BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 5 ta' April 2024

Rikors Nru: 27/2023
Nru fuq il-Lista: 15

Smart Car Rentals Limited (C90378)

vs

Airport Parking Limited (C43537)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 17 ta' Jannar 2023[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi fl-1 ta' Settembru 2020, is-socjeta' esponenti dahlet f'kuntratt ta' kera mas-socjeta' intimata ghall-kiri ta' ufficini u numru ta' spazji tal-parkegg f'zona tal-parkegg tal-arjuport Internazzjonali ta' Malta sabiex jintuzaw mis-socjeta' esponenti li f'dak iz-zmien*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

kienet topera bl-isem 'Surprice Car Rentals (Malta)' - kopja awtentikata tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata DOK A.

Illi fil-31 ta' Jannar 2022, l-imsemmi kuntratt ta' kera bejn il-partijiet gie emendat, fejn l-isem tas-socjeta' esponenti nbidel ghal GRM Car Rentals Limited. In onltre, permezz ta' kuntratt iehor tal-1 ta' Frar 2022, il-kuntratt gie novat u assenjat minn GRM Car Rentals Limited lis-socjeta' esponenti Smart Car Rentals Limited (C-90378). Kopja awtentikata hawn annessa DOK B.

Illi fl-4 ta' Novembru 2022, is-socjeta' intimata unilateralment u arbitrarjament invokat il-klawsola numru tnax (12) tal-iskrittura imsemmija DOK A- sabiex titqies li din hija tterminata, u dan wara li ntavolat ittra ufficjali tal-4 ta' Novembru 2022, kopja hawn annessa DOK C.

Illi fil-15 ta' Dicembru 2022, is-socjeta' esponenti ntavolat rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, sabiex is-societa' intimata ma tostakolax lis-societa' esponenti mit-tgawdija tad-drittijiet lilha naxxenti mill-kirja fuq imsemmija u b'Digriet tieghu tas-16 ta' Dicembru 2022 , Dan l-Onorabbli Bord laqa' provvizorjament it-talba tas-socjeta' esponenti ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni.

Illi b'digriet finali ta' Dan l-Onorabbli Bord tal- 4 ta' Jannar 2023, il-Bord laqa' t-talba ghall-hrug tal-Mandat t'Inibizzjoni de

quo billi rrizulta illi jezistu l-elementi kollha mitluba mill-Ligi ghall-hrug tieghu.

Illi l-esponenti jirritjenu illi kuntrarjament ghal dak mahsub fil-klawsola numru tnax (12) tal-iskrittura tal-kirja fuq imsemmija, notifika ta' terminazzjoni ta' kirja kif hemm kontemplat, m'ghandhiex titqies li ggib minnufih ipso facto l-effetti ta' terminazzjoni tal-istess kuntratt, minghajr accertament gudizzjarju minn Qorti. Altrimenti, f'kaz li t-terminazzjoni kkontemplata tkun kontestata ghar-ragunijiet moghtija, ikun ifisser li dan l-att jaghti setghat arbitrarji u unilaterali lis-socjeta' intimata, filwaqt li l-esekuzzjoni marbuta mat-terminazzjoni mmorru sahansitra kontra l-ordni pubbliku, kif jintwera' waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi jirrizulta mid-dicitura tal-ittra ufficjali tal-4 ta' Novembru 2022, li s-socjeta' intimata tippretendi li l-kuntratt ta' kirja fuq imsemmi gie terminat ipso facto u li l-effetti tat-terminazzjoni ghandhom jidhlu fis-sehh mid-data tan-notifika tal–imsemmi att minghajr mas-socjeta' esponenti ma jkollha dritt tikkontesta l-allegazzjonijiet migjuba kontra taghha, li b'xi mod infrangiet l-istupilazzjonijiet tal-kuntratt tal-kirja.

Illi minghajr pregudizzju u ghal kull buon fini, s-socjeta' esponenti tichad li in effetti hija kisret il-kondizzjonijiet tal-kuntratt kif allegat fil-konfront taghha.

Illi minghajr pregudizzju ghall-fuq espost, minkejja li s-socjeta' intimata qeghda tirritjeni li l-kirja hija terminata, din accettat hlas tal-kera dovuta mis-socjeta' esponenti skond is-skrittura tal-kera, wara l-4 ta' Novembru 2022, kif ukoll talbet il-hlas tal-kera dovuta fir–rigward ta' skadenzi wara l-4 ta' Novembru 2022, sabiex b'hekk, ikkonfermat l-vigenza kontinwata tal-kirja bejn il-partijiet. Kopji tal-fatturi u rcevuti ta' hlas hawn annessi u mmarkati DOK D1-D17.

Ghaldaqstant l-esponenti umilmenti titlob illi Dan l-Onorabbli Bord joghgbu;

1. *Jiddikjara illi l-kirja bejn il-partijiet kif naxxenti mill-iskrittura tal-1 ta' Settembru 2020 ma tistax titqies li giet terminata ipso facto permezz ta' avviz moghti lis-socjeta' esponenti u senjatament permezz tal-ittra ufficjali tal-4 ta' Novembru 2022, kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi;*

2. *Jiddikjara illi r-ragunijiet moghtija mis-socjeta' intimata fil-konfront tas-socjeta' esponenti bhala gustifikazzjoni ghat-terminazzjoni tal-kirja huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif intqal fuq;*

3. *Jiddikjara illi f'kull kaz is-socjeta' intimata kkonfermat illi l-vigenza kontinwata tal-kirja bejn il-partijiet u dan minkejja dak espress minnha bl-ittra ufficjali tal-4 ta' Novembru 2022 meta accettat hlas tal-kera wara l-4 ta' Novembru 2022 u kif ukoll ghaliex talbet il-hlas tal-kera dovut mis-socejta' esponenti fir-*

rigward ta' skadenzi wara l-imsemmija data tal-4 ta' Novembru 2022, kollox kif intqal fuq;

4. *Jikkonferma ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-Ligi l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni 1747/2022, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi;*

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni nru 1747/2022 kontra s-socjeta' intimata li tibqa' ngunta ghas-subizzjoni

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet tal-5 ta' Ġunju 2023[3] fejn il-Bord spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tas-soċjetà' intimata Airport Parking Limited mressqa fis-7 ta' Lulju 2023 fejn ġie eċċepit hekk:

1.1 *Permezz ta' rikors intavolat fis-17 ta' Jannar 2023 (ir-"**Rikors**"), u notifikat lis-soċjetà esponenti fit-22 ta' Ġunju 2023, is-soċjetà rikorrenti qed titlob inter alia illi l-kirja li kienet teżisti bejn il-partijiet permezz tal-kuntratt ta' kera datat l-1 ta' Settembru 2020, tiġi dikjarata li mhux terminata u li għalhekk għadha fis-seħħ.*

[2] A fol 54 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 56 tal-proċess.

1.2 *Ir-rikors għandu jiġi miċħud għaliex huwa għal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt, kif ser jingħad.*

1.3 *Flimkien ma' din ir-risposta, s-soċjetà esponenti qegħda tintavola kontro-talba għall-penali dovuta lilha mis-soċjetà rikorrenti.*

1. Il-Fatti fil-qosor

2.1 *Fl-1 ta' Settembru 2020, is-soċjetà esponenti daħlet f'kuntratt ta' kera ma' Surprice Car Rentals (Malta) Limited, għall-kiri ta' uffiċini u numru ta' spazji tal-parkeġġ f'żona tal-parkeġġ fl-Ajruport Internazzjonali ta' Malta (l-"***Ajruport***"), sabiex jintużaw mis-soċjetà Surprice Car Rentals (Malta) Limited fin-negozju tagħha tal-kiri ta' vetturi (il-"***Kuntratt***", kopja ta' liema hawn annessa u mmarkata 'APL Dok 1'). Il-Kuntratt ġie emendat permezz ta' kuntratt bejn il-partijiet tal-31 ta' Jannar 2022, f'liema ġie nnutat ukoll il-fatt illi l-isem tas-soċjetà Surprice Car Rentals inbidel għal GRM Car Rentals Limited. Permezz ta' kuntratt ieħor datat l-1 ta' Frar 2022, il-Kuntratt ġie novat u assenjat minn GRM Car Rentals Limited lis-soċjetà rikorrenti Smart Car Rentals Limited (kopja ta' liema ġiet annessa mar-Rikors bħala 'Dok B').*

2.2 *Fi ftit xhur kien hemm numru ta' okkażjonijiet fejn is-soċjetà rikorrenti aġixxiet bi ksur tar-regoli tal-parkeġġ imposti fuqha permezz tal-Kuntratt. Dawn kienu jinkludu vetturi tal-kiri pparkjati barra mill-ispazji tal-parkeġġ mikrija minnha, inkluż f'passaġġi pedonali, kif ukoll aċċess għall-parkeġġ u ħruġ miż-żona tal-parkeġġ b'mod mhux awtorizzat u b'mod li jiġu evitati l-ħlasijiet relevanti. Tant kien kbir id-disprezz tas-soċjetà rikorrenti lejn il-*

Kuntratt u lejn is-soċjetà esponenti illi f'wieħed mill-imsemmija inċidenti, wara li vettura tas-soċjetà rikorrenti ġiet clamped għaliex tħalliet ipparkjata f'żona pedonali, rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti saħansitra qala' t-tyre li kien marbut (clamped) u saq il-vettura 'l barra mil-parkeġġ (minflok ħallas il-penali relevanti sabiex tiġi rilaxxata l-vettura). Dawn l-inċidenti huma dokumentati f'għadd ta' korrispondenza elettronika li ntbagħtet mis-soċjetà esponenti lis-soċjetà rikorrenti, u li qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata 'APL Dok 2.1' sa 'APL Dok 2.4', kif ukoll korrispondenza oħra interna li qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata 'APL Dok 2.5'.

2.3 *Apparti minn dan, is-soċjetà esponenti ġiet a konjizzjoni ta' numru sostanzjali ta' lmenti kontra s-soċjetà rikorrenti minn klijenti li użaw is-servizzi tagħha ta' kiri ta' vetturi mill-Ajruport, liema lmenti jallegaw imġieba abbużiva u potenzjalment frawdolenti da parti tas-soċjetà rikorrenti u li jippreġudikaw serjament ir-reputazzjoni tas-soċjetà esponenti minħabba l-asoċjazzjoni tagħha mas-soċjetà rikorrenti. Dawn l-ilmenti huma, fil-fatt, indikati bħala waħda mir-raġunijiet li abbażi tagħhom is-soċjetà esponenti jkollha d-dritt li tittermina l-Kuntratt, u dan skont l-istess Kuntratt. Kopja ta' korrispondenza bejn il-partijiet rigward ilment li rċeviet is-soċjetà esponenti hija annessa u mmarkata 'APL Dok 3.1, kif ukoll kopja ta' uħud mill-ilmenti li tħallew fuq forum pubbliku, qegħdin ukoll jiġu hawn annessi u mmarkati 'APL Dok 3.2' sa 'APL Dok 3.10'.*

2.4 *Minħabba dan kollu, is-soċjetà esponenti bagħtet, mhux waħda, iżda saħansitra żewġ ittri bħala 'final warning' lis-soċjetà rikorrenti – waħda fil-5 ta' Settembru 2022 u, meta s-soċjetà rikorrenti ppersistiet fl-imġieba inadepjenti tagħha u rrepetiet il-*

ksur hawn fuq imsemmi wara li ntbagħtet din l-ewwel ittra ta' twissija aħħarija, intbagħtet ittra ta' twissija aħħarija oħra fit-13 ta' Settembru 2022 (kopja ta' liema ittri qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati 'APL Dok 4.1' u 'APL Dok 4.2'). Minkejja dan, is-soċjetà rikorrenti baqgħet inadempjenti u b'attitudni l-aktar dispreġġjattiva reġgħet kisret ir-regoli tal-parkeġġ imposti mil-Kuntratt fil-21 t'Ottubru 2022 (ara l-korrispondenza nterna tas-soċjetà esponenti hawn annessa u mmarkata 'APL Dok 5'). Rinfaċċjata b'din is-sitwazzjoni, u minkejja li għamlet kull tentattiv raġonevoli sabiex tagħti twissijiet opportuni lis-soċjetà rikorrenti, is-soċjetà esponenti ma kien fadlilha ebda għażla għajr it-terminazzjoni tal-Kuntratt.

2.5 *Għaldaqstant, permezz tal-ittra uffiċjali numru 4686/22 ("**Ittra**") ippreżentata quddiem dan il-Bord fl-4 ta' Novembru 2022 (kopja annessa u mmarkata 'APL Dok 6'), u l-korrispondenza elettronika mibgħuta lis-soċjetà rikorrenti skond il-Kuntratt (annessa u mmarkata 'APL Dok 7'), is-soċjetà esponenti tterminat il-Kuntratt a bażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kuntratt u tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta).*

2.6 *Is-soċjetà rikorrenti ntavolat rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-soċjetà esponenti sabiex is-soċjetà rikorrenti tkompli tgawdi d-drittijiet tagħha taħt il-Kuntratt, minkejja t-terminazzjoni. Wara li t-talba għall-ħruġ tal-mandat ġiet milqugħa, is-soċjetà rikorrenti proċediet bl-intavolar tar-Rikors għal dawn il-proċeduri.*

2.7 *Fil-frattemp, in ottemperanza mal-ordni ta' dan l-Onorabbli Bord (diversament presedut) is-soċjetà esponenti ħalliet lis-soċjetà*

rikorrenti tkompli tgawdi minn, u teżerċita, d-drittijiet kollha mogħtija lilha permezz tal-Kuntratt.

2. Ir-Rikors

3.1 Is-soċjetà rikorrenti ssostni fir-Rikors illi s-soċjetà esponenti aġixxiet *"unilateralment u arbitrarjament"* meta hija nvokat il-klawsola numru tnax (12) tal-Kuntratt, u li *"notifika ta' terminazzjoni ta' kirja kif hemm kontemplat, m'għandiex titqies li ġġib minnufih ipso facto l-effetti ta' terminazzjoni tal-istess kuntratt, mingħajr aċċertament ġudizzjarju minn Qorti"*.

3.2 Kif taf sew is-soċjetà rikorrenti, u mingħajr ebda dubju dan l-Onorabbli Bord, ma jeżisti l-ebda obbligu legali fuq is-soċjetà esponenti li tottjeni sentenza ta' qorti jew tribunal sabiex tittermina kuntratt ta' kera fejn l-istess kuntratt jinkludi kundizzjoni riżoluttiva li ttiha d-dritt li titterminah unilateralment.

3.3 Hawnhekk is-soċjetà esponenti tirreferi, f'dan ir-rigward, għall-artikoli 12.1, 3.2 u 14.3 tal-Kuntratt, kif ukoll l-artikolu 1569 tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta, li juru biċ-ċar id-dritt tas-soċjetà esponenti li tittermina l-Kuntratt unilateralment, kif għamlet.

3.4 L-artikolu 12.1 tal-Kuntratt inter alia jgħid:

"Lessor shall be entitled to terminate this Agreement by serving notice on the Lessee upon the occurrence of any of the following:

...

12.1.4 The failure by Lessee to observe or perform any of the covenants, conditions or provisions of this Agreement, which Lessee

has undertaken to observe or perform, and such failure continues for a period of ten (10) days after notice in writing from the Lessor;

...

12.1.11 more than one complaint in any lease year by any customer(s) of the Lessee which relate to unfair, unethical and/or allegedly fraudulent conduct or practices by the Lessee, irrespective of whether these are received directly by the Lessor or made publicly or brought to the Lessor's attention".

3.5 L-artikolu 3.2.1 tal-Kuntratt *jgħid "The Lessee shall ensure that its Car Hire Vehciles are only parked in the Car Parking Spaces or any alternative car parking spaces provided by Lessor in terms of Clause 2.3 above".*

3.6 L-artikolu 14.3.1 tal-*Kuntratt jgħid illi "Lessee shall ensure that its employees, agents and representatives at the Car Park are aware of Airport security and other Airport regulations, bye-laws and instructions, which shall be made available to Lessee, and that they fully comply with such regulations, bye-laws or instructions".*

3.7 L-artikolu 1569 tal-*Kodiċi Ċivili jgħid illi kirja tinħall ipso jure jekk isseħħ xi kundizzjoni li taħtha l-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament, biss illi f'każ illi l-ħall ikun miftiehem għall-każ illi waħda mill-partijiet tonqos li tagħmel dak li tkun wiegħdet il-kuntratt ma' jinħallx ħlief minn dak in-nhar li dan jiġi mgħarraf b'att ġudizzjarju lill-*parti l-*oħra. F'dawn il-każijiet il-liġi hija ċara li ma jistax jingħata żmien lill-parti ħatja biex fih tagħmel dak li minnu tkun naqset.*

3.8 *Abbażi tal-fatti spjegati f'aktar dettall fil-paragrafi 2.2 u 2.3 hawn fuq, it-terminazzjoni tal-Kuntratt hija bbażata fuq l-artikoli tal-Kuntratt hawn fuq ċitati – ċioe', l-kundizzjonijiet riżoluttivi fl-artikolu 12.1 tal-Kuntratt, billi:*

3.8.1 *aktar minn ilment wieħed f'sena ta' kirja waħda tat-tip ikkontemplat fl-artikolu 12.1.11 tal-Kuntratt kien magħmul – infatti, l-ilmenti kienu numerużi (ftit biss minnhom huma hawn annessi u mmarkati 'APL Dok 3.1' sa 'APL Dok 3.10'). A bażi ta' din id-dispożizzjoni biss, is-soċjetà esponenti kellha dritt tittermina l-Kuntratt skont l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili mingħajr il-ħtieġa li tagħmel dan permezz ta' ittra ġudizzjarja (u dan għaliex dan l-artikolu ma jirrelatax ma' nuqqas tal-kerrej li jagħmel xi ħaġa li wiegħed li jagħmel);*

3.8.2 *s-soċjetà rikorrenti ripetutament naqset milli tosserva waħda mil-kundizzjonijiet tal-Kuntratt skont l-artikolu 12.1.4, u dan speċifikament il-kundizzjoni fl-artikolu 3.2.1 li tirrikjedi li karozzi tal-kiri jkunu pparkjati fil-parking bays li jkunu mikrija mil-kerrej għal dan il-għan, kif ukoll l-artikolu 14.3.1 li tirrikjedi konformita' mar-regolazzjonijiet tal-Ajruport ikkomunikati lill-kerrej (f'dan il-każ, dawk relatati mal-aċċess għall-Ajruport u ħruġ mill-Ajruport skont il-metodi regolati u uffiċjali). Għal terminazzjoni fuq din il-bażi, li tirrelata ma' nuqqas tal-kerrej li jagħmel xi ħaġa li wiegħed li jagħmel, l-artikolu 1569 tal-Kodiċi Ċivili jirrikjedi illi tintbagħat ittra ġudizzjarja minn dak li qiegħed jittermina, kif fil-fatt għamlet is-soċjetà esponenti.*

3.9 *Jidher biċ-ċar illi l-liġi tippermetti t-terminazzjoni unilaterali ta' kuntratt ta' kiri fiċ-ċirkustanzi imsemmija. Dak li tirrikjedi l-liġi, f'każ illi l-ħall isir għaliex waħda mil-partijiet tkun naqset li tagħmel dak li tkun wegħdet, huwa li tintbagħat ittra uffiċjali. Kif ingħad, dan lanqas ma kien neċessarju f'dan il-każ meta wieħed jikkunsidra li t-terminazzjoni saret ukoll a bażi tal-*artikolu 12.1.11 tal-Kuntratt, *iżda s-soċjetà esponenti xorta waħda bagħtet ittra uffiċjali, sabiex tkun ċerta li timxi* skond dak li titlob *il-liġi.*

3.10 *Naturalment, jibqa' dejjem id-*dritt tas-*soċjetà rikorrenti li topponi* t-terminazzjoni. Infatti, l-*artikolu 1569 jgħid illi l-ħall tal-*kuntratt *ipso jure huwa "bla ħsara tal-*azzjoni tad-danni li tmiss lill-parti li *favur tagħha jkun ġie miftiehem il-ħall tal-*kuntratt jekk ikollha jedd skont il-*liġi".*

3.11 *Ir-Rikors effettivament jgħid illi din il-pożizzjoni essenzjalment tagħti setgħat arbitrarji u unilaterali lis-soċjetà esponenti, billi t-terminazzjoni tidhol b'effett mid-*data tan-notifika tal-*ittra ta' terminazzjoni mingħajr mas-soċjetà rikorrenti ma jkollha* dritt tikkontesta *l-allegazzjonijiet miġjuba kontriha. Jerġa jingħad* hawnhekk illi s-*soċjetà esponenti mxiet skont id-drittijiet li jagħtuha* l-Kuntratt u l-*liġi, u li d-dritt ta' kontestazzjoni illi l-liġi tagħti lis-soċjetà rikorrenti huwa d-*dritt illi *tiftaħ kawża għad-*danni, *li dejjem baqa' mhux mittiefes. Dak li tippretendi s-soċjetà rikorrenti – jiġifieri li anke fejn il-*Kuntratt u l-*liġi jgħidu xort' oħra, sid għandu jistitwixxi proċeduri kontra kerrej biex jiġi terminat kuntratt ta' kirja* kummerċjali *anke fi sfond ta' abbużi gravi tal-*kirja mil-kerrej – hija *pożizzjoni oneruża ferm u għall-aħħar sproporzjonata fuq is-*sid. *Tajjeb jingħad ukoll illi s-soċjetà rikorrenti ma weġbitx għall-ittri li intbagħtu lilha mis-soċjetà esponenti (imsemmija hawn* fuq, u hawn

annessi u mmarkati 'APL Dok 4.1' u 'APL Dok 4.2') bħala 'final warning' qabel mas-soċjetà esponenti pproċediet bit-terminazzjoni. Għaldaqstant, il-ksur tal-Kuntratt lanqas ġie kontestat mis-soċjetà rikorrenti!

3.12 *Is-soċjetà rikorrenti tisħoq fir-Rikors illi hija tiċħad li in effett kisret il-kondizzjonijiet tal-Kuntratt kif allegat mis-soċjetà esponenti. Ftit hemm bżonn jingħad hawnhekk għajr illi s-soċjetà rikorrenti taf sew bin-numru sostanzjali ta' inċidenti ta' ksur tal-obbligi naxxenti mil-Kuntratt li huma dokumentati fil-korrispondenza skambjata bejn il-partijiet, u li huma wkoll annessi ma' din ir-risposta għall-iskrutinju ta' dan l-Onorabbli Bord.*

3.13 *Li dawn l-inċidenti huma numerużi, u l-attentati ripetuti tas-soċjetà esponenti li tikteb lis-soċjetà rikorrenti fuq il-ksur tagħha tal-Kuntratt – inkluż billi bagħtet mhux waħda iżda żewġ ittri bħala 'final warning' u dan wara għadd ta' korrispondenza elettronika – juri l-mod ferm raġonevoli u meqjus illi bih hija mxiet mas-soċjetà rikorrenti minkejja d-diżrispett li din tal-aħħar uriet lejn l-operat tal-Ajruport u l-Kuntratt bil-ksur ripetut tal-kondizzjonijiet tal-Kuntratt, kif hawn fuq spjegat.*

3.14 *Finalment, is-soċjetà esponenti tirreferi għal dak li tgħid is-soċjetà rikorrenti rigward il-ħlas ta' kera magħmul minnha, u allegatament aċċettat, wara t-terminazzjoni tal-kirja, u tirreferi dan l-Onorabbli Bord ukoll għad-dokumenti annessi mar-Rikors u mmarkati Dok D1-D17.*

3.15 *Kif jista' jikkonferma dan l-Onorabbli Bord, l-ewwel sitt fatturi eżebiti – li jirrelataw ma' ħlas ta' kera għall-parking spaces u admin*

office u ħlas għal RFID tags, huma datati (u ċioe' kienu maħruġa) qabel id-data tar-terminazzjoni tal-Kuntratt (l-4 ta' Novembru 2022), u ċioe' fit-30 ta' Settembru 2022, 30 ta' April 2022, 31 t'Ottubru 2022, 30 ta' Settembru 2022, 30 ta' Settembru 2022, u 30 ta' Settembru 2022 rispettivament. Hemm imbagħad eżebiti wkoll erba' fatturi kollha datati l-31 ta' Diċembru 2022, għall-ħlas ta' kera għall-parking spaces u admin office, kif ukoll charges dovuti taħt il-Kuntratt.

3.16 *Is-soċjetà esponenti tirrileva li l-fatturi għal ħlas ta' pagamenti relatati ma' kirjiet, illi kif jista' japprezza dan l-Onorabbli Bord huma numerużi minħabba l-operat kbir illi hemm l-Ajruport, huma maħruġa permezz ta' sistema elettronika awtomatika, illi kienet għada ma' ġietx aġġornata bit-terminazzjoni tal-Kuntratt u, għaldaqstant, inħarġu fatturi b'mod awtomatiku wara' d-data tat-terminazzjoni tal-Kuntratt bi żvista.*

3.17 *Madanakollu, fl-20 ta' Jannar 2023, is-soċjetà esponenti ħarġet credit notes / memos, li kienu mibgħuta lis-soċjetà rikorrenti permezz ta' posta reġistrata, għall-ammonti kollha fil-fatturi msemmija li jirrelataw għall-perjodu mid-29 ta' Novembru 'l quddiem (kopja ta' dawn annessa u mmarkata 'APL Dok 8'). It-28 ta' Novembru hija l-aħħar ġurnata illi għaliha hija dovuta l-kera taħt il-Kuntratt (mingħajr preġudizzju għall-penali applikabbli mid-29 ta' Novembru 'l quddiem, kif spjegat fil-kontro-talba ppreżentata flimkien ma' din ir-risposta). Dana peress illi l-Kuntratt jikkontempla perjodu massimu ta' erbatax-il ġurnata sabiex jiġu ritornati lilha l-partijiet kollha mikrija taħt il-Kuntratt, liema data tibda' tingħadd mil-ġurnata illi l-Ittra ġiet notifikata lis-soċjetà rikorrenti, jiġifieri l-14 ta' Novembru 2022. Dan kollu kien spjegat*

mis-soċjetà esponenti f'ittra illi bagħtet lis-soċjetà rikorrenti fl-20 ta' Jannar 2022 (kopja ta' liema hawn annessa u mmarkata 'APL Dok 9'; bi żvista d-data fuqha ġiet indikata bħala '2022' minflok '2023'). Għaldaqstant, inħarġet rifużjoni tal-ammonti kollha li kienu diġà mħallsa mis-soċjetà rikorrenti li jirrelataw għall-perjodu mid-29 ta' Novembru 'il quddiem, permezz ta' cheque (kopja ta' liema hawn annessa u mmarkata 'APL Dok 10').

3.18 *Is-soċjetà esponenti tirrileva ulterjorment illi, ladarba ġiet aġġornata s-sistema elettronika awtomatika, wara dawn il-fatturi ma' nħarġu ebda fatturi oħrajn, u li għalhekk is-soċjetà rikorrenti ilha tokkupa l-partijiet relevanti tal-Ajruport mingħajr ħlas għal perjodu ta' madwar seba' xhur, waqt li tkompli tagħmel introjtu minn dan l-aċċess u użu kummerċjali mill-istess. Is-soċjetà esponenti kompliet ukoll tipprovdiha bl-RFID tags neċessarji għall-aċċess tal-ħaddiema tagħha fl-Ajruport, u dan fid-dawl tal-mandat ta' inibizzjoni li qiegħed fis-seħħ, iżda mingħajr ma' titlob jew taċċetta ħlas għalihom mis-soċjetà rikorrenti u għal kollox mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tagħha, kif reklamati fil-kontro-talba ppreżentata kontestwalment ma' din ir-risposta.*

3.19 *Għal dawn ir-raġunijiet, u ċioe' ċ-ċirkostanzi partikolari li fihom inħarġu l-fatturi msemmija u r-rifużjoni tal-flus imħallsa kif ingħad, ċertament ma jistax jingħad – kif tippretendi s-soċjetà rikorrenti – illi s-soċjetà esponenti permezz ta' dawn il-fatturi b'xi mod ikkonfermat l-viġenza kontinwata tal-kirja bejn il-partijiet, jew inkella b'xi mod ikkompromettiet jew ippreġudikat il-pożizzjoni tagħha f'dak li jirrigwarda t-terminazzjoni tal-Kuntratt.*

3. Konklużjoni

Għaldaqstant, is-soċjetà esponenti umilment titlob illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad it-talbiet tas-soċjetà' rikorrenti kif magħmulha fir-Rikors u jiddikjara illi:

i. *l-Kuntratt ġie terminat mis-soċjetà esponenti skond il-liġi;*
ii. *u li għaldaqstant, il-mandat ta' inibizzjoni 1747/2022 għandu jiġi revokat.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1747/2022, kontra s-soċjetà rikorrenti.

Ra t-talba rikonvenzjonali tas-soċjetà Airport Parking Limited[4] fejn ġie premess u mitlub hekk:

1. *Fl-1 ta' Settembru 2020, is-soċjetà esponenti daħlet f'kuntratt ta' kera ma' Surprice Car Rentals (Malta) Limited, għall-kiri ta' uffiċini u numru ta' spazji tal-parkeġġ f'żona tal-parkeġġ fl-Ajruport Internazzjonali ta' Malta (l-"**Ajruport**"), sabiex jintużaw mis-soċjetà Surprice Car Rentals (Malta) Limited fin-negozju tagħha tal-kiri ta' vetturi (il-"**Kuntratt**", kopja ta' liema hija annessa mar-risposta tas-soċjetà esponenti għar-Rikors (kif definit hawn taħt) (ir-"**Risposta**") u mmarkata 'APL Dok 1'). Il-Kuntratt ġie emendat permezz ta' kuntratt bejn il-partijiet tal-31 ta' Jannar 2022, f'liema ġie nnutat ukoll il-fatt illi l-isem tas-soċjetà Surprice Car Rentals inbidel għal GRM Car Rentals Limited. Permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Frar 2022, il-Kuntratt ġie novat u assenjat minn GRM Car Rentals Limited*

[4] A fol 166 tal-proċess.

*lis-soċjetà rikorrenti Smart Car Rentals Limited (kopja ta' liema ġiet annessa mar-rikors numru 27/23JG (ir-"***Rikors***") bħala 'Dok B').*

2. *Fi ftit xhur kien hemm numru ta' okkażjonijiet fejn is-soċjetà rikorrenti aġixxiet bi ksur tar-*regoli *tal-parkeġġ imposti fuqha mil-Kuntratt. Dawn kienu jinkludu vetturi tal-kiri pparkjati barra mill-ispazji tal-parkeġġ mikrija minnha, inkluż f'passaġġi pedonali, kif ukoll aċċess għall-parkeġġ u ħruġ miż-żona tal-parkeġġ b'mod mhux awtorizzat u b'mod li jiġu evitati l-ħlasijiet relevanti. Tant kien kbir* id-disprezz *tas-soċjetà rikorrenti lejn il-*Kuntratt *u lejn is-soċjetà esponenti illi f'wieħed mill-*imsemmi *inċidenti, wara li vettura tas-soċjetà rikorrenti ġiet clamped għaliex tħalliet ipparkjata f'żona pedonali, rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti saħansitra qala' t-*tyre *li kien* marbut (clamped) u saq *il-vettura l'barra mil-parkeġġ (minflok ħallas il-penali relevanti sabiex tiġi rilaxxata l-vettura). Dawn l-inċidenti huma dokumentati f'għadd ta' korrispondenza elettronika li ntbagħtet mis-soċjetà esponenti lis-soċjetà rikorrenti, li hija annessa mar-Risposta u mmarkata 'APL Dok 2.1' sa 'APL Dok 2.4'*, kif *ukoll korrispondenza oħra interna li hijaannessa mar-*Risposta *u mmarkata 'APL Dok 2.5'.*

3. *Apparti* minn dan, *is-soċjetà esponenti ġiet a konjizzjoni ta' numru sostanzjali ta' lmenti kontra s-soċjetà rikorrenti minn klijenti li użaw is-servizzi tagħha ta' kiri ta' vetturi mill-*Ajruport, *liema* lmenti *jallegaw imġieba abbużiva u potenzjalment frawdolenti* da parti *tas-soċjetà rikorrenti u li jippreġudikaw serjament ir-*reputazzjoni *tas-soċjetà esponenti minħabba l-asoċjazzjoni tagħa mas-soċjetà rikorrenti. Dawn l-ilmenti huma, fil-fatt, indikati bħala waħda mir-raġunijiet li abbażi tagħhom is-soċjetà esponenti* jkollha *d-dritt li* titterminа *l-Kuntratt, u* dan *skont l-istess Kuntratt. Kopja ta'*

korrispondenza bejn il-partijiet rigward ilment li rċeviet is-soċjetà esponenti hija annessa mar-Risposta u mmarkata 'APL Dok 3.1, kif ukoll kopja ta' uħud mill-ilmenti li tħallew fuq forum pubbliku, ukoll huma annessi mar-Risposta u mmarkati 'APL Dok 3.2' sa 'APL Dok 3.10'.

4. *Minħabba dan kollu, is-soċjetà esponenti bagħtet, mhux waħda, iżda saħansitra żewġ ittri bħala 'final warning' lis-soċjetà rikorrenti – waħda fil-5 ta' Settembru 2022 u, meta s-soċjetà rikorrenti ppersistiet fl-imġieba inadepjenti tagħha u rrepetiet il-ksur hawn fuq imsemmija wara li ntbagħtet din l-ewwel ittra ta' twissija aħħarija, intbagħtet ittra ta' twissija aħħarija oħra fit-13 ta' Settembru 2022 (kopji ta' liema huma annessi mar-Risposta u mmarkati 'APL Dok 4.1' u 'APL Dok 4.2'). Minkejja dan, is-soċjetà rikorrenti baqgħet inadempjenti u b'attitudni l-aktar dispreġġjattiva reġgħet kisret ir-regoli tal-parkeġġ imposti mil-Kuntratt fil-21 t'Ottubru 2022 (ara l-korrispondenza nterna tas-soċjetà esponenti annessa mar-Risposta u mmarkata 'APL Dok 5'). Rinfaċċjata b'din is-sitwazzjoni, u minkejja li għamlet kull tentattiv raġonevoli sabiex tagħti twissijiet opportuni, is-soċjetà esponenti ma kien fadlilha ebda għażla għajr it-terminazzjoni tal-Kuntratt.*

5. *Għaldaqstant, permezz tal-ittra uffiċjali numru 4686/22 ippreżentata quddiem dan il-Bord fl-4 ta' Novembru 2022 (kopja annessa mar-Risposta u mmarkata 'APL Dok 6'), u l-korrispondenza elettronika mibgħuta lis-soċjetà rikorrenti skond il-Kuntratt (annessa mar-Risposta u mmarkata 'APL Dok 7'), is-soċjetà esponenti tterminat il-Kuntratt a bażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kuntratt u tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta).*

6. *Is-soċjetà rikorrenti ntavolat rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-soċjetà esponenti sabiex is-soċjetà rikorrenti tkompli tgawdi d-drittijiet tagħha taħt il-Kuntratt minkejja t-terminazzjoni. Wara li t-talba għall-ħruġ tal-mandat ġiet milqugħa, is-soċjetà rikorrenti proċediet bl-intavolar tar-Rikors għal dawn il-proċeduri.*

7. *Fil-frattemp, in ottemperanza mal-ordni ta' dan l-Onorabbli Bord (diversament presedut) is-soċjetà esponenti ħalliet lis-soċjeta' rikonvenzjonata tkompli tgawdi minn, u teżerċita d-drittijiet kollha mogħtija lilha permezz tal-Kuntratt.*

8. *Is-soċjetà esponenti, m'għamlet xejn sabiex tostakola din it-tgawdija mis-soċjetà rikonvenzjonata, anzi għamlet dak kollu li kellha l-obbligu tagħmel sabiex din it-tgawdija tkompli (per eżempju, billi tissuplixxiha bl-RFID tags meħtieġa biex din tkun tista' taċċessa l-Ajruport) u dan minkejja illi waqfet il-fatturazzjoni tal-ammonti kkontemplati li jitħallsu mil-kerrej skont il-Kuntratt (u dana għaliex hija tisħaq illi l-Kuntratt kien ġie terminat permezz tal-ittra uffiċjali numru 4686/22 fuq imsemmija).*

9. *Din it-tgawdija tad-drittijiet tal-kerrej wara t-terminazzjoni tal-Kuntratt hija bi ksur tal-Kuntratt u vjolazzjoni tad-drittijiet tas-soċjetà esponenti, inkluż dak li tagħmel introjtu mil-kirja tal-partijiet relevanti lil terzi.*

10. *Il-Kuntratt inter alia jispjega, fl-artikolu 13 illi:*

> *13.2 Upon expiry or termination of this Agreement, or any part thereof, for whatever reason, the Lessee shall surrender the*

Premises and Car Parking Spaces to Lessor in as good a condition as it received the same, fair wear and tear excluded.

13.3 In addition, Lessee shall deliver to Lessor all keys to the Premises as well as all combinations for locks, safes, and vaults in the Premises and all passes and similar access cards to the Car Park.

13.4 In the event that Lessee fails to vacate the Premises, the Car Parking Spaces, or any part thereof, within fourteen (14) days from the date of expiry or termination of this Agreement, then the Lessee shall be liable to pay Lessor, by way of penalty for mere delay, an amount equivalent to five hundred Euro (€500) per day during which the Lessee so remains in occupation or possession of the Premises and fifty Euro (€50) per day, per parking space during which the Lessee so remains in occupation or possession of the Car Parking Space/s. Lessee hereby expressly waives its right to any abatement of the said penalty, which is acknowledged to be stipulated for mere delay and to be fair and reasonable in the circumstances".

11. *Għaldaqstant, b'effett mid-29 ta' Novembru 2023, il-ħlas ta' penali skont il-Kuntratt huma dovuti lis-soċjetà esponenti. Kif spjegat mis-soċjetà esponenti f'ittra illi bagħtet lis-soċjetà rikonvenzjonata fl-20 ta' Jannar 2022 (kopja ta' liema hija annessa* mar-Risposta *u mmarkata 'APL Dok 9'; bi żvista d-data fuqha ġiet indikata bħala '2022' minflok '2023'), id-29 ta' Novembru hija d*-data li *minnha jibdew jgħoddu l-penali għaliex, kif kwotat hawn fuq, il*-Kuntratt *jikkontempla perjodu massimu ta' erbatax*-il *ġurnata sabiex jiġu* ritornati *lilha l*-partijiet *kollha mikrija taħt il*-Kuntratt qabel *ma jibdew jgħoddu l-penali, liema data tibda' tingħadd mil-ġurnata illi l-*

ittra ta' terminazzjoni ġiet notifikata lis-soċjetà rikorrenti, jiġifieri l-14 ta' Novembru 2022.

12. *Għaldaqstant, is-soċjetà esponenti titlob lil dan l-Onorabbli Bord, prevja kull provvediment li jidhirlu xieraq:*

    i. *Jiddikjara illi l-Kuntratt ġie terminat permezz tal-ittra uffiċjali numru 4686/22;*

    ii. *jddikkjara illi s-soċjeta' rikonvenzjonata hija responsabbli għall-ħlas tal-penali għad-dewmien ai termini tal-artikolu 13.4 tal-Kuntratt;*

    iii. *jillikwida l-penali għad-dewmien hekk dovuti mis-soċjetà rikonvenzjonata lis-soċjetà esponenti;*

    iv. *jikkundanna u jordna lill-istess soċjetà rikonvenzjonata tħallas il-penali għad-dewmien hekk kif likwidati.*

B'riserva għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lis-soċjetà Airport Parking Limited fil-konfront ta' Smart Car Rentals Limited u bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tas-soċjetà rikonvenzjonata Smart Car Rentals għall-istess kontro-talba fejn ġie eċċepit hekk:

1. *Preliminarjament, l-inkompetenza ta' Dan l-Onorabbli Bord ratione materie fir-rigward il-kontro-talba, dan ghaliex il-kawzali tas-socjeta' rikonvenzjonanti hija bbazata fuq konsegwenzi li jidhlu fl-*

operat bejn il-partijiet biss bhala konsegwenza ta' terminazzjoni ta' kuntratt ta' kirja mertu tal-kawza attrici.

2. *Illi ghalhekk, huwa kontro-sens li s-socjeta' rikonvenzjonanti tadixxi dan il-Bord sabiex titlob il-hlas ta' penali f'cirkostanzi fejn allura jitqies li l-esponenti qed jokkupaw il-fond gia' mikri lilhom, minghajr titolu validu fil-Ligi.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhuwiex minnu illi l-esponenti kkawzaw ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt li jiggustifika terminazzjoni tal-istess, u f'kull kaz, dak li seta' gara u ma garax bejn il-klijenti tal-esponenti mal-klijenti tal-esponenti, ma jistax jitqies li b'xi mod jippregudika lill-rikonvenzjonanti sempliciment dan jhossuhom skomdi b'dak li setghu semghu li gara mal-istess klijenti.*

Salvi eccezzjonijiet ohra

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Frar 2024[5] fejn id-difensur tas-soċjetà rikonvenzjonata baqa' jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni għat-talba rikonvenzjonali. B'hekk ġie deċiż li din tiġi trattata u deċiża b'mod preliminari. Dakinhar seħħet it-trattazzjoni fuq din l-eċċezzjoni[6] u l-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-istess.

Ikkunsidra

[5] A fol 181 tal-proċess.
[6] Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 182 tal-proċess.

Illi kif ġie diġà senjalat hawn fuq, dan tal-lum hija sentenza konċernanti biss l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà rikonvenzjonata għat-talba rikonvenzjonali magħmula mis-soċjetà rikonvenzjonanti. Ġie maqbul u deċiż li tingħata sentenza dwar din l-eċċezzjoni biss (wara insistenza fuq l-istess eċċezzjoni) għaliex jekk il-Bord isib li huwa m'huwiex hekk kompetenti allura ma jistax isir eżami tal-mertu minnu[7]. Din l-eċċezzjoni tgħid hekk:

Preliminarjament, l-inkompetenza ta' Dan l-Onorabbli Bord ratione materie fir-rigward il-kontro-talba, dan ghaliex il-kawzali tas-socjeta' rikonvenzjonanti hija bbazata fuq konsegwenzi li jidhlu fl-operat bejn il-partijiet biss bhala konsegwenza ta' terminazzjoni ta' kuntratt ta' kirja mertu tal-kawza attrici.

Illi bħala daħla qasira, huwa ben magħruf li awtorità ġudikanti b'kompetenza limitata ma tista' qatt tasserixxi kompetenza li l-leġislatur ħalla f'idejn ħaddieħor. Sfiq ma' dan allura, l-liġi timponi obbligu fuq min huwa tenut jiġġudika li jqajjem tali dubju, anke jekk l-parti mħarrka ma tqajjimx din id-difiża jew saħansitra tkun

[7] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Anthony Formosa vs l-Avukat Joseph Ellis *et,*</u>** (Rik App Nru: (472/2013/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2013 fejn intqal hekk*: "Tassew illi kien ikun aktar loġiku għall-ewwel qorti li kieku, flok l-ewwel tqis l-meritu u mbagħad tiddeċiedi li ma kellhiex kompetenza biex tiddeċiedi l-meritu, bdiet billi tqis qabel xejn il-kwistjoni ta' kompetenza u, jekk issib li ma kellhiex kompetenza, tieqaf hemm."* Fuq l-istess tematika, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>George Vassallo vs Kummissarju tal-Pulizija,</u>** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 1998 fejn ġie deċiż hekk: *"Fil-fehma ta' din il-qorti meta s-sentenza appellata laqgħet l-eċċezzjoni u għalhekk iddikjarat li m'għandhiex ġurisdizzjoni kellha tieqaf hemm u tillibera lil-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju u mhux tippronunzja ruħha fuq il-meritu billi tiċħad it-talba, għaliex meta l-Qorti m'għandhiex ġurisdizzjoni la tista' tilqa' u lanqas tiċħad it-talba trid ikollha ġurisdizzjoni biex tieħu konjizzjoni tat-talba."*

kontumaċi f'dak il-proċediment[8]. Wara kollox, il-kompetenza ta' xi awtorità ġudikanti ma tistax tiġi maqbula bejn il-kontendenti[9].

Illi huwa wkoll aċċettat li l-kompetenza hija prinċipalment radikata bit-termini tal-att promotur[10] għalkemm f'xi ċirkostanzi wieħed għandu jdur lejn l-eċċezzjonijiet mqanqla[11].

---

[8] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonio Debono *et* vs Paolo Borg,** mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-2 t'April 1955 per Onor. Imħallef Dr. J. Caruana Colombo, fejn, b'self minn sentenza preċedenti ġie mfakkar u deċiż hekk: *"Illi, kif ġie deċiż minn dina l-Qorti fil-31 ta' Jannar, 1935, fil-kawża "Scicluna vs Banavage", din l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza hija sollevabbli mill-Qorti, għalkemm il-konvenut huwa kontumaċi; tant għaliex il-kontumaċja tal-konvenut ma tagħtix lok għall-preżunzjoni ta' abbandun tal-kawża, u għalhekk il-ġudikant għandu jeżamina l-ġustizzja tad-domandi ta' l-attur mingħajr ma jieħu kont tal-kontumaċja tal-konvenut, kemm għaliex l-eċċezjzoni hi sollevabbli "ex officio" meta, għar-raġuni ta' materja, il-kawża ma tkunx ta' kompetenza jew ġurisdizzjoni tal-Qorti (Vol. XXIX-11-293)".* Fuq l-istess vena mbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Gerada vs Salvu Attard,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-6 ta' Novembru 1959 fejn intqal hekk: *"Għalkemm il-konvenut jibqa kontumaċi, dan ma jagħtix lok għall-preżunzjoni ta' abbandun tal-liti, għad-difett ta' eċċezzjonijiet leġittimi, jew għal adeżjoni għad-domanda; imma, inveċi, għas-suppożizzjoni ta' rimessjoni għall-ġustizzja tat-tribunal".* Aktar qrib żminijietna mbagħad, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Epifanio Azzopardi vs Alberto Decelis,** (Rik Ġur Nru: 57/17) mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera kif hemm presedut nhar l-4 ta' Ottubru 2018 u dak deċiż fil-proċeduri fl-ismijiet **Signrite Limited vs Richmoore and Anderson Limited (C-50459),** (Avv Nru: 80/2019) mogħti mill-Bord li Jirregola l-Kera kif hemm presedut nhar is-7 ta' Ottubru 2019.

[9] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Azzopardi vs Doris Behag**, (App Ċiv Nru: 133/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' April 2013, fejn waqt deċiżjoni dwar aggravju li kien ikkritika l-ewwel sentenza għaliex l-eċċezzjoni tal-kompetenza ġiet sollevata *ex officio* qalet hekk *"Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju. Il-qsim tal-kompetenza tal-qrati u t-tribunali hija materja ta' ordni pubbliku, u l-partijiet ma jistghux "jaqblu" dwar quddiem liema Qorti jressqu d-disputa taghhom. L-eċċezzjoni ghall-gurisdizzjoni tal-Qrati Maltin tista', skont xi awturi u sentenzi, tigi rinunzjata jekk il-konvenut f'kawza jissottometti ruhu ghal dik il-gurisdizzjoni. Min-naha lohra, il-kompetenza tad-diversi tribunali tal-istat Malti hija regolata b'ligi, u mhux kompitu ta' xi qorti li tasserixxi kompetenza li mhux taghha. Ir-regoli ta' procedura huma ta' ordni pubblika u jehtieg li jigu segwiti skont id-dettami espressi taghhom, u ma jistghux jigu interpretati skont ix-xewqa tal-partijiet."*

[10] Fost diversi, u sa fejn hekk applikabbli, l-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Spiteri vs Mediterranean Insurance Brokers (Malta) Ltd *et*,** (Rik Maħluf Nru: 562/09) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' April 2010.

[11] Wieħed huwa mistieden, sa fejn huwa hekk applikabbli dak deċiż minn dan il-Bord kif presedut fis-sentenza preliminari fl-ismijiet **Natalia Menshova vs Camelot Properties Ltd *et*,** (Rik Nru: 244/2019) mogħtija nhar il-24 ta' Jannar 2024.

Illi fit-talba rikonvenzjonali, li naturalment saret fil-qafas tal-artikolu 396 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta (ma hemmx eċċezzjoni li dan ma sarx hekk) u allura b'reazzjoni għall-istess, s-soċjetà rikonvenzjonanti għażlet li twessa l-litiġju oriġinali billi titlob li dan il-Bord isib li l-kuntratt ta' kera kummerċjali relattiv ġie terminat skond il-pattijiet tal-istess kuntratt u skond il-liġi. Min-naħa l-oħra s-soċjetà' rikonvenzjonata, fit-talba oriġinali tagħha, tgħid lit-terminazzjoni ma tiswiex. Din hija l-kwistjoni kollha li għandu l-Bord.

Illi rispettosament, dan il-Bord isib li għandu jaqbel mal-kumment tal-avukat difensur tas-soċjetà rikonvenzjonanti li r-raġuni l-għala dan il-Bord m'huwiex kompetenti, skond is-soċjetà rikonvenzjonata, ma tantx ħareġ ċar[12].

Illi l-parti relattiva tal-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tgħid hekk:

> *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 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 mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra*

[12] Ara dak li ntqal mill-avukat Aaron Galea Cavallazzi fit-trattazzjoni tal-għeluq a fol 183 tal-proċess.

in segwitu għad-determinazzjoni ta' tal-kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Illi mbagħad, l-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

(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 u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dan il-perjodu ta' okkupazzjoni:

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġuriżdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tal-kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Illi dan il-Bord, kif anke għaraf jagħmel referenza għalihom fit-trattazzjoni tal-għeluq id-difensur tas-soċjetà rikonvenzjonanti, diġà kellu diversi okkażjonijiet jitkellem dwar il-kompetenza tiegħu mill-aħħar emendi leġislattivi l'hawn, emendi dawn li aktar milli bidlu l-kompetenza tiegħu, ikkjarifikaw u kkodifikaw dak li ġurisprudenza kienet ilha tgħid[13]. Il-Bord isib li ma ngħatalu l-ebda raġuni l-għala għandu jbiddel l-interpretazzjoni tiegħu.

[13] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi fl-ismijiet **Maria Mifsud Bonnici *et* vs Il-Kummissarju għal Artijiet tal-Gvern tal-Malta *et*,** (Rik Nru: 312/2017/1) mogħtija minn dan il-Bord nhar is-7 ta' Frar 2024 u dik fl-ismijiet **Mary Avallone *et* vs Peter Paul Vella,** Deċiża nhar is-27 ta' Settembru 2023, it-tnen mhux appellati.

Illi din il-kawża hija sempliċiment dwar interpretazzjoni dwar jekk it-terminazzjoni tal-kirja saritx sew jew le, bil-konsegwenzi kollha anċillari għall-istess dikjarazzjoni. Rispettosament huwa dan il-Bord, u dan il-Bord biss li għandu kompetenza jiddetermina l-kontro-talba. It-talbiet konċernati ħlas tal-penali[14], liema penali jidher li kienu ġew miftehma fl-istess kuntratt ta' kiri, hija wkoll konsegwenzjali u aċċessorja, iżda fil-limiti tal-interpretazzjoni tal-kuntratt, li kien u jibqa' eżami li jista' jitwettaq skond il-kompetenza esklussiva tiegħu, dan il-Bord[15]. Naturalment jekk hemmx lok għal-penali hija ħaġa li għad trid tiġi determinata flimkien ukoll ma eżami tat-talba oriġinali.

Illi l-unika kwistjoni li ġiet eliminata għal kollox mill-kompetenza tal-Bord hija dik relattiva għall-validità ta' xi skrittura ta' kiri[16]. Dan m'huwiex il-każ tal-lum.

---

[14] Propju fuq kwistjoni ta' kompetenza simili għall-eċċezzjoni hawn eżaminata, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza parzjali fl-ismijiet **A.M. Developments Limited vs Ohayon Travelling Goods Center & Co. Limited,** (Rik Nru: 218/2019) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-18 ta' Jannar 2021 fejn ingħad hekk: *"Fil-kaz in ezami, il-kwistjoni bejn il-partijiet hija ammont allegatament dovut bhala penali in via ta' danni pre-likwidati fl-ammont ta' EUR 23.29 kuljum, għall-perijodu bejn il-15 ta' Jannar 2009 u s-6 ta' Ottubru 2019, ai termini tal-klawsola numru 11 tal-iskrittura ta' lokazzjoni, ezebita bhala Dok AC1. M'hemmx dubju li din hija kwistjoni konnessa mal-kirja. Għaldaqstant, il-Bord Li Jirregola l-Kera għandu l-kompetenza sabiex jisma' u jiddeċiedi dwar il-materja in kwistjoni"*

[15] Fost diversi, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **ASADJ Ltd vs OLEG Ltd**, (Rik Nru: 8/2018) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-2 ta' Diċembru 2020.

[16] Dwar dan, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr. Alfred Grech *noe* vs Raymond Grech,** (App Nru: 57/2020/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023 fejn fuq din il-kwistjoni ntqal hekk: *"Dak li l-liġi però speċifikatament teskludi mill-kompetenza tal-Bord huma l-kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kiri. Ifisser dan, li jekk xi ħadd irid jattakka s-siwi ta' kuntratt ta' kiri, bħal ngħidu aħna minħabba vizzju fil-kunsens, dan irid jagħmlu quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u mhux quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera."* Issir ukoll referenza għad-digriet mogħti a tenur tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-proċeduri fl-ismijiet **Ronnie Camilleri vs Abdalhady Hamood,** (Rik Nru: 35/2020) mogħti mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Novembru 2020 fejn propju fuq diverġenza t'opinjonijiet bejn il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, stabbiliet hekk: "*Billi l-emenda fl-Att XXVIII tal-2019 kienet tinkludi l-emenda ghall-Artikolu 1525 fejn kwistjonijiet dwar validita` ta' kirja ghandhom jigu determinati mill-qrati ordinarji u billi l-kawza inbdiet wara d-dhul fis-sehh ta' din l-emenda, hi l-Prim Awla li ghandha tisma' din il-kawza rigward il-validita` o meno tal-iskrittura tal-kera. Hi irrelevanti ghalhekk meta saret il-kirja izda hu rilevanti meta saret il-kawza."* Per kompletezza mbagħad, li din l-aħħar linja ta' ħsieb ġiet ukoll abbraċċjata fis-sentenza preliminari fis-sentenza fl-ismijiet **Roberto Debono *et* vs Frank Dimech,** (Rik Ġur Nru:

Illum, ir-regola hi li dan il-Bord għandu l-kompetenza li jiddeċiedi kwistjonijiet relatati ma' kirjiet ta' fondi urbani, residenzjali jew kummerċjali, u hija biss b'mod eċċezzjonali li l-kompetenza tkun tal-Qrati ordinarji[17]. L-argument tas-soċjetà rikonvenzjonata (sa fejn dan jista' jinftiehem) m'huwiex wieħed minn dawn l-eċċezzjonijiet.
Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà Smart Car Rentals Limited għall-kontro-talba ta' Airport Parking Limited u filwaqt li jiddikjara ruħu kompetenti sabiex jisma t-talba rikonvenzjonali jordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-proċeduri.

L-ispejjeż ta' dan l-episodju huma riżervati għal ġudizzju finali.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

1146/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Lulju 2023 (propju fuq kawża konċernanti l-validità ta' skrittura ta' lokazzjoni.

[17] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Angela Ellul *et* vs Peter Ellul,** (639/13) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-24 ta' Ottubru 2019 fejn ingħad hekk: *"Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) fl-ismijiet Catherine Darmanin et v. Miriam Cutajar Fiorini et, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, 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 kummercjali u illi hi leccezzjoni li l-Bord ma jkunx kompetenti. Sahansitra l-Artikolu 39(5) talAtt 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".*