QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. EDWINA GRIMA LL.D.

Seduta tat-30 ta' Settembru 2015

Rikors Numru: 121/2011

George Muscat (detentur tal-karta ta' identita bin-numru 345941(M)) in rappresentanza tal-kumpanija Tacsum Limited

Vs

Anton Zammit bhala President u membru tas-socjeta 'Brothers and Sisters in Christ' (B.A.S.I.C.) u fil-kapacita personali tieghu bin-numru tal-karta ta'l-identita' 314741(M) bhala garanti *in solidum* tal-obbligi tas-socjeta hawn fuq imsemmija fuq dan l-istess ftehim.

Il-Qorti,

Rat is-sentenza preliminari tas-6 ta' Dicembru, 2012, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

" Il-Bord;
Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti u l-intimat iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni datata 18 ta' Dicembru, 2008 u li permezz taghha r-rikorrenti ikkonceda b'titolu ta' kera lill-intimat il-fond maghruf bhala Mirage Hotel gewwa John Borg Street Msida (kopja ta' l-iskrittura annessa u mmarkata Dok B) waqt li Anton Zammit personalment iggarantixxa l-obbigi fuq din l-iskrittura ta' kera fil-kapacita' tieghu u in solidum;

2. Illi ai termini tal-istess skrittura l-kera tal-fond de quo kellha tkun ta' elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (€2,329) kull xahar bil-quddiem;

3. Illi sal-lum l-intimati naqsu milli jhallas tlettax l-iskadenzi tal-kera u senjatament skaenza li bdiet f'Novembru 2010 u kull xahar segwenti jigifieri l-iskadenza ta' Dicembru 2010, Jannar 2011, Frar 2011, Marzu 2011, April 2011, Mejju 2011, Gunju 2011, Lulju 2011, Awissu 2011, Settembru 2011, Ottubru 2011, Novembru 2011 dejjem fl-ammont elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (€2,329) kull xahar bil-quddiem ammontanti ghall-tletin elf mitejn u sebgha u sebghin euro (€ 30,277)

4. Illi r-rikorrenti interpella lill-intimati permezz ta' ittra interpellatorja u xorta baqa inadempjenti;

5. Illi cio nonostante l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

6. Illi l-esponenti jikkonferma illi jaf il-fatti suesposti personalment u li safejn jaf hu, l-intimati m'ghandhomx difiza xi jressqu.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex dan il-Bord m'ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti necessarji u opportuni:

1. Jiddeciedi l-lawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jikkundanna lill-intimati in solidum ihallsu s-somma kumplessiva ta' tletin elf mitejn sebgha u sebghin euro (€30,277) rapprezentanti tlettax l-iskadenza ta' elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (€2,329) kull xahar bil-quddiem;

Bl-ispejjez u bl-interessi skond il-ligi, u b'rizerva ghal kwalsiasi dritt ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati, li huwa minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati;

1. Preliminarjament, qeghda tigi eccepita in-nullita' tar-rikors promutur ghaliex mhuwiex guramentat, hekk kif mehtieg mill-Ligi.

2. Preliminarjament ukoll, u bla pergudizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta' dana l-Onorabbli Bord ghaliex il-mertu tar-rikors huwa ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji.

3. Preliminarjament ukoll, u bla pregidizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta' dana l-Onorabbli Bord ai termini tas-subartikolu 1525(1) tal-Kap XVI.

4. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta' dana l-Onorabbli Bord ukoll ghaliex is-subartikolu 16(4) tal-Kap 69 jikkonferixxi kompetenza lill-istess Bord in rigward ghal 'all matters affecting the leases of urban property' ('li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani') u kawza dwar allegati arretrati ta' kera kif imressqa mir-rikorrenti ma tittrattax dwar xi haga li tolqot kirjiet ta' fondi urbani imma se mai tittratta dwar konsegwenza ta' ftehim ta' kirja.

5. Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, trid tinghata mir-rikorrenti prova ta' titolu rigward il-fond de quo. Fin-nuqqas, ghandu jirrizulta car illi l-kumpanija rikorrenti mhijiex proprjetarja tal-fond de quo u ghalhekk qatt ma setghet tidhol fi ftehim in rigward tal-istess fond.

6. Preliminarjament ukoll, qeghda tigi eccepita il-lisalibi pendens in rigward ghat-talba f'dak li ghandu x'jaqsam mal-ammonti mitluba ghax-xhur ta' Novembru, 2010 u Dicembru, 2010 ghaliex dawn huma diga' mertu ta' proceduri quddiem dana l-Onorabbli Bord (Rikors Numru 155/2010GG) differit ghas-smigh ghas-seduta tas-6 ta' Frar, 2012.

7. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti ghandha wkoll tincahad ghaliex George Muscat ma kienx awtorizzat skond ma jiddisponi l-Memorandum u l-Articles of Association tal-kumpanija rikorrenti biex jidhol fil-ftehim anness mar-rikors promutur.

8. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tal-kumpanija rikorrenti ghandha wkoll tincahad ghaliex l-istess George Muscat ma jidhirx illi gie awtorizzat skond ma jiddisponu il-Memorandum u Articles of Association tal-kumpanija biex jipprezenta din il-kawza.

9. Bla pregudizzju ghas-suespost, mhuwiex veru illi l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra interpellatorja dwar ix-xhur imsemmija fir-rikors. Dan ir-rikors gie ipprezentat fit-18 ta' Novembru, 2011 u fl-istess hin intbaghtet ittra interpellatorja datata 17 ta' Novembru, 2011, illi waslet wara l-prezentata tar-rikors. Ghalhekk ukoll, il-procediment huwa f'kull kaz intempestiv u qeghda tigi eccipita l-intempestivita' tal-azzjoni.

10. Bla pregudizzju ghas-suespost, il-ftehim jorbot lill-kontraenti illi l-fond jintuza biss bhala hostel, pero' dana, minhabba l-kundizzjoni tal-fond, ma setghax isir. Ghalhekk ir-rikorrenti hija inadempjenti ai termini tas-subartikolu 1539(b) tal-Kap XVI ghaliex ma zammitx l-oggett tal-kirja fi stat li wiehed jista' jaghmel l-uzu li ghalih giet mikrija.

11. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti hija infondata bil-fatt u bid-dritt.

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-ewwel erba eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat. L-eccezzjonijiet enumerati 2, 3 u 4 fil-verita' jistghu jitqiesu bhala eccezzjoni wahda li lkoll jirrigwardaw il-kompetenza rationae materiae ta' dan il-Bord;

Illi kwantu l-ewwel eccezzjoni, jigifieri n-nullita tar-rikors promutur stante li mhux konfermat bil-gurament irid jinghad illi l-konferma ta' rikors bil-gurament quddiem dan il-Bord hija mehtiega ad nullitatem f'dawk il-kazijiet fejn ir-rikorrenti jelegi li jipprocedi sommarjament kontra l-intimat kif ravvizat fl-artikolu 16A tal-Kap 69 bhal f'dan il-kaz. Tajjeb illi jkun senjalat, izda, li ghalkemm din il-kawza inizzjat skond id-dispost tal-artikolu 16A, il-beneficcju tal-procedura sommarja ma baqghax in vigore stante li l-Bord kien ikkonceda lill-intimat l-fakolta' li jressaq l-objezzjonijiet tieghu u per konsegwenza il-kawza issa tassumi l-kors normali taghha. Ghalhekk l-eccezzjoni qed tkun michuda;

Illi l-intimat jilmenta ukoll b'mod preliminari illi dan il-Bord m'ghandux kompetenza dwar il-vertenza odjerna u dan ghal tlett ragunijiet, jigifieri li l-mertu huwa ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji u li l-artikolu 1525(1) Kap 12 u 16(4) Kap 69 jeskludu li din il-materja tkun deciza minn dan il-Bord;

Illi minn ezami tar-rikors promutur, jemergi b'mod inkonfutabbli illi r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord bit-talba singolari ta' kundanna tal-intimat ghall-hlas ta' €30,277 rapprezentanti tlettax-il skadenza ta' kera dovuti mill-intimat. Ir-rikorrenti mhuwiex qed jitlob ix-xoljiment tal-kera jew zgumbrament tal-intimat wara l-iskadenza tas-sena u ghalhekk din hija azzjoni purament ghal hlas ta' arrettrati ta' kera u xejn aktar. L-eccezzjoni tal-intimat kienet naturalment imqanqla minnu ghaliex kwistjoni bhal dik hawn devoluta kienet dejjem rizervata ghall-gudizzju tal-Qrati ordinarji. Issa, r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord bit-talba odjerna ghaliex huwa tal-fehma din il-kompetenza kienet trasferita lill-Bord wara d-diversi emendi fil-Kap 16 u Kap 69 bis-sahha tal-Att X tal-2009;

Issa l-Att X tal-2009 introduca, inter alia, gurisidizzjoni gdida ta' dan il-Bord u dan kien gia diskuss diversi drabi minn dan il-Bord f'kawza ohra. 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. Kwistjonijiet 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 l-provvedimenti tal-ligi kolpiti bl-emendi tal-Att X tal-2009;*

L-artikolu 1525 tal-Kap 16, emendat bis-sahha tal-Att X, issa jipprovdi illi:

1525. (1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' haga kemm ta' xoghol jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, izda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 ghandu jsir bil-kitba.

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'.

L-artikolu 38 (a) ta' l-Att X tal-2009 jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) 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, ***inklużi*** *kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."; (sottolinear u enfazi tal-Bord).*

L-artikolu 46 tal-Kap 69, introdott ukoll b'dawn l-emendi, imbaghad jghid illi l-artikoli 16 sa 45 japplikaw ghall-kirjiet kollha li jsiru wara fl-1 ta' Gunju 1995.

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 bejn lokazzjoni fil-fazi originali u dik 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).*** *Issa, kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna: "kif konoxxut, il-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);*

Fil-kaz hawn skrutinat, l-intimat jikkontendi li dan il-Bord mhux kompetenti jisma' l-kawza odjerna ghaliex l-artikolu 1525(1) tal-Kap 16 jaghti kompetenza esklussiva lil dan it-Tribunal sabiex jiddeciedi kwistjonijiet konnnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjal. L-intimat hu tal-fehma illi l-uzu tal-fond in dizamina ma' jaqa' taht l-ebda wahda minn dawn stante li l-fond kellu jintuza bhala "hostel" skond l-artikolu 10 tal-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet. Issa l-klawsola numru 1.1 tal-istess kuntratt tipprovdi

ghall-kera tal-fond maghruf bhala "Mirage Hotel". Ghalhekk dan il-fond huwa teknikament lukanda u l-inkwilinat huwa ghall-uzu bhala "hostel". Hostel huwa fond li jista' jkun kwalifikat sia bhala fond ta' residenza kif ukoll bhala wiehed kummercjali u dan il-Bord ma jistghax jikkondividi l-fehma tal-intimat meta jghid li l-legislatur ma riedx ikopri kull fond urban izda dawk strettament residenzjali u kummercjali;

L-intimat jobjetta ukoll illi l-artikolu 16(4) tal-Kap 69 ma jaghtix lil Bord dik il-kompetenza li jisma' u jiddeciedi kawzi ghal hlas ta' kera dovuta. Fl-eccezzjoni tieghu, l-intimat jghid illi l-kliema materji kollha li jolqtu kirjiet ma tinkludix kawza bhal dik odjerna fejn ir-rikorrent qed jitlob biss hlas ta' ammont dovut bhala arretrati ta' kera ghaliex "se mai din hija konsegwenza ta' ftehim ta' kirja". Anke hawn, il-Bord ma jistghax jabbraccja dan ir-ragunament ghaliex nuqqas ta' hlas tal-kera dovuta hija ukoll materja li tolqot kirja la darba l-hlas tal-kera hu effett dirett tal-obbligu tal-inkwilin. Dan kollu gia kien diskuss u deciz fil-kawzi ***Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited PA (JA) 31.1.11*** *kif ukoll konfermat fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fi6-16 ta' Lulju 2012 fil-kawza fl-ismijiet* ***PL John Privitera noe vs Joephine Camilleri****. Fiz-zewg sentenzi kien deciz illi t-Tribunal kompetenti biex jisma' kawzi dwar kera dovuta mill-inkwilin huwa l-Bord tal-Kera;*

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad l-ewwel erba eccezzjonijiet tal-intimat;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat."

Illi l-intimat Anton Zammit bhala President tas-socjeta B.A.S.I.C., kif ukoll fil-kapacita personali tieghu, appella mill-imsemmija sentenza li ghaddiet ghad-decizjoni preliminari ghar-rigward ta'l-ewwel erba' eccezzjonijiet sollevati minnu fit-termini tas-segwenti aggravji:

1. Illi n-nullita tar-rikors promotur billi dan kellu jigi ipprezentat bhala wiehed mahluf skond kif rikjest fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema nullita ma hijiex sanabbli u dan kif previst fl-artikolu 789(1)(d) tal-Kapitolu 12.

2. L-inkompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera *rationae materiae* u dan ai termini ta'l-artikolu 1525(1) u (3) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan billi l-fond soggett ghal kirja in kontestazzjoni la huwa fond residenzjali u lanqas jintuza bhala fond kummercjali kif definit bil-ligi. Dan ghaliex il-fond inkera minn ghaqda imwaqqfa ghal skop ta' volontarjat sabiex jintuza bhala *hostel*. Kwindi huma l-qrati ordinarji u mhux mill-Bord li Jirregola l-Kera li ghandhom il-kompetenza sabiex jitrattaw u jiddeciedu l-vertenza.
3. Illi it-talba tar-rikorrenti ghal hlas tal-arretrati tal-kera ma hijiex koperta minn dak dispost fl-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 li taghti gurisdizzjoni lil Bord li Jirregola l-Kera lill-materji kollha li jolqtu kirjiet li ma ghandhiex tinkludi, kif erronjament deciz mill-Bord, kwistjonijiet li jolqtu il-hlas tal-kera.

Illi l-appellanti preliminarjament jintenta jimpunja d-decizjoni appellata billi jishaq illi r-rikors promotur intavolat mir-rikorrenti taht l-procedura sommarja specjali ikkontemplata fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kellu ikun guramentat u n-nuqqas minn naha tar-rikorrenti li jahlef il-kontenut tar-rikors promotur tieghu iwassal necessarjament ghan-nullita ta'l-istess. Illi l-Bord li Jirregola l-Kera cahad dina l-eccezzjoni sollevata mill-intimat billi dehrlu illi gjaldarba huwa kien thalla jipprezenta id-difiza tieghu ghal kaz, il-kawza ghalhekk hadet il-kors ordinarju taghha u ma kellu ikun hemm l-ebda distinzjoni bejnha u bejn il-kawzi l-ohra li ma jinhtiegux illi l-att promotur jigi guramentat.

Illi ghalkemm huwa minnu li l-ligi li dahhlet fis-sehh permezz ta'l-Att X tal-2009 introduciet procedura sommarja specjali li ghandha tigi inizjata permezz ta' rikors guramentat, madanakollu meta l-intimat notifikat b'tali

rikors juri ghas-sodisfazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera illi huwa ghandu difiza *prima facie* x'iressaq allura huwa jithalla jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu u l-kawza tiehu il-kors ordinarju taghha. Din il-procedura tista' tigi assimilata ghal hekk imsejha procedura bil-giljottina ezistenti quddiem il-qrati ordinarji. Fil-fatt f'sentenza moghtija in konnessjoni mal-procedura sommarja specjali fir-rigward inghad hekk:

"Il-procedimenti sommarji kontemplati fl-artikolu 167 et sequitur tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili huma proceduri specjali permessi f'cirkostanzi partikolari fejn tista' issir talba biex tinghata decizjoni skond it-talba, bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza. Huwa pero' mehtieg biex din il-procedura tigi segwita li l-attur jikkonferma bil-gurament tieghu li l-konvenut ma ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talba. Din ic-citazzjoni, flimkien mad-dikjarazzjoni u l-affidavit rikjest fl-artikolu 167 tal-Kap 12, ghandhom jigu notifikati lill-kontro parti fit-terminu stabbilit.

Fl-ewwel data tas-smiegh, dejjem jekk il-konvenut ma jibqax kontumaci jew ma jopponix bhala mhix regolari jew li ma tghoddx ghall-kaz, il-procedura li biha nqeda l-attur, inkella, jekk jghati din l-eccezzjoni u ma tigix milqugha, il-Qorti tghaddi biex tiddecidi minnufih l-kawza, billi tilqa' t-talba tal-attur. B'dana kollu f'dik l-udjenza, l-konvenut jista' jressaq provi li jissodisfaw lill-Qorti li huwa ghandu eccezzjonijiet prima facie, fil-ligi jew fil-fatt xi jgib kontra l-meritu ta' l-azzjoni, jew xort'ohra jgib fatti jew punti ta' ligi li jistghu jitqiesu li jkunu bizzejjed biex jaghtuh il-jedd li jopponi t-talba jew li jaghmel kontro-talba.

Il-Qorti, f'dan l-istadju, hija tenuta biss li tezamina l-validita' tal-pretensjoni tal-konvenut b'mod li tista' prima facie takkordalu d-dritt li jikkontesta t-talba. <u>F'liema kaz il-proceduri ma jibqghux sommarji izda jiehdu r-rotta normali kontemplata fl-artikolu 154 et sequitur tal-Kap 12.</u>[1]" (sottolinjar tal-Qorti)

Issa l-intimat appellanti qieghed jishaq illi dak ir-rikors kien null *ab initio* ghaliex kien nieqes il-gurament tar-rikorrenti, ghalkemm anness

[1] Grima Joseph vs Camilleri Joseph deciza App.Sup 31/01/2003

mar-rikors gieipprezentat affidavit guramentat ta' George Muscat kontenenti il-fatti saljenti tal-kaz. Illi l-artikolu 16A(5) tal-Kapitolu 69, similment ghal procedura ikkontemplata fl-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 fir-rigward jipprovdi:

"**(5) (a) …… L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minhabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ. (b) <u>Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità,</u> jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, <u>huwa għandu jitħalla jiddefendi l-kawża</u> u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d).**
(ċ) <u>Meta l-intimat jitħalla jagħmel id-difiża tiegħu, il-kawża għandha tiġi trattata u deċiża, fuq l-istess atti, waqt il-proċeduri ordinarji provduti taħt din l-Ordinanza.</u>"

Dan kollu ifisser allura illi kull kwistjoni dwar xi irregolarita jew inapplikabbilita tal-procedura sommarja specjali kellha tigi indirrizata l-ewwel u qabel kollox, bl-intimat jipprezenta nota fir-Registru jew inkella matul l-ewwel smiegh u qabel ma iressaq l-kontestazzjoni tieghu fil-mertu. Sorvolat imbaghad dan l-iskoll procedurali b'success, l-intimat jista' jithalla jiddefendi l-kaz dwar kull punt ta' fatt jew ta' dritt li jistghu jolqtu il-mertu u allura minn hawn 'il quddiem il-kawza tassumi l-kors ordinarju taghha u il-procedura sommarja tintemm. Illi ibda biex mill-atti ma jirrizultax illi l-intimat ressaq nota sabiex jikkontesta l-validita tal-proceduri intentati mir-rikorrenti fl-istadju inizjali tal-kaz. Izda ir-*ratio legis* wara d-disposizzjoni tal-ligi hija cara u cioe' illi jekk il-procedura sommarja hija wahda irregolari jew inapplikabbli dan ma ifissirx illi l-

proceduri intentati ikunu nulli izda l-konsegwenza tkun wahda u cioe' illi l-kawza titlef is-sommarjeta taghha u allura l-intimat ghandu jithalla jiddefendi l-kawza. Illi allura anke jekk *gratia argomenti* l-appellanti kellu ragun fil-lanjanza imqajma minnu, dan il-fatt kellu iwassal biss sabiex r-rikorrenti jitlef minnufih il-beneficcju moghti lilu mill-ligi li jigi iddispensat mis-smigh tal-kaz u li jikseb sentenza minnufih biss. Gjaldarba allura, l-appellanti ma segwiex il-procedura dettata mill-ligi u allura huwa thalla jiddefendi il-kawza fil-mertu billi l-Bord dehrlu illi l-intimat kellu kontestazzjoni valida x'iressaq, minn dak il-mument 'il quddiem l-kawza assumiet l-kors ordinarju taghha u l-procedura sommarja specjali ma baqghetx fis-sehh u mhux kif donnu qed jintenta jishaq l-appellanti illi l-proceduri kollha jigu rezi nulli. Illi fuq kollox:

"Ghandu jigi osservat, u dan jinghad maggorment illum wara l-emendi apportati ghal Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili bl-Att XXIV tal-1995, illi in linea ta' massima generali l-formalizmu u r-rigorizmu esagerat fil-proceduri gudizzjarji gie abbandunat bhala "il sistema proprio dell'infanzia del diritto" ("Xuereb –vs- Xuereb", Appell, 2 ta' Jannar 1883).[2]"

Ghaldaqstant il-Qorti ma tara l-ebda motiv 'il ghala ghandha titbieghed mil-fehma tal-Bord u ghalhekk tichad dan l-ewwel aggravvju.

Illi bl-aggravvji l-ohra imressqa 'il quddiem mill-appellanti, huwa jikkontesta il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera *rationae materiae* billi jishaq illi l-Bord ma kellux is-setgha jiddeciedi kawzi meta it-talba hija wahda semplicement ghal hlas ta'l-arretrati tal-kera u ukoll ghaliex il-kirja ta' *hostel,* li kienet tifforma l-oggett tal-kuntratt ta' lokazzjoni iffirmat bejn il-partijiet, ghandha tigi regolata mill-qrati ordinarji billi l-

[2] Mildred Ferando vs Loris Bianchi - App.Inf. dec 12/05/2003 9/2001

ligi tal-kera titkellem biss fuq fondi residenzjali u fondi kummercjali u il-fond mikri ma' jaqa taht l-ebda wahda minn dawn iz-zewg kategoriji.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni korretta ta' kliem jew frazi inghad illi ghandu jigi segwiet il-metodu li jiddetta li fl-ewwel lok il-kelma tittiehed fis-sens naturali u komuni taghha u wara jigi ikkontrollat jekk il-ligi biddlitx dik it-tifsira naturali u komuni tal-lingwa ta' kuljum biex tinholoq konnotazzjoni gdida[3].

"Kwantu ghal kelma '*urban*', il-ligi ma taghtiex definizzjoni taghha u ghalhekk din il-kelma ghandha tinghata s-sinjifikat ordinarju taghha. F'dan ir-rigward … jiccita il-*Concise Oxford Dictionary* fejn jinghad illi urban '*means of living or situated in a city or town*;'

Jikkwota it-tifsira ta' *urban* fil-'*Word and Phrases Legally Defined*' bhala: '*characteristic of, pertaining to, or situated within the limits of a city or cities*.'"

Illi minn ezami tal-Kapitolu 69 jirrizulta illi l-intendiment generali tal-ligi kien li jinkludi il-kiri tal-'bini', li hija id-definizzjoni ukoll tal-kelma 'fond' fl-artikolu 2 tieghu. Illi ghalkemm mal-promulgazzjoni tal-ligi kien l-intendiment generali illi din kellha tkopri d-djar ghall-abitazzjoni u il-fondi kummercjali, madanakollu huwa fatt indubitat illi l-Att X tal-2009 kellu l-ghan li iwessa' il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ikopri gurisdizzjoni fuq il-kirjiet kollha ta' fondi urbani fejn il-ligi tinkludi fost dan il-bini dawk residenzjali u kummercjali. Fil-fatt mill-qari imbaghad tal-procedura il-gdida ikkrejata permezz ta' dan l-Att u cioe' l-artikolu 16A, jinghad illi t-talba b' din il-procedura, li giet adottata mir-rikorrenti inizjalment meta gew intavolati il-proceduri odjerni, ghandha tkopri il-kirjiet ta' fondi urbani, dar ta' abitazzjoni jew fond

[3] App.Inf. Major Peter Manduca vs Prim'Imhallef proffessur Hugh Harding deciza 13/06/1995

kummercjali, tant ghalhekk illi huwa bil-wisq evidenti illi ma hijiex ir-*ratio legis* illi il-fondi urbani kellhom jinkorporaw biss id-djar ta'l-abitazzjoni u l-fondi kummercjali, kif jirritjeni l-appellanti. Tant hu hekk illi anke d-disposizzjonijiet tal-ligi generali li jitrattaw il-kiri tal-proprjeta fil-Kodici Civili jaghtu dawn it-tlett kategoriji ta' kirjiet u cioe' dik urbana, dik residenzjali u dik kummercjali[4].

Illi gjaldarba l-fond mertu tal-kaz huwa "hostel" u gjaldarba ma saritx eskluzjoni espressa bil-ligi bhalma sar fil-kaz tal-kazini li ma kellhomx jitqiesu li huma fondi kummercjali, allura il-kirja ta' hostel bhal fil-kaz in dizamina ghandha titqies bhala kirja ta' fond urban u kwindi ma hijiex eskluza mill-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera.

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 qabel l-1995 kif ukoll wara din id-data meta l-ligijiet tal-kera gew liberalizzati. Ma jidhirx illi ir-*ratio legis* wara l-emendi il-godda kien illi jigu eskluzi xi kirjiet. Fil-fatt l-artikolu il-gdid enumerat 1531A jiddisponi:

"(1) Għar-rigward ta' kirja ta' <u>fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali</u> li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula: (a) il-fond li ser jinkera; (b) l-użu miftiehem; (ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera; (d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif; (e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null. (3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi."

---

[4] Ara artikolu 1527 et seq tal-Kodici Civili

Premess dan allura it-tieni aggravvju tal-appellanti ma jisthoqqlux akkoljiment u qed jigi rigettat.

Minn dan jikkonsegwi ukoll illi lanqas fl-ahhar aggravvju imressaq minnu m'ghandu ragun l-appellanti. Illi l-Qorti ma tarax kif kwistjoni dwar il-hlas tal-*canone* dovut hija estranja mill-kuntratt ta' lokazzjoni meta wiehed mill-elementi essenzjali ta' kull kuntratt ta' kera huwa l-korrispettiv li ghandu jithallas u it-terminu li fih ghandu jigi imhallas u dan kif espressament stipulat fl-artikolu 1531A(1)(e) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi allura l-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69, meta jaghti gurisdizzjoni mill-iktar wiesgha lill-Bord li Jirregola l-Kera li jittutela kull kwistjoni li tolqot il-kirjiet, certament ghandu jikkomprendi fih il-hlas tal-kera miftiehma u dan meta l-kuntratt tal-kera ikun ghadu vigenti bhal kif inhu fil-kaz dizputat.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u is-sentenza appellata ikkonfermata. Tirrimanda l-atti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex hemmhekk tkompli tigi definita dina l-vertenza fid-dawl ta'l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-intimat appellanti.

L-ispejjez ta' dina l-istanza ikunu ghak-karigu ta'l-appellanti.
(ft) Edwina Grima
Imhallef
VERA KOPJA

Franklin Calleja
Deputat Registratur