MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2014

Appell Civili Numru. 223/2010/1

Romina Delicata Mohnani

Vs

Alfred Borg u Stephen MacKay

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tad-09 ta' April 2013, fejn il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) li ghamlet l-imsemmi pronunzjament fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti:-

Rat ir-Rikorsipprezentat minn Romina Delicata Mohnani fit-18 ta' Gunju 2010 permezz ta' liema titlob li Alfred Borg u Stephen MacKay jigu kkundannati *in solidum* bejniethom ihallsuha s-somma ta' erbat elef erba' mija u sittax-il Euro u sitta u sittin centezmu (€4,416.66) rapprezentanti l-konsiderazzjoni minnhom lilha dovuta bil-quddiem ghall-koncessjoni moghtija lilhom ghall-gestjoni tal-fond kummercjali bl-isem 'Kismet' esternament immarkat bin-Numru 14 f' Misrah il-Helsien, Valletta, ghall-perijodu bejn l-1 ta' Novembru 2009 sal-31 ta' Marzu 2010, ai termini tal-kuntratt tal-25 ta' April 2005, bl-imghax legali dekoribbli mill-1 ta' Novembru 2009 sad-data ta' l-effettiv pagament u bl-ispejjez giudizzjarji, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju pprezentat kontestwalment mar-Rikors;

Rat l-iskrittura privata datata 25 ta' April 2005 annessa mar-Rikors promotur markata bhala Dok. "A" a fol. 2 sa' 6 tal-process;

Rat ir-Risposta ta' Alfred Borg u Stephen MacKay permezz ta' liema jopponu ghat-talba ta' l-attrici u jitolbu li l-istess tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha stante li: (i) in linea preliminari, din il-Qorti ma hijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' u tiddetermina dan il-kaz peress illi l-kwistjonijiet mertu ta' din il-kawza huma *konnessi ma' kuntratt ta' kiri ta' fond urban* u ghalhekk ai termini ta' l-Artkolu 1525(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa *l-Bord li Jirregola l-Kera ... mahtur bis-sahha ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini li ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi* l-imsemmija kwistjonijiet; (ii) fil-mertu, l-attrici ma kellha l-ebda dritt li tissulloka, ghaliex ghalkemm fil-kuntratt *de quo* ma ntuzatx il-kelma sullokazzjoni in realtà hekk kien il-kaz, il-fond bl-isem 'Kismet' Nru.14, f' Misrah il-Helsien, Valletta, mikri lilha mill-Gvern u ghalhekk m'ghandha l-ebda dritt tigbor xi kera minghandhom; (iii) bla pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, mis-somma mitluba ghandha titnaqqas is-somma ta' €1,745.81 arretrati ta' kera li thallsu minnhom; u (iv) b'riserva ghal kull azzjoni lilhom spettanti kontra l-attrici, inkluz dik ghar-refuzjoni ta' kera minnhom imhallsa lilha matul is-snin ghall-hanut in kwistjoni;

Rat id-dokument esebit mill-attrici permezz ta' Nota pprezentata fid-29 ta' Novembru 2010 markat Dok. "B" a fol. 22 u 23 tal-process;

Semghet ix-xhieda tal-konvenut Alfred Borg moghtija waqt is-seduti tad-29 ta' Novembru 2010[1] u tas-7 ta' Frar 2011[2] u rat id-dokument esebit minnu markat Dok. "AB1" a fol. 31 tal-process, semghet ix-xhieda tal-Kummissarju ta' l-Artijiet Albert Mamo[3] u ta' Stephen MacKay[4] moghtija waqt is-seduta tas-7 ta' Frar 2011 u rat id-dokument esebit minn Stephen MacKay markat bhala Dok. "SM1" a fol. 30 tal-process, semghet ix-xhieda ta' l-attrici moghtija waqt is-seduta tas-16 ta' Jannar 2012[5] u rat id-dokumenti esebiti minnha markati Dok. "RDM1" sa' Dok. "RDM3" a fol. 45 sa' 48 tal-process u rat id-dokument markat Dok. "PL1" a fol. 43 u 44 tal-process;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konveuti a fol. 52 sa' 61 tal-process u rat in-Nota Responsiva ta' l-attrici a fol. 63 sa' 68 tal-process;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni l-attrici titlob li l-konvenuti jigu kkundannati *in solidum* bejniethom ihallsuha is-somma ta' €4,416.66 rapprezentanti l-konsiderazzjoni minnhom lilha dovuta bil-quddiem ghall-koncessjoni moghtija lilhom ghall-gestjoni tal-fond kummercjali bl-isem "Kismet" esternament innumerat 14 f'Misrah il-Helsien, Valletta, ghall-perijodu bejn l-1 ta' Novembru 2009 sal-31 ta' Marzu 2010, ai termini ta' skrittura privata datata 25 ta' April 2005. Il-konvenuti jilqghu ghat-talba ta' l-attrici bl-eccezzjoni preliminari li din il-Qorti ma hijiex kompetenti *rationae materiae* sabiex tisma' u tiddetermina din il-kawza stante li l-mertu tal-proceduri huwa konness ma' kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ghalhekk ai termini ta' l-Artikolu 1525(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta l-forum kompetenti biex jiddetermina din il-kwistjoni huwa l-Bord Li Jirregola l-Kera **u** bl-eccezzjonijiet fil-mertu li l-attrici ma kellha l-ebda dritt tissulloka, ghaliex fil-fatt dan huwa dak li ghamlet, il-fond "Kismet" Nru.14, Misrah il-Helsien, Valletta, mikri lilha ill-Gvern u ghalhekk ma ghandha l-ebda dritt tigbor xi kera minghandhom u fi kwalunkwe kaz, mis-somma mitluba ghandha titnaqqas is-somma ta' €1,745.81 arretrati ta' kera li thallsu minnhom.

---

[1] Fol. 24 u 25 tal-process.
[2] Fol. 36 tal-process.
[3] Fol. 32 sa' 35 tal-process.
[4] Fol. 37 u 38 tal-process.
[5] Fol. 49 u 50 tal-process.

B'din is-sentenza qed tigi trattata u deciza l-eccezzjoni preliminari ta' l-inkompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti sollevata mill-konvenuti.

Il-konvenuti jibbazaw l-eccezzjoni preliminari taghhom fuq l-affermazzjoni li bis-sahha ta' l-iskrittura privata datata 25 ta' April 2005, huma in realtà kienu **krew** il-fond "Kismet" Nru.14, Misrah il-Helsien, Valletta, minghand l-attrici u mhux dahlu f'xi *operation agreement* ghall-gestjoni tal-fond kif invece allegat mill-attrici.

F'tali rigward il-konvenut Alfred Borg xehed illi *madwar hames snin ilu jiena kont rajt reklam f'gazetta rigward kiri ta' hanut fi Pjazza Helsien il-Belt. Jiena kont cempilt in-numru li kien hemm indikat f'dan l-avviz u kont cempilt f'ismi u kemm f'isem il-konvenut l-iehor Stephen MacKay. Jiena fil-fatt meta cempilt kont kellimt lill-attrici. Konna ghamilna appuntament ma' l-attrici u morna rajna l-hanut. Il-hanut kien ghogobna u ddecidejna biex nikruh minghandha. Konna ghamilna skrittura ta' lokazzjoni ma' l-attrici u din kienet giet iffirmata fl-ufficju ta' l-avukat Dr. Pierre Lofaro. F'dan il-ftehin kien hemm accettazzjoni da parti ta' l-attrici illi l-hanut jinqasam fi tnejn, li jkun hemm parti minnu li nopera jiena u l-parti l-ohra jopera l-konvenut MacKay u kull wiehed minna jopera b'VAT number separat tieghu. L-attrici kienet tohrog ricevuta f'ismi u ricevuta f'isem il-konvenut l-iehor MacKay* u in kontro-ezami rega' stqarr *qed issirli domanda fir-rigward tax-xhieda li ghadni kif tajt fis-sens li jiena nghid kontinwament li jiena krejt minghand l-attrici u qed nigi mistoqsi jekk il-kelma kera tidhirx x'imkien f'dak il-ftehim u jiena nghid li bhala fatt meta l-attrici giet biex tghaddielna l-fond hi kellha diffikultà jekk setghatx tikrihulna jew le u allura kienet staqsietna jekk stajniex naghmlu ftehim f'forma ta' operation agreement biex tkun tista' tghaddihulna minflok ma tissemma' ufficjalment il-kelma kirja. <u>Madanakollu l-iskop ta' dan in-negozju kien biex il-fond jigi mikri</u>[6]. Inizjalment l-attrici ma rieditx tohorgilna ricevuta ghall-hlasijiet izda jiena ghedtilha li minghajr ricevuta ma nhallasx. Ghall-bidu kienet tohrog bicca karta fejn kienet tikteb rent ghall-flus li konna nghaddulha izda wara t-tieni jew it-tielet wahda ma baqghetx tikteb aktar rent izda bdiet tikteb managing jigifieri kienet qed tithallas konsiderazzjoni for managing*. *Qed nigi muri dokument* (a fol. 23 tal-process) *u nikkonferma li din hija l-ahhar ricevuta li harget l-attrici ghall-fond in kwistjoni u nikkonferma li fuq din l-ircevuta hemm miktub consideration for management izda kif gja spjegajt qabel, inizjalment kienet tiktbilna li kienet qed tircievi flus for rent u kien biss sussegwentement li dawret din il-kwistjoni for management. Jiena ma kontx oggezzjonat ghall-fatt illi l-ircevuti kellhom johorgu b'dan il-mod*

[6] Sottolinear tal-Qorti.

ghaliex kienet giet ghandi u qaltli li kienet hadet parir li l-ircevuti kellhom johorgu b'dak il-mod. Jiena bqajt ghaddej inhallasha u nircievi l-ircevuti for management; jiena ma kellix option li naghmel hekk[7].

Il-konvenut l-iehor Stephen MacKay ukoll jikkontesta l-affermazzjoni ta' l-attrici li l-ftehim li hija kellha maghhom kien *operation agreement* u waqt is-seduta tas-7 ta' Frar 2011[8] xehed illi *jiena qed nesebixxi ricevuta datata 14 ta' Mejju 2007* (Dok. "SM1" a fol. 30 tal-process). *Minn din jirrizulta li kien sar hlas ta' €1124 ghall-perijodu ta' sitt xhur. Dawn il-flus kienet tigborhom il-mama ta' l-attrici. Fuq din l-istess ircevuta m'hemm xejn indikat li dawn il-flus qed jithallsu ghal xi management agreement. ... Il-ftehim ma' l-attrici kien li l-kera tithallas kull sitt xhur u jekk mhux sejjer zball konna nhallsu f'Mejju u f'Novembru ta' kull sena*.

Da parte taghha l-attrici tibqa' tinsisti li hija ma kenitx kriet jew ahjar issullokat il-fond "Kismet" Nru.14, Misrah il-Helsien, Valletta, lill-konvenuti izda kienet biss ghadditilhom il-gestjoni ta' dan il-hanut permezz ta' *operation agreement*. In effetti waqt is-seduta tas-16 ta' Jannar 2012[9] xehdet illi *I came about with signing the agreement with the defendants because I was finding it difficult due to my personal life, being married and with children, to be able to run this shop once it was handed over to me after my father. It was then, when I decided to take on someone to take care of the running of this shop, and that is how I ended up signing the agreement.*

Kif gustament osservat mill-konvenuti fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghhom, sabiex jigi determinat x'kienet il-vera natura tal-ftehim milhuq bejnhom u l-attrici jehtieg li din il-Qorti thares lejn <u>is-sustanza</u> tal-ftehim innifsu. In effetti huwa principju assodat fis-sistema guridika nostrali li f'tali ezercizzju *l-Qorti ghandha thossha libera li ma tintrabatx mal-figura guridika li l-partijiet kontraenti joghgobhom jaghtu lill-ftehim taghhom imma ghandha tezamina fil-fatt x'ghamlu u fuq is-sustanza li tirrizulta tapplika n-nomen juris u l-ligi. ... Hi effettivament enunzjazzjoni siewja dik li ssostni illi "la natura di un contratto e gli effetti legali che ne risultano non si determinano dalla sua denominazione, o dalla qualità assunta dai contraenti ma dalla sostanza dello stesso e dello scopo che se ne ebbe stipulando, non che da altri atti che ne fanno riferenza se ve ne sono*[10].

---

[7] Xhieda moghtija waqt is-seduta tad-29 ta' Novembru 2010, fol. 24 u 25 tal-process.
[8] Fol. 37 u 38 tal-process.
[9] Fol. 49 u 50 tal-process.
[10] Sean Bradshaw et v. Albert Gatt Floridia et, Appell Civili Nru. 68/04 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar 2007.

Il-kwistjoni dwar jekk it-trasferiment tal-fond lokat mill-inkwilin lil terzi jikkostitwixxix sullokazzjoni tal-fond jew cessjoni ta' l-inkwilinat giet diversi drabi trattata mill-Qrati nostrali u l-principji stabbiliti fil-gurisprudenza in materia huma s-segwenti:

- *L-inkwilin ma kienx tenut li jiggestixxi n-negozju fil-fond lilu lokat personalment u seta' hekk jaghmel tramite s-servizzi ta' haddiehor. Dan kif inhu risaput jista' jsir b'diversi modi mhux biss bl-impjieg ta' persuni biex jikkonducu l-operazzjoni kummercjali, imma wkoll billi l-inkwilin jassocja mieghu persuni ohra ghal dan il-fini f'arrangamenti li jistghu jiehdu varji forom[11].* Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Vincenzo Camilleri v. Carmelo Tabone nomine,** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' April 1962, *il-ligi tipprojbixxi illi l-kerrej minghajr il-kunsens espress tas-sid, jissulloka l-fond jew icedi l-inkwilinat tieghu, imma ma tipprojbix illi l-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor, jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dak il-hanut, u l-fatt li l-inkwilin jinsab imsiefer minhabba mard u l-hanut li ghandu Malta jinsab gestit minn terza persuna bi ftehim ta' assocjazzjoni mieghu, ma jfisserx tabilfors li dak l-inkwilin issulloka l-fond lil dik it-terza persuna jew cedielha l-inkwilinat tal-hanut. Ma jistax jinghad li kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni ta' l-inkwilinat jekk ma jigux pruvati l-elementi ta' dawn il-figuri guridici; u jekk ma jigux pruvati dawn l-elementi ma tistax tigi akkolta t-talba tal-lokatur ghar-ripresa ta' pussess ta' dak il-hanut bazata fuq l-allegata sullokazzjoni jew cessjoni ta' inkwilinat*[12];

- *Sakemm jigi stabbilit l-interess personali ta' l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit u jirrizulta wkoll element ta' kontroll fuq il-gestjoni, ma tista' tirrizulta ebda sullokazzjoni. A contrariu sensu, fejn dak l-interess personali ma hemmx, il-konkluzjoni tkun bil-maqlub*[13];
- *Jekk* [il-Qorti] *issib illi l-kerrej effettivament qata' r-rabta mal-fond mikri ghax ceda n-negozju, ghalkemm mhux ukoll formalment il-kiri, lil terzi, mela ghandha ssib ukoll illi effettivament, ghalkemm mhux formalment, ceda l-kiri wkoll. Dan ma jfissirx illi kerrej ma jistax iqabbad lil haddiehor bhala institur biex imexxilu n-negozju, izda n-negozju, bir-riskji u l-beneficci tieghu, ghandu jibqa' tal-kerrej. Jekk in-negozju jghaddih lil haddiehor, tkun biss interpretazzjoni artificjali*

11 Rita mart Angelo Azzopardi noe v. Peter Portelli, Appell, 6 ta' Ottubru 1999.
12 Pauline Cutajar v.Carmela Mangion, Appell Civili Nru. 41/00 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Mejju 2003.
13 Judas Taddeus Cassar v. Paul Tabone, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-17 ta' Gunju 1999; Sean Bradshaw et v. Albert Gatt Floridia et, Appell Civili Nru. 68/04 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar 2007.

u formalistika li tghid li mieghu ma ghaddiex ukoll l-interess fil-kiri tal-fond fejn dak i-negozju jkun gestit[14]*;*

- *Ikun hemm sullokazzjoni tal-kirja meta l-inkwilin jghaddiha lil terz. Ghalkemm fid-deher l-inkwilin ikun zamm il-permessi ta' fond kummercjali fuqu u jibqa' jhallas/jiddepozita l-kera, ikun hemm xorta wahda sullokazzjoni jekk it-tgawdija u l-pussess tan-negozju jghaddihom lil terz. Il-kontenut ta' management agreement bejn l-inkwilin u t-terz huwa res inter alios acta ghal dak li jirrigwarda is-sid u certament ma jistax jippregudika l-posizzjoni tieghu*[15]; u
- *Il-patt li wiehed mill-partijiet jassenja lill-parti l-ohra kwota tal-profitti tal-hanut mhiex bizzejjed biex jikkostitwixxi socjetà jew assocjazzjoni bejn dawk iz-zewg persuni. … Ghalhekk jekk il-kerrej jitlaq l-ezercizzju tal-hanut lill-haddiehor, li tobbliga ruhha li thallas lil dak il-kerrej sehem mill-profitti minghajr ma jissemma xejn li dak l-inkwilin ghandu jbati sehem mill-perditi eventwali ta' dak il-hanut … ma jistax jigi ritenut li l-intenzjoni kienet li jifformaw socjetà jew assocjazzjoni bejniethom, izda tirrizulta l-figura ta' lokazzjoni u r-rata ta' profitti stabbilita favur l-inkwilin tirrapprezenta l-prezz ta' l-istess lokazzjoni*[16]*.*

Meta l-import tal-ftehim tal-25 ta' April 2005 konkluz bejn l-attrici u l-konvenuti jigi kkunsidrat fid-dawl tal-principji guridici appena citati jirrizulta b'mod car li kuntrarjament ghal dak pretiz mill-attrici u indikat fl-istess ftehim, il-konvenuti ma gewx koncessi l-gestjoni tal-fond kummercjali "Kismet" Nru.14, Misrah il-Helsien, Valletta, permezz ta' *operation agreement* izda dak l-istess fond gie lilhom sullokat mill-attrici.

Mid-diversi kondizzjonijiet stipulati fl-imsemmi ftehim johrog car li l-attrici ma kenitx qed tiggestixxi il-fond in kwistjoni tramite s-servizzi tal-konvenuti stante li huma la kienu impjegati taghha u lanqas minnha nominati bhala istuturi taghha. Apparte minhekk bis-sahha tal-Klawsola numru 15 tal-ftehim il-partijiet kontraenti specifikament ipprovdew li *nothing in this agreement shall create, or be deemed to create, a partnership between the parties*. Il-konvenuti kienu unikament u esklussivament responsabbli ghal dak kollu li kellu x'jaqsam ma' l-ezercizzju tan-negozju, jew ahjar negozji minnhom gestiti mill-fond in

---

14 Richard Borg et v. Emanuel Degiorgio et, Citaz. Nru. 1151/96 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Frar 2002.

15 Adelina Sant v. Emanuel Caruana, Rik. Nru. 56/98 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-14 ta' Dicembru 2001.

16 Il-Konti Alfred Sant Fournier v. Francis Bezzina Wettinger, Appell Civil 35/99 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta' Jannar 2003.

kwistjoni u huma biss u mhux ukoll l-attrici kienu esposti ghar-riskju/riskji assocjati ma' tali negozji. In effetti bis-sahha tal-Klawsola 4 ta' l-iskrittura privata l-partijiet kontraenti ftehmu li *the SECOND PARTIES* [ossia l-konvenuti] *shall conduct their business at their own risk and expense without any cost to the FIRST PARTY* [l-attrici]. *The SECOND PARTIES shall pay for all services, including those relating to water, electricity and telephone. Furthermore, and subject to what is stated elsewhere in this agreement, it shall be the SECOND PARTIES' responsibility to effect such non-structural alterations in the SHOP in order to be able to use it for their requirements* u bis-sahha tal-Klawsola numru 11 tal-ftehim il-partijiet ipprovdew illi *all licences and permits required under any laws and regulations in connection with the operation of the SHOP by the SECOND PARTIES shall be obtained by the FIRST PARTY at the SECOND PARTIES' expense.*

Ghalkemm l-attrici zammet il-permessi tal-hanut f'isimha u setghet baqghet thallas il-kera lil sid il-fond – ossia l-Gvern ta' Malta – huwa evidenti li hija qatghet kull rabta li seta' kellha mal-fond u ma kellha l-ebda interess personali fin-negozju gestit mill-istess fond – tant illi lanqas zammet favur taghha d-dritt ta' spezzjonijiet perjodici tal-fond tul it-terminu tal-koncessjoni. Lanqas ma kellha xi forma ta' kontroll fuq il-gestjoni tan-negozji gestiti mill-konvenuti minn dak il-fond. Dana kollu jinsab ikkonfermat mill-attrici stess li waqt is-seduta tas-16 ta' Jannar 2012[17] iddikjarat illi *I was not involved in the operation of the shop itself. I sometimes voiced certain issues which I had regarding the décor however, we came to an agreement. I had no say or right to take any part of the profits made from this shop; my only interest was the collection of the consideration which they were paying me.*

B'hekk il-korrispettiv li l-attrici kienet tircievi minghand il-konvenuti u li tieghu titlob il-hlas b'dawn il-proceduri ma huwiex hlas ghas-semplici **gestjoni** tal-fond kummercjali "Kismet" Nru.14, Misrah il-Helsien, Valletta, da parte tal-konvenuti kif minnha affermat, izda huwa hlas ghall-lokazzjoni jew ahjar **sullokazzjoni** da parte taghha ta' l-imsemmi fond favur il-konvenuti bis-sahha ta' l-iskrittura privata datata 25 ta' April 2005.

Kemm-il darba l-Qorti kellha tieqaf hawnhekk fil-konsiderazzjonijiet Taghha dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti jkun jidher li l-istess konvenuti ghandhom ragun f'li jikkontendu li din il-Qorti ma hijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' u tiddetermina din il-

[17] Fol. 49 u 50 tal-process.

kawza stante li ai termini ta’ l-Artikolu 1525(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta *l-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 ta’ Raba’ mahtur bid-disposizzjonijiet ta’ l-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba’* **u** ai termini ta’ l-Artikolu 16(4) tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta’ Malta *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*. Izda, hemm fattur ferm rilevanti li gie ghal kollox injorat mill-konvenuti li serjament jimpingi fuq il-fondatezza ta’ l-eccezzjoni taghhom ta’ l-inkompetenza *rationae materiae* ta’ din il-Qorti.

Mill-provi prodotti jirrizulta li fiz-zmien meta gew istitwiti dawn il-proceduri, ossia fit-**18 ta’ Gunju 2010**, il-lokazzjoni tal-fond favur l-attrici u konsegwentement il-koncessjoni favur il-konvenuti kienu gew terminati u sid il-fond – ossia l-Gvern ta’ Malta – irriprenda l-pussess ta’ l-istess fond. Dana johrog car mix-xhieda li ta l-Kummissarju ta’ l-Artijiet Albert Mamo waqt is-seduta tas-7 ta’ Frar 2011[18]: *fir-rigward tal-hanut numru 14, Misrah il-Helsien, Valletta nghid illi fit-13 ta’ Mejju 1971 dan il-hanut kien inkera lil Kishinchand, Bulchand u Joseph ahwa Mohnani. Il-kirja kienet ghal terminu ta’ sittax-il sena li minnhom kien hemm tmien snin di fermo u tmien snin di rispetto. Il-kirja originali ghalhekk intemmet fit-12 ta’ Mejju 1987. L-inkwilini inghataw il-fakoltà li jgeddu l-kirja skond il-perijodu li huma jhallsu l-istess kera u jekk is-sid ikun irid jittermina ikun irid jaghti notice qabel l-gheluq ta’ dak it-tigdid. Il-kirja f’dan il-kaz kienet tithallas kull sitt shur fl-1 ta’ Jannar u fl-1 ta’ Lulju ta’ kull sena. Peress illi l-Gvern kellu bzonn il-hwienet kollha f’Misrah il-Helsien minhabba l-progett ta’ Renzo Piano, il-kirja ta’ dan il-hanut kif gara fil-kaz tal-hwienet l-ohra kollha ma gietx imgedda. F’dan il-kaz ma gietx imgedda wara l-31 ta’ Dicembru 2009. Ghalkemm il-Gvern ma kienx obbligat jaghti alternative premises lill-inkwilini ta’ dawn il-hwienet, xorta wahda saru spezzjonijiet fl-istess hwienet ghar-raguni li konna nafu li whud mill-hwienet ma kienux okkupati mill-inkwilini originali izda jew minn sub-inkwilini jew inkella b’nies b’management agreements. Peress li l-Gvern kien jaf li l-progett kien ser jibda kemm kemm tard, l-inkwilini ta’ dawn il-*

[18] Fol. 32 sa’ 35 tal-process.

hwienet gew avzati li ***ghalkemm it-terminazzjoni kienet b'effett mill-31 ta' Dicembru 2009, huma setghu jibqghu in okkupazzjoni ta' dawn il-hwienet sa' April 2010***[19]*.*

B'hekk ghalkemm il-pretensjoni ta' l-attrici tittratta dwar hlas ta' korrispettiv ghas-sullokazzjoni tal-fond kummercjali "Kismet" Nru.14, Misrah il-Helsien, Valletta, lill-konvenuti, irid jigi kkunsidrat jekk tali pretensjoni taqax taht il-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera kif provdut fl-Artikolu 1525 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u fl-Artikolu 16(4) tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta ladarba t-talba ghall-kanonizzazzjoni ta' dan il-kreditu qed issir wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni, u konsegwentement ghalhekk tas-sullokazzjoni, tal-fond in kwistjoni.

F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Enriketta Bonnici v. Gordon Borg, Rikors Nru. 40/11** deciza mill-Bord Li Jirregola l-Kera fit-28 ta' Gunju 2012, li kienet tittratta *inter alia* dwar talba ghall-hlas ta' arretrati ta' kera li giet intavolata wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-fond u l-eccezzjoni relattiva ta' l-inkompetenza *rationae materiae* tal-Bord sollevata mill-intimat. Il-Bord cahad dik l-eccezzjoni in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet: *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 l-provvedimenti 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 il-provvedimenti 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*

[19] Enfasi tal-Qorti.

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." 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 imsemmija 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 b'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 notatq 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*.

Ghalkemm din is-sentenza giet appellata l-Qorti taqbel perfettament mar-ragunament tal-Bord Li Jirregola l-Kera u hi wkoll hija tal-fehma li meta talba ghall-hlas ta' arretrati ta' kera tigi intavolata **wara t-terminazzjoni** tal-lokazzjoni u/jew sullokazzjoni, skond il-kaz, din it-talba taqa' taht il-kompetenza tal-Qrati ordinarji u mhux tal-Bord Li Jirregola l-Kera. It-talba ta' l-attrici hija kjarament talba ghall-kanonizzazzjoni tal-kreditu taghha fil-konfront tal-konvenuti u fl-assenza ta' lokazzjoni effettiva u in corso l-forum kompetenti biex jiddetermina tali talba hija l-Qorti ordinarja u mhux il-Bord Li Jirregola il-Kera li, ghalkemm illum ghandu kompetenza ferm iktar wiesgha milli kellu qabel l-emendi introdotti bl-Att X ta' l-2009, xorta wahda jibqa' Tribunal specjali l-kompetenza ta' liema hija strettament determinata mill-Ligi.

Ghaldaqstant, l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti ma jisthoqqx li tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti u filwaqt li tiddikjara li hija kompetenti *rationae materiae* biex tisma' u tiddetermina din il-kawza, tordna l-prosegwiment tal-proceduri.

L-ispejjez relattivi ghal din l-istanza ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti".

Illi l-appellanti Alfred Borg u Stephen MacKay appellaw mill-imsemmija sentenza billi ressqu aggravvju wiehed li essenzjalment jitratta;-

a. interpretazzjoni hazina tad-disposizzjoni ta'l-artikolu 16(4) ta'l-Ordinanza li tirregola it-Tigdid ta' Kiri ta' Bini u l-artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili.

Illi il-kawzali ta' dina l-azzjoni hija wahda semplici li titratta talba ghal hlas ta' kumpens in konnessjoni mal-gestjoni tal-fond "Kismet" f' Misrah il-Helsien il-Belt Valletta. Il-konsiderazzjoni legali madanakollu li johorgu minn dina il-kawzali ma kenux daqstant semplici billi l-konvenuti appellanti jallegaw illi il-ftehim ezistenti bejnhom u bejn l-attrici dwar il-gestjoni ta' dan il-fond fil-fatt ma kienx xejn ghajr kuntratt ta' sullokazzjoni. Dana ghaliex il-fond kien gie mikri originarjament mill-Kummissarju ta'l-Artijiet favur l-attrici u dana bil-kundizzjoni illi hija ma tissullokahx favur terzi. Kien ghalhekk x'aktarx illi l-ftehim iffirmat bejn il-partijiet gie imsejjah bhala ftehim dwar gestjoni ta' hanut u mhux wiehed sullokatur. Illi l-Ewwel Qorti fis-sentenza taghha ezaminat *funditus* dana il-ftehim u wasslet ghal konkluzjoni illi fil-fatt dan il-ftehim kien wiehed ta' sullokazzjoni u ghalhekk tat ragun *in parte* lill-konvenuti appellanti ghal dak li jishqu fl-ewwel eccezzjoni sollevata minnhom. Illi ma jirrizulatx illi xi hadd mill-partijiet interpona appell minn dina il-parti tad-

decizjoni ta'l-Ewwel Qorti ghal ta'l-inqas f'dana l-istadju u kwindi dina il-Qorti mhijiex ser tissindika tali decizjoni.

Illi l-lanjanza imressqa 'il quddiem mill-konvenuti appellanti hija fis-sens illi gialdarba l-Ewwel Qorti wasslet ghal tali konkluzjoni, kwindi il-ligi li ghandha tirregola dana l-ftehim milhuq bejn il-partijiet kellha tkun l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini u kwindi huwa il-Bord tal-Kera li ghandu kompetenza sabiex jitratta u jiddeciedi dana l-kaz.

Illi ma hemmx dubbju illi l-perm ta' dina il-kwistjoni legali idur madwar il-fatt, stabbilit u mhux ikkontestat, illi meta l-attrici appellata intavolat il-proceduri odjerni il-ftehim ta' sullokazzjoni, kif issejjahlu l-Ewwel Qorti, kien gie terminat. Dana ghaliex meta l-Gvern beda il-progett ta' Bieb il-Belt, l-okkupanti kollha tal-hwienet f'Misrah il-Helsien gew mitluba jirrilaxxjaw il-fondi okkupati minnhom versu kumpens u kwindi per forza l-ftehim gie *ipso facto* terminat.

Illi illum il-posizzjoni legali ghar-rigward dan il-punt procedurali gie dibattut fil-gurisprudenza fejn il-qrati taghna ippronunzjaw rwiehom dwar il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u dana wara l-emendi introdotti permezz ta'l-artikolu 38(a) ta'l-Att X tal-2009[20]. Illi l-Ewwel Qorti strahet fid-decizjoni taghha fuq is-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet Enriketta Bonnici vs Gordon Borg, li ghalkemm fiz-zmien meta ipprounzjat ruhha l-Ewwel Qorti dina is-sentenza kienet ghadha pendenti quddiem din il-Qorti kif

[20] Ara Massihnia Massih vs Stivala Properties Limited – App. Inf 02/07/2013; Mario Bugeja vs Joseph Attard – TTZ 17/09/2013, Enriketta Bonnici vs Gordon Borg – App. Inf. 04/12/2013

diversament ippresjeduta, madanakollu l-insenjament moghti fiha gie xortawahda applikat u kondiviz mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Illi dina s-sentenza fil-mori ta’ dana l-appell ghaddiet in gudikat u dana permezz ta’ sentenza moghtija fl-04 ta’ Dicembru 2013 minn dina il-Qorti kif diversament ippresjeduta mill-Onor. Imhallef Mark Chetcuti.

Illi l-konvenuti appellanti madanakollu jargumentaw illi billi l-ordinament guridiku taghna ma japplikax il-principju ta’ *stare decisis* (*binding precedent*), kwindi dina l-Qorti ma hijiex marbuta ma’ dak deciz fis-sentenzi pre-citati u allura hija libera li tiddipartixxi ruhha mir-ragunament imfassla f’dawn id-decizjonijiet jekk hija tal-fehma illi l-istess ma hijiex legalment b’sahhitha.

Illi dina l-Qorti ma tistax tikkondividi dana ir-ragunament ghal kollox, iktar u iktar meta dawn is-sentenzi huma uniformi fil-linji gwida imfassal fihom u huma soretti bi studju legali approffondit. Fil-fatt il-Qrati taghna esprimew rwiehom hekk dwar ir-regola tal-*binding precedent*:

"**il-principju illum hu li sentenza tal-Qrati Superjuri fuq punt ta' dritt ghandha per regola tigi segwita, ghalkemm ma hemmx obbligu preciz in propositu, pero' huwa wkoll stabbilit illi dan il-principju huwa car ghax diversament ikollok anarkija**"[21].

Jinghad ukoll:

[21] Dr. Vladimir Formosa vs Direttur tas-Sigurta Socjali – App.Civ 04/05/1992

"Fl-interpretazzjoni tal-ligijiet ta' pajjizna kif fuq imfisser din il-Qorti hija mghejjuna b'decizjonijiet precedenti taghha, ghax minkejja illi fis-sistema taghna ma jezistix il-kuncett ta' 'binding precedent' huwa ovvju li pronunzjamenti precedenti ta' din il-Qorti fejn il-materja partikolari tkun giet approfondita, ma ghandhomx jigu rovexxati leggerment u minghajr raguni tant serja li jwasslu lil din il-Qorti ghal konkluzzjoni li tali interpretazzjoni hija wahda jew ingusta mal-mghodija taz-zminijiet jew wahda li nterpretat ligi partikolari b'mod inkorrett.[22]"

Stabbilit dana il-fatt, kwindi, il-Qorti sejra tghaddi biex tezamina l-aggravvju tal-appellanti fid-dawl tad-decizjonijiet moghtija fuq dana il-punt ta'dritt. Illi d-disposizzjonijiet tal-ligi li jiddelimitaw il-kompetenza tal-Bord li Jirregola il-Kera jinsabu fl-artikoli 16(3) u (4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili.

Illi minn qari tad-dibattiti parlamentari li ipprecedew il-promulgazzjoni tal-Att numru X tal-2009 wiehed mal-ewwel jinnota illi l-ghan tal-legislatur kien illi jipproponi ligi li tirregola b'mod holistiku il-kirijet kollha vigenti f'dak iz-zmien kemm dawk ta' fondi residenzjali, kif ukoll dawk ta' fondi kummercjali, kirjiet ezistenti kemm qabel l-1995 kif ukoll wara din id-data meta l-ligijiet tal-kera gew liberalizzati. Jinghad hekk fid-dibattitu:

"Kif juri dan it-tibdil fil-Kodiċi Ċivili li għandna quddiemna, id-drittijiet li għandhom kemm is-sid tal-proprjetà kif ukoll l-inkwilini ta' qabel l-1995 huma tali li ma jagħtux lis-sid tal-proprjetà ġustizzja naturali u lanqas

[22] On. Imhallef Dottor Anton Depasquale vs Avukat Generali – 01/06/2001

ġustizzja soċjali. Fir-rakkmandazzjonijiet ippreżentati fil-*white paper* il-gvern evita li jaddotta pass aggressiv fit-tranżizzjoni mill-qagħda kif inhi llum għal suq liberalizzat ta' wara l-1995 li jikkostitwixxi l-livell ta' qafas ta' governanza tal-kirjiet li għandna llum. Bir-riforma fil-qafas tal-kirjiet kif kien qabel l-1995 addottajna pass inkrementali maħsub biex maż-żmien naslu għal tranżizzjoni kemm jista' jkun faċli, tranżizzjoni li ġġib, safejn huwa possibbli, il-kirjiet ta' qabel l-1995 fl-istess livell tal-kirjiet ta' wara l-1995[23]."

Minn hawn johrog car illi tali emendi ghalhekk ma kenux ser jolqtu kirjiet li itterminaw. Dan ma kienx l-iskop li ghalih giet ippromulgata l-ligi u kwindi t-termini uzati mill-legislatur certament kellhom l-ispirtu illi jipprovdu regolamentazzjoni ghal kirjiet godda, kif ukoll ghal dawk ezistenti, izda mhux dawk terminati! Kien ghalhekk illi l-legislatur jidher illi ghamel eccezzjoni f'dan ir-rigward ghal dawk il-kirjiet fejn l-inkwilin jibqa jokkupa il-fond ghalkemm il-kirja tkun intemmet.

Illi ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu ir-ragunament li addottaw il-qrati taghna fid-decizjonijiet taghhom dwar il-kompetenza tal-Bord tal-Kera u l-interpretazzjoni hemmhekk moghtija dwar dak ipprovdut fl-artikoli 1525 tal-Kapitolu 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 allura jaghmlu sens. Li kieku il-legislatur ried mod iehor kien jispecifika dan fil-ligi il-gdida bhal kif ghamel ghall-eccezzjoni maghmula kif hawn fuq imsemmi.

L-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 ighid testwalment:

[23] Dibattiti parlamentari tat-12 ta' Jannar 2009 seduta parlamentari numru 68

"**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 tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratti ta' Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu intemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja**." (sottolinjar tal-Qorti).

Illi l-konvenuti appellanti isostnu illi dina id-disposizzjoni tal-ligi ghandha tinqara fid-dawl ta' dak li jipprovdi il-*proviso* ghall-artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili li jaghti kompetenza lill-Bord li Jirregola l-Kera li jitratta kwistjonijiet li jemergu minn kuntratti ta' kiri. Isostnu illi l-kelma "inkluz" fl-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 hija wahda ezemplifikattiva u mhux tassattiva u ghalhekk ghandha l-istess tifsira bhal kliem "fost ohrajn". Din il-Qorti izda ma tistax taqbel ma dan ir-ragunament ghaliex il-kelma "inkluz" hija marbuta mal-frazi li tipprecedieha u cioe' illi apparti gurisdizzjoni fuq il-materji kollha ta' kirjiet ta' fondi urbani, il-Bord ghandu ukoll ikollu gurisdizzjoni in konnessjoni ma' dawk il-kirjiet li ikunu intemmu izda fejn l-inkwilin jibqa jokkupa il-fond lilu mikri minghajr titolu. Fil-fatt jekk wiehed jaqra it-test Ingliz tal-Ligi dina l-interpretazzjoni temergi iktar cara:

"Without prejudice to any other law the Board shall also decide all matters affecting the leases of urban property including residential as well as commercial property in terms of Title IX of Part II of Book Second of the Civil Code, Of Contracts of Letting and Hiring, **including causes relating to the occupation of urban property where such leases have expired.**" (sottolinjar tal-Qorti).

Fid-dawl ta' dak mistqarr allura dina il-Qorti ma tistax hlief tikkondividi il-fehma moghtija fil-gurisprudenza nostrana in materja fejn inghad hekk:

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

Fl-ewwel lok l-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap.69 cioe 'minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra', ghandha tinftiehem 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 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. Hu minnu li l-ligi ma taghmilx distinzjoni bejn krijiet 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-ligi 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 mhix direttament jolqtu l-kirja billi l-kirja 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 tal-fondi urbani fejn il-kirjiet inkunu 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 izda mhux direttament billi l-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 irid jinkludi kaz wiehed fejn wara tmiem ta' kirja jkun hemm kwistjoni relatat ma' kirja li ntemmet, cioe' kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.

Kwalunkwe kwistjoni ohra li tinsorgi wara tmien il-kirja ghalkemm konnessa u rleatat 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.[24]"

Billi ghalhekk it-talba fil-kaz in dizamina tista' tigi ikkunsidrata bhala "*money claim*" *sic et simplicter* kwindi din il-Qorti fid-dawl tal-konsiderazjzonijiet surriferiti tqis illi din taqa' fil-kompetenza tal-qrati ordinarji.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tichad l-appell, tikkonferma is-sentenza parzjali moghtija mill-Qorti tal-Magistrati fl-intier taghha. Tirrinvija l-atti lill-ewwel Qorti biex hemm tkompli tigi trattata u definita l-kawza fuq il-mertu taghha u fl-ambitu ta'l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati.

L-ispejjez gudizzjarji tal-prezenti procedura jitbatew mill-konvenuti appellanti.

---

[24] Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et – PA 02/07/2013 u Enriketta Bonnici et vs Gordon Borg App.Inf – 04/12/2013

< Sentenza Finali >

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