BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Pauline Caruana mart legalment separata minn Stephen (K.I. 324763M)

vs

Kevin Attard (K.I. 310676M), Michelle Sharona Falzon (K.I. 0034171M)

Rikors Numru: 120/2017JD

Illum 26 ta' Settembru 2019

Il-Bord

Ra r-Rikors Guramentat[1] tar-rikorrenti pprezentat fil-5 ta' Settembru 2017 li permezz tieghu :

Illi r-rikorrenti hija proprjetarji tal-fond ossia flat 8, Plymouth Flats, Testaferrata Street, Msida, li hija kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanju b'kuntatt tas-26 ta' Awwissu 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon lill-antekawza tal-intimat Kevin Attard, u li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "***Dokument B***".

Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet ghal 21 sena dekorribli mill-1 ta' Settembru 1996.

Illi din il-konessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Awwissu 2017.

[1] Fol. 1 *et seq.*

Illi r-rikorrenti interpellat lill-intimat b'ittra tat-8 ta' Awwissu 2017 hawn annessa u mmarkata bhala "***Dokument C***" biex jizgombra mill-fondi in kwistjoni u tawh il-congiedo relattiv, imma l-intimat baqa' inadempjenti.

Illi r-rikorrenti fittxet fir-Registru Elettorali u sabet li hemm registrata bhala votanta fil-fond in kwistjoni Michelle Sharona Falzon (K.I. 0034171M), skond "***Dokument D***" hawn anness.

Illi l-intimati jippretendu illi ghandhom titolu ta' kera a bazi tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta gialadarba huma cittadini Maltin u jippretendu illi l-fond in kwistjoni hija r-residenza ordinarja ta' Michelle Sharona Falzon.

Illi dan minkejja illi a tenur tal-Att XXXI tal-1995, l-Artikolu 16(2)(b) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati m'ghandhomx dritt ghar-renova ta' kirja stante li l-kuntratt ta' enfitewzi temporanja hawn fuq citat bhala "***Dokument B***" gie redatta wara l-1 ta' Gunju 1995.

Illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tac-cens annwu u temporanju ghall-perjodu bejn il-15 ta' Marzu 2016 sal-31 ta' Awwissu 2017 fl-ammont ta' €660.16.

Illi l-intimati sa fejn taf ir-rikorrenti, m'għandhomx difiża x'jagħtu kontra t-talba taghha.

Illi hija taf lilha innifsha bil-fatti kif fuq esposti u tikkonferma dan bil-ġurament taghha.

lli ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta' l-intimati wara l-31 ta' Awwissu 2017 mill-fond ossia flat 8, Plymouth Flats, Testaferrata Street, Msida.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-

Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati jibqghu kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli juru f'dik is-seduta li jkollhom difiża li tiswa' u li jistghu jaghmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:-

Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni pretiza tal-fond ossia ossia flat 8, Plymouth Flats, Testaferrata Street, Msida, a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tigi terminata ai termini tal-Artikolu 16 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk wara l-31 ta' Awwissu 2017, mal-iskadenza tat-terminu tal-koncessjoni enfitewtika temporanja Dokument B fil-process l-intimati m'ghandhomx dritt ghall-kirja u dan stante li l-koncessjoni enfitewtika temporanja saret wara l-1 ta' Gunju 1995, konsegwentement jigi ordnat l-iżgumbrament li għandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun.

Jillikwida l-arretrati ghall-okkupazzjoni dovuti mill-intimati lir-rikorrenti mill-15 ta' Marzu 2016 sal-31 ta' Awwissu 2017 ammontanti ghal €660.16 u tillikwida d-danni sal-effetiv żgumbrament.

Jikkundanna lill-intimat jhallas dik is-somma dovuta ammontanti ghal € 660.16 oltre l-imghax legali mill-15 ta' Marzu 2016 kif ukoll tikkundanna lill-intimat ihallas dik is-somma hekk likwidata, bl-imghax legali sal-effettiv zgumbrament

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni ta' l-intimat għas-subizzjoni.

Ra li fl-udjenza tal-11 ta' Jannar 2018, ir-rikorrenti pprezentat nota ta' cessjoni tat-talbiet taghha fil-konfront ta' Michelle Sharona Falzon, filwaqt li zammet fermi l-istess talbiet kontra l-intimat Kevin Attard.

Ra li fl-istess udjenza tal-11 ta' Jannar 2018, il-Bord ta d-dritt lill-intimat Kevin Attard li jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu, u ordna li fis-seduta ta' wara, il-partijiet

iressqu l-provi u s-sottomissjonijiet kollha taghhom dwar il-kwistjoni tal-kompetenza li qajjem l-istess intimat f'dik l-ewwel udjenza.

Ra r-Risposta tal-intimat Kevin Attard[2] li permezz taghha eccepixxa li:

In linea preliminari l-kompetenza ta' dana l-Bord ratione materiae 'n kwantu l-esponenti jgawdi minn titolu ta' sub-cens. Illi sabiex dan il- Bord jissindika l-ezistenza o meno ta' titolu ta' kera, l-ewwel wiehed ghandu jikkonsidra jekk it-titlou ta' cens tal-eccipjenti gietx terminat jew konvertit, isegwi ghalhekk li l-Bord ma' ghandux kompetenza fuq kwistjonijiet ta' titolu ta' enfitewsi;

Minghajr pregudizzju, mhux minnu li t-titolu tal-esponenti ghandu jigi meqjus bhala tterminat;

Illi konsegwentament ma ghandu jigi lllikwidat ebda ammont ta' flus kif pretiz ghal okkupazjoni tal-appartament in kwistjoni peress li l-eccipjenti qed jokkupa validament u inoltre u bla pregudizzju qatt ma' gie interpellat sabiex jersaq ghall- xi hlas kif qed jintalab;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez.

Ra li fl-udjenza tal-21 ta' Novembru 2018, l-intimat Kevin Attard irregistra ammissjoni dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, u ddikjara li huwa kien diga' rrinunzja ghall-pussess tal-fond mertu tal-kawza, ossia l-appartament internament markat bin-numru 8, Plymouth Flats, Triq Testaferrata, Msida, u kkonsenja c-cwievet tal-fond lid-difensur tar-rikorrenti.

Ra l-atti u d-dokumenti pprezentati.

---

[2] Fol. 40

Sema’ lix-xhieda mressqa quddiemu mill-partijiet.

Ikkunsidra:

Din hija kawza li llum ir-rikorrenti ghadha qed tipprosegwi kontra l-intimat Kevin Attard ghal-likwidazzjoni u l-hlas tal-arretrati ghall-okkupazzjoni dovuti lilha mill-istess intimat mill-15 ta’ Marzu 2016 sal-31 ta’ Awissu 2017, ammontanti ghas-somma ta’ sitt mija u sittin Ewro u sittax-il centezmu (€660.16), u tad-danni sal-izgumbrament effettiv.

Irrizulta mill-provi li :

(i) B’kuntratt tan-Nutar Pierre Falzon tas-26 ata’ Awissu 1996[3], ir-rikorrenti u zewgha Stephen Caruana kienu kkoncedew b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja lil Antonia sive Tania Elabad, ghal zmien 21 sena mill-1 ta’ Settembru 1996, l-appartament mertu tal-kawza ossia Flat 8, Plymouth Flats, Triq Testaferrata, Msida, bis-subcens annwu u temporanju ta’ LM200 (ekwivalenti ghal €465.87), pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

(ii) Ir-rikorrenti ddikjarat[4] li l-intimat Kevin Attard huwa successur fit-titolu tas-subenfitewta Tania Elabad, u li naqas li jhallas is-subcens dovut minnu bejn il-15 ta’ Marzu 2016 u l-31 ta’ Awissu 2017, liema cens jammonta ghas-somma komplessiva ta’ €660.16 mitluba b’din il-kawza ;

(iii) Ir-rikorrenti pprezentat diversi kuntratti ta’ bejgh[5], u sahansitra anke konvenju[6], li bih l-intimat Kevin Attard akkwista minghand is-successuri ta’ certu Jason Azzopardi dan is-subutile temporanju tal-appartament imsemmi.

(iv) Hu r-rikorrenti Brian Psaila xehed kif dan l-appartament gie ghand ir-rikorrenti inizjalment b’divizjoni bejn missierhom u huh, u mbaghad b’assenjazzjoni mill-missier ghall-ulied. Ir-rikorrenti giet assenjata l-appartament mertu ta’ din il-kawza.

---

[3] Ara Dok. B anness mar-Rikors Guramentat, fol. 6 sa 9

[4] Ara Dikjarazzjoni Guramentata, Dok. A annessa mar-Rikors Guramentat, fol. 4 sa 5

[5] Fol. 21 sa 37

[6] Fol. 38 sa 39

(v) Meta xehdet, ir-rikorrenti spjegat li tippretendi l-hlas tas-subcens li baqa' dovut sad-data tal-iskadenza tal-koncessjoni, flimkien ma' hlas ulterjuri bl-istess rata sa Novembru 2018 meta gew konsenjati lilha c-cwievet ta' dan l-appartament mill-intimat, b'kollox €1200 ;[7]

(vi) Min-naha tieghu, l-intimat ipprezenta diversi ritratti li juru hsarat strutturali, li skond hu kien hemm f'dan l-appartament. Fix-xiehda tieghu, huwa qal li kien rebah kawza kontra r-rikorrenti fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili, ghaliex din pruvat tbiegh l-appartament bi ksur ta' dritt ta' preferenza li kellu hu fuq it-trasferiment taghhom, u li l-blokk xorta wahda spicca nbiegh lil haddiehor, u ghalhekk illum ma fadallux interess fl-appartament.

Ikkunsidra wkoll li :

Il-mertu ta' din il-kawza llum jirrigwardja biss it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, ghal-likwidazzjoni u l-hlas tas-subcens dovut sal-gheluq tal-koncessjoni subenfitewtika u ghad-danni minhabba l-okkupazzjoni sussegwenti, u l-kap tal-ispejjez.

Qabel jghaddi biex iqis fil-mertu dawn it-talbiet, dan il-Bord irid bilfors jikkunsidra l-ewwel eccezzjoni mqajma mill-intimat dwar in-nuqqas ta' kompetenza tieghu *ratione materiae* biex jiddetermina t-talbiet tar-rikorrenti billi huwa jghid li kellu biss titolu ta' subenfitewsi, u mhux ukoll titolu ta' kiri.

Dan il-Bord ghandu kompetenza specjali determinata mill-parametri stipulati fl-**art. 1525(1)** tal-Kodici Civili u **16(4)** tal-<u>Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Iz-zewg disposizzjonijiet kienu introdotti bl-emendi fil-ligi tal-kiri bl-<u>Att X tal-2009</u>:

> **Art. 1525(1)**, <u>Kodici Civili</u>
>
> *'... 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*

[7] Ara xiehda tar-rikorrenti, 6.3.2019, fol. 62 sa 63

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) – id-disposizzjoni tranzitorja fl-Att tal-2009 li Jemenda l-Kodici Civili (Att X tal-2009) – jipprovdi hekk:

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[8] 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, u jekk kwistjonijiet bhal dawn jaqghux ukoll fil-kompetenza esklussiva ta' dan il-Bord[9], inkella jekk humiex eskluzi minn dik il-kompetenza specjali u allura jidhlu fil-kompetenza generali tal-qrati ordinarji[10]. 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.

---

[8] Ara **Pawla Xerri vs Francis Muscat et,** Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Inferjuri, 18.6.2013;

[9] Ara fost ohrajn **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et, Appell (Inferjuri),** 9.7.2014

[10] Ara decizjoni ewlenija f'dan is-sens **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 4.12.2013

Minn analizi ta' gurisprudenza aktar ricenti, din il-kwistjoni ta' interpretazzjoni jidher li giet definittivament iccarata fi tlett sentenzi moghtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-16 ta' Dicembru 2015. Fis-sentenza **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**[11], il-Qorti tal-Appell spjegat fit-tul l-interpretazzjoni taghha lid-disposizzjonijiet fuq citati:

> *'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[12] 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" ... 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 ... 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 ...*** *'.*

Fl-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**

---

[11] Appell (Inferjuri), 16.12.2015

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

Constance York vs Simon Gatt noe. Din il-linja gurisprudenzjali tidher li ghadha prevalenti u segwita sal-lum.

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 it-talbiet kollha mressqa in konnessjoni ma' kuntratt ta' kiri, sew jekk il-kiri jkun ghadu ghaddej u anke jekk ikun intemm. Pero' minn imkien fil-ligi ma jirrizulta li dan il-Bord ghandu kompetenza li jiddetermina talbiet konnessi ma' kuntratti ta' enfitewsi.

Fir-Rikors Guramentat, ir-rikorrenti tippremetti li l-intimati kienu pretendew li kellhom jedd jibqghu jokkupaw l-appartament mertu tal-kawza b'titolu ta' kiri mahluq bid-dritt ta' konverzjoni.[13] Il-Bord jifhem, minkejja l-konfuzjoni bejn it-titolu ta' cens u l-kiri fis-seba' premessa fl-istess att, li r-rikorrenti hawn kienet qed tirreferi ghall-jedd ta' konverzjoni minn enfitewsi ghal kiri fi tmiem l-enfitewsi kif stipulat fl-**art. 12** tal-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u> (Kap. 158). Mill-atti, mhux car jekk l-intimat Kevin Attard kienx jippretendi li kellu titolu ta' kiri fuq l-appartament. Mill-banda 'l ohra, it-titolu li l-istess intimat pretenda li kellu fil-bidu ta' dawn il-proceduri baqa' qatt ma gie identifikat, jew spjegat b'riferenza ghal-ligi.

Lil hinn minn dan kollu, jibqa' l-fatt li bejn il-kontendenti qatt ma kien hemm ebda relazzjoni lokatizja, ghar-raguni imsemmija mir-rikorrenti nnifisha, u cioe ghaliex il-koncessjoni subenfitewtika moghtija minnha u minn zewgha skadiet definittivament fl-gheluq taghha, u la hi minn jeddha, u lanqas b'xi obbligu legali, ma tat xi jedd ta' kiri fuq il-fond in kwistjoni lill-istess intimat. Filfatt, ir-rikorrenti stess tirrikonoxxi li llum qed tippretendi b'din il-kawza l-hlas tal-arretrati tas-subcens, u d-danni minhabba okkupazzjoni illegali wara l-iskadenza tas-subenfitewsi.

Dan ifisser li t-talbiet tar-rikorrenti ma jaqghux fil-parametri tal-kompetenza ta' dan il-Bord, li allura mhux kompetenti jiddetermina l-bqija tat-talbiet taghha. B'dana pero' li dan il-Bord ghandu s-setgha, moghtija lilu bl-**art. 741(b)** u **(d)** tal-Kap. 12, li jittrasferixxi din il-kawza lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili li hija l-Qorti kompetenti

[13] Ara sitt premessa fir-Rikors Guramentat, fol. 2

sabiex tisma' u tiddeciedi dwar it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u l-kap tal-ispejjez, fid-dawl tal-eccezzjonijiet fil-mertu mressqa mill-intimat.

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, u filwaqt li jieqaf milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kawza, b'applikazzjoni tal-**art. 741(b)** u **(d)** tal-Kap. 12, qieghed jordna li l-atti ta' din il-kawza jigu trasferiti lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, li l-Bord jikkunsidra li ghandha tiehu konjizzjoni ta' din il-kawza, sabiex l-istess kawza tigi trattata u deciza skond il-ligi.

L-ispejjez tal-kawza jigu determinati fil-gudizzju finali.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur