Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 116/2010/1

Catherine mart Joseph Darmanin [I.D.328838M] u l-istess Joseph Darmanin [I.D.0482134M] u Joseph Camenzuli [I.D.0467970M]

vs

Miriam Cutajar Fiorini [I.D.300564M] u Simone Georgina Meech [I.D.003179A] u l-Avukat Karl Briffa bhala mandatarju ta' l-assenti Sylvia Bellamy

L-Erbgha, 16 ta' Dicembru 2015.

Permezz ta' rikors prezentat fid-29 ta' Settembru 2010, ir-rikorrenti talbu l-awtorizazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex:

1. Tiddikjara li l-intimata Cutajar Fiorini qeghda tokkupa bla titolu l-fond 102, Triq Santa Katerina, Birzebbugia. Il-pretensjoni tar-rikorrenti hi bazata fuq 'il fatt li b'kuntratt tal-14 ta' Novembru 2003 l-intimata saret proprjetarja ta' nofs indiviz tal-fond. Ghalhekk talbu li l-intimata tigi kkundannata tizgombra f'terminu qasir u perentorju li jiffissa l-Bord.
2. Alternattivament minhabba li cediet jew issullokat is-sehem mill-kirja lill-intimata Simone Georgina Meech, u dan minghajr ma nfurmaw lir-rikorrenti, jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond.

Permezz ta' sentenza tad-29 ta' April 2013 il-Bord Li Jirregola l-Kera ta sentenza li biha:

1. Cahad l-ewwel eccezzjoni li biha l-intimata eccepiet li r-rikors hu null ghaliex fih talbiet alternattivi.
2. Laqa' it-tieni eccezzjoni li l-Bord m'ghandux kompetenza biex jisma' u jiddeciedi l-kawza, wara li qies li l-meritu ma kienx jikkoncerna l-obbligi tal-partijiet fir-rigward ta' kirja ezistenti jew obbligu ta' kerrej li jizgombra wara t-terminazzjoni ta' kirja valida, imma dwar jekk kirja ghadhiex valida ghaliex il-kerrej akkwista nofs indiviz tal-fond. Kwistjoni li fil-fehma tal-Bord taqa' barra mill-kompetenza peress li l-kirja ghadha u tibqa' fis-sehh sakemm tkun dikjarata terminata minn Tribunal.

Ir-rikorrenti, illum appellanti, appellaw mis-sentenza u l-aggravju hu li:-

1. Illi l-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu l-kompetenza sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza, u dan in forza tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Din l-emenda li giet introdotta bl-Att X tal-2009, wessghet il-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera. Il-Bord ghandu l-kompetenza li jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. Hu l-Bord li jrid jiddeciedi jekk kirja gietx terminata.

2.Illi b'applikazzjoni tal-Artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili, il-Bord kellu jichad l-eccezzjoni ta' inkompetenza. Dan il-provvediment japplika jekk jigu sodisfatti tliet rekwiziti:

i. Il-kawza gie intavolata wara l-1 ta' Jannar 2010;
ii. Il-fond hu dar ta' abitazzjoni jew kummercjali;
iii. Il-vertenza tkun konnessa ma' kirja;

Permezz ta' din il-procedura qeghda tigi attakkata kirja u qed jintalab li tigi dikjarata li l-kirja spiccat u ntemmet.

L-intimata wiegbet li r-rikorrenti m'humiex jinterpetaw b'mod korrett l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009. Il-kompetenza tal-Bord hi xorta wahda limitata gialadarba L-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) hi ligi specjali. Bl-emendi ma giex fdat f'idejn il-Bord biex jiddeciedi jekk **tezistix kirja**.

Il-qorti rat l-atti.

1. Mill-atti rrizulta li:-

   i. B'kuntratt tal-14 ta' Novembru 2003 pubblikat min-nutar Dr Clinton Bellizzi (fol. 5), l-intimata Miriam Cutajar Fiorini xtrat nofs indiviz tal-fond oggett tal-kawza.
   ii. Ir-rikorrenti ppremettew li huma sidien ta' terz indiviz tal-istess fond.
   iii. Il-fond hu mikri lill-intimata Miriam Cutajar Fiorini b'kera ta' Lm36 kull sena.

2. It-tezi tal-appellanti hi li kif l-intimata Miriam Cutajar Fiorni saret koproprjetarja ta' nofs indiviz tal-fond, il-kirja li kellha ma baqghetx

tezisti. L-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza dwar it-Tigdi tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) jipprovdi:-

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra l-Bord ghandu wkoll jiddeciedi ***l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani***[1] *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".*

Provvediment li japplika ghall-kirjiet li saru qabel u wara l-1 ta' Gunju 1995 (Artikolu 46 tal-Kap. 69).

3. M'hemmx dubju li l-oggett tal-kawza hu fond urban mikri ghand l-intimata. Fir-rigward tal-ewwel kawzali jrid jigi determinat jekk bl-akkwist ta' nofs indiviz tal-fond mill-intimata, spiccatx il-kirja tal-fond in kwistjoni.

4. Fil-White Paper *"Il-Htiega ta' Riforma Sostenibilita', Gustizzja u Protezzjoni"* pubblikata f'Gunju 2008 dwar il-kiri, fil-parti 04.12 **Fuq Min Taqa' r-Responsabbilta' ghar-Regolamentazzjoni tal-Kera**, jinghad:-

   "Il-qafas tal-legislazzjoni kurrenti jissepara r-rikors ta' konflitt bejn il-Qrati u l-Bord tal-Kera. Dan ir-rapport jargumenta li din is-separazzjoni tohloq kumplessitajiet bla bzonn.

   Ghalhekk qed ikun propost li, bhala parti mir-riformi, materji li ghandhom x'jaqsmu mal-kera ***jitnehhew mill-gurisdizzjoni tal-Qrati u titwaqqaf entità amministrattiva wahda li jkollha gurisdizzjoni sija fuq ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera biex ikun zgurat li materji relatati jkunu indirizati b'mod effettiv****. Dan ir-rapport jirrikkmanda li din ir-responsabbiltà ghandha taqa' fuq Bord ghar-Regolamentazzjoni tal-Kera strutturat mill-gdid…….*

   Rakkomandazzjoni 33

[1] Fit-test Ingliz: *"…. the Board shall also decide* ***all matters affecting the leases of urban property*** *……."*.

Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera ghandhom jitqieghdu taht entita wahda biex ikun zgurat li jkun hemm strument effettiv ghal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward ghandha tinghata gurisdizzjoni shiha lill-Bord ghar-Regolamentazzjoni tal-Kera li ghandu jkun ristrutturat".

5. Fil-fehma ta' din il-qorti il-kliem: *"….. il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-* ***materji kollha*** *li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani….",* jinkludu l-kaz in ezami. Il-qorti tosserva li r-rikorrenti qeghdin isostnu li mal-akkwist ta' nofs indiviz tal-fond mill-intimata, il-kiri nhall. Da parti taghha l-appellata tikkontesta tali fatt. Hu minnu li fl-ewwel talba r-rikorrenti talbet dikjarazzjoni li:-

   "….. l-intimata qed tokkupa u zzomm il-fond 102 gja 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia minghajr ebda titolu validu fil-Ligi";

   pero' hu ovvju li fl-ewwel lok hemm bzonn ta' dikjarazzjoni dwar jekk il-kirja spiccatx minhabba li r-rikorrenti jsostnu li minhabba li l-intimata xtrat nofs indiviz tal-fond, ma tistax tkun inkwilina ta' nofs indiviz tal-fond[2]. Materja li tolqot kirja ta' fond urban. B'applikazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 il-kompetenza hi tal-Bord Li Jirregola l-Kera[3].

   Sahansitra, l-Artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jipprovdi:-

   "Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ***ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali"*** (enfazi tal-qorti)[4].

   Kliem li fil-fehma tal-qorti jkompli jikkonferma kemm hi wiesgha l-kompetenza tal-Bord u x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ppropona dik il-ligi. Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 ir-regola, u mhux l-eccezzjoni, hi

---

[2] F'paragrafu 7 tal-premessi ddikjaraw: *"… Miriam Cutajar Fiorini hija inkwilina ta' kwota indiviza li hija guridikament inaccettabbli u llegali……".*

[3] Ovvjament dak li nghad hu bla pregudizzju ghal materja dwar jekk jistax jintalab l-izgumbrament tal-intimata gialadarba hi llum koproprjetarja tal-fond.

[4] Dan apparti l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili li jipprovdi li l-Bord ghandu kompetenza esklussiva li jisma' u jiddeciedi *"…. Kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali…..".*

li fejn si tratta ta' kirjiet ta' fondi urbani, il-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu l-gurisdizzjoni esklussiva. Sahansitra kienu biss dawk il-kawzi li kienu diga' pendenti quddiem il-Qrati u Tribunali, li kellhom jibqghu jinstemghu u jigu decizi minn dawk il-Qrati u Tribunali. F'dan ir-rigward fit-Tieni Qari tal-Abbozz, il-Ministru tal-Politika Socjali li pprezenta din il-ligi, qal li bid-dhul fis-sehh tal-Att:-

"Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħux taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfetħu qabel din il-liġi jibqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati" (seduta tal-10 ta' Dicembru 2008, seduta numru 66).

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u tvarja s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tad-29 ta' April 2013 fis-sens li thassar dik il-parti li laqghet it-tieni eccezzjoni tal-intimata Miriam Cutajar Fiorini[5] u minflok tichad l-istess eccezzjoni. Spejjez tal-appell a karigu tal-intimata filwaqt li l-ispejjez tas-sentenza tad-29 ta' April 2013 jibqghu skond kif ordna l-Bord.

Tordna wkoll li l-atti jintbaghatu lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jissokta bis-smiegh tal-kawza.

Anthony Ellul.

---

[5] L-eccezzjoni taqra: *"Illi preliminarjament ukoll l-ewwel talba tar-rikorrenti fejn hu allegat illi l-esponent qed tokkupa l-fond meritu tal-kawza minghajr ebda titolu validu fil-ligi, m'hijiex wahda ta' kompetenza ta' dan il-Bord"*.