MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2013

Appell Civili Numru. 40/2011/1

Enriketta Bonnici u
b'digriet tal-20 ta' Lulju 2012
l-atti gew trasfuzi f'isem Raymond Bonnici, Rosaria Bonnici,
Maria Vella u Joseph Bonnici lkoll ahwa Bonnici u
Darren, James u Jonathan ilkoll ahwa Bonnici
wara l-mewt ta' Enriketta Bonnici

vs

Gordon Borg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Raymond Bonnici, Rosaria Bonnici, Maria Vella u Joseph Bonnici lkoll ahwa Bonnici, u Darren, James u Jonathan ilkoll ahwa Bonnici bhala l-eredi universali ta' Enriketta Bonnici li mietet fis-16 ta' Frar 2012 mid-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-28 ta'

Gunju 2012 wara li l-istess Bord laqa’ l-eccezzjoni preliminarital-konvenut dwar l-inkompetenza tal-istess Bord ratione materiae;

Rat ir-risposta tal-appellat li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza tal-Bord konfermata;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li tghid hekk:
Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari dwar il-kompetenza rationiae materiae ta’ dan il-Bord sollevata mill-intimat. Fil-mertu il-kawza hija wahda ghall-hlas ta’ arretrati ta’ kera u likwidazzjoni ta’ danni sofferti konsegwenza tat-terminazzjoni prematura tal-kuntratt lokatizzju mill-intimat u hsarat fil-fond hekk lokat;

Il-Bord ha konjizzjoni tar-risposta tal-intimat li tikkontjeni sottomissjonijiet dwar l-eccezzjoni minnu sollevata. Issottomissjonijiet tar-rikorrenti imbaghad takkludi referenza ghall-sentenza tal-Qrati li ma huma ta’ ebda ghajnuna ghal kwistjoni devoluta ghaliex dawn jitrattaw dwar decizjonijiet moghtija ferm qabel l-emendi fil-ligi introddotti fl-2009;

L-eccezzjoni tal-intimat hija komprensibilment mqanqla minhabba l-aspett wiesgha tal-gurisidizzjoni ta’ dan il-Bord introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 li jikkolpixxi sia l-Kap 69 kif ukoll il-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Kif intqal fis-sentenza **Christopher Gatt vs Daniel Doneo** (PA 28.3.2011): “Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tieghu u akkordaw lill-Bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrjan li jiddeciedi dwar kwestjonijiet kollha konnessi ma’ kuntratt ta’ kera. Pero’ din il-Qorti hi tal-fehma li l-Bord tal-Kera xorta jibqa’ tribunal specjali b’poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta’ dak li tghid il-ligi. Kwestjonijiet illi ma jaqghux entro lprovvedimenti tal-ligi li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji .. Ma hemm ebda artikolu tal-ligijiet tal-Kera li jestendu l-poteri tal-Bord tal-

Kera biex jiddeciedi fuq kwezit simili, [vizzju ta' kunsens fil-ftehim u allegatta falsita fil-firma], liema kwezit ghalhekk irid jigi investigat mill-Qorti Ordinarja, kif ghamel l-attur f'din il-kawza". Fid-dawl tal-poteri l-godda tal-Bord kif appena deskritti, tajjeb ghalhekk li jkunu ezaminati lprovvedimenti tal-ligi kolpiti bl-emendi tal-Att X tal-2009;

Issa, l-artikolu 38 (a) ta' l-Att X tal-2009 jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(4) tal-Kap 69:

"(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, <u>inklużi</u> kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."; (sottolinear u enfazi tal-Bord).

L-artikolu 46, ukoll kolpit b'dawn l-emendi, jghid illi l-artikoli 16 sa 45 japplikaw ghall-kirjiet kollha li jsiru wara fl-1 ta' Gunju 1995.

L-artikolu 1525 tal-Kap 16 ukoll milqut bl-emendi hawn msemmija jghid hekk:

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

Isegwi ghalhekk illi jkun mistoqsi kemm hi wiesgha l-gurisdizzjoni ta' dan il-Bord bis-sahha ta' dawn l-emendi. Izda, r-risposta ghal dan il-kwezit tista' tinsab biss fid-decizzjoniijiet tal-Qrati u ta' dan it-Tribunal, f'kull kaz li jitressaq fil-futur, b'kull kaz deciz fuq il-fatti ispecie tieghu.

Dawn l-emendi certament nehhew il-htiega li kienet tezisti fil-passat biex tiddistingwi lokazzjoni fil-fazi orginali minn wahda fil-fazi ta’ rilokazzjoni ghal fini ta’ kompetenza bejn it-tribunali (ara per ezemplari **Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003). Fil-kaz hawn skrutinat, din it-twegiba hija naturalment limitata ghall-kwisjtoni li taghha qed tintalab rizoluzzjoni. Issa, kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna: “kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s’intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b’opposizzjoni ghall-istess talbiet” (**Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** App 6.10.2004);

Brevement rikapitolati l-premessi tar-rikorrenti, jemergi illi bejn il-kontendenti kien hemm in korso kirja ta’ hanut bil-kera ta’ ghoxrin elf lira maltin fis-sena b’dan illi s-sid kien accetta riduzzjoni ghall-ewwel hames snin u bil-kera kollu dovut fis-sitt sena. Meta waslet is-sitt sena l-intimat irrifjuta li jhallas l-ammont patwit ta’ ghoxrin elf lira maltin izda hallas bir-rata ridotta sakemm radd lura c-cwievet tal-fond. Ir-rikorrenti jghid illi l-kera li thallset wara l-hames sena kellha tkun dik ta’ ghoxrin elf lira Maltin fis-sena. Inoltre l-intimat ma tax dak il-preavviz stipulat fil-kuntratt ta’ lokazzjoni u per konsegwenza adixxa lil dan il-Bord sabiex jikkundanna lill-intimat ihallas l-kera dovuta minnu, l-penali ghan-nuqqas ta’ preavviz u li jaghmel tajjeb ghall-hsarat kagonati fil-fond lokat;

Ghalhekk fil-kaz odjern r-rikorrenti qed jitlob hlas ta’ kera dwar kirja li m’ghadhiex veljanti. L-intimat jargomenta illi “r-regola ghalhekk hija li l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet ta’ fondi urbani fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta’ fondi urbani meta l-kirjiet ikunu intemmu. Ghalhekk fejn m’hemmx kirja ghaddejja, il-Bord ghandu gurisdizzjoni biss jekk il-kwistjoni titratta l-okkupazzjoni ta’ fond urban wara li tkun intemmet kirja”;

Hija noteveli l-ommissjoni mill-intimat tal-kelma “inkluz” meta jirriproduci l-artikolu 16(4) ghaliex din taghmel differenza sinjifikanti. Fil-fatt una volta reinserita din il-

kelma dan is-subartikolu ghandu jaqra, kif fil-fatt jaqra, 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. Issa l-azzjoni tar-rikorrenti hija indubbjament dwar kirja li intemmet, b’mod intempestiv jew le u m’mod unilaterjali o meno. Huwa jghid li l-intimat irritorna c-cwievet u meta dahal fil-fond sab il-hsara minnu lamentata. 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 notot 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, ubi 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. Fil-kaz odjern huwa pacifiku illi l-kirja intemmet qabel l-inizzju ta’ dawn il-proceduri u ghalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi bhala konsegwenza m’ghandhux kompetenza jisma’ u jiddeciedi kwistjonijiet ta’ danni u hlas ta’ arretrati ta’ kera.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa’ l-eccezzjoni sollevat mill-intimat u qieghed ukoll jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors;

Stante l-aspett novattiv tal-eccezzjoni, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellanti huma fil-qosor illi l-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 hu car ghax ighid li l-Bord tal-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratt kiri ta’ fond urban, dar ghall-abitazzjoni u fond kummercjali. Fil-verzjoni Ingliza l-legislatur uza l-kliem ’all matters relating to contracts of lease’ in oltre izid illi l-interpretazzjoni li l-Qorti tat ghall-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ghal kliem ’kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta’ fondi urbani’ ma teskludix il-kompetenza

tal-Bord ghal kirijiet li spiccaw izda biss li l-kwistjoni tkun relatata mal-kirja.

Tajjeb qabel xejn li jigi precizat x'inhi t-talba attrici. L-attrici qed titlob zewg affarijiet, cioe differenza dovuta fi hlas ta' kera naxxenti minn skrittura ta' kera bejn il-partijiet datata 14 ta' April 2005 u hlas ta' danni kagonati fil-fond mikri fil-perjodu tal-ftehim ta' kera.

Hu pacifiku bejn il-partijiet illi kien hemm ftehim ta' lokazjoni ta' fond ghal skopijiet kummercjali li beda fl-14 ta' April 2005 ghal perjodu ta' sitt snin di fermo b'kera miftehma u fejn fis-sitt sena l-kera kellha tizdied konsiderevolment. Wara l-hames sena saru hlasijiet ridotti mill-konvenut ghal perjodu ta' ftit xhur pero ghal ragunijiet li mhux rilevanti f'dan l-istadju, l-attrici ddepozitat il-flus recevuti fil-Qorti billi qed issostni li kien hemm vjolazzjoni tal-ftehim ta' kera rigward l-ammont ta' kera dovut u l-hlas tal-kera effettwat u sussegwentement il-konvenut irritorna c-cwievet minghajr ma ta preavviz ta' tlett xhur skond klawsola (j) tal-ftehim. Hu wkoll konvenut mill-attrici mill-premessi illi l-kirja giet terminata ghax hadet lura pusses tal-fond pero qed titlob il-hlas ta' kera nieqsa dovuta mill-konvenut ghal perjodu qabel il-lokazzjoni giet terminata u in oltre danni ghal hsarat li l-attrici rriskuntrat fil-fond wara li hadet lura pussess tieghu.

Il-Qorti taghmilha cara li dawn huma l-premessi u minghajr ma hi qed taqbel jew tirrifjutahom bhala fatti ppruvati. Pero ghal finijiet ta' gurisdizzjoni, hi t-talba attrici kif tirrizulta mill-atti li tinvesti jew tisvesti Qorti mill-gurisdizzjoni fuq il-materja.

L-artikoli rilevanti dwar il-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera fil-materja huma l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 li jaqra kif gej:
Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta'

raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

Dan l-artikolu ma jistax jinqara wahdu izda trid issir referenza wkoll ghall-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 li jaqra hekk:
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.

Dan qed jinghad peress illi l-artikolu 46 tal-Kap. 69 ighid illi l-artikolu 16 sa 45 japplikaw ghal kirjiet kollha li jsiru wara l-1 ta' Gunju 1995, li tradizjonalment kienu jaqghu taht il-Kodici Civili biss.

Il-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk ghandhiex il-kompetenza li tisma' din il-kawza tenut kont ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69.

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</u> ta' fond 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.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **PL John Privitera noe vs Josephine Camilleri** (16/07/2012) li kkonfermat sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fuq il-kwistjoni tal-kompetenza rizultanti mill-introduzzjoni tal-artikolu 1525(1) fil-Kap. 16 fejn inghad:
Illi la darba din titratta l-ligi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta' certu tip ta' kawzi u cjoe' dawk dwar kuntratti ta' kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Ligi tipprevali fuq l-ligi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawzi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera

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 il-kirjiet 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-kwezit taht skrutinju ma jirrigwardax jekk il-kwistjoni tikkoncernax materja li tolqot il-kirja ghax ir-risposta hi facli. L-attrici talbet hlas ta' differenza ta' kera ghaz-zmien li skond hi l-kuntratt ta' kiri kien ghadu in corso u hlas ta' danni kawza ta' hsarat naxxenti minn nuqqas tal-obbligu tal-inkwilin skond il-ligi li jiehu hsieb l-oggett lilu mikri u jirritornah fi stat tajjeb kif inhu prezunt li rcevih. Dawn huma kwistjonijiet naxxenti u li jolqtu l-ftehim ta' kera bejn il-partijiet.

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 <u>l-materji kollha li jolqtu kirjiet</u> 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 tterminazzjoni 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.

Il-Qorti ma tqis li f’dan ic-cirkostanzi ghandha tbiddel il-fehma gia moghtija fis-sentenzi fuq citati u tqis li din hi l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lil artikolu relevanti tal-kaz.

Billi kif inghad il-kwistjoni tirrigwarda kwistjonijiet relatati ma’ kuntratt ta’ kera pero fi zmien meta l-azzjoni qed tigi intentata wara t-terminazzjoni ta’ kull relazzjoni ta’ inkwilinat bejn il-partijiet, il-Bord hu svestit mill-gurisdizzjoni u l-azzjoni kellha titmexxa quddiem il-Qorti Ordinarja.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferna s-sentenza tal-Bord tal-Kera tat-28 ta’ Gunju 2012, b-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------