Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu l-kompetenza esklussiva biex jiddeċiedi

Jekk kirja teżistix jew le.

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru. 1112/2020 GM

Joseph Vella (ID 691749M)

vs

Awtorita' tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat l-atti tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-abbli avukati difensuri tal-partijiet.

Rat li l-kawża hija differita għas-sentenza għat-12 t'Ottubru 2023.

Ikkunsidrat:

Is-sidien tal-post ta' residenza 124 Spinola Road, San Ġiljan huma l-Gvern kwantu għal 4/5 indiviż u Andrea Zammit Tabona in kwantu għal-1/5 indiviż l-ieħor. Permezz ta' din il-kawża, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li huwa inkwilin ta' dan il-post, u li kwalunkwe trasferiment li jagħmel il-Gvern jista' jsir biss lilu bħala inkwilin u sussidjarjament, li għandu d-dritt tal-ewwel rifjut.

L-Awtorita` tal-Artijiet, permezz tas-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet, issostni li l-attur mhuwiex inkwilin, u, permezz tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tagħha, teċepixxi li l-kwistjoni jekk l-attur huwiex inkwilin jew le hija ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u mhux ta' din il-Qorti.

Kif dejjem iddeċidew il-Qrati tagħna, il-kompetenza tat-tribunal tiġi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi għalihom, kif ukoll, sintendi, mit-termini tal-eċċezzjonijiet li jitqajmu b'oppożizzjoni għall-istess talbiet.

Bl-emendi li seħħew permezz tal-Att X tas-sena 2009, Il-Bord li Jirregola l-Kera ngħata poteri estensivi. Art. 1525 tal-Kodiċi Ċivili, kif emendat bl-istess Att, ta lill-Bord **"kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri"** ta' fondi urbani, djar t'abitazzjoni, u fond kummerċjali.

Ġadarba dan il-Bord jitqies bħala tribunal speċjali, il-kwistjonijiet li jista' jieħu konjizzjoni tagħhom iridu jkunu tali li jaqgħu espliċitament fil-kompetenza tieghu u dan kif riżultanti mill-provvedimenti tal-Kodici Ċivili (Art. 1525) u tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Art. 16(4)). Billi l-Bord huwa tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali, s-setghat mogħtija lilu jridu jitfissru b'mod

ristrett, bla twessigħ jew analoġiji. Min-naħa l-oħra, is-setgħa li "jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri" hija waħda tassew wiesa. Anzi hija setgħa mingħajr limiti għal kull kwistjoni li għandha x'taqsam ma' kuntratt ta' kiri. Għaxar snin wara - fis-sena 2019[1] - il-leġislatur żied dawn iż-żewġ paragrafi mal-Artiklu 1525 fuq imsemmi:

> "Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa 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 jiddeċiedi 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".

L-ewwel paragrafu suċċitat idaħħal eċċezzjoni li tkompli tirrijafferma r-regola u l-firxa tagħha prattikament mingħajr limitu. Tant li l-leġislatur ħass il-bżonn li jintroduċiha fit-test tal-liġi. U saħansitra l-eċċezzjoni nnifisha hija wkoll waħda limitata.

Din il-kawża hija mibnija fuq il-premessa li l-attur għandu titlu ta' kirja; allegazzjoni kkontestata mill-konvenuta. Il-kwistjoni mhix jekk kuntratt ta' kirja li ġie pattuwit bejn il-partijiet huwiex validu jew le; imma jekk hemmx kuntratt ta' kirja bejniethom. Għalhekk il-kwistjoni ma taqax taħt l-eċċezzjoni fuq imsemmija. L-attur jissokta jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li kwalunkwe trasferiment li jagħmel il-Gvern jista' jsir biss lilu bħala inkwilin u sussidjarjament, li għandu d-dritt tal-ewwel rifjut. Din it-talba wkoll hija kwistjoni konnessa mal-kuntratt tal-kiri (allegat li jeżisti) u għalhekk ukoll taqa'

---

[1] Permezz tal-Att XXVIII.2019.37.

taħt il-kompetenza tal-istess Bord.

Li jfisser li l-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord, u mhux f'din il-Qorti.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qiegħdha tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza, tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tiddikjara li mhix kompetenti *rationae materiae* tiddeċiedi dwar l-ewwel talba tal-attur.

B'applikazzjoni tal-Art. 741(b) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta), tordna li l-atti tal-kawża jiġu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jieħu konjizzjoni tal-kawża.

Spejjeż riżervati għall-ġudizzju finali.

Moqrija

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA