BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

(1) Monica Magro (KI 193553(M)

(2) Carmen Houlton (KI 812905(M))

vs

(1) Jesmond Vassallo (KI 050268M))

(2) Maria Therese Tabone (KI 259065(M))

(3) Mark Vassallo (KI 177570(M))

Rikors Numru: 37/2018JD

Illum 26 ta' Gunju 2019

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti pprezentat quddiem dan il-Bord fit-13 ta' Awissu 2018 li permezz tieghu ppremettew:

(1) Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond Nru 4 gia 121, Our Lady of Sorrows Street, Hamrun, liema fond kien mikri lil Alfred u Emma konjugi Vassallo minn qabel l-1995;
(2) Illi r-rikorrenti kienu fethu proceduri legali kontra l-intimati minhabba li kienu qed jokkupaw il-fond proprjeta' taghhom b'mod illegali u abbuziv wara l-mewt tal-genituri taghhom, l-imsemmija Alfred u Emma konjugi Vassallo, u fejn inghatat sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Monica Magro et vs Jesmond Vassallo et (Rik Nru 46/2017) kif jidher fil-kopja vera tas-sentenza annessa u mmarkata bhala Dok A;
(3) Illi din il-kawza giet deciza favur l-esponenti, fejn dan l-Onorabbli Bord ordna l-izgumbrament tal-intimati, kif jidher mis-sentenza mejmuza u mmarkata bhala Dok A;
(4) Illi ghal din is-sentenza ma' kien hemm l-ebda appell, kif jidher ukoll fid-dokument sopracitat immarkat bhala Dok B;

(5) Illi minkejja dan, ghad hemm kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq il-fond li sallum ghadhom ma' thallsux, kif jidher mill-kont bilancjali li jammonta ghal €4,236.19, u/jew somma verjuri, liema kont huwa anness u mmarkat bhala Dok C;
(6) Illi fil-mori tal-kawza Rik 46/2017 deciza fis-6 ta' Novembru 2017 li hija mmarkata bhala Dok A giet ceduta talb atar-rikorrenti, liema talba kienet qed titlob illi jithallsu l-kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma marbut mal-uzu tal-fond mill-intimati;
(7) Illi din ic-cessjoni saret minghajr pfregudizzju ghat-talba tal-esponenti;
(8) Illi l-intimati gew interpellati permezz tal-ittra ufficcjali numru 2149/16, intavolata fil-24 ta' Gunju 2016 biex ihallsu dawn il-kontijiet izda huma baqghu inadempjenti u moruzi. Illi din l-ittra ufficjali hija mmarkata bhala Dok D;
(9) Illi l-intimati gew debitament notifikati b'din l-ittra ufficcjali f'Lulju 2016;
(10) Illi din il-kawza giet intavolata quddiem dan l-Onorabbli Bord inkluz skont l-artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex jaqta' u jiddeciedi billi:

1) Jiddikjara lill-intimati solidalment responsabbli sabiex ihallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq il-fond 4 gia 121, Our Lady of Sorrows Street, Hamrun u jordna u jikkundanna lill-intimati solidalment sabiex ihallsu l-kontijiet kollha tad-dawl u l-ilma, liema kontijiet jammontaw ghas-somma bilancjali ta' Eur 4,236.19 u/jew somma ohra verjuri, u dan fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u bl-imghax legali mid-data tal-ittra ufficjali datata l-24 ta' Gunju 2016 sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-Risposta tal-intimata Maria Theresa Tabone li permezz taghha eccepiet:

1. Illi preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza ratione materie ta' dan il-Bord stante li t-talba hija sempliciment talba ghal-hlas t'allegat ammont minghajr relazzjoni ta' kirja. Fi kliem ir-rikorrenti stess, l-intimata qeghda (haga kontestata) tirrisjedi fil-fond inkwistjoni minghajr titolu. Wara kollox, diga' hemm sentenza ta' dan il-Bord li ordna l-izgumbrament ukoll tal-intimata u ghalhekk zgur li l-intimata m'hijiex qeghda teccepixxi titolu ta' kera. Dan lanqas kien sehh fil-proceduri anterjuri rigwardanti l-izgumbrament.
2. Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti jridu jippruvaw li hallsu l-ispejjez relevanti wara c-cessjoni minnhom tat-talbiet enumerati 4, 5 u 6 tal-proceduri fl-istess ismijiet bin-numru 46/17 decizi minn dan il-Bord kif presjedut fis-6 ta' Novembru 2017, qabel il-ftuh ta' dawn il-proceduri a tenur tal-artikolu 907(2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.
3. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju wkoll in-nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti ghall-allegata somma, ghaliex fin-nuqqas ta' prova lir-rikorrenti gew

surrogati fid-drittijiet tas-socjeta' ARMS Limited, hija dik is-socjeta' biss li tista' tirriklama dan l-allegat ammont.

4. Illi preliminarjament ukoll, l-esponent m'hijiex il-legittimu kuntradittur f'dawn il-proceduri.
5. Illi fil-mertu, l-esponenti ilha li telqet mill-fond inkwistjoni zmien twil ilu, circa ghoxrin sena ilu u ghalhekk ma tahti ghall-ebda konsum ta' dawl jew ilma.
6. Illi l-esponenti m'ghandha taghti l-ebda ammont, fl-aghar ipotezi dawn ghandhom jithallsu minn min utilizza servizz.
7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ra li l-intimati l-ohra naqsu li jipprezentaw Risposta minkejja li kienu debitament notifikati bl-atti tal-kawza.

Ra l-ordni moghti minn dan il-Bord fl-udjenza tas-17 ta' Ottubru 2018 sabiex tigi trattata l-ewwel eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord biex jisma' u jiddeiciedi t-talba tar-rikorrenti, liema eccezzjoni tqajmet mill-intimata Maria Theresa Tabone.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Din hija kawza li r-rikorrenti qed jaghmlu kontra l-intimati, successuri tal-inkwilini li kienu jokkupaw il-fond 121, Triq id-Duluri, Hamrun, ga mikri lill-genituri taghhom, Alfred u Emma konjugi Vassallo, illum mejta. Ir-rikorrenti kienu hadu pussess ta' dan il-fond wara proceduri quddiem dan il-Bord fl-ismijiet **Monica Magro et vs Jesmond Vassallo et** (Rik. 46/2017) decizi favur taghhom fis-6 ta' Novembru 2017 (aktar 'l isfel tissejjah 'l-Ewwel Sentenza).[1] Bil-kawza prezenti, ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jiddikjara lill-intimati solidalment responsabbli sabiex ihallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq dan il-fond, li jammontaw ghas-somma ta' erbat elef mitejn u sitta u tletin Ewro u dsatax-il centezmu (€4236.19), jew somma verjuri li tigi stabbilita minn dan il-Bord.

Preliminarjament, l-intimata Maria Theresa Tabone eccepiet in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord biex jisma' u jiddeciedi din il-kawza ghaliex jidhrilha li t-talba hija semplicement wahda ghall-hlas ta' ammont li ma ghandu x'jaqsam xejn ma' kirja. Hija tghid li hija qatt ma ppretendiet li kellha titolu ta' kiri fuq dan il-fond, u lanqas ghadha qed tokkupah kif jallegaw ir-rikorrenti.

[1] Ara Sentenza li ghaddiet f'gudikat, Doki. A u B annessi mar-Rikors promotur, fol. 4 sa 10

Fis-sottomissjonijiet taghha, l-intimata argumentat li, fl-Ewwel Sentenza, dan il-Bord accetta l-verzjoni taghha li ghalkemm hija wahda mill-werrieta tal-konjugi Vassallo, hija kienet ilha ghexieren ta' snin ma tirrisjedi fil-fond mikri lill-genituri taghha fil-Hamrun, mindu kienet izzewget, u lanqas biss kellha c-cwievet tieghu, u li ghalhekk ma kienet qed tivvanta ebda titolu ta' kiri dwaru. Minn dan il-fatt, l-intimata tislet li hija qatt ma kellha ebda relazzjoni lokatizja mar-rikorrenti. Hija ghalhekk tikkonkludi li dan in-nuqqas inehhi kull kompetenza ta' dan il-Bord fuq it-talba mressqa quddiemu kontra taghha mir-rikorrenti. L-intimata rrikonoxxiet id-divergenzi fil-gurisprudenza taghna fuq din il-kwistjoni tul is-snin, pero' ghazlet li tirreferi ghas-sentenzi **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**, deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-4 ta' Dicembru 2013, u **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et**, deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fid-9 ta' Lulju 2014, **Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Lulju 2013 u **Frankie Cutajar et vs Frances Caruana** deciza mit-Tribunal Ghal Talbiet Zghar fit-28 ta' Settembru 2018, in sostenn ta' dan l-argument taghha.

Min-naha 'l ohra, ir-rikorrenti jiccitaw l-**art. 1525 tal-Kodici Civili** dwar il-kompetenza ta' dan il-Bord, kif estiza bl-Att X tal-2009, biex *'jiddeciedi kwistjonijeit konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali'*. Huma jistriehu min-naha taghhom fuq diversi gudikati li hadu l-linja li dan il-Bord ghandu kompetenza esklussiva fuq kull kwistjoni li hija direttament jew indirettament konnessa ma' kuntratt ta' kiri, li ghadu jezisti jew li diga' intemm. Ir-rikorrenti targumenta wkoll li, bl-Ewwel Sentenza, jinsab illum rikonoxxut b'mod definittiv li l-intimata Maria Theresa Tabone hija eredi universali tal-genituri taghha, u dan il-fatt ixejjen ghal kollox kull difiza tal-intimata kontra t-talba taghhom f'din il-kawza.

Wara li ra d-disposizzjonijiet tal-ligi rilevanti ghal din il-kwistjoni, u qies il-fatti kollha f'dan il-kaz, dan il-Bord huwa tal-fehma li ghandu l-kompetenza esklussiva biex jiddeciedi t-talba tar-rikorrenti.

Kif irrilevat tajjeb l-intimata, wara l-emendi fil-ligi tal-kiri bl-Att X tal-2009, il-kwistjoni dwar il-kompetenza tal-qrati ordinarji u dan il-Bord fi kwistjonijiet konnessi, direttament jew indirettament, ma' kuntratti ta' kiri, giet trattata diversi drabi, u inghataw interpretazzjonijiet differenti lid-disposizzjonijiet rilevanti. Dawn id-disposizzjonijiet huma s-segwenti:

Art. 1525(1), Kodici Civili

*'... Il-**Bord li Jirregola l-Kera** (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah 'il-Bord tal-Kera') mahtur bis-sahha tal-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-disposizzjonijeit tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.'*

Art. 16(4), Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (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-terminu 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.'*

Art. 39(5) tal- Att tal-2009 li Jemenda l-Kodici Civili (Att X tal-2009)

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.

Inizjalment, il-qrati inferjuri[2] taw interpretazzjonijiet kunfliggenti lid-disposizzjonijiet citati. Dawk id-decizjonijiet kunfliggenti kienu appellati, u anke l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) lahqet waslet ghal konkluzjonijiet differenti, partikolarment dwar il-kompetenza tal-qrati ordinarji fil-kaz ta' talbiet ghal hlas imressqa wara t-terminazzjoni ta' kirja, bhal f'dan il-kaz, u jekk kwistjonijiet bhal dawn jaqghux ukoll fil-kompetenza esklussiva ta' dan il-Bord[3], inkella jekk humiex eskluzi minn dik il-kompetenza specjali u allura jidhlu fil-kompetenza generali tal-qrati ordinarji[4]. Dawn l-interpretazzjonijiet kunfliggenti kienu dovuti ghad-dicitura konfuza fid-disposizzjonijiet fuq citati, introdotti bl-Att X tal-2009, li sal-lum sfortunatament legislaturi differenti naqsu milli jemendaw b'dicitura cara li tirrifletti l-intenzjoni legislattiva, originali jew tal-lum, f'materja li l-importanza taghha qed tizdied dejjem aktar.

---

[2] Ara **Pawla Xerri vs Francis Muscat et,** Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Inferjuri, 18.6.2013;
[3] Ara fost ohrajn **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et, Appell (Inferjuri),** 9.7.2014
[4] Ara decizjoni ewlenija f'dan is-sens **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 4.12.2013

Dan il-Bord jidhirlu li din is-sitwazzjoni xejn felici ta' incertezza assoluta dwar il-kompetenzi rispettivi tal-Bord li Jirregola l-Kera, u l-qrati ordinarji, f'materji konnessi ma' kiri, giet definittivament rizolta u ccarata fi tlett sentenzi moghtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-16 ta' Dicembru 2015. Fis-sentenza **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**[5], il-Qorti tal-Appell spjegat fit-tul l-interpretazzjoni taghha lid-disposizzjonijiet fuq citati, u r-ragunijiet ghalxhiex kienet qed tiddipartixxi mill-konkluzjoni fis-sentenza taghha (diversament presjeduta) **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg** li fuqha tistrieh l-intimata:

'Il-qorti rat id-dibattiti parlamentari u tistqarr li dwar din il-materja ma sabet l-ebda ispirazzjoni ghajr li l-Ministru tal-Politika Socjali li pprezenta l-ligi qal:-

"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).

Fil-white paper li kienet titratta l-ligijiet tal-kera[6] *tohrog car x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-ligi fir-rigward tal-Bord:*

"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". Sfortunatament minkejja li s-suq tal-kiri tant kiber f'Malta, il-weghda tal-Gvern li jkun hemm ristrutturazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera baqghet biss fuq il-karta.[7]

Fl-Att X tal-2009 hemm xejn inqas minn tliet provvedimentli li jittrattaw is-suggett dwar il-kompetenza tal-Bord, u cjoe' l-Artikoli 2, 38 u 39(5). Fatt li ma jghin xejn u anzi jidher li serva biex holoq incertezza. Dan apparti li f'dawn l-istess provvedimenti hemm sitwazzjonijiet fejn it-test Ingliz ma jirriflettix t-test Malti.

Il-qorti hi tal-fehma li jkun ghaqli li l-legislatur jintervjeni sabiex il-materja tal-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tigi regolata minn provvediment wiehed tal-ligi li jkun car u li ma johloqx il-problemi li l-imsemmija provvedimenti qeghdin joholqu. Il-posizzjoni attwali tidher li qeghda sservi biss ghal incertezza u telf ta' zmien ghal min ikun kostrett jipproponi proceduri gudizzjarji f'kwistjonijiet fejn is-suggett hu l-kiri ta' fond urban.

---

[5] Appell (Inferjuri), 16.12.2015, citata mill-konvenut fin-Nota ta' Riferenzi, fol. 15

[6] Il-Htiega ta Riforma, Sostenibilita', Gustizzja u Protezzjoni pubblikata mill-Ministeru ghall-Politika Socjali.

[7] Fl-Ingliz: *"….. on all matters relating to contracts of lease of urban property and of a residence and of commercial tenements…."*

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-komptenza 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 jipprovdi li l-Bord ghandu: "…..* ***l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri***[8] *ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali", ghal din il-qorti hu evidenti li <u>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</u>.*

…

Il-qorti taf li hemm gurisprudenza li tghid mod iehor. Hekk per ezempju l-kawza ***Enriketta Bonnici vs Gordon Borg****, deciza minn din il-qorti fl-4 ta' Dicembru 2013. Il-qorti ser tillimita ruhha biex tosserva li jidher li d-decizjoni tal-qorti kienet bazata fuq interpretazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fir-rigward tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-qorti osservat:*

"il-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap. 69 cioe' 'minkejja d-dispozizzjonijiet ta' kull ligi ohra ghandha tiftiehem illi anke jekk ghal grazzja tal-argument hemm divergenza fil-portata tat-tifsira li ghandha tinghata lillartikolu 1525(1) tal-Kap. 16 u artikolu 16(4) tal-Kap. 69, ghandu jipprevali dak li qed jinghad fl-ahhar imsemmi artikolu. Pero din il-qorti tqis li ma hemm ebda divergenza izda biss aktar kjarezza fil-kliem tal-artikolu 16(4)".

Din il-qorti tosserva li:-

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*

[8] Fl-Ingliz: *"connected with the letting of urban property….."*

fejn ***il-kirjiet ikunu intemmu****….", jistghu jkomplu jsahhu l-fehma li l-kelma* ***kirjiet*** *fl-ewwel parti talprovvediment qeghda tirreferi ghal kirja li ghadha fis-sehh. Pero' linterpretazzjoni tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili m'ghandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fil-fatt lArtikolu 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 <u>konnessi</u> 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.*

F-istess jum, u ghall-istess ragunijiet, l-istess Qorti waslet ghall-istess konkluzjoni fis-sentenzi **Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et** u **Margaret Onanda Constance York vs Simon Gatt noe**. Din il-linja gurisprudenzjali tidher li ghadha prevalenti u segwita sal-lum. Anki dan il-Bord kif presjedut ldiga' kellu l-opportunita' jaghti diversi decizjonijiet preliminari fuq dan il-punt fejn segwa din il-gurisprudenza.

Dan il-Bord jaqbel ma' din l-interpretazzjoni, ghar-ragunijiet kollha spjegati fid-dettall mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenzi fuq citati, u qed jerga' jaghmel tieghu l-konkluzjoni taghha li l-Bord li Jirregola l-Kera jinsab vestit b'kompetenza esklussiva biex jiddetermina talbiet ghall-hlas, imressqa in konnessjoni ma' kuntratt ta' kiri, anke jekk il-hlas jintalab jew jigi dikjarat dovut wara t-terminazzjoni tal-kirja. L-intimata ma tistax targumenta li hija qatt ma kienet parti fir-relazzjoni lokatizja li kienet tezisti bejn ir-rikorrenti u l-genituri taghha, ghaliex hi qatt ma ppretendiet li ghandha jedd tkompli l-istess kirja wara l-mewt taghhom. Id-dikjarazzjoni bl-Ewwel Sentenza, fuq ammissjoni taghha stess, li hija eredi universali tal-genituri taghha, timplika li l-intimata wirtet ukoll

minghand il-genituri taghha l-jeddijiet lokatizji li kellu s-superstiti fosthom fil-mument tal-mewt tieghu, almenu sal-gheluq tal-iskadenza li kienet korrenti fid-data tal-mewt. Konsegwentement, mill-mument tal-mewt tas-superstiti fost il-genituri tal-intimata sal-gheluq tal-iskadenza tal-kiri tal-fond mertu tal-kawza li kienet korrenti fid-data tal-mewt, l-intimata dahlet fiz-zarbun ta' inkwilin li kellu s-superstiti fost il-genituri taghha, u ghalhekk kienet parti hija wkoll f'dik ir-relazzjoni lokatizja.[9]

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimata Maria Theresa Tabone, u ghaldaqstant qieghed jiddikjara li ghandu kompetenza rationae materiae, bl-ispejjez kontra taghha, u jordna l-prosegwiment tas-smigh tal-kawza dwar it-talba fil-mertu.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur

---

[9] Ara f'dan ir-rigward **Carlo Azzopardi et vs Mario Rodenas**, Appell (Inferjuri), 17.2.2003