BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 182/2019 SG

Noelle Fenech, detentrici tal-karta tal-identità bin-numru 249272(M) u zewgha Alexander Fenech, detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 436067(M)

vs

Samir Lotif Fahim Tawdrous, detentur tal-karta tal-identità bin-numru 531295(M)

Illum, 8 ta' Ottubru, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Noelle Fenech et ipprezentat fit-12 ta' Awwissu 2021, fejn talbu li dan il-Bord:

> *"I. Jiddikjara, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi jew liema minnhom, mitmuma l-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimat, u dan fir-rigward tal-fond tmienja u tletin (38) li jinsab f' Qormi Road, il-Hamrun, Malta;*
>
> *II. Jipprefiggi terminu, qasir u perentorju illi fih l-intimat ghandu jivvaka u jizgombra mill-fond imsemmi.*
>
> *Bl-ispejjez tal-prezenti procedure u dawk ta' l-ittra ufficjali (nru 1136/19) kontra l-intimat, illi huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b' rizerva a favur tar-rikorrenti, ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri lilhom spettanti kemm skont il-kuntratt tal-kera u skont il-ligi, kontra l-intimat."*

Ra r-risposta ta' Samir Lofti Fahim Tawdrous pprezentata fit-8 ta' Mejju 2020 fejn gie eccepiet li:

> "*1. Illi qabel xejn jixraq li jkun hemm korrezzjoni fl-okkju tal-kawza stante li t-tieni isem ta' l-intimat huwa 'Lofti' u mhux 'Lotif';*
>
> *2. Illi stante li qed jintalab l-izgombrament ta' l-intimat, qed tigi mressqa bhala eccezzjoni preliminari n-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord stante li hija l-Prim' Awla tal-Qorti Civili li hija kompetenti dwar l-istess;*
>
> *3. Illi minghajr pregudizzju ghal dan, l-atturi ghandhom igibu l-prova li huma sid il-fond in kwistjoni;*
>
> *4. Illi fuq il-mertu u bla pregudizzju ghal l-eccezzjonijiet preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*
>
> *Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez."*

Ra d-dokumenti ezebiti;

Sema' l-provi;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni ta' kompetenza ssollevata mill-intimat;

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

Ikkunsidra:

Din is-sentenza qed tinghata ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-eccezzjoni ta' kompetenza ssollevata mill-intimat, fejn dan sostna li stante li qed jintalab l-izgombrament tal-intimat, qed tigi mressqa bhala eccezzjoni preliminari, in-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord, stante li hija l-Prim' Awla tal-Qorti Civili li hija kompetenti dwar l-istess.

Il-Bord jagħmel referenza għal 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 għal nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae*. F'dik il-kawza, intqal:

> *"Qabel xejn il-Bord jirreferi għal zewg artikoli fil-Kodici Civili li fil-fehma tiegħu 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 għandu 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 tiegħu. Sahansitra l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu 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 eccezzjoni 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-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, 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' 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 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 Civili, 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 ur bani, 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."

Il-kawza fl-ismijiet, **Monica Magro et vs Jesmond Vassallo et,** deciza minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut fis-26 ta' Gunju 2019, kienet azzjoni li r-rikorrenti ghamlu kontra l-intimati, successuri tal-inkwilini li kienu jokkupaw il-fond 121, Triq id-Duluri, Hamrun, ga mikri lill-genituri taghhom, Alfred u

Emma konjugi Vassallo, illum mejta. Ir-rikorrenti kienu hadu pussess ta' dan il-fond wara proceduri quddiem dan il-Bord, fl-ismijiet, Monica Magro et vs Jesmond Vassallo et, (Rik. 46/2017), decizi favur taghhom fis-6 ta' Novembru 2017, u bil-kawza prezenti, ir-rikorrenti kienu qed jitolbu li dak il-Bord jiddikjara lill-intimati solidalment responsabbli, sabiex ihallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq dan il-fond. Preliminarjament, gie eccepiet in-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord biex jisma' u jiddeciedi din il-kawza, ghaliex jidhrilha li t-talba hija semplicement wahda ghall-hlas ta' ammont, li ma ghandu x'jaqsam xejn ma' kirja. Gie eccepiet li l-intimata qatt ma ppretendiet li kellha titolu ta' kiri fuq dan il-fond, u lanqas ghadha qed tokkupah, kif allegaw ir-rikorrenti. Il-Bord ghamel 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 il-kompetenza 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 cjoè 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 l-kelma kirjiet fl-ewwel parti tal-provvediment 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 fil-fehma 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 jaghmel referenza wkoll ghal dak li gie deciz fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri, fl-4 ta' Ottubru 2019, fl-ismijiet, Lisa u Lee Barker et v Jeanette Criteien, u fit-30 ta' Settembru 2020, fl-ismijiet, Joseph Philip Testaferrata Bonnici et vs Marlene Zammit Bonnett et. Jaghmel referenza wkoll ghal dak deciz mill-Prim' Awla fit-30 ta' Novembru 2017, fl-ismijiet, Joseph Sammut vs Liliana Jalil, liema sentenza giet imnizzla fin-nota tal-intimat tat-3 ta' Dicembru 2020. Din is-sentenza taghmel riassunt ta' gurisprudenza ohra, fosthom iz-zewg sentenzi l-ohra msemmija mill-intimat fin-nota tieghu tat-3 ta' Dicembru 2020, u tikkonkludi li l-Prim' Awla ma ghandhiex kompetenza *rationae materiae.* Issir referenza wkoll ghal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Mejju 2019, fl-ismijiet, Jonathan Cutajar et vs Samir Lofti Fahim Tawdrous, u fis-sentenza tad-9 ta' Lulju 2020, fl-ismijiet, Adrian Chetcuti u Josephine Chetcuti v. Raymond Vella.

Fid-dawl ta' din il-gurisprudenza, dan il-Bord iqies li permezz ta' dawn l-emendi fuq ikkwotati, il-Bord li Jirregola l-Kera nghata l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' **kirjiet** ta' fondi urbani, bhal dan in kwistjoni.

Fid-dawl ta' din il-gurisprudenza, u meta l-Bord iqis il-kontenut tat-talbiet tar-rikorrenti, il-Bord jasal ghal konkluzzjoni li huwa proprju dan il-Bord li huwa kompetenti biex jisma' u jiddeciedi t-talbiet odjerni. In fatti, it-talbiet saru fl-isfond ta' kuntratt ta' kera li sehh fit-28 ta' Mejju 2015, bejn il-partijiet, u fuq allegazzjoni li l-initmat ma baqax jaghmel uzu minn dan il-fond, issullukah jew assenjah minghajr ebda awtorizazzjoni, kif ukoll ghamel hafna hsara fil-fond minghajr ma' qieghed jiehu hsieb ir-riparazzjoni necessarja tal-istess fond. Ir-rikorrenti ghalhekk,

ghamlu tajjeb li mexxew din il-procedura b'talba li tigi mitmuma l-kirja, u li l-initmat jigi ordnat jizgombra mill-istess fond quddiem dan il-Bord.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord qed jichad it-tieni eccezzjoni tal-intimat, u jordna li din il-kawza tkompli tinstema'.

Bl-ispejjez rigwardanti din is-sentenza jkunu ssopportati mill-istess intimat.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur