QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 8 ta' Lulju 2022

Rikors Ġuramentat numru: 52/2021 BS

Joseph Farrugia għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra Carmel Anthony u Theresa kojnjuġi Grech kif awtorizzat bis-saħħa tal-prokura mmarkata bħala Dok. A

-vs-

Justin Buttiġieg

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Joseph Farrugia nomine illi ppremetta:

1. Illi l-atturi huma sidien tal-fond numru tnejn (2), Trejqet il-Madonna tal-Karmnu, Xlendi, limiti Munxar, Għawdex;

2. Illi permezz ta' skrittura tad-disgħa (9) ta' Marzu elfejn u sittax (2016), dan il-fond ġie mikri lill-intimat Justin

Buttiġieg għal terminu ta' ħames (5) snin li kienu jiskadu fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar elfejn u wieħed għoxrin (2021) (Dokument B);

3. Illi għaldaqstant it-terminu provdut f'dan l-ftehim illum skada abbundantament;

4. Illi inoltre dan il-ftehim ma ġiex reġistrat ai termini tal-Kapitolu sitt mija u erbgħa (604) tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi konsegwentement isegwi li l-intimat qiegħed preżentement jokkupa dan il-fond mingħajr titolu validu skont il-liġi;

6. Illi minkejja li l-intimat ġie avżat biex jivvaka mill-fond, huwa baqa' inadempjenti u baqa' jokkupa l-istess fond;

7. Illi inoltre, l-intimat għadu sa issa moruż fil-pagamenti li kien dovut iħallas fit-terminu tal-kirja;

8. Illi fil-fatt, minkejja li skont it-tielet kundizzjoni tal-istess ftehim, l-intimat kien responsabbli għall-hlas tal-konsum ta' elettriku u ilma tal-fond, għad fadal sa issa ħlas dovut minnu lir-rikorrenti fir-rigward tal-konsum magħmul fit-terminu tal-kirja, u dana fl-ammont ta' elfejn mija u tlieta u erbgħin ewro u tlettax-il ċenteżmu (€2,143.13);

9. Illi għalhekk fi kwalunkwe każ l-imsemmi ftehim ġie xjolt *ope legis* minħabba dak li jingħad fl-Artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili;

10. Illi l-intimat ġie interpellat biex jivvaka mill-fond u jeffetwa l-ħlasijiet dovuti permezz ta' ittra ufficjali ppreżentata fil-ħmistax (15) ta' Jannar elfejn wieħed u għoxrin (2021) bin-numru 1/2021, iżda minkejja dan baqa' inadempjenti;

11. Illi l-esponenti jixtiequ li l-intimat jivvaka immedjatament mill-fond de quo, li huwa jħallas l-arretrati dovuti, kif ukoll jagħti kumpens għall-okkupazzjoni ulterjuri li huwa żamm tal-fond, oltre t-terminu miftiehem u għalhekk kellhom jipproċedu b'din il-kawża;

12. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

Talab lil din l-Onorabbli Qorti:

i. tiddikjara illi l-intimat għandu jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' elfejn mija u tlieta u erbgħin ewro u tlettax-il ċenteżmu (Eur 2,143.13) rappreżentanti ħlas għal servizzi u konsum ta' dawl u ilma fuq il-fond numru tnejn (2), Trejqet il-Madonna tal-Karmnu, Xlendi, limiti Munxar, Għawdex;

ii. tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti dan l-istess ammont;

iii. tiddikjara li l-intimat Justin Buttiġieg qed jokkupa l-istess fond mingħajr ebda titolu validu skont il-liġi;

iv. konsegwentement, tordna li l-intimat jiżgombra mill-fond numru tnejn (2), Trejqet il-Madonna tal-Karmnu, Xlendi, limiti Munxar Għawdex fi żmien li jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti;

v. tiddikjara u tiddeċiedi wkoll illi r-rikorrenti għandhom id-dritt li jiġu kkumpensati mill-intimati għall-okkupazzjoni minnhom tal-fond fuq imsemmi b'effett mill-ewwel (1) ta' Marzu elfejn u wieħed u għoxrin (2021) sad-data tal-iżgumbrament effettiv, skont rata ta' kumpens stabbilit u likwidat mill-istess Qorti;

vi. tikkundanna lill-intimat iħallas lis-sidien rikorrenti din is-somma hekk likwidata in linea ta' kumpens;

vii. Bl-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 1/2021 u bl-imgħax legali mid-data ta' kull skadenza sal-pagament effettiv, kontra l-intimat li huwa minn issa inġunt għas-subizzjoni;

viii. Ir-rikorrenti jirriservaw kwalunkwe rimedju u dritt ieħor spettanti lilhom skont il-kuntratt u l-liġi.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Justin Buttiġieg illi eċċepixxa:

Prelimarjament l-intimat jeċepixxi il-kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti Onorabbli biex tkompli tistma' dan il-każ stante illi l-kwistjoni ta' terminazzjoni ta' kirja għandha tiġi intavolata quddiem il-Bord tal-Kera u ma għandux ibati spejjeż tal-istanti proċeduri.

Fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti ma humiex qed jiġu kkontestati kompletament u dan kif isegwi:

Illi l-ewwel, it-tieni u t-tielet premessa ma humiex qed jiġu kkontestati;

Illi r-raba' premessa qed tiġi kkotestata in kwantu illi ai termini tal-Artikolu 5 tal-Kap. 604 hija r-responsabbilità tal-kerrej biex jirregistra l-ftehim u mhux tal-inkwilin;

Illi s-sitt premessa ma hix qed tiġi kkontestata;

Illi s-seba' premess qed tiġi kkontestata in kwantu illi il-kera ma kinetx qed tiġi aċċetta mir-rikorrent nomine għalkemm kienet qed tiġi offruta. Illi l-intimat ma jsib l-ebda diffikulta li jħallas il-

morosità tal-pagament tal-okkupazzjoni tiegħu bir-rata tal-kera u ċjoè ta' mitejn u ħamsa u għoxrin Euro fix-xahar (€225);

Illi t-tmien premessa qed tiġi kkontestata stante illi l-kont tad-dawl kien qed jiġi kkontestat u in oltre l-esponenti kellu ftehim mal-ARMS li jħallas il-kont ftit ftit biex ma jitlifx id-dritt tiegħu ta' kontestazzjoni stante illi huwa qed jallega li l-arloġġ kien difettuż u r-rati li ġew applikati fuq il-kont ma kinux jirriflettu l-istat ta' fatt attwali ta' okkupazzjoni ta' persuna;

Illi d-disa' premess qed tiġi kkontestata in kwantu illi l-Artikolu 1570 jitkellem fuq dissoluzzjoni u mhux terminazzjoni;

Illi l-għaxar u ħdax-il premessa qed jiġu kkontestati in kwantu l-esponenti jeħtieġlu żmien xieraq biex isib residenza oħra;

Illi għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti ma għandux ibati l-ispejjeż tal-istanti u ċertament ma hux għal ebda pagament ta' mgħaxijiet fuq ebda ammont stante illi l-ebda ammont ma ġie likwidat;

Rat illi fis-seduta tas-16 ta' Settembru 2021 il-Qorti ddifferiet il-kawża sabiex tiġi trattata l-eċċezzjoni preliminari dwar il-komptenza *rationae materea* ta' din il-Qorti;

Rat illi fis-seduta tad-9 ta' Novembru 2021 il-konvenut irtira l-ewwel eċċezzoni tiegħu u ddikjara li l-fatti tal-kawża huma stabbiliti, li l-kirja in kwistjoni kienet marbuta b'terminu li skada u li għalhekk il-konvenut jeħtieġ żmien sabiex jivvaka mill-fond;

Rat ukoll illi matul l-udjenza tad-9 ta' Novembru 2021 l-attur ressaq il-proposti tiegħu bil-għan illi l-partijiet jiftiehmu u jittransiġu l-kawża;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum in difett t'ostakolo;

Rat illi b'digriet tal-25 t'April 2022 il-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza stante li rriżulta li kien hemm lok illi l-eċċezzjoni dwar l-inkompetenza *rationae materiae* tiġi sollevata *ex officio*;

Semgħet it-tattazzjoni tal-partijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat

Permezz ta' skrittura datata 9 ta' Marzu 2016 il-partijiet daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni għal terminu ta' ħames (5) snin bi skadenza fit-28 ta' Frar 2021. Dan il-ftehim ma ġiex imġedded u t-terminu skada. Nonostante l-iskadenza tal-kirja, il-konvenut baqa' jokkupa l-fond. L-atturi qegħdin jitolbu ħlas għall-okkupazzjoni mingħajr titolu kif ukoll ħlas għall-kontijiet tad-dawl u l-ilma liema ammonti baqgħu ma tħallsux mill-konvenut. In oltre l-atturi qegħdin jitolbu wkoll l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond mertu ta' din il-vertenza.

Il-Qorti rat illi waqt li ressaq nota ta' eċċezzjonijiet fejn fost l-oħrajn ikkontenda l-ħlasijiet għall-kontijiet ta' dawl u ilma, l-konvenut mhux talli ma ressaqx ebda prova in sostenn tat-teżi tiegħu, talli saħansitra rrimetta ruħu għall-provi fl-atti. In oltre, il-konvenut iddikjara seduta stante li l-fatti tal-kawża huma dawk illum huma. Adirittura, il-konvenut ikkonċenda li t-terminu lokatizzju skada u li huwa għandu jingħata terminu sabiex jivvaka.

Inkompetenza tal-Qorti

Fil-kors tat-trattazzjoni finali dwar l-eċċezzjoni tal-inkompetenza ta' din il-Qorti, il-partijiet qablu li l-kirja waqfet. L-atturi rrilevaw illi ġaladarba l-kirja m'għadhiex veljanti allura l-Bord li Jirregola l-Kera m'għandux ġurisdizzjoni bil-konsegwenza li hija din il-Qorti li allura trid tiddeċiedi dwar il-vertenza.

L-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

'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 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' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba".

Il-Qorti sejra tirreferi għall-kawża deċiża fid-19 ta' Ġunju 2013 minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Pawla Xerri vs Francis Muscat et** fejn il-Qorti studjat il-materja bir-reqqa u għamlet ampja referenza għall-ġurisprudenza relevanti għall-kwistjoni. Fis-sentenza tagħha l-Qorti qalet hekk:

*Illi hekk kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited**[1]*

*'Illi huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha – "**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et**" (Appell 7 ta' Ottubru 1997).*

[1] Rik Nru: 1227/2009JA deċiża fil-31 ta' Ottubru, 2011

*Illi din il-Qorti kif preseduta gja' kellha okkazjoni tiddeciedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet "**Dottor Francis Saliba et vs C. Boffa Company Limited et**" deciza parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-Qorti hemmhekk għamlet referenza għall-Artikolu 47(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi jghid illi:*

"Iżda l-kawzi li fihom jidhlu … inkluza kull talba għal zgumbrament jew tkeccija minn beni mmobbli, kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqghodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja taghhom fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati…"

Illi l-Qorti qalet illi l-abbli difensur tal-socjeta' konvenuta qed jargumenta illi l-persuna mharrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim' Awla hija kompetenti biss fuq kawzi ta' zgumbrament jew tkeccija minn fondi abitati bhala residenza ordinarja tas-socjeta' konvenuta. Madankollu ezami tas-sub-artikolu juri bic-car illi dan mhux il-kaz; il-konvenut irid ikun jabita fil-limiti tal-gurisdizzjoni tal-Qorti iżda zgur mhux necessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun ġie mharrek. Infatti fejn tidhol ir-residenza ordinarja l-Artikolu jsemmi gurisdizzjoni u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti tohrog mill-fatt li l-atturi qed jitolbu zgumbrament."

*Illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza taghha fl-ismijiet "**Victor Peralta et vs Maria Curmi et**" (8 ta' Gunju 2005). Hija qalet fost affarijiet oħra illi "In linea ta' principju generali ġie bosta drabi deciz illi talba għall-izgumbrament minhabba vjolazzjoni ta' patt espress jew tacitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-liġi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan 'contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione. (sottolinear tal-Qorti). Tale scioglimento e' di competenza della Prim' Aula del Corte Civile… Lo sgombramento*

*rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione. ("**Carmela Galea vs Filippo Gatt**" – Appell Civili - 1 ta' Gunju 1931). Fl-istess sentenza ġew citati ukoll dawn is-sentenzi; Vol. XXXIII p I paġna 685 u 805; "**Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugi**a" (Appell – 4 ta' Dicembru 1957; "**Madeline Muscat vs Lina Edwardson**" (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); "**Arthur Fenech vs Michael Vella**" (Appell 16 ta' Gunju 1992 u "**Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine**" (Appell 14 ta' April 1997).*

Illi huwa pero' importanti li wieħed jissottolineja li dawn is-sentenzi ġew decizi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009 u għalhekk illum għandhom valur relattiv hafna. Dan l-artikolu jghid fost affarijiet ohra illi:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

Jidher car allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif gja' ssemma', il-kompetenza ta' Qorti jew Tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawza u f'dik odjerna huwa car li l-atturi qed jaghmlu t-talba tieghu a bazi tal-fatt li s-socjeta' konvenuta ma jisthoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-decizjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-socjeta' konvenuta naqset mill-obbliġi taghha skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti.

Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur ried jirrimetti fil-hogor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-Artikolu 1525.

Illi stabbilit dan ma hemmx skop għal indagini ulterjuri rigward it-talbiet attrici – eccetto r-raba' u l-ħames talba peress li din il-Qorti għandha kompetenza li tisma' talbiet fejn issir talba għall-kundanna għall-hlas ta' somma flus li pero' naturalment trid tkun teccedi l-kompetenzi tal-Qorti tal-Magistrati. ***F'dan ir-rigward*** *ma hemm ebda eccezzjoni ta' kompetenza ntavolata hlief li l-ammont dovut ġie depozitat il-Qorti; madankollu trattandosi ta' kwistjoni ta' kompetenza li hija allura ta' ordni pubbliku, huwa car li din il-Qorti ma tistax tittratta kwistjoni ta' hlas li ma hijiex tal-kompetenza tagħha – naturalment il-kaz kien ikun differenti kieku l-istess Qorti kellha kompetenza tisma' t-talbiet l-ohra billi dawn kienu jiġbdu magħhom il-kompetenza anke ta' dawn it-talbiet'.*

Illi fil-kaz odjern l-attrici qeghda titlob li jiġu llikwidati danni li skont hija ġew kagunati mill-intimati jew minn missierhom waqt il-kirja u dan minhabba nuqqas ta' manutenzjoni. ***Huwa importanti li jiġi ssottolineat li f'dan il-kaz il-kirja ntemmet u l-fond inkwistjoni ġie rilaxxjat u qiegħed f'idejn l-attrici.*** (enfasi a' din il-Qorti)

L-intimati jirreferu wkoll għas-sentenza fl-ismijiet ***PL John Privitera noe et vs Josephine Camilleri***[2]*. In verita' kien ġie prezentat Avviz fit-Tribunal għal Talbiet Zgħar fejn intalbu fost ohrajn arretrati ta' kera. Tqajjmet l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal liema eccezzjoni ma ntlaqghetx u l-Qorti ta' l-Appell ikkonferma l-istess decizjoni. Interessanti dak li spjegat l-istess Qorti ossija li l-* ***artikolu 1525 tal-Kap. 12*** *jaghti lill Bord li Jirregola l-Kera "kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali". Mela allura kull kwistjoni dwar kera, inkluz hlas ta' kera, taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord li Jirregola l-Kera, u dan gja ġie deciz bid-decizjoni fl-ismijiet "****Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited****" (P.A. (JA) – 31 ta' Ottubru 2011) fejn proprju fuq talbiet għall-hlas ta' kera, minkejja li ma kienx hemm eccezzjoni ta' kompetenza dwar l-istess talbiet, l-istess*

[2] Appell Ċivili 162/2011 deċiż fis-16 ta' Lulju, 2012

Qorti sostniet korrettament li għalkemm ma hemmx eccezzjoni ta' kompetenza, din hija materja ta' ordni pubbliku u ngħad "huwa car li din il-Qorti ma tistax titratta kwistjoni ta' hlas li ma hijiex kompetenza taghha.....".

Illi la darba din titratta l-liġi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta' certu tip ta' kawzi u cjoe' dawk dwar kuntratti ta' kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Liġi tipprevali fuq l-liġi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawzi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura l-iskop tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009 kellhom l-iskop li kawzi li kienu qabel fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa dahlu fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera,…'

*Illi l-Qorti kompliet ukoll billi rreferiet għal dak provdut fl-**artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009**. **L-artikolu 38 (a)** jipprovdi subartikolu gdid wara l-**artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69** li jghid:-*

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi ohra il-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."

Biss pero' l-kaz tallum huwa differenti minn dawk fuq imsemmija u dan peress li filwaqt li fis-sentenzi appena citati l-kirja kienet għadha ma ġietx terminata u l-inkwilini kienu għadhom fil-fond inkwistjoni, fil-kaz odjern kif diga' ingħad il-post ġie rilaxxjat favur l-attrici.

*Infatti hawnhekk issir referenza għas-sentenza parzjali fl-ismijiet **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et**[3] fejn saret referenza*

[3] Avviż Numru: 223/2010GV deċiża fid-9 ta' April, 2013

għas-sentenza fl-ismijiet ***Enriketta Bonnici vs Gordon Borg*** *u kkwotata estensivament:*

"F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet Enriketta Bonnici v. Gordon Borg, Rikors Nru. 40/11 deciza mill-Bord Li Jirregola l-Kera fit-28 ta' Gunju 2012, li kienet tittratta inter alia dwar talba għall-hlas ta' arretrati ta' kera li ġiet intavolata wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-fond u l-eccezzjoni relattiva ta' l-inkompetenza rationae materiae tal-Bord sollevata mill-intimat. Il-Bord cahad dik l-eccezzjoni in bazi għas-segwenti konsiderazzjonijiet: L-eccezzjoni tal-intimat hija komprensibilment mqanqla minhabba l-aspett wiesa' tal-gurisidizzjoni ta' dan il-Bord introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 li jikkolpixxi sia l-Kap 69 kif ukoll il-Kodici Civili Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif intqal fis-sentenza Christopher Gatt vs Daniel Doneo (PA 28.3.2011): " Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tieghu u akkordaw lill-Bord poteri nvestigattivi u l-poteri fost ohrjan li jiddeciedi dwar kwestjonijiet kollha konnessi ma' kuntratt ta' kera. Pero' din il-Qorti hi tal-fehma li l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-liġi. Kwestjonijiet illi ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-liġi li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji... Ma hemm ebda artikolu tal-liġijiet tal-Kera li jestendu l-poteri tal-Bord tal-Kera biex jiddeciedi fuq kwezit simili, [vizzju ta' kunsens fil-ftehim u allegatta falsita fil-firma], liema kwezit għalhekk irid jiġi nvestigat mill-Qorti Ordinarja, kif għamel l-attur f'din il-kawza". Fid-dawl tal-poteri l-godda tal-Bord kif appena deskritti, tajjeb għalhekk li jkunu ezaminati lprovvedimenti tal-liġi kolpiti bl-emendi tal-Att X tal-2009.

Issa, l-artikolu 38 (a) ta' l-Att X tal-2009 jipprovdi għad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(4) tal-Kap 69:

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi 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." L-artikolu 46, ukoll kolpit b'dawn l-emendi, jghid illi l-artikoli 16 sa' 45 japplikaw għall-kirjiet kollha li jsiru wara fl-1 ta' Gunju 1995. L-artikolu 1525 tal-Kap 16 ukoll milqut bl-emendi hawn imsemmija jghid hekk: Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah ''il-Bord tal-Kera'') mahtur bis-sahha ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini 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' mahtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

Isegwi għalhekk illi jkun mistoqsi kemm hi wiesgħa l-gurisdizzjoni ta' dan il-Bord bis-sahha ta' dawn l-emendi. Iżda, ir-risposta għal dan il-kwezit tista' tinsab biss fid-decizjoniijiet tal-Qrati u ta' dan it-Tribunal, f'kull kaz li jitressaq fil-futur, b'kull kaz deciz fuq il-fatti specie tieghu. Dawn l-emendi certament nehhew il-htiega li kienet tezisti fil-passat biex tiddistingwi lokazzjoni fil-fazi orginali minn wahda fil-fazi ta' rilokazzjoni għall-fini ta' kompetenza bejn it-tribunali (ara per ezemplari Richard Borg Ginger pro et noe -vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003). Fil-kaz hawn skrutinat, din it-twegiba hija naturalment limitata għall-kwisjtoni li taghha qed tintalab rizoluzzjoni. Issa, kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna: "kif konoxxut, il-kompetenza tat-tribunal tiġi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi għalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni għall-istess talbiet" (Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri App 6.10.2004). Brevement rikapitolati l-premessi tar-rikorrenti, jemergi illi bejn il-kontendenti kien hemm in korso kirja ta' hanut bil-kera ta' għoxrin elf lira maltin fis-sena b'dan illi s-sid kien accetta riduzzjoni għall-ewwel ħames snin u bil-kera kollu dovut fis-sitt sena. Meta waslet is-sitt sena l-intimat irrifjuta li jħallas l-ammont patwit ta' għoxrin elf lira maltin iżda ħallas

bir-rata ridotta sakemm radd lura c-cwievet tal-fond. Ir-rikorrenti jghid illi l-kera li thalset wara l-ħames sena kellha tkun dik ta' għoxrin elf lira Maltin fis-sena. Inoltre l-intimat ma tax dak il-preavviz stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni u per konsegwenza adixxa lil dan il-Bord sabiex jikkundanna lill-intimat iħallas il-kera dovuta minnu, il-penali għan-nuqqas ta' preavviz u li jaghmel tajjeb għall-hsarat kagonati fil-fond lokat. Għalhekk fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitlob hlas ta' kera dwar kirja li m'għadhiex veljanti. L-intimat jargumenta illi "r-regola għalhekk hija li l-Bord għandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani meta l-kirjiet ikunu intemmu. Għalhekk fejn m'hemmx kirja għaddejja, il-Bord għandu gurisdizzjoni biss jekk il-kwistjoni titratta l-okkupazzjoni ta' fond urban wara li tkun intemmet kirja". Hija notevoli l-ommissjoni mill-intimat tal-kelma "inkluz" meta jirriproduci l-artikolu 16(4) għaliex din taghmel differenza sinjifikanti. Fil-fatt una volta reinserita din il-kelma dan is-subartikolu għandu jaqra, kif fil-fatt jaqra, illi l-Bord għandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani nkluz fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. Issa l-azzjoni tar-rikorrenti hija ndubbjament dwar kirja li ntemmet, b'mod intempestiv jew le u b'mod unilaterjali o meno. Huwa jghid li l-intimat irritorna c-cwievet u meta dahal fil-fond sab il-hsara minnu lamentata. La darba l-kera hija meqjusa mitmuma, il-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 lill-Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jiġifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-tmiem tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u nekwivoku. Fit-termini tal-principju, u bi lex 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) għandha tiftiehem bhala kirjiet veljanti. Fil-kaz odjern huwa pacifiku illi l-kirja ntemmet qabel l-inizzju ta' dawn il-proceduri u għalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi bhala konsegwenza m'għandux kompetenza jisma' u jiddeciedi kwistjonijiet ta' danni u hlas ta' arretrati ta' kera".

Illi fis-sentenza ***Delicata Mohnani vs Borg et****, il-Qorti tal-Magistrati kompliet hekk:*

"Għalkemm din is-sentenza ġiet appellata l-Qorti taqbel perfettament mar-ragunament tal-Bord Li Jirregola l-Kera u hi wkoll hija tal-fehma li meta talba għall-ħlas ta' arretrati ta' kera tiġi intavolata wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u/jew sullokazzjoni, skond il-kaz, din it-talba taqa' taht il-kompetenza tal-Qrati ordinarji u mhux tal-Bord Li Jirregola l-Kera. It-talba ta' l-attrici hija kjarament talba għall-kanonizzazzjoni tal-kreditu taghha fil-konfront tal-konvenuti u fl-assenza ta' lokazzjoni effettiva u in corso l-forum kompetenti biex jiddetermina tali talba hija l-Qorti ordinarja u mhux il-Bord Li Jirregola il-Kera li, għalkemm illum għandu kompetenza ferm iktar wiesgħa milli kellu qabel l-emendi ntrodotti bl-Att X ta' l-2009, xorta wahda jibqa' Tribunal specjali l-kompetenza ta' liema hija strettament determinata mil-Liġi".

Illi din il-qorti wara li qrat il-gurisprudenza u l-istess liġi wkoll taqbel ma' dawn iz-zewg sentenzi appena citati. It-talba tal-attrici hija għall-hlas ta' danni allegatament kagonati waqt li kienet għadha veljanti l-kirja liema kirja pero' llum m'għadhiex vigenti. Għalhekk huwa evidenti li huma l-qrati ordinarji li għandhom il-kompetenza li jitrattaw dan il-kaz.

(ara wkoll: **Tourist Services Ltd (C3890 vs Arali Enterprises Limited (C49006) et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Novembru 2011; **Alexis Sciberras vs Laura Camilleri** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Lulju 2011)

Mill-band l-oħra hemm ukoll ġurisprudenza kontrastanti. Fejn il-Qorti kkonkludiet illi għalkemm il-kirja ma kinitx għada fis-seħħ it-talba xorta kienet naxxenti minn obbligazzjoni kontrattwali u għaldaqstant il-kompetenza kellha tkun tal-Bord illi Jirregola l-Kera. Fis-sentenza fl-ismijiet **Salvatore Bartolo et**

vs Anthony Deguara et deċiża fis-16 ta' Diċembru 2015 il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) qalet hekk:

Il-qorti rat l-atti u semghet it-trattazzjoni.

1. *L-atturi pproponew kawza quddiem it-Tribunal għal Talbiet Zgħar fejn talbu lhlas tas-somma ta' €3,322.11 bhala arretrati ta' kera fir-rigward tal-fond S & M Self Service, Triq Tamar, Qawra matul il-perjodu l-1 ta' Ottubru 2011 u t-30 ta' April 2012, kif ukoll is-somma ta' €517.11 hlas tal-permess skond il-licenzja numru 55/181.*

2. *B'sentenza tal-5 ta' Gunju 2013, it-Tribunal iddikjara[4] li m'għandux komptenza li jisma' u jiddeciedi l-kawza[5].*

3. *L-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-Bord Li Jirregola l-Kera għandu: "….. **l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet** konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali".*

4. *L-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, jipprovdi li minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi ohra, "…. Il-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 tatTaqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri,*

---

[4] Fis-sentenza jingħad: "... It-Tribunal qiegħed iqajjem minn jeddu kwistjoni li matul il-kawza u filfinali tat-trattazzjoni taghha, ma ntqal xejn dwarha mill-partiijet, u din hija kwistjoni tal-kompetenza rationae materiae ta' dan it-Tribunal" (fol. 52).

[5] It-Tribunal għamel riferenza għas-sentenza ta' din il-Qorti (Imhallef R. Pace) fil-kawża: **PL J. Privitera nomine vs J. Camilleri** deċiża fis-16 ta' Lulju 2012. F'dik il-kawza l-atturi għamlu kawża fit-Tribunal għal Talbiet Żgħar u talbu ħlas ta' arretrati ta' kera. Il-konvenuta wieġbet li t-Tribunal ma kienx kompetenti (Artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili). Il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell wara li kkonkludiet li "... d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3(2) tal-Kap. 380 dwar money claims ma japplikawx meta l-kwistjoni tkun relatata għal talba ta' hlas ta' kera, għaliex din ma tistax tkun fil-kompetenza tat-Tribunal għal Talbiet Zgħar, iżda tal-Bord tal-Kera kif espressament indikat fl-artikolu 1525 talKap. 12 (recte, Kap. 16)".

inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara tterminazzjoni ta' kirja".

5. *Mill-provi rrizulta li:-*

   i. *Il-lokazzjoni saret permezz ta' skrittura privata tal-14 ta' Mejju 2007, għall-perjodu ta' sitt snin b'effett mill-1 ta' Mejju 2007. L-ewwel ħames snin kienu di fermo u l-ahhar sena di rispetto. Madankollu fil-klawzola 4 tal-kuntratt jingħad: "However it is agreed that the lessee may terminate the lease at any time so long as they inform lessor by registered letter, six months in advance of the intended termination date" (fol. 3).*
   ii. *Jidher li fl-ahhar ta' April 2011 il-konvenuti ma komplewx jokkupaw ilfond. Da parti taghhom l-atturi jippretendu li għandhom jedd li jithallsu l-kera sat-30 ta' April 2012, cjoe' d-data meta għalqu l-ħames snin.*
   iii. *Fis-6 ta' Lulju 2012 l-atturi pprezentaw il-kawza, u m'hemmx dubju li dakinhar ma kienx għad hemm kirja. Pero' jibqa' 'l fatt li l-kawza hi bazata fuq it-tezi li l-konvenuti kienu inadempjenti fit-twettiq talobbligazzjoni li jhallsu l-kera pattwita fi klawzola numru 2 tal-kuntratt u l-licenzja tan-negozju. Il-hlas pretiz mill-atturi hu bazat fuq obbliġi li ovvjament jippretendu li jifformaw parti mill-kuntratt ta' lokazzjoni.*

6. *Il-qorti rat id-dibattiti parlamentari u tistqarr li dwar din il-materja ma sabet lebda ispirazzjoni għajr li l-Ministru tal-Politika Socjali li pprezenta l-liġi qal:-*

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

Fil-white paper li kienet titratta l-liġijiet tal-kera[6] tohrog car x'kienet lintenzjoni tal-Gvern li ressaq il-liġi fir-rigward tal-Bord:

"Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera għandhom jitqieghdu taht entit wahda biex ikun zgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata gurisdizzjoni shiha lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu 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 ilkarta.

Fl-Att X tal-2009 hemm xejn inqas minn tliet provvedimentli li jittrattaw issuggett 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 listess provvedimenti hemm sitwazzjonijiet fejn it-test Ingliz ma jirriflettix ttest Malti.

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

7. *Għal finijiet ta' kompetenza, il-liġi ma taghmilx distinzjoni jekk fiz-zmien li lattur jipproponi l-kawza l-kirja tkunx għadha fis-*

---

[6] Il-Ħtieġa ta' Riforma, Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni pubblikata mill-Ministeru għall-Politika Soċjali.

*sehh jew le. Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jirrizultax li l-komptenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien li tiġi proposta l-kawza. Għalkemm l-atturi argumentaw li: "… meta ġiet intavolata l-kawza ir-relazzjoni bejn il-partijiet ma baqghetx dik ta' inkwilin u sid, imma saret dik ta' kreditur u debitur u għalhekk il-forum korrett fejn għandha tiġi ntavolata kawza bhal dik odjenra huma l-Qrati Civili Ordinarji" u għalhekk il-kawza taqa' fil-kompetenza tat-Tribunal, il-qorti ma taqbilx. Il-pretensjoni tal-atturi hi bazata fuq obbliġi kuntrattwali li jemanu mill-kuntratt ta' lokazzjoni li kien hemm bejn il-kontendenti. Gialadarba lArtikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-Bord għandu: "….. **l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi <u>kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri</u>**[7] ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali", għal din ilqorti hu evidenti li t-talba għall-hlas ta' kera taqa' fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-lokazzjoni għadhiex in vigore jew le. Provvediment li ma jaghmilx distinzjoni f'liema perjodu jkun sar il-kuntratt ta' lokazzjoni. Listess jingħad fir-rigward tal-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 li jipprovdi:*

*"Il-Bord tal-Kera mahtur bis-sahha tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi **kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani**[8] li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawzi li jirrigardaw kuntratt ta' kiri li fl1 ta' Jannar 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunal ohra għandhom jibqghu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali".*

*Il-qorti taf li hemm gurisprudenza li tghid mod iehor. Hekk per ezempju lkawza **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**, deciza*

[7] Fl-Ingliż: "... on all matters relating to contracts of lease of urban property and of a residence and of commercial tenements…".
[8] Fl-Ingliż: "connected with the letting of urban property...".

minn din il-qorti[9] fl-4 ta' Dicembru 2013[10]. 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. Firrigward tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-qorti osservat:

"il-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap. 69 cioe' 'minkejja ddispozizzjonijiet ta' kull liġi oħra għandha tiftiehem illi anke jekk għal grazzja tal-argument hemm divergenza fil-portata tat-tifsira li għandha tingħata lillartikolu 1525(1) tal-Kap. 16 u artikolu 16(4) tal-Kap. 69, għandu jipprevali dak li qed jingħad fl-ahhar imsemmi artikolu. Pero din il-qorti tqis li ma hemm ebda divergenza iżda biss aktar kjarezza fil-kliem tal-artikolu 16(4)".

Din il-qorti tosserva li:-

i. *Il-qorti ma tara l-ebda raguni għalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 għandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg provvedimenti tal-liġi ġew introdotti bis-sahha tal-istess liġi, u lapplikazzjoni ta' wieħed ma jiddependix mill-iehor.*
ii. *Wieħed jista' jargumenta li l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 japplika fejn ilkirja tkun għadha fis-sehh in kwantu jipprovdi li l-Bord għandu jiddeciedi "..l-materji kollha li* ***jolqtu kirjiet*** *ta' fondi urbani….", u fittest Ingliz: "…* ***affecting the leases*** *of urban property". Il-kelma "jolqtu" bl-Ingliz "affecting" taghti lil wieħed x'jifhem li tirreferi għal 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 talprovvediment qeghda tirreferi għal kirja li għadha fis-sehh. Pero'*

---

[9] Imħallef M. Chetcuti.

[10] Ara wkoll **Pawla Xerri vs Francis Muscat et,** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Inferjuri fit-18 ta' Ġunju 2013; **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et,** deċiża minn din il-Qorti (Imħallef E. Grima) fid-9 ta' Lulju 2014; **Joseph Portelli vs Ejder Karadol,** deċiża mill-Prim'Awla (Imhallef A. Felice) fit-8 ta' Ottubru 2015;

linterpretazzjoni tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili m'għandhiex 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 jingħad li "…. il-Bord għandu* ***wkoll*** *jiddeciedi l-materji …….". Għalhekk il-kompetenza tal-Bord m'hijiex limitata biss għal 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 għalhekk fil-fehma tal-qorti m'għandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-liġi ma taghmilx.*

iii. *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 għadha fis-sehh. Il-qorti ma tara l-ebda raguni għalfejn bilmod kif inkiteb l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-Bord għandu kompetenza li jisma' u jiddeciedi kawza għall-hlas ta' kera meta l-kirja tkun għadha fis-sehh filwaqt li m'għandux tali kompetenza għassemplici 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-obbliġi kuntrattwali ta' inkwilin.*

Din il-Qorti hija aktar tendenti taqbel mal-pożizzjoni li ħadet il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) meta ddikjarat illi dwar kull azzjoni naxxenti minn kuntratt ta' kera il-kompetenza hija attribwita lill-Bord li Jirregola l-Kera. Huwa minhabba f'hekk li minkejja l-fatt illi l-eċċezzjoni tal-inkompetenza ta' din il-Qorti kien sollevata u sussegwentment irtirata mill-konvenut, il-Qorti xorta waħda ħasset il-ħtieġa li tissolleva din l-eċċezzjoni *ex officio*.

Iċ-ċirkostanzi li jsawwru t-talbiet attriċi huma naxxenti minn kuntratt lokatizzju. Huwa minnu li ġa qabel infetħu dawn il-proċeduri l-kirja kienet diġà skadiet skont it-termini tal-ftehim tad-9 ta' Marzu 2016. Madanakollu, it-talba attriċi għall-ħlas ta' arretrati ta' dawl u ilma hija intrinsikament abbinata ma' konsum illi sar mill-konvenut matul il-kirja. L-istess jista' jingħad għat-talba dwar kumpens għal okkupazzjoni illegali. Ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet tnisslet minn ftehim dwar kera li meta skada, ġie abbużat mill-konvenut li flok għaraf li kellu joħroġ mill-post għażel li jibqa' jokkupah mingħajr ma' ġedded il-kirja u mingħajr ma' ħallas għall-alloġġ. Anki t-talba attriċi għall-iżgumbrament tal-konvenut hija marbuta mal-ftehim lokatizzju li għaliex dan skada u ġab il-kirja fi tmiemha, ta lill-atturi il-jedd illi jfittxu għat-tkeċċija tal-konvenut. Kull każ għandu jiġi deċiż skont it-talbiet u l-premessi kif dedotti mir-rikors promotur abbinati dawn mal-fattispecie li jsawwru kull każ. Fil-każ tal-lum il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attriċi huma kollha kemm huma marbuta ma' kirja anki jekk din illum ġiet fi tmiemha.

Dan il-każ però jippreżenta xenarju ieħor li l-Qorti tqis illi għandha tikkunsidra għall-fini ta' kompletezza. Il-kirja li tifforma l-mertu tat-talbiet bdiet mid-9 ta' Marzu 2016 u ċjoè fi żmien fejn is-sid ma kienx għad għandu fuqu l-obbligu illi jirreġistra l-kuntratt tal-kirja. Dan l-obbligu ġie impost fuq is-sid bl-introduzzjoni tal-Att XXVIII tal-2019 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2020. Ai termini tal-Artikolu 4(1) tal-Kap 604 li jirregola l-Kirjiet ta' Residenzi Privati kull kuntratt ta' kera li jsir wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-att għandu jiġi reġistrat. L-Artikolu 5(1) imbagħad jaħseb għal dispsożizzjoni transitorja li tipprovdi hekk: *"Kirjiet residenzjali privati li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995,imma qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att, u li xorta jibqgħu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2021, kemm jekk fit-terminu oriġinali jew imġedded tagħhom, għandhom jiġu rreġistrati"*.

Fil-każ tal-lum il-kirja kellha tiġi fi tmiemha fit-28 ta' Frar 2021. Il-konvenut eċċepixxa li l-kuntratt ta' kera ma ġiex reġistrat. Tajjeb jingħad illi l-atturi ma tawx ġustifikazzjoni l-għaliex ma saritx ir-reġistrazzjoni.

Fit-termini tal-Artikolu 5(1), sid il-kera kellu terminu sal-1 ta' Jannar 2021 sabiex jirreġistra l-kirja. Biss, għalkemm il-kirja kellha tkompli wara l-1 ta' Jannar 2021, sa dak inhar kien għad fadal biss xahrejn sabiex il-kirja tiġi fi tmiemha u mill-atti ma jirriżultax li kien hemm bejn il-partijiet il-ħsieb li din tiġġedded. Jista' għalhekk jagħti l-każ illi kien għal din ir-raġuni li l-attur ma fittix illi jirreġistra l-kuntratt li del resto kien ser jasal fi tmiemu f'qasir żmien.

Għalkemm il-Qorti qieset il-fatt li l-atturi ma kkonformawx ruħhom mal-liġi billi ma rreġistrax l-att, il-Qorti qieset ukoll illi fil-mument illi tnisslet l-obbligazzjoni bejn il-partijiet u ċjoè fil-mument li bdiet għaddejja l-kirja ma kienx hemm fuq is-sid l-obbligu tar-reġistrazzjoni. Il-Qorti tqis illi fid-dawl taċ-ċirkostanzi partikolari ferm ta' dan il-każ, il-fatt tan-nuqqas ta' reġistrazzjoni m'għandux jintuża mill-konvenut sabiex jeżimi ruħu mir-responsabbilità għal għemilu u għall-obbliġi li għandu vis-á-vis l-atturi.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt, ta' dritt u ta' insenjament ġurisprudenzjali, il-Qorti tqis illi m'għandhiex ġurisdizzjoni sabiex tiddeċiedi dwar kwistjonijiet intrinsikament marbuta ma' kuntratt ta' kera. Il-leġislatur irripona din il-ġurisdizzjoni esklussivament f'idejn il-Bord li Jiregola l-Kera indipendentement mill-fatt li l-kirja tkun intemmet.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, il-Qorti qiegħda tiddikjara li m'għandhiex is-setgħa li tiddeċiedi dwar it-talbiet

attriċi kif ifformolati. Konsegwentment il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet.

Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex dawn l-atti jiġu assenjati lil-Bord li Jirregola l-Kera.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-atturi.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur