



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.

CHAIRPERSON

Rikors numru 189/2019

**Samir Lofti Tawdrous (KI
531295M)**

vs

**Horria Adly (KI 417274M)
u b'digriet tal-Bord tad-9
ta' Jannar 2020 saret
korrezzjoni fis-sens li l-isem
'Horria Adly' ghandu jaqra
'Hurria Adly' u b' digriet
tal-Bord tad-9 ta' Jannar
2020, saret korrezzjoni fis-
sens illi l-isem 'Horiya Adli'
ghandu jaqra 'Hurria Adly'**

*Sentenza preliminari dwar l-eccezzjoni tal-inkompetenza ratione
materiae ta' dan il-Bord*

Illum, 15 ta' Jannar 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“Illi huwa sid il-fond 36 San Fidele Street Hamrun liema fond kien mikri lill-intimata Hurria Adly;

Illi din il-kirja kienet skadiet fl-20 ta' Mejju 2017 u l-esponenti ma kienx dispost jerga' igedded il-kirja; Dok A

Illi l-intimata kienet accettat li hi qed tirisjedi fil-fond minghajr titolu u talbet xahrejn zmien sabiex ikollha zmien biex tikri fond iehor; ittra annessa u immarkata Dok B;

Illi ghalkemm l-esponenti ma kienx lest li jikkoncedi dawn ix-xahrejn, illum il-gurnata dawn ghaddeu u hija xorta baqat b'mod abbuziv u minghajr titolu tokkupa il-fond;

Illi l-intimata lanqas hallset il-kera dovuta minnha;

Illi l-intimata qed tinkorri penali fuqa ta' tletin euro (€30) u dan skond l-istess skrittura hawn fuq riferuta;

Illi l-esponenti talab diversi drabi lill-intimata sabiex tivvaka mill-fond u thallas dak li hu dovut minnha izda hija baqghet inadempjenti;

Kif pattwita;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu:

1. Jawtorizza lill-esponenti Samir Lofti Tawdrous jirriprendi l-pussess lura tal-fond 36 San Fidele Street Hamrun stante li Hurria Adly ma ghandha l-ebda titolu ta' kera fuq dan il-fond;
2. Konsegwentement tordna lill-intimata tivvaka minn dan il-fond fiz-zmien qasir u perentorju;

U dan taht dawk il-kundizzjonijiet u provvedimenti li dan l-istess Bord jidhirlu xierqa u opportuni.”

Ra illi l-intimata prezentat risposta fejn qalet hekk:

- “1. Illi in via di eccezzjoni dilatorja l-inkompetenza ratione materiae ta' dan il-Bord;
2. In effetti l-istess rikorrent jkkoncedi illi l-pretenzjoni qed javvanza jippernjaw ruhom mal-fatt illi allegatament l-esponenti qeghda tirisjedi fil-fond bla titolu validu fil-ligi;
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimata.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi fil-qosor, f' din il-kawza r-rikorrenti qieghed jitlob (1) li jirriprendi l-pussess tal-fond stante li l-intimata m'ghandha l-ebda titolu ta' kera; u (2) l-izgumbrament tal-intimata.

Illi l-intimata eccepjet illi: (1) l-inkompetenza rationae materiae ta' dan il-Bord; u (2) illi l-allegazzjoni hija li l-intimata qed tirisjedi fil-fond bla titolu u (3) salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Principji Legali u Gurisprudenza Applikabbli ghall-eccezzjoni tal-inkompetenza rationae materiae ta' dan il-Bord

Kif ritenut mill-**Qorti tal-Appell** fil-kawza **Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** deciza fis-6.10.2004: “kif konoxxut, l-ikompetenza 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”. Illi huwa pacifikament accettat illi l-ikompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi tagħhom li jiffirmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tesercita l-gudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-ikompetenza tagħha (“**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et**”, **Qorti tal-Appell**, deciza fis-7 t'Ottubru 1997). Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti, u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex tikkundanna lill-intimata

tizgumbra mill-fond billi qeghda tokkupah minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Dan il-Bord jirreferi għal sentenza ta' dan il-Bord, kif diversament ippresedut, tal-10 ta' Ottubru, 2011 Rikors Numru. 64/2010 **Il-Prim Imhallel Emeritus Professur Hugh Harding vs Doris Zammit** fejn gie ritenut hekk:- "Hija l-fehma ta' dan il-Bord ghalhekk illi fejn si tratta ta' talba ghal zgumbrament ta' fond li l-okkupant jibqa' jiddetjeni wara li l-kirja tkun intemmet huwa dan l-Bord li huwa kompetenti li jkun adit bil-kaz u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qed tkun michuda."

Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili b'sentenza tal-31 ta' Mejju, 2013 Citazzjoni Numru. 1245/2012 **Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler** irreteniet hekk:- "l-Artikolu 1525 ... jgħid fost affarijiet oħra illi: 'Il-Bord li Jirregola l-kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-kaz ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba'."

Illi fil-kawża fl-ismijiet '**Camilleri vs International Trading Co. Ltd**' deciza fil-31 ta' Ottubru 2011, din l-istess Qorti qalet illi: 'Jidher ċar allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif gja' ssemma, l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-atturi qed jagħmlu t-talba tiegħu a bażi tal-fatt li s-soċjetà' konvenuta ma jisthoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-decizjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjetà' konvenuta naqset mill-obbligi tiegħu skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li

l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525.”

Illi fir-rigward ta' din l-eccezzjoni preliminari, in oltre, ġia ġie stabbilit illi bit-twessigh tal-kompetenza tal-Bord taht l-emendi tal-Att X tal-2009, kull materja dwar kiri ta' fondi urbani taqa' fil-kompetenza tal-Bord. Illi l-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) jipprovdi u jgħid hekk dwar il-kompetenza tal-Bord tal-Kera:

“(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra l-Bord għandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan għat-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”.

Dan il-provvediment ai termini tal-Artiklu 46 ta' l-istess ligi japplika għall-kirjiet li saru qabel u wara l-1 ta' Gunju 1995.

Illi in oltre skont l-artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili, il-Bord: *“għandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-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”.*

Illi dawn il-punti ġia ġew diskussi u decizi diversi drabi mill-Qrati tagħna, fost ohrajn fil-kawzi: **Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et, Appell Civili** numru 116/2010/1, deciza 16 ta' Dicembru 2015; **George Muscat noe vs Anton Zammit pro et noe**, Rikors Numru 110/2013, deciz 02 ta' Frar 2015 u **Salvatore Bartolo et**

vs Anthony Deguara et, Qorti tal-Appell Rikors Numru 468/2012, deciza 16 ta' Dicembru 2015.

Il-Bord jagħmel referenza ukoll għas-sentenza mogħtija mill-**Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri)** Appell numru: 198/16 fl-ismijiet **Lisa u Lee konjuġi Barker vs Jeanette Critien** deciza fl-4 ta' Ottubru, 2019, liema kawza kienet tirrigwarda appell minn sentenza tat-Tribunal Għat-Talbiet Zghar fl-istess ismijiet fejn it-Tribunal kien caħad l-eccezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae* tiegħu stante illi l-kirja kienet intemmet. Il-Qorti tal-Appell qalbet dik is-sentenza u reggħet ddikjarat illi anke meta l-kirja tkun intemmet, il-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Qorti tal-Appell reggħet għamlet referenza għas-sentenzi precedenti li wessgħu l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u qalet hekk:

“8. Il-kawża “Anthony Montebello et vs Falk Lindner et” li rrefera għaliha it-Tribunal kienet tirrigwarda talba għall-ħlas ta' €2,303 rappreżentanti l-bilanċ allegatament dovut in linea ta' arretrati ta' kera u kontijiet ta' dawl u ilma, fir-rigward ta' kirja li fiż-żmien tal-intavolar tal-kawża kienet intemmet. It-Tribunal irrefera inter alia għall-kawzi fl-ismijiet “Enrietta Bonnici vs Gordon Borg” (deciza mill-Bord tal-Kera fit-28 ta' Ġunju 2012) u “Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et” (deciza mill-Qorti tal-Maġistrati, Malta, fid-9 ta' April 2013) fejn kien gie ritenut li l-Bord tal-Kera ma kellux kompetenza jisma' u jiddeciedi talbiet għall-ħlas ta' ammonti relatati ma' kirjiet li kienu intemmu. Il-Qorti tal-Appell Inferjuri ikkonfermat tali pożizzjoni f'kull waħda minn dawn il-kawzi.

9. Sussegwentement hemm ġurisprudenza li tat fehma differenti. Kif spjegat il-konvenuta fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha u

wkoll fr-rikors tal-appell, din il-qorti fil-kawzi “Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et” (deċiża fis-16 ta’ Diċembru 2015) u Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et (deċiża ukoll fis-16 ta’ Diċembru 2015) irriteriet li anke fejn il-kirja tkun intemmet, jibqa’ xorta l-Bord tal-Kera li għandu l-kompetenza li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi mal-kuntratt tal-kirja. Għalkemm irrikonoxxiet li kien hemm ġurisprudenza li tgħid mod iehor, osservat li l-Artikolu 1525 ma jiddistingwix bejn kirijiet in vigore u kirjiet li ntemmu.

10. Din il-qorti qegħda tagħmel ukoll riferenza għall-kawża “Dr Sarah Rutter Giappone et vs Darren Grima et” (deċiża minnha stess, kif preseduta, fil-5 ta’ Novembru 2018), fejn kienet saret talba għall-ħlas ta’ €3,384.62 rappreżentanti id-depożitu li thallas fuq il-kirja (wara li tnaqqsu l-kontijiet tas-servizzi u tiswijiet dovuti). Għalkemm it-Tribunal għal Talbiet Żgħar fis-sentenza tal-21 ta’ Ġunju 2018 reġa’ applika l-insenjament ta’ din il-qorti fil-kawża “Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et”, din il-qorti kienet irrevokat ukoll dik is-sentenza u osservat: “Il-fatt li l-kirja tkun spiċċat ma jfissirx li l-Bord tal-Kera ma jibqagħlux kompetenza. Għalkemm il-kirja tkun spiċċat il-kwistjoni xorta baqgħet konnessa mal-obbligi kuntrattwali rispettivi li kellhom il-partijiet taħt il-kuntratt ta’ lokazzjoni.”

11. Il-kwistjoni bejn il-partijiet hi dwar id-depożitu li ħallsu l-atturi skond klawżola (q) tal-kuntratt ta’ lokazzjoni. Fil-meritu l-konvenuta qegħda ssostni li l-ħlas mhuwiex dovut għaliex skont l-istess klawżola, id-depożitu jithallas lura bil-kundizzjoni li ma jkunx saret ħsara mill-inkwilini. Peress li l-konvenuta ssostni li l-atturi għamlu ħsara fil-fond, targumenta li m’għandhiex obbligu tagħti lura s-somma ta’ €750 li rċeviet mingħandhom ai termini ta’

klawżola (q) tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Mhemmx dubju li irrISPettivament għadhiex teżisti jew le l-kirja, dawn huma kollha kwistjonijiet mal-kirja. Għaldaqstant, il-Bord Li Jirregola l-Kera għandu l-kompetenza sabiex jisma' u jiddeciedi dwar il-materja in kwistjoni.

12.L-atturi m'għamlux argumenti godda li jikkonvinċu mod ieħor lill-qorti.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell u filwaqt li tħassar is-sentenza preliminari tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar tas-7 ta' Diċembru 2016, tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuta u tiddikjara li t-Tribunal għal Tabliet Zghar m'għandux kompetenza sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jithallsu mill-atturi appellati b'dan li d-dritt tal-kuraturi għandu provvizzorjament jithallas mill-appellanti.

Kunsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord:

Illi fil-kawza in ezami quddiem il-Bord kien hemm kirja bejn il-partijiet li skadiet fl-20 ta' Mejju 2017, liema skrittura giet ukoll esebita Dok A¹.

Illi skont klawżola numru 1 tal-istess skrittura l-kirja kienet “1. Għall-perjodu ta' sitt (6) xhur b'effett mill-20 ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016), liema kirja ma tiggeddidx awtomatikament fi tmiem iz-zmien hawn fuq miftiehem. F'għeluq dan iz-zmien ta' sitt xhur, il-kirja tkun terminata u l-inkwilina tkun obbligata li tirritorna l-pussess liberu u battal tal-fond lis-sid, u f'kaz li l-inkwilin tonqos milli tirritorna l-

¹ A folio 3 tal-process.

pussess liberu u battal tal-fond lis-sid f'gheluq il-kirja, l-inkwilin tehel penali ta'".

Illi din hija wahda mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera u ghalhekk billi l-intimata baqghet tokkupa l-fond wara li intemm iz-zmien tal-kera kif miftiehem bejn il-partijiet, l-intimata qeghda tikser kundizzjoni tal-fethim tal-kera.

U konsegwentament, ghalkemm il-kirja ntemmet ghax iz-zmien tal-kera skada, in linea mal-gurisprudenza fuq riferita l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimata ma tregix u ma tistax tigi milqugha, stante illi l-Bord huwa kompetenti skont il-ligi li jisma' il-kawza dwar kera, anke meta l-kirja tkun intemmet.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad din l-eccezzjoni preliminari tal-intimata bl-ispejjez kontra taghha.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur