



Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 19/2021: DOLORES SIVE DIDI BUSIETTA (K.I. NRU. 323569M) V. ADRIAAN LEENDERT BREURE (NRU TAL-PASSAPORT NNHRHJ132) U HUBERDINA ECHTGENOTE VAN DE BREURE (NRU TAL-PASSAPORT NW2R9PLJ6)

(KOMPETENZA LIMITATA TAL-QRATI TA' ĠURISDIZZJONI ĊIVILI FIR-RIGWARD TA' KIRJIET WARA D-DHUL FIS-SEHH TAL-ATT X TAL-2009 – KAP. 16, ART. 1525)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

4 ta' Ottubru 2021

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Dolores sive Didi Busietta (“ir-rikorrenti”) ipprezentat fis-27 ta' Jannar 2021,

wara li rat ir-risposta ta' Adriaan Leender Breure u Huberdina Echtgenote Van De Breure (“l-intimati”) ipprezentata fit-30 ta' Marzu 2021¹,

wara li rat l-eċċezzjoni preliminari mressqa dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti sabiex tisma' l-kawża stante illi din titratta kuntratt ta' kera,

wara li semgħet it-trattazzjoni orali fuq l-eċċezzjoni preliminari magħmula għan-nom

- tar-rikorrenti, mill-Avukat Dr. Stephen Thake, u
- tal-intimati, mill-Avukat Dr. Kris Borg,

¹ Fol 7

wara li rat li wara l-imsemmija trattazzjoni l-kawża thalliet għas-sentenza fuq l-
eċċezzjoni preliminari,
qed tagħti din is-

Sentenza parzjali

1. Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tikkundanna lill-intimati jħallsuha s-somma ta' disgħat elef, mija u sittin Euro (€9,160) rappreżentanti nkwantu għas-somma ta' elfejn u erbgha mitt Ewro (€2,400) il-kera tal-fond 308/310, Madliena Village, Triq iċ-Ċink, ta' Stronka, Madliena, għax-xahar ta' Mejju 2020, inkwantu għas-somma ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) il-kontribut miftiehem tal-intimati lejn l-ispejjes tal-kondominju w inkwantu għall-bilanċ fis-somma ta' sitt elef, disgħa mija u sittin Ewro (€6,960) il-penali fis-somma ta' €120 kulljum mill-24 ta' Mejju 2020 sal-20 ta' Lulju 2020 illi huwa ż-żmien illi għadda bejn il-jum tat-terminazzjoni tal-kuntratt ta' kiri u l-jum illi fih l-intimati kkonsenjaw lura lir-rikorrenti l-pussess tal-fond imsemmi, u dana kollu kif jirrizulta mill-iskrittura ta' kiri tas-6 ta' Mejju 2019, illi bis-saħħa tagħha r-rikorrenti kien tahom b' titolu ta' kiri. Ir-rikorrenti talbet ukoll l-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-14 ta' Mejju 2020 numru 1144/20 notifikata lill-intimati fit-23 ta' Mejju 2020, kif ukoll l-imgħax dekors skont il-liġi fuq is-somma ta' €2,400, cioè il-kera mhux imħallsa, u s-somma ta' €250, cioè il-kontribut lejn l-ispejjeż tal-kondominju mhux imħallsa, mit-23 ta' Mejju 2020 sad-data tal-ħlas effettiv, u bl-imgħax fuq il-bilanċ fis-somma ta' €6,960 mid-data tan-notifika tal-avviż sad-data tal-ħlas effettiv u b' riserva wkoll tad-drittijiet l-oħra tar-rikorrenti, inkluż tal-ħlas, ossija rimbors, ta' kull somma pagabbli mill-intimati skont il-ftehim ta' kiri tas-6 ta' Mejju 2019, inkluż il-ħlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma u ta' utilitajiet oħra.
2. L-intimati pprezentaw numru ta' eċċezzjonijiet, bl-ewwel waħda ta' natura preliminari li taqra kif ġej:

"Preliminarjament il-fatt illi dil-Qorti m'hijiex il-Qorti kompetenti sabiex tisma' dil-vertenza stante li titratta kuntratt ta' kera, u b'hekk il-Bord li Jirregola l-Kera għandu ġurisdizzjoni esklussiva li jisma l-istess"
3. Fil-korp tar-rikors promotur tissemma' skrittura ta' kiri tas-6 ta' Mejju 2019 iżda din ma' gietx ipprezentata in atti. Fit-trattazzjoni madanakollu ma' tressaq l-ebda argument fis-sens illi r-rikorrenti naqset milli f'dan l-istadju tessebixxi l-kuntratt imsemmi u l-Qorti m'għandhiex għalfejn tiddubita li dan fil-fatt jeżisti.

4. Bis-saħħa tal-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 fil-ligijiet tagħna, l-Artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ġie emendat sabiex jaqra *inter alia* kif ġej:

"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 jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba maħtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba."

Permezz tal-istess Att X tal-2009, ġie miżjud subartikolu (4) minnufih wara s-subartikolu (3) tal-Artikolu 16 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif ġej:

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

5. Għal numru ta' snin wara l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 żviluppat ġurisprudenza konfliġġenti dwar l-interpretazzjoni ta' dawn iż-żewġ artikoli tal-liġi (ossia bejn l-Art. 1525 tal-Kodiċi Ċivili u l-Art. 16 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini) inkluż fost oħrajn dwar jekk kawżi fejn it-talba rikorrenti tkun dwar in-nullita' ta' kuntratt ta' kiri għandhomx xorta waħda jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord tal-Kera. Bil-promulgazzjoni tal-Att XXVIII tal-2019 ħafna mill-ambigwita' li nħolqot bla bżonn ġiet riżolta fejn issa l-Art. 1525 tal-Kap. 16 jaqra *inter alia* kif ġej:

*"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, **inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu** (sottolinear tal-Qorti) u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta' raba għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'*

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistharrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera. Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeciedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u ilma u kwalunkwe ammonti depożitati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġurisdizzjoni.";

6. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet "**Catherine Darmanin et v. Miriam Cutajar Fiorini et**" (16/12/2015, 116/2010/1 AE) intqal li:

"l-emendi fil-ligi tal-kera kienu intizi biex ir-regola tkun li l-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummerċjali u illi hi l-eċċezzjoni li l-Bord ma jkunx kompetenti. Sahansitra l-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll residenzjali. Isegwi li jispetta lil din il-Qorti tqis jekk il-kirja in ezami hix eskluża mill-ġurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera"

7. Fil-kawża *de quo* ma' jidhirx li huwa kontestat bejn il-partijiet illi s-somma mitluba tirrigwarda ammonti allegatament dovuti naxxenti minn kuntratt ta' kiri ta' fond urban illi m'għadux fis-seħħ. Peress illi l-Bord tal-Kera għandu l-kompetenza li jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani "inklużi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja"² huwa naturali illi din il-kawża ma' tistax ħlief tiġi deciza mill-istess Bord.
8. Il-Qorti għalhekk tqis li m'għandiex kompetenza li tieħu konjizzjoni tar-rikors.
9. Permezz tal-emendi li daħlu bis-saħħa tal-Att IV tal-2016 u l-Att XXXII tal-2018, l-Art. 741(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta issa jipprovdi illi meta l-Qorti tilqa' eċċezzjoni li l-kawża miġjuba quddiemha kellha tingieb quddiem qorti diversa:

² Art. 16(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta

“ il-qorti għandha, permezz ta’ digriet in camera, li ma jkunx appellabbli, tordna li l-atti tal-proċeduri jiġu trasferiti lill-qorti, bord jew tribunal li l-qorti tikkunsidra li għandhom jieħdu konjizzjoni ta’ dik il-kawża:

Iżda wkoll jekk il-qorti, bord jew tribunal li lilhom ikunu ġew trasferiti l-atti tal-proċeduri jikkunsidraw li ma għandhomx ġurisdizzjoni biex jieħdu konjizzjoni tal-kawża lilhom trasferita, il-qorti, bord jew tribunal ieħor għandhom, fi żmien għaxart ijiem minn meta jkunu rċevew l-atti tal-proċeduri jew minn meta jkun sar l-ewwel smiġħ quddiemhom, jibagħtu l-atti tal-proċeduri lill-qorti tal-appell li hi kompetenti li tiegħu konjizzjoni ta’ appelli minn sentenzi tal-qorti, bord jew tribunal ieħor, liema qorti għandha, fi żmien tletin ġurnata u permezz ta’ digriet in camera, tiddeċiedi liema qorti, bord jew tribunal ieħor għandhom jieħdu konjizzjoni tal-kawża”

10. Il-Qorti għandha għalhekk tapplika d-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu sabiex fl-interess tal-ekonomija tal-ġudizzju titrasferixxi ir-rikors lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex dan jieħu konjizzjoni tagħha. Madanakollu peress illi ordni bħal din għandha ssir permezz ta’ digriet *in camera*, il-Qorti sejra toħroġ tali ordni b’mod separat fl-istess ġurnata li qed tagħti din is-sentenza *parzjali*.

Deċiżjoni

- 11. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tilqa’ l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati u tiddikjara illi m’għandiex kompetenza “*ratione materiae*” sabiex tisma’ l-kawża li minflok għandha tinstema’ mill-Bord li Jirregola l-Kera. L-ispejjeż huma a karigu tar-rikorrenti.**

V.G. Axiak
Maġistrat

Y.M. Pace
Dep. Registratur