BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 118/2020

Paul Vella (KI nru 53684(M) u

Antonia sive Tanya Vella (KI nru 170267(M)

vs

Nathan Joseph Cutajar (KI Nru 289298(M) u

Josephine sive Joyce Cutajar (KI Nru 546763(M)

Illum, 15 ta' Novembru, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Paul u Antonia sive Tanya Vella li fih talbu lil dan il-Bord:

1. *Jiddikjara illi l-intimat Nathan Joseph Cutajar kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja u/jew altrimenti agixxa in mala fede;*
2. *Jordna lill-intimat Nathan Joseph Cutajar formalment jizgumbra mill-fond de quo, fi zmien qasir u perentorju moghti mill-Bord u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond fi stat vakanti;*
3. *Jordna lill-intimat Nathan Joseph Cutajar u lil intimata Josephine sive Joyce Cutajar bhala garanti solidali tieghu, sabiex ihallsu l-arretrati kollha tal-kera dovuti lir-rikorrenti flimkien mal-kontijiet tal-utilitajiet u hlasijiet ohra, hekk kif likwidati minn dan l-Onorabbli Bord;*

4. *Jordna lill-intimat Nathan Joseph Cutajar u lill-intimata Josephine sive Joyce Cutajar bhala garanti solidali tieghu, sabiex solidalment ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' ghoxrin elf ewro (EUR 20,000) bhala rimbors tal-cashflow imholli, flimkien ma' danni konsistenti fi stokk nieqes fl-ammont kif dan il-Bord joghgbu jillikwida, u dan skont klawzola numru wiehed (1) tal-iskrittura ta' bejn il-partijiet datata tletin (30) ta' Settembru elfejn u dsatax (2019);*
5. *Jiddikjara li l-intimat Nathan Joseph Cutajar u l-intimata Josephine sive Joyce Cutajar bhala garanti solidali tieghu, huma flimkien responsabbli ghad-danni kollha sofferti mir-rikorrenti minhabba ksur tal-kuntratt da parti tal-intimat Nathan Joseph Cutajar u tan-non-kuranza u assoluta negligenza fit-tmexxija tieghu tal-kirja, konsistenti f' telf ta' avvjament, telf ta' qliegh, hsarat u danni ohra relatati mal-kirja u l-abbandun taghha, tillikwida dawn id-danni u tordna lill-intimati solidalment ihallsu dawn id-danni hekk likwidati.*

Ra r-risposta tal-intimati fejn eccepew li:

i. *Illi din ir-risposta qed issir ai termini tad-digriet ta' dan il-Bord datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Lulju 2020 wara rikors ta' Paul Vella u Antonia sive Tanya Vella tat-tlettax (13) ta' Lulju 2020;*

ii. *Illi in linea preliminari jigi eccepit li dan il-Bord mhux kompetenti rationae materiae jisma' l-odjerna vertenza stante li l-kuntrattli gie ffirmat bejn il-partijiet huwa wiehed ta' gestjoni ta' negozju u kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew likwidazzjoni ta' somom ta' flus relatati ma' stokk allegatament nieqes u cashflow kif ukoll kwalunkwe referenza ghall-likwidazzjoni ta' danni relatati ma' allegatament telf ta' avvjament, telf ta' qliegh, u danni mhux relatati ma' hsarat fil-fond, b' referenza partikolari ghar-raba' u hames talbiet rispettivament mhumiex ta' kompetenza ta' dan il-Bord;*

iii. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;*

iv. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, u dawk sussegwenti, b' referenza ghall-ewwel talba tar-rikorrenti, jigi eccepit illi ghall-kuntrarju ta' dak illi qieghed jigi allegat mir-rikorrenti fir-rigward il-harsien o meno tal-kundizzjonijiet tal-kirja hekk kif stipulat fil-kuntratt datat tletin (30) ta' Settembru 2019 u fir-rigward l-allegat mala fede da parti tal-intimati, ghandu jinghad illi kienu l-istess rikorrenti illi naqqsu milli josservaw tali kundizjzonijiet u li agixxew b' nuqqas ta' bona fidei kif sejjer jigi ulterjorment pruvat waqt il-proceduri ta' din il-kawza;*

v. *Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk sussegwenti, issir referenza ghat-tieni talba tar-rikorrenti u cioe' li l-intimat Nathan Joseph Cutajar jigi formalment zgumbrat mill-fond de quo u ghandu bl-istess mod jigi eccepit illi tali talba ma hijiex konsistenti mal-*

fatti hekk kif zvolgew u li tali zgumbramnt diga' sehh fil-mument illi r-rikorrenti zvestew lill-intimat Nathan Joseph Cutajar mill-pussess tal-fond b' mod abbuziv u illegaliu a kuntrarju tal-iskop u l-premessi ta' l-obbligi kuntrattwali hekk kif joorgu mill-kuntratt ta' lokazzjoni surreferit, hekk kif ser jigi ulterjorment pruvat waqt il-proceduri ta' din il-kawza;

vi. *Illi f' kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk susseguenti, it-tielet talba tar-rikorrenti hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt u dan stante li ma hemm l-ebda arretrati tal-kera , kontiiet tal-utilitajiet jew hlasijiet ohra dovuti mill-intimat Nathan Joseph Cutajar lir-rikorrenti, u dan stante li kwalunkwe bilanc li kien dovut sal-guranta li fiha l-istess esponent safa abbuzivament u illegalment zgumbrat mill-fond de quo, kien diga' mhallas minnu, kif sejjer jigi pruvat waqt il-proceduri ta' din il-kawza.*

vii. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk susseguenti, b' refernza ghat-tieni paragrafu tar-rikors b' mod partikolari ghall-allegazzjoni illi l-esponent Nathan Joseph Cutajar wera non-kuranza assoluta fit-tmexxija tan-negozju, li l-istokk tal-hanut nizzlu b' mod fenomenali, li beda jhaddem il-hanut b' dizorganizazzjoni shiha, li ma bediex ihallas lis-suppliera, li ma bediex jaqdi lill-klijenti u li beda jiftah u jaghlaq x' hin jiftillu, tali allegazzjonijiet huma minghajr bazi u infondati fil-fatt u fid-dritt, kif sejjer jigi ppruvat fil-mori tal-proceduri ta' din il-kawza;*

viii. *Illi b' referenza ghall-hames talba tar-rikorrenti, u b' mod partikolari ghar-raba' paragrafu tar-rikors, ma huwiex minnu li l-intimati kisru l-kondizzjonijiet lokatiziji li ghalihom qeghda ssir referenza u dan kif ser jigi ulterjorment pruvat waqt il-proceduri ta' din il-kawza;*

ix. *Illi f' kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suecepit, kwalunkwe allegazzjoni ghal hsarat relatati mal-kirja u li ma jaqghux taht l-eccezzjoni preliminari ta' din ir-risposta, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimat Nathan Joseph Cutajar dejjem gesta l-fond bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt u sa l-gurnata illi gie ngustament u illegalment zgumbrat mill-pussess tal-fond, tali fond dejjem kien fi stat tajjeb ta' tiswija.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mill-ligi.

Ra d-dokumenti ezebiti;

Sema' sottomissjonijiet dwar l-eccezzjoni tal-kompetenza ssollevata mill-intimati;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni tal-kompetenza ssollevata.

Ikkunsidra

Din is-sentenza ser tinghata fir-rigward tal-eccezzjoni ta' kompetenza ssollevata, fejn qed jigi eccepiet li in linea preliminary, dan il-Bord mhux kompetenti *rationae materiae* jisma' l-odjerna vertenza, stante li l-kuntratt li gie ffirmat bejn il-partijiet, huwa wiehed ta' gestjoni ta' negozju u kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew likwidazzjoni ta' somom ta' flus relatati ma' stokk allegatament nieqes u cashflow, kif ukoll kwalunkwe referenza ghall-likwidazzjoni ta' danni relatati ma' allegatament telf ta' avvjament, telf ta' qliegh, u danni mhux relatati ma' hsarat fil-fond, b'referenza partikolari ghar-raba' u hames talbiet rispettivament, mhumiex ta' kompetenza ta' dan il-Bord.

Fil-fehma ta' dan il-Bord, huwa imperattiv li fl-ewwel lok, jigi stabbilit jekk dan il-ftehim raggunt huwiex semplici kirja ta' fond urban, li jinkludi kirjiet kummercjali jew kirja ta' avvjament. Dana stante, li l-eccezzjoni mressqa tissenjala li l-kuntratt li gie ffirmat bejn il-partijiet, huwa wiehed ta' gestjoni ta' negozju. Id-difensuri tal-partijiet ghazlu li jistriehu fuq dak li hemm ezebit, u ma ressqu l-ebda provi dwar din l-eccezzjoni.

Natura tal-lokazzjoni in kwistjoni

Il-Bord iqies li n-natura tal-ftehim tittiehed mit-termini tal-kuntratt li jkunu miftehma bejn il-partijiet. F'dan il-kaz, il-ftehim li sar bejn il-partijiet kien jistipola li huwa kuntratt ta' lokazzjoni. Dan jirrizulta min-notamenti li hemm fil-genb tal-istess kuntratt ezebit a fol 4 tal-process. L-oggett tal-arrangament milhuq bejniethom kien ta' koncessjoni b'titolu ta' lokazzjoni ta' zewgt ihwienet – wiehed *retail* u wiehed *wholesale.*

L-Artikolu 1002 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaghmilha cara li fejn il-kliem fi ftehim huwa car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni. Madankollu, wiehed ghandu f'kull kaz, ihares ukoll lejn x'kienet il-fehma tal-partijiet dwar l-oggett veru u ewlieni tan-negozju ta' bejniethom (Ara App.Kumm. 17.5.1968 fil-kawza fl-ismijiet, Carmela Mallia vs Giovanni Falzon (mhix pubblikata).

Meta mbaghad wiehed ikompli jezamina l-kuntratt iffirmat, jirrizulta li kellha tithallas kera ta' mitt Ewro kuljum, flimkien ma' mitt Ewro kull gimgha bhala hlas ghal *good will, stock* u *cashflow.* Gie miftiehem li l-partijiet ghandhom jaghmlu *stock take* kull sitt xhur, kif ukoll l-inkwilin obbliga ruhu li jiftah il-hanut fi granet u hinijiet partikolari. L-inkwilin obbliga ruhu wkoll li ma jaghmel xejn li jippregudika l-permessi tan-negozju, u li ma jistax ibiddel in-natura tan-negozju jew il-permessi. Fl-istess klawsola 1 tal-kuntratt ezebit a fol 4 et seq tal-process, l-inkwilin obbliga ruhu li fi tmiem il-lokazzjoni, huwa jirritorna lis-sid tal-kera, *stock* ta' valur ta' mhux inqas minn EUR 150,000 u *cashflow* ta' EUR 20,000, il-vannijiet, *fixtures* u *fittings* li jkun hemm fil-hanut.

Fi klawsola 9 tal-kuntratt ezebit a fol 4 et seq, l-inkwilin intrabat u obbliga ruhu li juza l-fond de quo, ghal gestjoni tan-negozju prezenti kif inhu llum. Addizzjonalment, fi kklawsola 17 tal-istess kuntratt, l-inkwilin intrabat li sa zmien tliet snin minn meta jigi tterminat il-kuntratt ta' lokazzjoni, huwa ma jiftahx negozju simili ghal dak li se jigi gestit fil-fondi in kwisjtoni. Mentri fi klawsola 18 tal-istess kuntratt, is-sidien obbligaw irwiehhom li matul il-perijodu ta' lokazzjoni, huma ma jistghux jifthu negozju simili ghal dak li se jigi gestit fil-fondi inkwistjoni. Imbaghad fi klawsola 20 tal-istess kuntratt ezebit a fol 4 et seq, sar inventarju ta' tghammir li fih il-hanut, u li kien jinkludi zewg vannijiet, *fridges, alarm system, display, shelving, chest freezer, laptop/printer, cash registers, air conditions, CCTV/Monitor, stock* ta' valur ta' €150,000*,* u *cashflow* ta' €20,000.

Il-Bord iqies li minn qari ta' dawn il-klawsoli fuq riferiti, jirrizulta li kienet qieghda tinghata kirja ta' "*going concern*" li ma titqiesx bhala kirja ta' fond. Kif spjegat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Mejju, 2005, fl-ismijiet, Beatrice FENECH armla minn Joseph, u uliedhom, u cioè Vivian Pisani, Martin Fenech, Tanya Spiteri, Lawrence Fenech, Albert Fenech u Angela Agius, u b'digriet tal-15 ta' April, 2005, il-gudizzju ghadda f'isem Martin Fenech, Anna Marie Fenech u Antoinette armla Fenech, minhabba l-mewt tal-attur Martin Fenech matul is-smigh tal-kawza vs Alfred TESTA u martu Sylvana Testa (hekk kif ikkonfermatha mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar 2008):

> *"Illi l-prinċipju stabilit mill-qrati huwa fis-sens li meta l-kirja jkollha bħala oġġett ħanut jew stabiliment ieħor kummerċjali bħala post battal, kwestjonijiet tat-tneħħija (żgumbrament) tal-okkupant minn post bħal dak wara li jagħlaq iż-żmien miftiehem iridu jitressqu quddiem it-tribunal imwaqqaf mil-liġi speċjali tal-kera. Min-naħa loħra, jekk il-kirja kienet waħda tal-avvjament li kien trawwem f'ħanut jew stabiliment kummerċjali, kwestjonijiet bħal dawn jitqiesu mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni ordinarja. Mhux hekk biss, iżda fil-każ ta' kirjiet tal-avvjament, ma jingħatax lill-okkupant li jtawwal iż-żmien*

aktar minn dak miftiehem, u ma jistax ikun hemm "rilokazzjoni" bħalma jiġri fil-każ tal-kirja tal-ħanut battal;

Illi, madankollu, ġie magħruf ukoll li mhux kull kirja ta' ħanut jew stabiliment kummerċjali li fih ikunu jinsabu xi attrezzi, għamara jew tagħmir ifisser b'daqshekk li nnegozju kien wieħed ta'kirja ta' avvjament (App. Kumm. 12.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet Bonello vs Bonaċi et (Kollez. Vol: XXXVII.i.430). Lanqas il-fatt li dwar il-post ikun hemm fis-seħħ liċenzi għan-negozju u dawn jinżammu fuq isem is-sid meta jsir il-ftehim ma jfisser tabilfors li l-ftehim kien wieħed ta' kirja talavvjament (App. Inf. 10.4.2003 fil-kawża fl-ismijiet Nikolina Buġeja et vs Pawla Buġeja et). Dawn iċ-ċirkostanzi waħedhom ma jibdlux ilfatt li l-kirja kienet kirja tal-post. Iżda, min-naħa l-oħra, ilfatt li fil-ftehim ma jissemmiex espressament li l-kirja kienet waħda ta' avvjament ma għandux iwassal tabilfors għaċ-ċaħda li n-negozju veru ta' bejn il-partijiet kien
tassew hekk: iżda dan irid jirriżulta mill-fehma tal-partijiet u mit-tifsira tal-kundizzjonijiet kollha li jsawru l-ftehim (App. Kumm. 16.10.1972 fil-kawża fl-ismijiet Emanuele Camilleri et vs Anthony Deguara (mhix pubblikata). Dan qiegħed jingħad għaliex wieħed għandu jagħraf bejn kirja ta' avvjament ta' ħanut minn kirja ta' ħanut bl-avvjament, li m'humiex l-istess ħaġa: tat-tieni xorta waħda jista' jitqies bħala kirja tal-post bħalma titqies kirja ta' post li jkun "bare premises" (App. Kumm. 4.10.1991 fil-kawża fl-ismijiet Albert Huber et vs Edward Gauċi (mhix pubblikata);

Illi ngħad li fil-kiri ta' negozju avvjat wieħed mill-aktar fatturi siewja, jekk mhux determinanti, huwa l-element tal-qligħ li dak in-negozju jkun qiegħed jagħmel. B'żieda ma' dan, wieħed irid jara wkoll x'għamla ta' klijentela kellu lpost fil-waqt li jsir il-ftehim, x'potenzjalita' jħaddan l-istess post mil-lokalita' li fiha jinsab, l-għamla ta' negozju li jsir fih (b'mod partikolari jekk in-negozju jinżamm fl-istess linja wara t-trasferiment) u wkoll l-isem li l-post kummerċjali jgawdi man-nies (App. Kumm. 4.10.1991 fil-kawża fl-ismijiet Albert Huber et vs Edward Gauċi (mhix pubblikata);

Illi għalhekk, huwa meħtieġ li jintwera (minn min jallega li l-kirja kienet waħda tal-avvjament jew negozju mrawwem) li l-oġġett ewlieni tal-ftehim kien sewwasew dak in-negozju. Il-fatt li l-post jintuża fl-istess ġeneru ta' negozju li kien jitmexxa fih qabel ma tkun saret il-kirja, jagħti 'l wieħed x'jifhem li l-kirja kienet waħda tal-avvjament, iżda m'hijiex kriterju assolut ta' prova. Dan jingħad għaliex irid jintwera li kienet sewwasew dik il-klijentela mrawma li hija l-oġġett ewlieni tal-ftehim li jkun. U tali klijentela mrawma tista' tintwera biss jekk jiġi ippruvat li kienet teżisti tassew fil-waqt li jkun sar il-ftehim (P.A. GCD 6.6.2002 fil-kawża fl-ismijiet Rosario Gatt et vs Michael Micallef et);"

Issir referenza wkoll ghas-sentenza tal-Prim' Awla tat-3 ta' Marzu, 2005, fl-ismijiet Paul Camilleri (b'digriet tal-Qorti tas-6 ta' Jannar, 2004, gew trasfuzi l-atti f'isem Joseph, Helen sive Lilian, Anthony, Marlene, Teresa u Jennifer ahwa Camilleri minflok il-mejjet missierhom Paul Camilleri li miet fil-mori tal-kawza vs Michael u Michelle konjugi Camilleri fejn intqal:

"Il-punt li issa jrid jigi determinat huwa jekk, bhala fatt, il-kirja in kwistjoni kienetx kirja ta' "a going concern".
F'kazijiet ta' din in-natura wiehed irid jifhem x'kien fl-intendiment tal-kontraenti l-oggett veru u sostanzjali tal-kuntratt, jekk hux, cioe', il-bini fih innifsu bhala lokal inkella principalment l-azjenda kummercjali bhala tali gestit fih.
Dan ghalhiex, "il-gurisprudenza li nehhiet mill-protezzjoni tal-ligi specjali certi lokazzjonijiet jew cessjonijiet ta' azjendi kummercjali ma ghandhiex tigi estiza, u anzi ghandha tigi ristretta ghal kazijiet genwieni ta' veru azjendi kummercjali li naturalment maghhom ikun hemm laccessorji taghhom" (ara Kollez. Vol. XXXVII.I.430, u XLIX.1.568). Gie kawtelat in subjecta materja illi "mhux kull meta isir kirja ta' fond gja uzat bhala hanut, talvolta anke b'xi ghamara fih (per ez., xi bank jew vettrina) u b'xi licenzja tal-pulizija fuqu, ghandu bil-fors jinghad illi si tratta ta twellija ta' azjenda kummercjali" ("Mallia vs Falzon", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-17 ta' Mejju, 1968).
Ghalkemm ma humiex forsi facli li tinsab definizzjoni ta' x'inhuwa "ovvjament" f'kuntest guridiku, b'referenza ghal gurisprudenza, b'dana kollu din il-Qorti jidhrilha illi l-kuncett kummercjali tal-kelma huwa facli u ghandu jigi

uzat id-distinzjoni li jaghmel kummercjant li hija bejn li jibda huwa negozju, f'hanut, f'fabbrika, jew f'xi stabbiliment, u li huwa jkompli f'negozju ghaddej u miexi – jigifieri dak avvjat – f'hanut, f'fabbrika, jew f'stabbiliment. L-espressjoni ingliza, "a going concern" hija ndikattiva talistess kuncett. Il-qofol huwa dejjem li biex tapplika l-ligi ordinarja, il-kirja trid tkun ta' negozju avvjat u mhux ta' hanut avvjat ghan-negozju li, pero', mhux avvjat finnegozju. Biex jinghad li kien hemm lokazzjoni jew cessjoni ta' negozju avvjat, irid jirrizulta li l-ftehim kien dak ta' kera ta' post li mhux biss kien adebit, u li fil-mument li fih gie konbjuz il-kuntratt ta' kirja, kien qieghed jigi fih gestit mhux biss bl-attrezzi u l-makkinarju u l-facilitajiet li gew trasferiti lill-konvenut bhala parti integrali tal-kirja, imma wkoll bil-klijentela li minnha l-istess inkwilin minn dak il-mument beda, u baqa', juzufruwixxi minnha – ara "A.C.I.T. Co. Ltd vs Mayo", deciza mill-Onorabbli Qorti talAppell (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Gunju, 2000."

Il-Bord iqies li fid-dawl tal-kondizzjonijiet imnizzla fil-kuntratt raggunt bejn il-partijiet, jirrizulta evidenti li l-kuntratt kien wiehed ta' avvjament. Mill-assjem taghhom, jirrizulta li l-qofol tal-ftehim kien l-avvjament, u in fatti anke fit-talbiet tar-rikorrenti nfushom, hemm addirittura, talba sabiex jigu llikwidati d-danni sofferti minhabba ksur tal-kuntratt, tan-non-kuranza u assoluta negligenza fit-tmexxija tal-intimat f'din il-krija, konsistenti f'telf ta' avvjament, telf ta' qliegh, hsarat u danni ohra.

Irrizulta li l-post baqa' jintuza ghall-istess ghamla ta' kummerc u nzammu l-attrezzi u taghir li kien jinsab fil-post meta sar il-ftehim, sa anke nzammu l-istess vannijiet. Fit-tieni premessa tar-rikors promotur, ir-rikorrenti accennaw ghall-allegazzjoni taghhom li l-intimat kiser il-kuntratt, l-istokk tal-hanut nizlu b'mod fenomenali, beda ma jhallasx lis-*suppliers*, u ntilfu hafna klijenti li kienu ilhom jinqdew mill-hwienet snin. Il-Bord iqies ghalhekk, li l-hsieb tal-partijiet meta sar il-kuntratt, kien proprju ta' kirja tal-avvjament.

Ghaldaqstant, il-Bord iqies li hawnhekk si tratta ta' kirja tal-avvjament. Il-punt li jmiss issa jigi ttrattat, huwa dwar jekk dan il-Bord huwiex kompetenti li jisma' kwistjonijiet relatti ma' kirja ta' avvjament.

Kompetenza ta' dan il-Bord

Dwar il-kompetenza ta' dan il-Bord, dan il-Bord jaghmel referenza ghas-segwenti gurisprudenza.

Il-Qorti ta' l-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, spjegat:

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'Ġunj u 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 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 jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwarda w 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."

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 ke

mm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirr igwardaw 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 dwa r 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 c ara 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 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'da wn 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 kos trett 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 grazz

ja 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 m hux 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 ntem mu, 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 l-kirja 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 fis-sehh 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 Critien 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, 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, li jinkludu fondi residenzjali, kif ukoll fondi kummercjali, inkluz kawzi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu, u kwalunkwe hsara li tirrizulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni.

Madanakollu, il-kwistjoni li ghandu quddiemu dan il-Bord, hija kemm xejn differenti, ghax f'dan il-kaz, kif fuq stabbilit, il-ftehim in ezami jitratta dwar kirja ta' avvjament. Ghalhekk, il-kwezit li jrid jigi ndirizzat huwa jekk kirja ta' avvjament taqax fl-ambitu tal-kompetenza ta' dan il-Bord.

Il-Bord iqies li l-Artikolu 16 (4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jistipola li l-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani, li jinkludu

fondi residenzjali, kif ukoll fondi kummercjali, u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima 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, u kwalunkwe hsara li tirrizulta matul dan il-perjodu ta' okkupazzjoni. Il-Bord tal-Kera ghandu wkoll kompetenza li jiddeciedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u hsarat tal-fond, inkluzi dawk mohbija, hsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u ilma, u kwalunkwe ammonti depozitati bhala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jigu inkluzi ma' talbiet jew eccezzjonijiet ohra maghmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitragg ma ghandux gurizdizzjoni.

Il-legislatur ma jsemmi xejn dwar kirja ta' avvjament f'dan is-subartikolu.

Fl-istess sens, l-Artikolu 1525 (1) tal-Kodici Civili ma jsemmi xejn dwar kirja ta' avvjament. In fatti, dan is-subartikolu jsemmi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali, kif ukoll fondi kummercjali, inkluz kawzi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu, u kwalunkwe hsara li tirrizulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni. Jissenjala wkoll li l-Bord tal-Kera ghandu wkoll kompetenza li jiddeciedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u hsarat tal-fond, inkluzi dawk mohbija, hsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u ilma, u kwalunkwe ammonti depozitati bhala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jigu inkluzi ma' talbiet jew eccezzjonijiet ohra mahħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitragg ma ghandux gurisdizzjoni.

Ghal darb' ohra, kirja ta' avvjament ma tissemmiex. Dak li izda hu ndikat, huwa li kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili.

Il-Bord qies ukoll li l-frazijiet utilizzati, kemm fl-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, kif ukoll fl-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet, jaghmlu referenza ghal kirja ta' fond, u in fatti, il-kompetenza testendi anke ghal talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u hsarat tal-fond, inkluzi dawk mohbija, u ghall-arretrati ta' dawl u ilma jew ammonti depozitati bhala garanzija. Il-Bord iqies li b'applikazzjoni tar-regola komunament accettata fil-gurisprudenza ta' *eiusdem generis*, il-kompetenza testendi biss ghal kwistjonijiet relatati mal-lokazzjoni ta' fond, u ma testendix ghal kwistjonijiet relatati ma' kirja ta' avvjament, bhal ma huma telf ta' klijenti, telf ta' qliegh, telf ta' avvjament u danni mhux relatati ma' hsarat fil-fond per se. Il-Bord iqies li b'applikazzjoni tar-restrizzjoni tar-regola ta' interpretazzjoni ta' *eiusdem generis*, jingabar fiha biss jeddijiet li huma tal-istess natura, bhal jeddijiet l-ohra msemmija fl-Artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili u l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 tal-Ligjiet ta' Malta.

Dan il-Bord qies ukoll li fil-gurisprudenza nostrana, precedenti ghall-emendi li saru fid-dispozizzjonijiet fuq ikkwotati, dejjem gie senjalat li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa kompetenti f'kaz ta' titolu ta' lokazzjoni, mentri fi kwistjoni ta' kirja ta' avvjament, il-kwistjoni ghandha taqa' fil-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili. Fis-sentenza tat-18 ta' Jannar 1989, il-Qorti tal-Appell fl-ismijiet, Carmelo Agius et noe vs George Xerri, spjegat li hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza, illi jekk kuntratt ta' lokazzjoni jkollu bhala appell, hanut bhala "bare premises", huwa protett mill-Kap. 69, u jkun kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera; jekk il-kirja ssir flimkien mal-avvjament ossia ssir kirja ta' *Universitas rerum*, allura dik il-kirja tkun irregolata mill-Kodici Civili, u kompetenti jkunu t-tribunali ordinarji tal-pajjiz.

Issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit- 2 ta' Mejju 2001, fl-ismijiet, Avukat Evelyn Caruana Demajo bhala prokuratrici f'isem George Cuschieri, Emanuel Cuschieri, Edward Cuschieri u Carmela Cassar, ilkoll assenti minn dawn il-gzejjer vs Guseppa Said, u ghal kull interess li jista' jkollhom, Antonio Said u Givanni Maria maghruf Gamri Cuschieri, fejn intqal li trattandosi ta' lokazzjoni ta' avvjament ta' negozju, huma l-Qrati ordinarji u mhux it-Tribunal specjali, li ghandhom gurisdizzjoni li jiehdu konjizzjoni ta' dan il-kaz.

Tal-istess portata kienet is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla, fit-3 ta' Marzu, 2005, fl-ismijiet, Paul Camilleri (b'digriet tal-Qorti tas-6 ta' Jannar, 2004 gew trasfuzi l-atti f'isem Joseph, Helen sive Lilian, Anthony, Marlene, Teresa u Jennifer ahwa Camilleri minflok il-mejjet missierhom Paul Camilleri li miet fil-mori tal-kawza vs Michael u Michelle konjugi Camilleri, fejn intqal:

> *Ghal-fini tat-tieni eccezzjoni imressqa mill-konvenuti, jinghad mill-ewwel, li skond il-gurisprudenza, meta l-allegazzjoni tkun li fond inkera bhala "business concern", huma l-Qrati ordinarji li ghandhom kompetenza jiddeciedu fuq dik il-kwistjoni u jipprovdu fuq it-talba ghalizgumbrament – ara sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-kawza "Abela vs Farrugia", deciza fis-16 ta' Marzu, 1984. Jekk, ovvjament, jigi deciz li l-kirja ma kienetx ta' "business concern" izda ta' "bare premises", allura l-kompetenza ta' dawn il-Qrati tispicca b'dik id-decizjoni.*

Fid-dawl ta' dan kollu, dan il-Bord jikkonkludi li kirja ta' avvjament bhal dik in kwistjoni, ma taqax fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, izda hija fil-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili. Din it-tieni eccezzjoni tal-intimati timmerita ghalhekk li tigi fondata.

Decide

Ghaldaqstant, u ghar-raguniiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qieghed jilqa' t-tieni 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 ssopportati mir-rikorrenti.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur