-interess tal-intimati huma annessi u markti bhala Dokument B sa D rispettivament;

2. Illi huwa wkoll dovut mis-socjeta' rikorrenti lill-intimati l-ammont ta' mija u tnejn u tletin elf ħames mija erbgħa u ħamsin Ewro u sittax-il Ewro ċenteżmu (€132,554.16) rappreżentanti merkanzija konsenjata mill-intimati lis-soċjeta' rikorrenti fuq inkarigu u struzzjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti stess. Kopja tal-istatements relattivi tal-merkanzija konsenjata qeghdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dokument E;

3. Illi bi qbil bejn il-partijiet saret tpaċija u dan fis-sena li l-ammont dovut mis-soċjeta' rikorrenti lill-intimati ġie pacut mal-ammont dovut mill-intimati lis-soċjeta' rikorrenti u dan sal-ammont ta' mija u tnejn u tletin elf hames mija erbgha u hamsin ewro u sittax-il ewro centezmi (€132,554.16);

4. Illi ghalhekk ifisser li l-intimati konjuġi Cutrona ghadhom debituri fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' tnejn u disgħin elf, mija u tnejn u tletin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€92,132.63) rapprezentanti bilanc ta' kera li ghadu dovut eskluz interessi fuq is-somma;

5. Illi huma wkoll dovuti mill-intimati konjugi Cutrona lis-socjeta' rikorrenti l-ammont ta' tmintax-il elf, tmien mija u tlieta u tletin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€18,833.52) interessi bir-rata ta' tmienja (8%) mill-ewwel (1) ta' Lulju 2014 tas-sebgħa (7) ta' Settembru 2018, salv interessi w ara din id-data;

6. Illi ghalhekk l-ammont totali dovuti mill-intimati konjugi Cutrona lis-socjeta' rikorrenti (salv interessi wara d-data tas-sebgha (7) ta' Settembru 2018) jammonta ghal mija u għaxxart elef disa' mija u sitta u sittin Ewro u ħmistax-il Ewro ċenteżmu (€110,966.15);

7. Illi s-socjeta' Italcris Trading Limited qegħda tiddaħħal f'dawn il-proceduri għal kull interess li jista' jkollha in vista tat-tpacija maqbula bejn il-partijiet (Dokument G), li ghaliha l-istess socjeta' Italcris Trading Limiteed kienet parti u li minnha ibbenefikat stante li l-keridtu tagħha inqatel primarjament mill-ammont li kien docut lis-socjeta' Italcris mis-socjeta' rikorrenti għall-merkanzija konsenjata u fil-bqija mill-kera li kienet dovuta lis-socjeta' rikorrenti;

8. Illi minkejja li l-intimati gew interpellati kemm-il darba sia b'mod verbali, kif wkoll bil-miktub inkluz wkoll permezz ta' ittra ufficjali numru 1124/2018 datata tlieta (3) ta' April 2018 l-intimati baqghu inadempjenti.

9. Illi din il-kawza qegħda issir wkoll in sostenn tal-mandat ta' sekwestru numru 1510/2108 prezentat mis-socjeta' rikorrenti kontra l-intimati;

Għidu għalhekk intom intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

a. *Tiddikjarakom li intom konjugi Cutrona debituri fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti fl-ammont ta' tnejn u disgħin elf mija u tnejn u tletin Ewro u tlieta u sitting ċenteżmu (€92,132.63) rapprezentanti bilanċ ta' kera naxxenti mill-iskrrittura tas-sebgha (7) ta' Novembru 2008 li għadha dovuta wara li saret it-tpacija imsemmija u rifuzjoni ta' hlasijiet tad-dawl u ilma magħmula mis-socjeta' rikorrenti fl-interess taghkom b'rabta mal-fond lokat lilkom;*
b. *Tiddikjara li li intom konjugi Cutrona debituri fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti fl-ammont ta' tmintax-il elf, tmien mija u tlieta u tletin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€18,833.52) rappreżentanti interessi bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) dovut mid-data mill-ewwel (1) ta' Luljn 2014 saa-sebgħa (7) ta' Settembru 2018, salv interessi ulterjuri wara din id-data;*
c. *Tikkundannakom sabiex intom konjugi Cutrona tħallsu lis-soċjeta' rikorrenti l-ammonti elenkati fit-talbiet (a) u (b) li flimkien jammontaw ghall-ammont totali ta' mija u għaxart elef disa' mija u sitta u sittin Ewro u ħmistax-il Ewro ċenteżmu (€110,966.15) kif wkoll l-interessi ulterjuri dovuti fuq is-sorte u dan mid-data tat-tmienja (8) ta' Settembru 2018 sad-data tal-effettiv pagament;*

Bl-ispejjeż tal-preżenti proċedura inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 1124/2018 datata tlieta (3) t'April 2018 (Dokument F), kif ukoll tal-mandat ta' sekwestru 1510/2018 in sostenn ta' liema qieghed isir dan ir-rikore guramentat."

Ra r-risposta tal-intimati fejn gie eccepiet:

"1. Illi preliminarjament l-esponent jissollevaw l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord sabiex jisma' u jiddeċiedi l-kawża odjerna, stante li t-talbiet tas-soċjeta' attrici huma bbazati fost l-ohrajn fuq it-tpacija allegatament li saret bejn il-partijiet rigward kirja u merkanzija konsenjata. Illi jigi rilevat illi ghalhekk dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddetermina t-talbie tas-socjeta' attrici irid jidhol fil-kwistjoni tat-tpacija u tal-ammont allegatament miftiehem bejn il-partijiet rigward il-merkanzija konsenjata liema kwistjoni ta' merkanzija zgur mhux mertu ta' dan il-Bord;

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-susespost l-esponenti jirrilevaw illi t-talbiet hekk kif dedotti mis-socjeta' attrici fil-konftron tieghu huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha u dan peress illi m'hemm l-ebda ammont dovut u dan peress illi saret it-tpacija bejn il-partijiet liema tpacija turi li l-ammont hekk dovuti bejn il-partijiet gew saldati u kien hemm kwittanza assoluta. Illi ghalhekk l-ebda ammont ma huwa dovut lis-socjeta' rikkorrenti mill-esponenti;

3. Illi inoltre minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jnirrilevaw illi s-socjeta' attrici kisret kundizzjoni fil-kuntratt tal-kirja stante illi ghalkemm kienet obbligata illi ggib meters kemm tad-dawl u kemm tal-elettriku immedjatament mal-firma tal-kuntratt dawn ma ngabux immedjatamant izda ngabu snin wara u ghalhekk mhemm l-ebda ammont dovut stante illi l-istess socjeta' rikorrenti ma zammitx mad-dettami tal-kuntratt iffirmat mill-partijiet;

4. Illi inoltre minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi rilevat illi l-ammont hekk docut huwa wiehed eccessiv u dan tenut kont tal-kirja surreferita. Illi

di piu' l-esponenti jirrileva illi l-kuntratt ma kienx jistipula illi ghandu jkun hemm interessi dovuti fuq il-kirja u ghalhekk anke dak l-ammont mitlub mis-socjeta' rikorrenti fir-rigward tal-interessi ghandu jigi michud;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri,

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti;"

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif ippresedut;

Ra d-dokumenti pprezentati;

Sema' x-xhieda;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza;

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

Ikkunsidra;

Permezz ta' din il-kawza, il-Bord qed jigi mitlub li l-intimati konjugi Cutrona, jigu ddikjarati debituri fil-konfront tas-socjetà rikorrenti, fis-somma ta' €92,132.63c, rapprezentanti bilanc ta' kera naxxenti mill-iskrittura tas-7 ta' Novembru 2008, li ghadha dovuta wara li saret tpacija u rifuzjoni ta' hlasijiet ta' dawl u ilma maghmula mis-socjetà rikorrenti, fl-interess tal-istess debituri b'rabta mal-fond lokat. Il-Bord gie mitlub biex jiddikjara lill-konjugi Cutrona debituri fil-konfront tas-socjetà rikorrenti fis-somma ta' €18,833.52, rapprezentanti interessi bir-rata ta' 8%, dovuti mid-data ta' l-1 ta' Lulju 2014, sas-7 ta' Settembru 2018, salv interessi ulterjuri wara

din id-data. Saret talba wkoll sabiex il-Bord jikkundanna lill-intimati konjugi Cutrona, sabiex ihallsu l-ammonti dovuti lis-socjetà rikorrenti.

Il-Bord, hekk kif ippresedut, qies ukoll ir-risposta tal-intimati, u gjaladarba hemm eccezzjoni preliminari dwar il-kompetenza ommeno ta' dan il-Bord, din l-eccezzjoni sejra l-ewwel tigi ezaminata. Permezz tal-ewwel eccezzjoni taghhom, l-intimati ssollevaw l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza odjerna, stante li t-talbiet tas-socjetà attrici kienu bbazati fost l-ohrajn, fuq it-tpacija li allegatament, saret bejn il-partijiet rigward kirja u merkanzija konsenjata. Gie rilevat illi ghalhekk, dan il-Bord, sabiex jiddetermina t-talbiet tas-socjetà attrici, irid jidhol fil-kwistjoni tat-tpacija u tal-ammont allegatament miftiehem bejn il-partijiet rigward il-merkanzija konsenjata, liema kwistjoni ta' merkanzija zgur mhux mertu ta' dan il-Bord.

Gurisprudenza dwar l-eccezzjoni ta' kompetenza ta' dan il-Bord

Il-Bord jaghmel referenza ghal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet, Epifanio Azzopardi vs Alberto Decelis, deciza minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fl-4 ta' Ottubru 2018, liema kawza kienet titratta jekk il-fatt li m'hemmx skrittura bejn il-partijiet, twassalx ghal nuqqas ta' kompetenza rationae materiae. F'dik il-kawza, 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-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-kawza 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),** deciza fil-25 ta' Frar 2019, qalet:

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' Gunju 2011, dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, spjega fil-kawza 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 Ċivili.
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, (ufficċju 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."

Dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fil-kawza fl-ismijiet, **Monica Magro et vs Jesmond Vassallo et** deciza fis-26 ta' Gunju 2019 spjega:

"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.

Dwar l-eccezzjoni ta' inkompetenza, dan il-Bord jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet, **Lisa Barker et vs Jeanette Critien,** deciza fl-4 ta' Ottubru

2019, fejn il-Qorti tal-Appell Kompetenza Inferjuri ghamlet referenza ghal 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 lmaterji 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 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 lil 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 ta' l-Appell imbaghad ghamlet 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,** 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 lmaterji 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."*

Tenut kont tal-gurisprudenza fuq citata, dan il-Bord sejjer issa jaghmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet dwar din l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-intimati:

Il-Bord iqies li mill-provi prodotti, jirrizulta li skont is-socjetà rikorrenti, (i) hemm ammont dovut lis-socjetà rikorrenti mill-intimati konjugi Cutrona, rapprezentanti arretrati ta' hlas ta' kera fis-somma ta' €221,285.33c (Dok C anness mar-rikors promotur); (ii) hemm ammont dovut lis-socjetà rikorrenti mill-intimati konjugi Cutrona, rapprezentanti hlas ta' konsum ta' dawl u ilma u *disconnection* u *re-*

connection fee, fl-ammont ta' €570.80c (Dok D mar-rikors promotur u Dok MC3 u MC4); (ii) hemm ammont fis-somma ta' €2,830.66c dovut mis-socjetà intimata lis-socjetà rikorrenti, ghall-merkanzija li giet supplita mill-istess socjetà rikorrenti (Dok B anness mar-rikors promotur); (iii) hemm ammont fis-somma ta' €132,554.16c dovut mis-socjetà rikorrenti lill-intimati, rapprezentanti merkanzija konsenjata mill-intimati lis-socjetà rikorrenti. Il-Bord jippreciza li dwar l-ammont fis-somma ta' €132,554.16c imsemmi mis-socjetà rikorrenti li huwa dovut lill-intimati, jirrizulta li (a) €4,626.28c hija dovuta mis-socjetà rikorrenti lis-socjetà intimata (Dok E anness mar-rikors promotur fol 16); (b) €65,559.00c dovuti mis-socjetà rikorrenti lil Doreen Training Co (Dok E anness mar-rikors promotur fol 17 sa 20); (c) €55033.88c dovuti mis-socjetà rikorrenti lil Cutrona (fol 21 tal-process li hija konsistenti f'dokument li mhux iffirmat) u (d) €7,335.00c dovuti mis-socjetà rikorrenti lil Doreen Training Co (Fol 22).

Il-Bord iqies li l-kwistjoni li ghandu quddiemu dan il-Bord, mhijiex kwistjoni relatata sempliciment ma' arretrati ta' kera, hlas ta' konsum ta' dawl u ilma mill-fond mikri, jew xi kwistjoni ohra li b'xi mod hija relatata mal-kirja nfisha. F'din il-kwistjoni, gew inkluzi ammonti li jirraprezentaw pendenzi fuq merkanzija, li allegatament giet konsenjata lis-socjetà rikorrenti mis-socjetà intimata u l-intimati, u merkanzija li giet konsenjata lis-socjetà intimata mis-socjetà rikorrenti.

Il-Bord iqis li ghalkemm huwa minnu li l-intimati qabblu li jkun hemm tpacija, certament qatt ma kien hemm qbil fuq l-ammonti relatati ma' din it-tpacija. Dan jirrizulta mill-ittra ufficjali responsiva li ntbaghtet mill-intimati (Dok G anness mar-rikors promotur), fejn intqal li ghalkemm il-konjugi Cutrona u Italcris Trading Limited jaqblu li jkun hemm tpacija tal-krediti rispettivi, mhux qed jaqblu mal-figura ta' €224,686.79c, stante li din is-somma ma tirriflettix l-ammont korrett, u ghalhekk l-ammont ghandu jigi debitament likwidat. In oltre, anke permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom, l-intimati sostnew li m'hemm l-ebda ammont dovut, u dan peress li saret tpacija bejn il-paritjiet, liema tpacija turi li l-ammonti hekk dovuti bejn il-partijiet, gew saldati u kien hemm kwittanza assoluta. Intqal fl-istess eccezzjoni, li l-ebda ammont ma huwa dovut lis-socjetà rikorrenti mill-intimati. Dan kollu jkompli jikkonferma, li qatt ma kien hemm qbil fuq il-krediti, li bejniethom kienet allegatament ser issehh tpacija.

Dan il-Bord certament, li ma ghandux kompetenza li jidhol fuq kwistjoni tal-merkanzija li ghaddiet bejn il-partijiet.

Jirrizulta wkoll li f'din it-tpacija, hemm involuti bilanci dovuti, kemm ghall-merkanzija fornita mis-socjetà intimata lis-socjeta' rikorrenti, u kemm ghall-merkanzija fornita mis-socjetà rikorrenti lis-socjetà intimata. Is-socjetà intimata ghandha personalità guridika separata minn dik tal-konjugi Cutrona. Is-socjetà intimata lanqas ma qatt kienet inkwilina tal-ambjenti mertu ta' din il-kawza. Dan, iktar u iktar, ikompli jikkonferma kemm dan il-Bord ma ghandux kompetenza li jisma' tali materja. In fatti, is-socjetà intimata la qatt ma kienet inkwilina ta' fond mikri minghand is-socjetà rikorrenti, u kif ukoll lanqas ma kienet xi persuna guridika li giet assenjata b'xi mod, id-drittijiet u l-obbligi li kienu assumew il-konjugi Cutrona bil-kiri ta' dawn il-fondi, mertu ta' din il-kawza.

Apparti minn hekk, uhud mill-ammonti dovuti mis-socjetà rikorrenti, mhumiex dovuti lill-intimati, izda lil Doreen Training Co, skont id-dokument E anness mar-rikors promotur. Fl-affidavit tieghu, Dr Michael Caruana, Direttur tas-socjetà rikorrenti, spjega li s-socjetà rikorrenti kienet tixtri materjal mal-kumpanija Doreen Trading Limited, li taghha kienu diretturi l-konjugi Cutrona. Dan il-Bord ma jistax ma jirrimarkax li din il-kumpanija (jekk hija kumpanija, ghaliex ma tressqux provi f'dan ir-rigward) mhijiex parti f'din il-kawza, u lanqas ma jidher li hija inkwilina tal-fondi soggetti ghall-iskrittura ta' kera, raggunta fis-7 ta' Novembru 2008.

Is-socjetà rikorrenti nsistiet fis-sottomissjonijiet taghha, li dak li qed jallegaw l-intimati, fis-sens li s-socjetà rikorrenti ma onoratx il-kundizzjonijiet tal-kera rigwardanti installazzjoni ta' meters ta' dawl u ilma, bil-konsegwenza li soffrew danni, johrog purament mill-ftehim ta' kera konkluz bejn il-partijiet. Madanakollu, ghalkemm huwa minnu li tqajjmu dawn l-eccezzjonijiet mill-intimati, fis-sens li allegatament kellu jinkera *generator* u htiega ta' kera ta' fond iehor minhabba n-nuqqas ta' elettriku u ilma fil-fondi mikrija lil konjugi Cutrona, jibqa' l-fatt li biex jigi stabbilit kemm huwa effettivament dovut lis-socjetà rikorrenti, l-istess socjetà rikorrenti ghamlet ezercizzju fil-komputazzjoni taghha tal-ammonti allegatament dovuti, li jinneccessita li dan il-Bord jidhol fi kwistjoni ta' analizi ta' merkanzija, li giet fornita minn entrambi l-partijiet fil-konfront ta' xulxin. Kienet l-istess socjetà rikorrenti li fir-rikors promotur, sostniet li hemm allegatament qbil bejn il-partijiet li saret tpacija, fis-sens li l-ammont dovut mis-socjetà rikorrenti lill-intimati, gie pacut mal-ammont dovut mill-intimati lis-socjetà rikorrenti, u dan sal-ammont ta' €132,554.16c. Il-Bord ma jistax jinjora l-fatt li f'din it-tpacija, hemm ammonti li ma ghandhom x'jaqsmu xejn ma' kwistjonijiet relatati mal-kirja in kwistjoni, u addirittura, hemm ammonti li kienu dovuti lis-socjetà intimata, u li kienu dovuti mis-socjetà intimata, li lanqas biss ma hija inkwilina jew firmatarja fil-ftehim ta' kera raggunt bejn is-socjetà rikorrenti u l-intimati Cutrona.

Lanqas ma huwa argument validu li jigi argumentat, li l-ammont li ghadu dovut wara li ssir it-tpacija, huwa kollu hlas ta' kera. Is-socjetà rikorrenti sostniet li l-ammont dovut minnha, kien anqas mill-ammont dovut lilha mis-socjetà intimata, u li l-bilanc li baqa' ghalhekk, huwa kollu hlas ta' kera ghaliex l-ammont principali li kellu jingabar minghand l-intimati, kienet kera. Il-fatt jibqa' li mal-ammonti dovuti lis-socjetà rikorrenti, kien hemm ammont ta' €2,830.66c, li kien merkanzija li s-socjetà intimata xtrat minghand is-socjetà rikorrenti, u li gie nkluz fil-komputazzjoni ta' tpacija maghmula mis-socjetà rikorrenti. In oltre, fiha nfisha, it-tpacija bejn l-ammonti dovuti mill-intimati kellha ssir ma' ammonti dovuti mis-socjetà rikorrenti lill-intimati fir-rigward ta' merkanzija li akkwistat l-istess socjetà rikorrenti. Dan il-Bord bl-ebda tigbid ta' argumentazzjoni, ma jista' jasal ghal konvinzjoni li huwa, b'xi mod, jista' jkollu kompetenza f'dan il-kaz, tenut kont tal-kwistjonijiet li huma nvoluti u li ma ghandhom x'jaqsmu xejn ma' kera.

In parentesi jinghad ukoll, li anke li kieku dan il-Bord kellu wkoll iqis it-talba li saret mis-socjetà rikorrenti fir-rigward ta' hlas ta' interessi, tqum ukoll il-kwistjoni peress li qed tintalab hlas ta' imghax bir-rata ta' 8%, b'effett mill-1 ta' Lulju 2014, peress li skont Dr Michael Caruana, id-Direttur tas-socjetà rikorrenti, l-ammonti dovuti qabel din id-data, gew maqtula bil-valur tal-merkanzija li riedet tithallas mis-socjetà rikorrenti lill-intimati. Ghalhekk, anke f'din it-talba, ser jitqajjmu kwistjonijiet li ghal darb' ohra, ma jaqghux fil-kompetenza ta' dan il-Bord.

Decide

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, u f'dan l-istadju jordna li l-atti ta' din il-kawza jigu trasferiti lill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili, sabiex tiehu konjizzjoni ta' din il-kawza.

L-ispejjez ta' din is-sentenza ghandhom jigu sopportati mis-socjetà rikorrenti.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja – Deputat Registratur