



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tas-16 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 4/2010

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

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma bħala eredi tal-mejta Giulia Grech, u

Kopja Informali ta' Sentenza

għalhekk bħala proprjetarji tal-fond numru sittax (16), Triq il-Kappuccini, Victoria, l-esponenti lkoll flimkien jikru lill-intimat l-uffiċċju fin-numru sittas (16), Triq il-Kappuccini, Victoria, u dan versu l-kera ta' elfejn tlett mija u disgħa u għoxrin euro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€ 2329.37c) fis-sena, pagabbli f'rati ta' ħames mija u tnejn u tmenin euro u erbgħa u tletin euro cent (€ 582,34) –il-waħda kull tlett xhur.

Illi l-intimat naqas milli jhallas il-kera dovuta minnu puntwalment billi dwar aktar minn żewġ skadenzi naqas milli jhallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak inhar illi ġie mitlub iħallas l-istess;

Illi inltre l-intimat issulloka parti mill-uffiċċju mikri lil lill terzi;

Illi għaldaqstant hemm lok illi l-esponenti jingħataw permess jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom fi tmien il-perijodu ta' kera illum korrenti .

Talbu li dan il-Bord jgħoġbu :

1. jawtorizzahom jiterminaw il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond 16, Triq il-Kappuccini, Victoria fi tmien il-perijodu ta' kera illum korrenti u ċioe' fil-...

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi:

1. l-inkompetenza ta' dan il-Bord stante li t-tribunal kompetenti huwa t-tribunal ordinarju.

2. Fi kwalunkwe każ qegħdin jiġu kkontestati r-raġunijiet dwar ir-ripreża tal-pussess sew għal dak li jirrigwarda n-nuqqas ta' ħlas kif ukoll dak li jirrigwarda s-sullokazzjoni .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri .

Ra l-verbal tas-seduta ta' l-10 ta' Marzu 2011 fejn ħalla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni fuq l-eċċezzjoni preliminari tan-nuqqas ta' kompetenza.

Ra n-Noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jgħoġbu jawtorizzahom jittterminaw il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond bin-numru sitax (16) Triq il-Kappuccini, Victoria, mikri lill-intimat. 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-Tigdid 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-Tigdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklusiva 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-tigdid ta' 'Kiri ta' Raba'.¹

Terġa' fl-istess liġi nsibu wkoll illi:

"(4) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra l-bord għandu wkoll jiddeċidi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll

¹ Art. 2 ta' Att X tal-2009 li ssostitwixxa l-artiklu 1525 tal-Kodiċi Civili ; enfasi tal-Qorti

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." ²

Hekk ukoll fid-dispożizzjonijiet tranżitorji ta' l-istess liġi jingħad illi:

1. **"Il-kirjiet li kienu fis-sehħ qabel l-1 ta' Gunju 1995, li jkunu għadhom fis-sehħ fl-1 ta' Jannar 2010, jibqgħu jigu regolati mil-liġijiet fis-sehħ qabel l-1 ta' Gunju 1995, minbarra għal dak li jinsab fid-dispożizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Civil, 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."** ³
u

2. **"Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċidi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun pendent quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mil-istess Qrati jew Tribunali."** ⁴

M'għandu għalhekk ikun hemm ebda dubbju li:

(i) il-fond in kontestazzjoni, (uffiċċju 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

² Art. 38 ta' l-istess liġi li emenda l-artikolu 16 tal-Kap. 69 . /

³ art. 39(1) ta' l-att X tal-2009 .

⁴ art. 39(5) ta' l-istess liġi .

Kopja Informali ta' Sentenza

(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 ingustifikata u ma timmeritax li tiġi konfermata.

Għal dawn il-motivi, jiddeċidi billi jiċċad l-eċċezzjoni preliminari ta' l-intimat, jiddikjara li dan il-Bord huwa eskusivament kompetenti li jieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti, u jħalli r-Rikors għall-kontinwazzjoni.

L-ispejjeż jibqgħu riservati għad-deċiżjoni finali.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----