Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 198/2024: **J. GRIMA DEVELOPMENTS CO. LTD (C40769) U TEN STAR PROPERTIES COMPANY LIMITED (C35437) V. LUNAR SERVICES LIMITED (C95541) ĠJA ASV GROUP LIMITED**

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

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

17 ta' Frar 2025

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' J. Grima Developments Co. Ltd u Ten Star Properties Company Limited (hawn imsejjħa "il-kumpaniji rikorrenti" jew "ir-rikorrenti") ippreżentat fit-18 ta' Settembru 2024[1] li permezz tiegħu talbu lil Lunar Services Limited (hawn imsejjħa "il-kumpanija intimata" jew "l-intimata") sabiex tidher fid-data appuntata għas-smiegħ sabiex tgħid 'l għaliex m'għandhiex tiġi kkundannata minn din il-Qorti li:

> **"thallas, prevja kull dikjarazzjoni u provvedirnent illi din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuna, is-sornrna ta' erbatax-il elf, disgha u tmenin Euro u ghoxrin centezmu (€14,089.20) lis-socjeta ' J.Grima Developments Co. Ltd. u/jew lis-socjeta' Ten Star Properties Company Limited, rapprezentanti l-arnmont dovut minnek ghax-xogholijiet riparattivi necessarji in vista tal-hsarat ikkagunati fiz-zewg spazji kurnmercjali fuq livelli differenti izda t-tnejn gewwa l-Junction Business Centre gewwa Triq Sqaq Lourdes, San Giljan, kwantu s-somma ta' tlettax-il elf, rnitejn u harnsa sebghin Euro (€ 13,275) ghat-tikhil, kisi, u zebgha (kif jirrizulta car rnill-istima relattiva (kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u rnrnarkata**

[1] Fol 1

bhala 'Dok JBCI'), u s-somma ta' tmien rnija u erbatax-il Euro u ghoxrin centezmu (€814.20) ghat-tnehhija, restawr, u installazzjoni tal-bieb bil-hsara kif jirrizulta car rnill-istima relattiva (kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok JBC2').

Bl-ispejjez tal-prezenti u bl-interessi mid-data tal-prezentata ta' dan l-avviz kontra l-intimat, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni."

wara li rat ir-risposta tal-kumpanija intimata ppreżentata fl-24 ta' Ottubru 2024[2] li permezz tagħha rrispondiet kif ġej:

"1. ILLI in linea preliminari is-socjeta' Lunar Services Ltd. teccepixxi in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati, stante li tali procedura kellha tinfetah quddiem il-Bord tal-Kera li huwa l-forum aggudikattiv idoneju in kwantu l-vertenza odjerna;

2. ILLI it-talbiet tas-socjetajiet attrici qed jigu respinti *in toto,* kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u dan ghar-ragunijiet kollha li ser jigu eccepiti;

3. ILLI it-talbiet tas-socjetajiet rikorrenti huma frivoli u vessatorji, stante li ma ghandhom xejn mis-sewwa, kif ser jigi muri u ppruvat fil-mori ta' din il-procedura;

4. ILLI *durante* t-terminu li fih is-socjeta' Lunar Services Ltd. kienet tokkupa b'titolu ta' kera zewg spazji kummercjali gewwa l-binja Junction Business Centre li tinsab fi Sqaq San Lourdes gewwa San Giljan, din dejjem kienet diligenti u responsabbli, fejn hadet hsieb il-proprjeta' fl-intier taghha;

5. ILLI Lunar Services Ltd., dejjem ghamlet manutenzjoni tal-proprjeta' kemm tal-immobbli u kif ukoll tal-mobbli billi matul il-perjodu li fih kienet fil-kirja odjerna, liema terminu kien ta' inqas minn tliet snin, il-haddiem li huwa impjegat ma' Lunar Services Ltd. fuq bazi full-time ghamel kull xoghol riparatorju necessarju inkluz tikhil, kisi u tibjid, tant hu hekk li l-proprjeta' ma kellha l-ebda dannu sal-jum li fih il-kumpannijja intimata vvakat minnha

6. ILLI il-kumpannijja Lunar Services Ltd. xtrat diversi mobbli li permezz taghhom gew attrezzati kemm il-' ground floor' u wkoll il-' penthouse' sabiex l-imsemmijja kumpannijja setghet topera, fosthom tliet bibien;

7. ILLI Lunar Services Ltd. ghamlet diversi xoghlijiet bhal cables tal-internet u wkoll cubicles tal-gypsum u tal-hgieg li thallew fil-proprjeta', kif thallew il-kcejjen u l-appliances li xtrat u attrezzat ghas-spejjez taghha is-socjeta' intimata, meta din ivvakat mill-ispazji kummercjali de quo;

[2] Fol 8-13

8. ILLI d-Diretturi tal-kumpanniji rikorrenti kienu jidhlu gewwa l-imsemmija binja minn fejn kienet topera il-kumpannijja intimata u qatt ma kien hemm ebda problemi u/jew diskursati dwar danni min-naha taghhom mal-impjegati u/jew Diretturi ta' Lunar Services Ltd. meta kienu jkun gewwa l-proprjeta' odjerna, kif spjegat;

9. ILLI is-socjetajiet rikorrenti qatt ma ghamlu ebda interepellazzjoni u/jew reklam ghad-danni fil-konfront tal-kumpannijja Lunar Services Ltd., hekk kif sahansitra kif ser jirrizulta mill-provi li ser jigu pprezentati, is-socjetajiet rikorrenti kienu semmew biss hsara f'tieqa, liema tieqa kienet sa mill-bidu nett tal-lokazzjoni bil-hsara u b'hekk ma setax jinghad li l-hsara sehhet mis-socjeta' intimata;

10. ILLI is-socjetajiet rikorrenti ghandhom fil-pussess taghhom zewg ammonti ta' flus, rapprezenanti garanzija in kwantu kwalsi si dannu li jista' jirrizulta mat-terminazzjoni tal-kirja, liema kirja ilha terminata mill-ahhar ta' Mejju ta' din is-sena (2024) u dan skond l-Iskritturi ta' Kera relattivi;

11 . ILLI in linea mal-eccezzjoni precedenti is-socjetajiet rikorrenti ghandhom l-ammont ta' ghaxar t' elef (EUR 10, 000) rapprezentanti garanzija kontra d-danni vis-a-vis il-'penthouse' li kienet mikrija lis-socjeta' intimata u ghandhom ukoll is-somma ta' tmien t'elef Ewro (EUR 8,000) rapprezentanti garanzija kontra d-danni vis-a-vis ii-' ground floor' li kien mikri lis-socjeta' intimata;

GHALDAQSTANT, Lunar Services Ltd. li ghandha n-numru ta' registrazzjoni (C- 95541), titlob lil din il-Wisq Onorabbli Qorti sabiex tichad u tirrespingi t-talbiet kollha tas-socjetajiet rikorrenti u tilqa' l-eccezzjonijiet taghha, bl-ispejjez kumplessivi kontra s-socjetajiet rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri kontra r-rikorrenti, li minn issa qeghdin jigu ngunti in subizzjoni.”

wara li rat li fl-ewwel seduta, ossia dik tat-18 ta’ Novembru 2024, il-kawża ġiet differita sabiex tiġi trattata l-eċċezzjoni preliminari imressqa mil-kumpanija intimata dwar in-nuqqas ta’ kompetenza ta’ din il-Qorti sabiex tisma’ l-kawża,

wara li semgħet it-trattazzjoni fuq tali eċċezzjoni magħmula bil-fomm fis-seduta tas-27 ta’ Jannar 2025 għan-nom

- tal-kumpanija intimata, mill-Avukat Dr. Nicolette Schembri, u
- tal-kumpaniji rikorrenti, mill-Avukati Dr. Francesca Micallef u Dr Kirsty Micallef Blake,

wara li rat il-bqija tal-atti proċesswali,

qed tagħti din is-

Sentenza

1. Il-kumpaniji rikorrenti talbu lill-Qorti tikkundanna lill-kumpanija intimata tħallashom, jew min minnhom, is-somma ta' € 14,089.20 bħala kumpens għall-ħsarat li ħalliet warajha l-istess intimata f'żewġ spazji kummerċjali fil-*Junction Business Centre*, Triq Sqaq Lourdes, San Ġiljan.

2. Il-kumpanija intimata ppreżentat numru ta' eċċezzjonijiet, bl-ewwel waħda ta' natura preliminari fis-sens illi skond hi l-Qorti m'hijiex kompetenti li tisma' u tiddeċiedi din il-kawża li kellha minflok tinfetaħ quddiem il-Bord tal-Kera'.

3. Ai termini tal-Art. 730 tal-Kap. 12:

> **'730. L-eċċezzjoni ta' <u>inkompetenza</u> jew ta' illeġittimità ta' persuna, u l-eċċezzjonijiet ta' transazzjoni, arbitraġġ, res judicata, preskrizzjoni jew nullità ta' atti, għandhom jiġu deċiżi b'kapi għalihom, qabel, jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu.'**

4. Id-determinazzjoni ta' din l-eċċezzjoni timxi qabel l-oħrajn kollha, għaliex huwa evidenti li jekk din l-eċċezzjoni tintlaqa', ma jkunx hemm il-ħtieġa li <u>din il-Qorti</u> tkompli tqis it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimata. Għalhekk din is-sentenza hija intiża biss biex tiddeċiedi din l-eċċezzjoni preliminari.

5. Fir-risposta tagħha l-intimata aċċennat għall-fatt illi hija kienet tikri ż-żewġ spazji kummerċjali in kwistjoni bis-saħħa ta' skritturi ta' kera u li l-kirja relattiva intemmet fl-aħħar ta' Mejju tas-sena 2024.

6. Għalkemm ħadd mill-partijiet ma esebixxa kopja ta' dawn l-iskritturi, il-Qorti osservat anke matul it-trattazzjoni fuq din l-eċċezzjoni illi m'hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li l-ispazji kummerċjali in kwistjoni kienu qed jinkrew mir-rikorrenti lill-intimata.

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

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba maħtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba."

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

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

8. Għal numru ta' snin wara l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 żviluppat ġurisprudenza konfliġġenti dwar l-interpretazzjoni ta' dawn iż-żewġ artikoli tal-liġi (ossia bejn l-Art. 1525 tal-Kodiċi Ċivili u l-Art. 16 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini) inkluż fost oħrajn dwar jekk kawżi fejn it-talba rikorrenti tkun marbuta ma' **<u>kirja li tkun intemmet</u>** għandhomx xorta waħda jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet: **<u>Enriketta Bonnici v. Gordon Borg</u>** (QAĊ, App Ċiv 40/2011/1 MCH, 04/12/2013) fejn il-mertu kien il-ħlas ta' arretrati ta' kera u likwidazzjoni ta' danni sofferti in konnessjoni ma' kirja li ntemmet inkluż ħsarat ġewwa il-fond lokat, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) kkonfermat deċiżjoni mogħtija mill-Bord tal-Kera dwari n-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* tiegħu. Il-Qorti qalet illi:

"L-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 wessa' bil-bosta l-kompetenza tal-Bord tal-Kera f'materji li jolqtu kuntratti ta' kera anzi jghid testwalment li l-Bord tal-Kera ghandu <u>kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma kuntratti ta' kiri ta' fond</u> urban, dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali (sottolineari tal-Qorti). Din il-Qorti pero hi tal-fehma li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 fil-Kodici Civili fejn jirrigwarda kera ta' fond bhal dak hawn fuq deskritt fl-artikolu 1525(1) taw poteri lil Bord tal-Kera li jiddeciedi l-kwistjonijiet kollha li johorgu minn kuntratt ta' kera fil-parametri tal-artikoli tal-Kodici Civili u dawk tal-Kapitolu 69.

Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tieghu u akkordaw lil Bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrajn li jiddeciedi dwar kwistjonijiet kollha konnessi mal-kuntratt ta' kera. Pero din il-Qorti hi tal- fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri rridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji...

… Illi f'dan il-kaz il-ligi hija cara u ma hemm l-ebda lok ta' interpretazzjoni u dan iktar u iktar in vista ta' dak provdut fl-artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69 li jghid:- (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 ilkirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja

Dan ma jfissirx pero li l-legislatur wera bl-artikolu introdott illi ghalaq il-bibien kollha ghal Qorti Civili f'kull materja li hi konnessa jew tolqot kirja. Qabel xejn l-istess artikolu 1525 xorta halla kirjiet li mhumiex kuntratti ta' kiri ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummercjali taht il-gurisdizzjoni tal-Qorti Civili u f'kaz ta' raba taht il-gurisdizzjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba…

… Il-vexata quaestio quddiem il-Qorti tirrigwarda l-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera f'materja li ghalkemm relatata mill-ftehim ta' kera, pero li qed titressaq ghal skrutinju wara li l-ftehim ma ghadux vigenti, anzi espressament qed jigi dikjarat illi l-azzjoni qed titmexxa meta r-relazzjoni bejn sid u inkwilin intemmet.

F'decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati tad-9 ta' April 2013 fl-ismijiet **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg**, segwita minn decizjoni ta' din il-Qorti kif preseduta fil-kawza **Massihnia Massih vs Stivala Properties Limited** deciza fit-2 ta' Lulju 2013, u ohra tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar fl-ismijiet **Mario Bugeja noe vs Joseph Attard**, deciza fis-17 ta' Settembru 2013, intqal hekk: *illi l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani inkluz fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. … La darba l-kera hija meqjusa mitmuma, l-poter ta' dan il-Bord biex jaghti rimedju fuq arretrati ta' kera u danni kagjonati fil-fond waqt il-kors tal-kirja allura huwa serjament mqieghda f'dubju. Tajjeb li jkun notat illi meta l-legislatur ried jaghti poter lil Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jigifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-tmien tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u inekwivoku. Fit-termini tal-principju, u bi voluit dixit, il-legislatur ma semma' xejn aktar dwar il-poteri tal-Bord f'kirjiet mitmuma. B'hekk il-kelma "kirjiet" fl-artikolu 16(4) ghandha tiftiehem bhala kirjiet veljanti.*

L-artikolu in kwistjoni tal-Kap. 69 jaqra hekk:
16(4) 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-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.

Din il-Qorti tqis illi ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta wahda Tribunal specjali, allura l-gurisdizzjoni tieghu ghandha tigi interpretata b'mod restrittiv u ghandha tipprevali il-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirrizultax car li l-Bord inghata gurisdizzjoni.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap. 69 cioe 'minkejja d-dispozizzjonijiet ta' kull ligi ohra' ghadnha tiftiehem illi anki jekk ghal grazzja tal-argument hemm divergenza fil-portata tat-tifsira li ghandha tinghata lill-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 u artikolu 16(4) tal-Kap. 69, ghandu jipprevali dak li qed jinghad fl-ahhar imsemmi artikolu. Pero din il-Qorti tqis li ma hemm ebda divergenza izda biss aktar kjarezza fil-kliem tal-artikolu 16(4).

L-artikolu 16(4) jitkellem fuq il-gurisdizzjoni tal-Bord li jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet anki dawk li saru wara l-1995, skond l-artikolu 46 tal-Kap. 69. Hu minnu li l-ligi ma taghmilx distinzjoni bejn kirijiet in vigore jew kirjiet mitmuma, u hu pacifiku li l-iskop tal-emendi fil-ligijiet tal-kera kienu intizi biex safejn possibbli l-Bord tal-kera jkollu gurisdizzjoni f'materja li ghandha x'taqsam ma' kirja kemm jekk fi stadju kontratwali jew ta' rilokazzjoni skond il-kaz u konsegwentement il-ligi tal-kera applikabbli. Pero l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgha tal-Bord kienx jestendi anki ghal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja pero meta r-relazzjoni ta' kera bejn il-partijiet tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategorici fuqha. **Pero din il-Qorti tqis illi z-zieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem 'inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja mhix ezemplifikattiva tal-intenzjoni tal-legislatur ghal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni**. Kieku kien hekk ma kienx hemm bzonn tal-ezempju bil-mod kif miktub ghax l-artikolu wahdu kien gia jabbraccja kull kwistjoni relatata ma' kirja u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi zgur relatata ma' kirja gia ezistenti izda f'perjodu u sitwazzjoni fejn il-kirja hi mitmuma kif ighidu l-istess kliem citati tal-artikolu 16(4).

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-legislatur tajjeb jew hazin irrestringa ghal kaz wiehed fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera fejn wara tmiem ta' kirja tqum kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu pero wara tmien

> **ta' kirja ezistenti** u mhux semplicement kaz fejn l-okkupant kien bla titolu ab initio fejn allura l-interpretazzjoni li kienet tinghata lill-artikolu kienet tkun wahda differenti.
>
> **Kwalunkwe kwistjoni ghalhekk li tinsorgi wara tmien il-kirja ghalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa' fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord specjali b'poteri li jwasslu biss safejn taghtih il-ligi.**
>
> Jekk din mhix dak li jrid il-legislatur dan ghandu jghidu b'mod car billi kif inghad Tribunal b'gurisdizzjoni specjali ghandu jkollu l-poteri tieghu ristretti u cirkoskritti ghal dak li jirrizulta mill-ligi u mhux jinghata gurisdizzjoni aktar ampja minn dak li jirrizulta. L-ahhar parti tal-artikolu 16(4) tal-kap. 69 fil-fehma tal-Qorti irrestringiet il-poter tal-Bord u jekk din ma kinitx l-intenzjoni tal-legislatur ghandu jbiddel il-ligi pero mhix fil-poter tal-Qorti li tuza diskrezzjoni li ma ssibx spjegazzjoni mod aktar konvincenti kontra dak provdut fil-ligi."

Fis-sentenza fl-ismijiet: **<u>Salvatore Bartolo et. v. Anthony Deguara et.</u>** (QAĊ, App Ċiv 468/2012/1 AE, 16/12/2015) fejn il-mertu ukoll kien il-ħlas ta' arretrati ta' kera in konnessjoni ma' kirja li ntemmet, il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) kkonfermat deċiżjoni mogħtija mill-Bord tal-Kera dwar li għandu <u>kompetenza *ratione materiae*</u> biex jisma l-kawża (b'kuntrast mas-sentenza preċedenti fejn il-Qorti tal-Appell kienet ikkonfermat deċiżjoni tal-Bord tal-Kera li <u>m'għandux</u> din il-kompetenza *ratione materiae)*. Il-Qorti qalet illi:

> "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 inċertezza...
>
> ... 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. Ghalkemm l-atturi argumentaw li: "… meta giet intavolata l-kawza ir-relazzjoni bejn il-partijiet ma baqghetx dik ta' inkwilin u sid, imma saret dik ta' kreditur u debitur u ghalhekk il-forum korrett fejn ghandha tigi ntavolata kawza bhal dik odjenra huma l-Qrati Civili Ordinarji" u ghalhekk il-kawza taqa' fil-kompetenza tat-Tribunal, il-qorti ma taqbilx. 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-qorti6 fl-4 ta' Dicembru 20137. 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...

Din il-qorti tosserva li:-
i. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ghandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg provvedimenti tal-ligi gew introdotti bis-sahha tal-istess ligi, u l-applikazzjoni ta' wiehed ma jiddependix mill-iehor.

ii. Wiehed jista' jargumenta li l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 japplika fejn il-kirja tkun ghadha fis-sehh in kwantu jipprovdi li l-Bord ghandu jiddeciedi "..l-materji kollha li **jolqtu kirjiet** ta' fondi urbani….", u fit-test Ingliz: "… **affecting the leases** of urban property". Il-kelma "jolqtu" bl-Ingliz "affecting" taghti lil wiehed x'jifhem li tirreferi ghal kirja ezistenti u mhux li tkun spiccat. Il-kliem "…. inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani **fejn il-kirjiet ikunu intemmu**….", jistghu jkomplu jsahhu l-fehma li l-kelma **kirjiet** fl-ewwel parti tal-provvediment qeghda tirreferi ghal kirja li ghadha fis-sehh. Pero' l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili m'ghandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fil-fatt l-Artikolu 16(4) hu ntiz biss biex jaghti lill-Bord **ukoll** il-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f'dak il-provvediment. Tant hu hekk li fl-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 jinghad li "…. il-Bord ghandu **wkoll** jiddeciedi l-materji …….". Ghalhekk il-kompetenza tal-Bord m'hijiex limitata biss ghal materji li jissemmew fl-imsemmi provvediment.

iii. L-Artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi **"kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri"**. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx.

iv. Ir-realta' tibqa' li kawza fejn jintalab hlas ta' kera hi kwistjoni ntrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera, u dan minkejja li 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."

9. L-**<u>Att XXVIII tal-2019</u>** kien maħsub sabiex fost affarijiet oħra jnaqqas din l-ambigwita' billi jqarreb lejn xulxin il-liġi ġenerali u l-liġi speċjali. L-Art. 1525(1) tal-Kap. 16 issa jaqra *inter alia* kif ġej:

> **"... Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta'Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, <u>inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu</u> <u>u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni</u>. 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 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..."**

10. L-Art. 16(3) tal-Kap. 69 ġie ukoll emendat biex jaqra **<u>eżattament</u>** bħall-parti fuq ċitata tal-Art. 1525(1) tal-Kap. 16.

11. Tajjeb jingħad li fl-abbozz oriġinali l-emenda għall-Art. 1565 kienet tuża l-kliem

> "**inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu <u>skadew</u> u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni."**

Matul id-dibattiti parlamentari li ppreċedew dan l-att ingħad fost oħrajn is-segwenti:

> "**IĊ-CHAIRPERSON:** Ma nafx jekk huwiex il-każ li hawnhekk wieħed jispeċifika li kwalunkwe talba, hi x'inhi, salv għal dikjarazzjonijiet dwar validità, tmur dejjem quddiem il-Bord u l-validità biss tibqa' fil-qrati ordinarji. Ma nafx jekk huwiex il każ li tkun kategorika hekk.

ONOR. KEVIN CUTAJAR: Naqbel.[3]

F'laqgħa sussegwenti tal-Kumitat Permanenti għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi ġiet introdotta l-emenda kif inhi llum[4]:

> "**inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu <u>ntemmu</u> u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni.**"

12. Minkejja l-intenzjoni tal-leġislatur li jwessa' l-kompetenza tal-Bord tal-Kera għall-kawżi **<u>kollha</u>** li għandhom x'jaqsmu ma' kuntratti ta' kirja, kemm qabel u kemm wara l-kirja, ħlief għall-istħarriġ dwar il-validita' tal-kuntratt, il-Qorti tqis illi l-emenda fl-Art. 1525 bis-saħħa tal-Att XXVIII tal-2019 **<u>ma eliminatx</u>** l-ambigwita' fir-rigward tal-kompetenza tal-Bord. Filfatt il-Qorti tqis illi d-diverġenza bejn is-sentenzi ċitati dwar l-interpretazzjoni tal-istess artikolu għad tista' tqum anke llum minkejja li issa l-Art. 1525(1) tal-Kap. 16 jirriproduċi kelma b'kelma dak li jiddisponi l-Art. 14(2) tal-Kap. 69.

13. Dak li qalet il-Qorti tal-Appell f' **<u>Enriketta Bonnici v. Gordon Borg</u>** dwar l-interpretazzjoni tal-Art. 16(4) tal-Kap. 69 (li fiż-żmien tas-sentenza ma kienx riprodott fl-Art. 1525(1) tal-Kap. 16) jista' jiġi ugwalment estiż għal dak li jipprovdi llum l-Art. 1525(1). Jitfakkar li f'dik is-sentenza l-Qorti kienet qalet hekk dwar l-Art. 16(4) tal-Kap. 69:

> "Hu minnu li l-ligi ma taghmilx distinzjoni bejn kirijiet in vigore jew kirjiet mitmuma, u hu pacifiku li l-iskop tal-emendi fil-ligijiet tal-kera kienu intizi biex safejn possibbli l-Bord tal-kera jkollu gurisdizzjoni f'materja li ghandha x'taqsam ma' kirja kemm jekk fi stadju kontratwali jew ta' rilokazzjoni skond il-kaz u konsegwentement il-ligi tal-kera applikabbli. Pero l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgha tal-Bord kienx jestendi anki ghal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja pero meta r-relazzjoni ta' kera bejn il-partijiet tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategorici fuqha. **Pero din il-Qorti tqis illi z-zieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem 'inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu <u>wara t-terminazzjoni tal-kirja</u> mhix ezemplifikattiva tal-intenzjoni tal-legislatur ghal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni**. Kieku kien hekk ma

[3] It-Tlettax-il Parliament – *Kumitat Permanenti Għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi - Rapport Uffiċjali u Rivedut* (Laqgħa Nru 68, 15/10/2019) p. 15
[4] It-Tlettax-il Parliament – *Kumitat Permanenti Għall-Konsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi - Rapport Uffiċjali u Rivedut* (Laqgħa Nru 69, 17/10/2019) p. 9

kienx hemm bzonn tal-ezempju bil-mod kif miktub ghax l-artikolu wahdu kien gia jabbraccja kull kwistjoni relatata ma' kirja u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi zgur relatata ma' kirja gia ezistenti izda f'perjodu u sitwazzjoni fejn il-kirja hi mitmuma kif ighidu l-istess kliem citati tal-artikolu 16(4).

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-legislatur tajjeb jew hazin irrestringa ghal kaz wiehed fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera fejn wara tmiem ta' kirja tqum kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu pero wara tmien ta' kirja ezistenti"

Bl-istess mod allura jista' jiġi rraġunat illi l-Art. 1525(1) tal-Kap. 16 kif emendat **m'huwiex ċar dwar jekk il-Bord tal-Kera għandux kompetenza ukoll f'każijiet fejn il-kirja tkun spiċċat u ma jkunx hemm okkupazzjoni wara t-terminazzjoni tal-kirja.**

Fi kliem ieħor, bl-applikazzjoni tal-insenjament tal-Qorti tal-Appell f' **Enriketta Bonnici v. Gordon Borg,** l-Art. 1525(1) tal-Kap. 16 jagħti l-kompetenza esklussiva lill-Bord tal-Kera fil-każijiet segwenti:

(i) Fuq dawk il-materji kollha li jolqtu **kirjiet** ta' fondi urbani (li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali). B' **kirjiet** hawn wieħed jifhem "kirjiet eżistenti" u mhux kirjiet li jkunu spiċċaw meta tinfetaħ il-kawża.

(ii) 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. Hawnhekk il-leġislatur jestendi l-kompetenza tal-Bord f'dawn il-każijiet fejn il-kirja tkun intemmet imma l-ex-inkwilin ikun baqa' jokkupa l-fond u s-sid jiftaħ kawża għal kumpens.

Fuq ix-xaqliba l-oħra però jista' japplika ukoll parti mill-insenjament tal-Qorti tal-Appell f'**Salvatore Bartolo et. v. Anthony Deguara et** billi jingħad illi **l-interpretazzjoni ta' "kirjiet" (bħala li tfisser kirjiet eżistenti) fl-ewwel parti tal-Art. 1525(1) m'għandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tat-tieni parti tal-istess Art. 1525(1)**. Fi kliem ieħor fejn il-leġislatur uża l-kliem *"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" huwa ma kienx qiegħed jeskludi kawżi fejn il-kirja tkun intemmet u ma jkunx hemm okkupazzjoni.

14. Il-Qorti sinċerament tħoss illi bi ftit iżjed sforz din l-ambigwita' setgħet titneħħa għal kollox fl-abbozzar tal-emenda billi jingħad darba għal dejjem b'mod ċar is-segwenti:

> **"... 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, KEMM JEKK JKUNU GĦADHOM FIS-SEĦĦ JEW LE, li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, KIF UKOLL IL-MATERJI KOLLHA LI jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu ..."**

15. Ċio nonostante anke bil-liġi kif inhi għandu dejjem jipprevali s-sens komun. Minn dak li ngħad matul id-dibattiti parlamentari fuq ċitati jidher ċar illi l-intenzjoni tal-leġislatur kienet illi l-Bord tal-Kera' jkollu l-kompetenza li jisma' l-kawżi kollha li għandhom x'jaqsmu ma' kuntratti ta' kirja, **kemm qabel u kemm wara l-kirja**, ħlief għall-istħarriġ dwar il-validita' tal-kuntratt. Il-fatt illi l-emenda sussegwenti ma tirriflettix din l-intenzjoni b'mod ċar m'għandux ikun ta' xkiel sabiex il-Qrati jinterpretaw il-liġi **fid-dawl** ta' dik l-intenzjoni espressa.

16. Fuq kollox jagħmel ħafna sens dak li qalet il-Qorti tal-Appell fl-aħħar parti tas-sentenza f'**Salvatore Bartolo et. v. Anthony Deguara et** ossia' illi

> "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."

Bl-istess mod, il-kawża odjerna li tirrigwarda ħlas ta' kumpens għal danni ikkawżati ġewwa żewġ spazji kummerċjali li **kienu** (u issa m'għadhomx) mikrija lill-intimata, hija intrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera li kien hemm minkejja l-kirja m'għadhiex fis-seħħ. **Wara kollox, bil-mod kif ġiet arġinata l-azzjoni tar-rikorrenti, din hija kwistjoni relatata mal-obbligu kuntrattwali ta' inkwilin taħt l-Art. 1556 tal-Kap. 16 li kellu matul il-kirja li jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa (barra minn dawk li huma strutturali) fil-fond lokat lilu.**

17. Il-Qorti għalhekk tqis illi huwa l-Bord tal-Kera li għandu l-kompetenza esklussiva li jieħu konjizzjoni ta' din il-kawża.

18. Permezz tal-emendi li daħlu bis-saħħa tal-Att IV tal-2016 u l-Att XXXII tal-2018, l-Art. 741(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi meta l-Qorti tilqa' eċċezzjoni li l-kawża miġjuba quddiemha kellha tinġieb quddiem qorti diversa:

> **"(b) ... il-qorti għandha, permezz ta' digriet in camera, li ma jkunx appellabbli, tordna li l-atti tal-proċeduri jiġu trasferiti lill-qorti, bord jew tribunal li l-qorti tikkunsidra li għandhom jieħdu konjizzjoni ta' dik il-kawża:**
>
> **Iżda wkoll jekk il-qorti, bord jew tribunal li lilhom ikunu ġew trasferiti l-atti tal-proċeduri jikkunsidraw li ma għandhomx ġurisdizzjoni biex jieħdu konjizzjoni tal-kawża lilhom trasferita, il-qorti, bord jew tribunal ieħor għandhom, fi żmien għaxart ijiem minn meta jkunu rċevew l-atti tal-proċeduri jew minn meta jkun sar l-ewwel smigħ quddiemhom, jibagħtu l-atti tal-proċeduri lill-qorti tal-appell li hi kompetenti li tieħu konjizzjoni ta' appelli minn sentenzi tal-qorti, bord jew tribunal ieħor, liema qorti għandha, fi żmien tletin ġurnata u permezz ta' digriet in camera, tiddeċiedi liema qorti, bord jew tribunal ieħor għandhom jieħdu konjizzjoni tal-kawża"**

19. Il-Qorti sejra għalhekk tapplika d-disposizzjonjiet ta' dan l-artikolu sabiex fl-interess tal-ekonomija tal-ġudizzju titrasferixxi r-rikors lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex dan jieħu konjizzjoni tiegħu. Peress illi ordni bħal din għandha ssir permezz ta' digriet *in camera*, il-Qorti sejra toħroġ tali ordni b'mod separat kontestwalment ma' din is-sentenza.

Deċiżjoni

20. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-kumpanija intimata u tiddikjara illi m'għandiex kompetenza *"ratione materiae"* sabiex tisma' l-kawża li minflok għandha tinstema' mill-Bord li Jirregola l-Kera. L-ispejjeż huma riservati għall-ġudizzju finali tal-istess Bord.**

V.G. Axiak — Maġistrat

Y.M. Pace — Dep. Reġistratur