PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 15 ta' Marzu, 2017

Rikors Guramentat Nru: 818/2016 AF

Anthony Manicolo

Carmelo Manicolo

Mary Maniscalco

Joseph Manicolo u

Catherine Camilleri

vs

Godfrey u Bridgitte konjugi Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond bin-numru erbgha u hamsin (54) gja hamsa u tmenin (85), Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk.

L-imsemmi fond kien koncess b'titolu ta' kera lill-intimati skond skrittura lokatizja datata 3 ta' April 1996 moghti lilhom mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti.

Permezz ta' rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbu l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond kummercjali peress illi l-lokazzjoni skond l-istess ftehim skadiet nhar il-14 ta' Novembru 2011 u l-intimati rrifjutaw milli jivvakaw l-imsemmi fond f'tali data minkejja li gew interpellati biex jaghmlu dan anke permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' Awwissu 2011.

B'sentenza tas-17 ta' Novembru 2014, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrenti. Madankollu, l-intimati appellaw minn din is-sentenza liema appell gie michud bl-ispejjez kontra l-istess appellanti nhar it-13 ta' April 2016, filwaqt li l-Qorti tal-Appell tat sal-ahhar ta' Awwissu 2016 biex l-intimati jivvakaw mill-post in kwistjoni.

Nhar l-1 ta' Settembru 2016, l-intimati taw ic-cwievet tal-fond in kwistjoni lir-rikorrenti, liema fond izda thalla fi stat iddanneggjat u ngumbrat b'diversi oggetti u minghajr provvista ta' ilma u elettriku u sal-gurnata tal-lum ghadhom ma dawwrux il-permessi tal-fond fuq ir-rikorrenti hekk kif inhuma obbligati illi jaghmlu.

Minkejja illi l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' April 2016 sabiex ihallsu d-danni ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-imsemmi fond minn nhar il-15 ta' Novembru 2011 sa dakinhar li l-fond gie rritornat lilhom, l-intimati baqghu inadempjenti.

Il-perit *ex parte* AIC Godwin J Aquilina ingaggjat mir-rikorrenti ivvaluta b'mod konservattiv il-valur tal-kirja attwali tal-fond, u cioè minn Novembru 2011 sal-lum, fl-ammont ta' sbatax-il elf Ewro fis-sena.

L-intimati qeghdin jirrifjutaw illi jhallsu kwalunkwe ammont lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni taghhom minghajr titolu mill-15 ta' Novembru 2011 sal-1 ta' Settembru 2016 u ghall-hsarat li

thallew fil-fond mill-Intimati u ghalhekk kellhom iressqu din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tillikwida d-danni kkagunati mill-intimati fil-fond numru erbgha u hamsin (54) gja hamsa u tmenin (85), Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk u tinnomina okkorendo perit nominand ghall-istima relattiva.

2. Tillikwida d-danni dovuti mill-intimati lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni taghhom minghajr titolu tal-imsemmi fond mill-15 ta' Novembru 2011 sal-1 ta' Settembru 2016 u tinnomina okkorendo perit nominand ghall-istima relattiva.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jridu jhallsu d-danni, kumpens u telf iehor.

4. Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti d-danni, kumpens u telf iehor hekk likwidati, flimkien mal-imghaxijiet skond il-ligi.

5. Tordna lill-intimati ihallsu l-ammonti hekk likwidati fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 22 ta' April 2016 kontra l-intimati li qeghdin jigu minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament, din il-Qorti mhix kompetenti biex tisma' u tiddeciedi l-kawza billi l-kwistjoni taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera skond l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69.

Bit-talbiet taghhom ir-rikorrenti qed jitolbu l-hlas ta' kumpens u danni wara t-terminazzjoni ta' kirja.

Kif spjegat il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza taghha Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et (App. Inf. 16.12.2016), "ghal finijiet ta' kompetenza, il-ligi ma taghmilx distinzjoni jekk fiz-zmien li l-attur jipproponi l-kawza l-kirja tkunx ghadha fis-sehh jew le. Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jirrizultax li l-kompetenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien li tigi proposta l-kawza ... Il-pretensjoni tal-atturi hi bazata fuq obbligi kuntrattwali li jemanu mill-kuntratt ta' lokazzjoni li kien hemm bejn il-kontendenti. Gialadarba l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdu li l-Bord ghandu: "... l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali", ghal din il-Qorti hu evidenti li t-talba ghall-hlas ta' kera taqa' fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-lokazzjoni ghadhiex in vigore jew le. Provvediment li ma jaghmilx distinzjoni f'liema perjodu jkun sar il-kuntratt ta' lokazzjoni."

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fil-ligi.

F'kull kaz, l-eccipjenti ma kkagonaw ebda danni fil-fond imsemmi u ghalhekk ma hemmx danni x'jigu likwidati.

Ghal kuntrarju kienu l-eccipjenti li bnew il-fond kif inhu illum. Meta haduh b'kera dan kien jikkonsisti f'kamra zghira antika fil-pjan terren. Huma bnew il-post mill-gdid fuq zewg sulari u ghamluh restaurant zghir kif inhu illum.

F'kull kaz ukoll, l-eccipjenti zammew ghal kollox mal-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond imsemmi inkluza z-zieda stipulata fl-istess kuntratt anke fil-perjodu li jirreferu ghalih ir-rikorrenti. L-eccipjenti baghtu l-hlas shih ghall-perjodu kollu sa tmien il-lokazzjoni u l-konsenja tac-cavetta lill-atturi, izda l-dawn irrifjutaw dan il-hlas, u qed jippretendu hlas aktar.

Anke t-talba ghall-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

L-atturi nfushom iddikjaraw bil-gurament fil-kawza precedenti bejn il-partijiet li ma riedux jikru aktar dan il-fond. Kieku ma kienx hekk l-eccipjenti kien ikollhom id-dritt ghall-ewwel preferenza f'kaz ta' kiri mill-gdid.

F'kull kaz ukoll, l-atturi ghandhom jippruvaw skond il-ligi d-danni reali li huma jghidu li garrbu oltre l-hlas offert skond il-kirja originali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija azzjoni għad-danni u kumpens għall-okkupazzjoni. L-atturi jippremettu li l-konvenuti kienu jikru mingħandhom il-fond 54, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk, liema kirja skadiet fl-14 ta' Novembru 2011. Peress illi l-konvenuti rrifjutaw li jirritornaw iċ-ċwievet tal-fond fi tmiem il-kirja, l-atturi kellhom jirrikorru għall-proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbu l-iżgumbrament tal-konvenuti. Il-Bord laqa' t-talbiet attriċi permezz ta' sentenza datata 17 ta' Novembru 2014. Din is-sentenza ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza datata 13 ta' April 2016. L-atturi jispjegaw li l-konvenuti rritornaw iċ-ċwievet tal-fond fl-1 ta' Settembru 2016 fejn instab illi l-fond tħalla fi stat danneġġjat. Għaldaqstant, huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu tajjeb għad-danni li allegatament ġew kawżati fil-fond kif ukoll tillikwida l-kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom tal-fond mid-data ta' tmiem il-kirja sad-data meta effettivament ġew ritornati ċ-ċwievet tal-fond lill-atturi.

Din is-sentenza hija limitata għall-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti li permezz tagħha huma jikkontendu li din il-Qorti m'għandhiex kompetenza *rationae materiae* biex tisma' u tiddeċiedi l-kawża in kwantu li l-kwistjoni taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li jirregola l-Kera skont l-artikolu 1525 tal-

Kodiċi Ċivili u l-artikolu 16(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini.

Id-disposizzjoni rilevanti tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili taqra hekk:

> "*Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban u ta’ dar għall-abitazzjoni u ta’ fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta’ ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta’ raba’ taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ maħtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta’ Kiri ta’ Raba’*."

L-artikolu 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini jaqra hekk:

> "*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.*"

Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et tas-7 ta’ Ottubru 1997:

> "*Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-kompetenza ta’ Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha.*"

Fil-kawża tal-lum mhuwiex ikkontestat illi l-kirja tal-fond in kwistjoni ġiet fi tmiemha. Huwa ċar minn kliem id-

disposizzjonijiet tal-liġi ċitati li l-leġislatur ried illi kull kwistjoni relatata mal-kirja ta' fond urban taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera. Madanakollu, f'kawżi bħal ma hija dik tal-lum, tqum il-mistoqsija dwar liema huwa l-forum kompetenti f'każ illi l-kirja tkun ġiet fi tmiemha.

Il-Qorti tibda billi tqis jekk għandhiex kompetenza tieħu konjizzjoni tat-talba attriċi għall-kumpens għall-okkupazzjoni. Huwa ċar minn kliem l-artikolu 16(4) (tal-Kap. 69) suċitat illi huwa l-Bord tal-Kera li għandu kompetenza biex jisma u jiddeċiedi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani wara li tkun intemmet il-kirja. Naturalment, dan jinkludi wkoll talbiet għall-kumpens għall-okkupazzjoni u għaldaqstant, din il-Qorti ċertament m'għandhiex kompetenza sabiex tisma u tiddeċiedi dawk it-talbiet attriċi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni.

Dwar it-talbiet attriċi li jirrigwardaw l-allegat danni kkaġunati fil-fond, din il-Qorti hija tal-fehma li dawn it-talbiet huma bbażati fuq l-obbligi tal-inkwilin skont il-liġi u għalhekk, hija kwistjoni li tolqot il-kirja ġja eżistenti bejn il-partijiet. Għalhekk, kif diġa ngħad, tqum il-mistoqsija dwar kif għandhom jiġu interpretati d-disposizzjonijiet tal-liġi suċitati fid-dawl tal-fatt illi din l-azzjoni ġiet proposta quddiem din il-Qorti wara li l-kirja ġiet fi tmiemha.

Din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża fl-ismijiet Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et tat-2 ta' Lulju 2013 qieset illi:

> "*...ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta waħda Tribunal Speċjali, allura l-ġurisdizzjoni tiegħu għandha tiġi interpretata b'mod restrittiv u għandha tipprevali l-ġurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirriżultax ċar li l-Bord ingħata ġurisdizzjoni.*"

Il-Qorti kompliet billi qalet:

> "*kwalunkwe kwistjoni oħra li tinsorġi wara tmiem il-kirja, għalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa' fil-*

ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord speċjali b'poteri li jwasslu biss safejn tagħtih il-liġi."

Fuq l-insenjament tas-sentenzi Enriketta Bonnici vs Gordon Borg, deċiża mill-Bord tal-Kera fit-28 ta' Ġunju 2012 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Diċembru 2013 u Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et, deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fid-9 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2014, il-Qorti għamlet distinzjoni bejn kirja li għadha fis-seħħ u kirja li ntemmet u dwar dan qalet 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."

Fl-imsemmija sentenza ta' Enriketta Bonnici vs Gordon Borg, il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet proprju hekk:

"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, skont 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 kontrattwali jew ta' rilokazzjoni skont il-kaz u konsegwentement il-ligi tal-kera applikabbli. Però l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgha tal-Bord kienx jestendi anki ghal kwistjonijiet avolja konnessi

jew relatati mal-kirja però 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. Però 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)."

Il-Qorti kkonkludiet hekk:

"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, cioè kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu però wara tmiem 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 tmiem 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."

Fil-kawża Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et ċitata, il-Qorti tal-Appell Inferjuri kkunsidrat ukoll id-dibattiti parlamentari li ppreċedew il-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 u qalet hekk:

"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 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.**"*

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 lartikolu 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:

"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, <u>inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu intemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja</u>." *(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 <u>the Board shall also decide all matters affecting the leases of urban property</u> 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, ***<u>including causes relating to the occupation of urban property where such leases have expired</u>***." *(sottolinjar tal-Qorti).'*

Sabiex isostnu l-eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jirreferu għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et tas-16 ta' Diċembru 2015. F'din il-kawża, il-Qorti tal-Appell stqarret illi ma taqbilx mal-interpretazzjoni mogħtija fis-sentenzi ċitati u qalet hekk:

i. *"Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ghandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg provvedimenti tal-ligi gew introdotti bis-sahha tal-istess ligi, u l-applikazzjoni ta' wiehed ma jiddependix mill-iehor.*

ii. *Wiehed jista' jargumenta li l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 japplika fejn il-kirja tkun ghadha fis-sehh in kwantu jipprovdi li l-Bord ghandu jiddeciedi "..l-materji kollha li **jolqtu kirjiet** ta' fondi urbani….", u fit-test Ingliz: "… **affecting the leases** of urban property". Il-kelma "jolqtu" bl-Ingliz "affecting" taghti lil wiehed x'jifhem li tirreferi ghal kirja ezistenti u mhux li tkun spiccat. Il-kliem "…. inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani **fejn il-kirjiet ikunu intemmu**….", jistghu jkomplu jsahhu l-fehma li l-kelma kirjiet fl-ewwel parti tal-provvediment qeghda tirreferi ghal kirja li ghadha fis-sehh. Pero' l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili m'ghandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fil-fatt l-Artikolu 16(4) hu ntiz biss biex jaghti lill-Bord **ukoll** il-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f'dak il-provvediment. Tant hu hekk li fl-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 jinghad li "…. il-Bord ghandu **wkoll** jiddeciedi l-materji …….". Ghalhekk il-kompetenza tal-Bord m'hijiex limitata biss ghal materji li jissemmew fl-imsemmi provvediment.*

iii. *L-Artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi "**kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri**". Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk fil-fehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx.*

iv. *Ir-realta' tibqa' li kawza fejn jintalab hlas ta' kera hi kwistjoni ntrinsikament marbuta mal-kuntratt ta' kera, u dan minkejja li l-kirja ma tkunx ghadha fis-sehh. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn bil-mod kif inkiteb l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-Bord ghandu kompetenza li jisma' u jiddeciedi kawza ghall-hlas ta' kera meta l-kirja tkun ghadha fis-sehh filwaqt li m'ghandux tali kompetenza ghas-semplici raguni li l-kirja tkun inhallet. L-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jatix lill-qorti x'tifhem li l-*

legislatur ried jiddistingwi. Wara kollox huma kwistjonijiet relatati mal-obbligi kuntrattwali ta' inkwilin."

Wara li qieset bir-reqqa l-posizzjoni tal-Qrati tagħna fis-sentenzi msemmija, din il-Qorti hija tal-fehma li l-Bord tal-Kera għandu kompetenza jieħu konjizzjoni ta' kwistjonijiet relatati ma kirjiet f'każijiet biss fejn il-kirjiet ikunu għadhom fis-seħħ, bl-eċċezzjoni ta' kawżi għall-kumpens għall-okkupazzjoni, eċċezzjoni li tipprovdi l-liġi stess.

Din il-Qorti wkoll hija tal-fehma li l-Bord tal-Kera, bħala tribunal speċjali, għandu poteri limitati u l-interpretazzjoni dwar liema huma dawk il-kwistjonijiet li jaqgħu fil-kompetenza esklussiva tiegħu għandha tingħata tifsira restrittiva. Fejn il-leġislatur ried illi l-poter tal-Bord jinkludi wkoll kwistjonijiet li jqumu wara tmiem il-kirja u ċioè kumpens għall-okkupazzjoni, dan għamlu bi kliem ċari u inekwivokabbli li ma jħallux wisq spazju għall-interpretazzjoni. Huwa veru li kliem l-artikolu 16(4) tal-Ordinanza m'għandhomx neċessarjament jiddeterminaw l-interpretazzjoni tal-kliem tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili dwar il-kompetenza tal-Bord, iżda wieħed irid dejjem iżomm f'moħħu li dawn iż-żewġ disposizzjonijiet tal-liġi ġew introdotti permezz tal-istess emendi, bħala parti minn reviżjoni sħiħa tal-liġijiet tal-kera u għaldaqstant, fl-interpretazzjoni ta' disposizzjoni waħda ma tistax tiġi injorata l-oħra daqs li kieku m'għandhom xejn x'jaqsmu ma xulxin.

Għaldaqstant, din il-Qorti jirriżultalha li fil-każ illi għandha quddiemha llum, din il-Qorti hija kompetenti biex tisma u tiddeċiedi biss dawk it-talbiet attriċi li jirrigwardaw danni kkawżati fil-fond in kwistjoni.

Il-Qorti tirrileva li permezz tal-emendi l-ġodda introdotti permezz tal-Att IV tal-2016 l-artikolu 741(b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili llum jipprovdi hekk dwar l-eċċezzjoni tal-inkompetenza:

"izda jekk il-qorti tikkunsidra li l-eccezzjoni hi gustifikata, il-qorti ghandha, permezz ta' digriet in camera, li ma jkunx appellabbli, tordna li l-atti tal-proċeduri jiġu trasferiti lill-

> *qorti, bord jew tribunal li l-qorti tikkunsidra li għandhom jieħdu konjizzjoni ta' dik il-kawża."*

Fil-każ tal-lum, peress illi l-Qorti tqis illi l-eċċezzjoni tal-inkompetenza hija ġustifikata biss fir-rigward ta' wħud mit-talbiet attriċi, il-proċedura ġdida introdotta bl-Att IV tal-2016 mhix applikabbli.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti limitatament sa fejn din tolqot it-talbiet attriċi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni wara tmiem il-kirja, tiċħad l-eċċezzjoni fir-rigward tat-talbiet attriċi għall-likwidazzjoni u ħlas ta' danni u għaldaqstant, tordna l-prosegwiment tal-kawża fil-mertu fid-dawl ta' dak deċiż.

Spejjeż riżervati għall-ġudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG