MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2022

Appell Inferjuri Numru 189/2019 LM

Samir Lofti Tawdrous (K.I. nru. 531295(M))
('l-appellat')

vs.

Horria Adly (K.I. nru. 417274(M)) u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Jannar, 2020, sarret korrezzjoni fis-sens li l-isem 'Horria Adly' għandu jaqra 'Hurria Adly', u b'digriet tal-Bord tad-9 ta' Jannar 2020, saret korrezzjoni fis-sens illi l-isem 'Horija Adli' għandu jaqra 'Hurria Adly'
'(l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Hurria Adly (K.I. nru. 417274(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'] mis-sentenza parzjali mogħtija fil-15 ta' Jannar, 2021 [minn issa 'is-sentenza parzjali'], u mis-sentenza finali

mogħtija fit-22 ta’ Frar, 2022 [minn issa ‘is-sentenza finali’], mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċidiet it-talbiet tar-rikorrent **Samir Lofti Tawdrous (K.I. nru. 531295(M))** [minn issa ‘l quddiem ‘l-appellat’], billi filwaqt li ċaħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-appellanta, laqa’ it-talbiet tal-appellat, u ordna lill-imsemmija appellanta tiżgombra mill-fond fi żmien perentorju ta’ xahar mid-data tas-sentenza appellata.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kiri tal-fond magħruf bin-numru 36 fi Triq San Fidele gewwa l-Ħamrun, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], li l-appellat kera lill-appellanta permezz ta’ skrittura tal-10 ta Novembru, 2016, u l-kirja miftehma bejniethom skadiet fl-20 ta’ Mejju 2017. Wara din l-iskadenza, l-appellanta talbet lill-appellat xahrejn żmien sabiex tkompli tirrisjedi fil-fond sakemm issib post ieħor fejn tikri. L-appellat ma kienx aċċetta, u l-appellanta baqgħet tirrisjedi fil-fond sallum, b’mod abbużiv saħansitra mingħajr ma ħallset il-kera dovuta minnha.

Mertu

3. Ir-rikorrent, hawnhekk l-appellat, istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-intimata, permezz tal-preżentata ta’ rikors fl-4 ta’ Settembru, 2019, fejn talab sabiex l-imsemmi Bord jawtorizzah jieħu lura l-pussess tal-fond, u jordna lill-intimata, hawnhekk l-appellanta, tivvaka l-fond fi żmien qasir u

perentorju, taħt il-kundizzjonijiet u l-provvedimenti li dan kien jidhirlu xieraq u opportun.

4. L-appellanta wieġbet fil-15 ta' Jannar, 2020, fejn eċċepiet l-inkompetenza *ratione materiae* tal-Bord, u li l-appellat stess allega li hija kienet qegħda tirrisjedi fil-fond bla titolu validu fil-liġi, u dan salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza parzjali dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-appellanta, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> ***"Prinċipji Legali u Ġurisprudenza Applikabbli għall-eċċezzjoni tal-inkompetenza* rationae materiae *ta' dan il-Bord***
>
> *Kif ritenut mill-**Qorti tal-Appell** fil-kawża **Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** deċia fis-6.10.2004:* "kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tiġi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi għalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eċċezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni għall-istess talbiet". *Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teserċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha ("**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et", Qorti tal-Appell**, deċiża fis-7 t'Ottubru 1997). Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-każ quddiem dik il-Qorti kompetenti, u t-talba tar-rikorrenti fil-kawża odjerna hi sabiex tikkundanna lill-intimata tiżgumbra mill-fond billi qegħda tokkupah mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.*
>
> *Dan il-Bord jirreferi għal sentenza ta' dan il-Bord, kif diversament ippresedut, tal-10 ta' Ottubru, 2011 Rikors Numru. 64/2010 **Il-Prim Imħallef Emeritus Professur Hugh Harding vs Doris Zammit** fejn ġie ritenut hekk:-* "Hija l-fehma ta' dan il-Bord għalhekk

illi fejn si tratta ta' talba għal żgumbrament ta' fond li l-okkupant jibqa' jiddetjeni wara li l-kirja tkun intemmet huwa dan l-Bord li huwa kompetenti li jkun adit bil-każ u għalhekk l-ewwel eċċezzjoni qed tkun miċħuda."

Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili *b'sentenza tal-31 ta' Mejju, 2013 Ċitazzjoni 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 jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba'.'

*Illi fil-kawża fl-ismijiet '**Camilleri vs International Trading Co. Ltd'** deċiza fil-31 ta' Ottubru 2011, din l-istess Qorti qalet illi:* 'Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif ġjà ssemma, l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skont 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 jistħoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċiżjoni però palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjetà konvenuta naqset mill-obbligi tiegħu skont 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-eċċezzjoni preliminari, in oltre, ġia ġie stabbilit illi bit-twessigħ tal-kompetenza tal-Bord taħt 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-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) jipprovdi u jgħid hekk dwar il-kompetenza tal-Bord tal-Kera: "(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra 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-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja".

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

Illi in oltre skont l-artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili, il-Bord: "għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' Ġurisdizzjoni Ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'".

Illi dawn il-punti ġia gew diskussi u deċiżi diversi drabi mill-Qrati tagħna, fost oħrajn fil-kawżi: ***Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et, Appell Ċivili*** *numru 116/2010/1, deċiża 16 ta' Diċembru 2015;* ***George Muscat noe vs Anton Zammit pro et noe****, Rikors Numru 110/2013, deċiż 02 ta' Frar 2015 u* ***Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et, Qorti tal-Appell*** *Rikors Numru 468/2012, deċiża 16 ta' Diċembru 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*** *deċiża fl-4 ta' Ottubru, 2019, liema kawża kienet tirrigwarda appell minn sentenza tat-Tribunal Għat-Talbiet Żgħar fl-istess ismijiet fejn it-Tribunal kien caħad l-eċċezzjoni tal-inkompetenza* ratione materiae *tiegħu stante illi l-kirja kienet intemmet. Il-Qorti tal-Appell qalbet dik is-sentenza u reġgħet ddikjarat illi anke meta l-kirja tkun intemmet, il-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Qorti tal-Appell reġgħet għamlet referenza għas-sentenzi preċedenti 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-kawżi fl-ismijiet "Enriketta Bonnici vs Gordon Borg" (deċiża mill-Bord tal-Kera fit-28 ta' Ġunju 2012) u "Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et" (deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati, Malta, fid-9 ta' April 2013) fejn kien ġie ritenut li l-Bord tal-Kera ma kellux kompetenza jisma' u jiddeċiedi 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-kawżi.

9. Sussegwentement hemm ġurisprudenza li tat fehma differenti. Kif spjegat il-konvenuta fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha u wkoll fir-rikors tal-appell, din il-qorti fil-kawżi "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) irriteniet 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 ieħor, 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 tħallas

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 skont klawżola (q) tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Fil-meritu l-konvenuta qegħda ssostni li l-ħlas mhuwiex dovut għaliex skont l-istess klawżola, id-depożitu jitħallas 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. M'hemmx 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 jiddeċiedi dwar il-materja in kwistjoni.

12. L-atturi m'għamlux argumenti ġodda 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 Żgħar m'għandux kompetenza sabiex jisma' u jiddeċiedi l-kawża.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-atturi appellati b'dan li ddritt tal-kuraturi għandu provviżorjament jitħallas mill-appellanti.

Kunsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord:

Illi fil-kawża in eżami quddiem il-Bord kien hemm kirja bejn il-partijiet li skadiet fl-20 ta' Mejju 2017, liema skrittura ġiet ukoll esebita Dok A (fn. 1 A folio 3 tal-proċess)

Illi skont klawsola numru 1 tal-istess skrittura l-kirja kienet "1. Għall-perijodu ta' sitt (6) xhur b'effett mill-20 ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016), liema kirja ma tiġġeddidx awtomatikament fi tmiem iż-żmien hawn fuq miftiehem. F'għeluq dan iż-żmien 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'każ li l-inkwilin tonqos milli tirritorna l-pussess liberu u battal tal-fond lis-sid f'għeluq il-kirja, l-inkwilin teħel penali ta' ….".

Illi din hija waħda mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera u għalhekk billi l-intimata baqgħet tokkupa l-fond wara li intemm iż-żmien tal-kera kif miftiehem bejn il-partijiet, l-intimata qegħda tikser kundizzjoni tal-fethim tal-kera.

U konsegwentament, għalkemm il-kirja ntemmet għax iż-żmien tal-kera skada, in linea mal-ġurisprudenza fuq riferita l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimata ma treġix u ma tistax tiġi milqugħa, stante illi l-Bord huwa kompetenti skont il-liġi li jisma' il-kawża dwar kera, anke meta l-kirja tkun intemmet."

6. Il-Bord imbagħad għamlel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell fis-sentenza finali tiegħu:

"Ikkunsidra:

Il-Bord jibda biex jirreferi għall-insenjament tal-Qrati nostrana in relazzjoni ma' talbiet ta' dikjarazzjoni ta' okkupazzjoni bla titolu.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża Ċitazzjoni Numru. 1131/1989/1 bl-ismijiet ***Bonello noe vs Fenech****, deċiża fl-20 ta' Mejju 2004, a folio 6,* "Illi tajjeb li wieħed jifhem ukoll xi jkun qiegħed jitfisser meta attur jixli lill-imħarrek li qiegħed iżomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum. Il-frażi 'bla titolu' għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett tagħha, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun wettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalità tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-Qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu."

F'dan is-sens ukoll is-sentenza tal-Prim'Awla tad-9 ta' Frar, 2012 Ċitazzjoni Numru. 1267/2007 ***Charles u Maria Dolores konjugi Grech vs Cecil Herbert Jones.***

Ikkunsidra:

Illi jigi rilevat mill-ewwel li l-kirja inkwistjoni mhiex kirja protetta u dan billi saret wara l-1 ta' Ġunju 1995. Nonostante li l-intimata fix-xhieda tagħha ma tgħid xejn fuq l-iskrittura ffirmata minnha ta' lokazzjoni, jirriżulta kwindi l-perijodu lokatizju kien għal sitt (6) xhur liema perijodu beda jiddekorri mill-20 ta' Novembru 2016. Illi klawsola numru wieħed tal-iskrittura privata tistipula:

> "Għall-perijodu ta' sitt (6) xhur b'effett mill-20 ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016), liema kirja ma tiġġeddidx awtomatikament fi tmiem iż-żmien hawn fuq mitftiehem. F'egħluq dan iż-żmien 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'każ li l-inkwilina tonqos milli tirritorna l-pussess liberu u battal tal-fond lis-sid f'egħluq il-kirja, l-inkwilina teħel penali ta' mitt Euro (Eur30) għal kull jum li ddum biex tagħti l-pussess liberu u battal lis-sid u dan in linja ta' danni prelikwidati."

Mix-xhieda mhux kontradetta tar-rikorrenti, l-intimata kienet talbet lir-rikorrenti sabiex testendi l-kirja għal xahrejn, liema proposta ma ġietx aċċettata iżda hija xorta baqgħet tgħix fil-fond mingħajr titolu validu. Jirriżulta ulterjorment li lanqas pagamenti u ċioé ħlas ta' kera ma kien qed isir u jiġi aċċettat.

Jirriżulta mill-atti li l-intimata ġiet interpellata kemm bil-fomm, kif ukoll permezz ta' ittri legali u ittra uffiċjali fejn l-intimata intalbet tivvaka l-fond iżda għalxejn, tant illi l-intimata baqgħet tokkupa l-fond.

L-intimata ma ċaħdet dan bl-ebda mod anzi fl-affidavit tagħha tikkonferma li hi għada tokkupa l-imsemmi fond minkejja illi l-kirja skadiet.

Fid-dawl ta' dan kollu, it-talba tar-rikorrent hija mistħoqqa."

L-Appell

7. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fil-11 ta' Marzu, 2022 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza finali u anki s-sentenza parzjali, filwaqt li tiddikjara li l-Bord huwa inkompetenti *ratione materiae* sabiex jiddeċiedi l-kawża odjerna. Talbet sabiex konsegwentement din il-Qorti tibgħat l-atti lill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, sabiex jinstema' l-mertu, jew minflok tibgħathom lura lill-Bord sabiex dan jibgħat l-atti quddiem l-imsemmija Qorti Ċivili, Prim'Awla għall-kontinwazzjoni tal-proċeduri fuq il-mertu skont l-artikolu 741 tal-Kap. 12, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat. Tgħid li hija tħossha aggravata bis-sentenzi tal-Bord għaliex dan għamel apprezzament ħażin tal-liġi u tal-fatti, meta ma laqgħax l-eċċezzjoni tagħha tal-inkompetenza *ratione materiae.*

8. L-appellat wieġeb fit-18 ta' Marzu, 2022, fejn isostni li l-appell odjern huwa wieħed frivolu u vessatorju, u huwa ntiż sabiex l-appellanta tkompli tgawdi l-fond proprjetà tiegħu bla ma tħallas kera, filwaqt li tibbenefika ruħha mis-servizzi soċjali. Għaldaqstant jissottometti li l-appell għandu jiġi miċħud, u jiġu applikati d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 223(4) tal-Kap. 12 fil-konfront tagħha.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet tal-appellat.

10. L-appellanta tispjega li l-aggravju tagħha fir-rigward ta' dak li ġie deċiż mill-Bord huwa li dan għamel apprezzament ħażin tal-liġi u tal-fatti, meta naqas li jilqa' l-eċċezzjoni tagħha tal-inkompetenza tiegħu *ratione materiae.* Tirrileva li mill-premessi tar-rikors promotur, jirriżulta li l-proċeduri saru minħabba li, skont l-appellat, il-perijodu lokatizju skada, u għalhekk l-appellanta qegħda tokkupa l-fond mingħajr titolu validu. Tispjega li filwaqt li l-kirja skadiet fl-20 ta' Mejju, 2017, il-kawża ġiet intavolata fis-sena 2019, jiġifieri kważi sentejn wara l-iskadenza tat-titolu ta' kera. L-appellanta tissottometti li huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, li fid-deċiżjoni tagħha l-Qorti hija marbuta mal-premessi u mat-talbiet tar-rikors promotur, iżda huwa ben stabbilit ukoll fil-ġurisprudenza tagħna li l-Bord għandu kompetenza sabiex jiddeċiedi il-kwistjonijiet kollha dwar kiri, u li kawżi msejsa fuq nuqqas ta' titolu u fejn ikun qed jintalab żgumbrament, il-proċeduri kellhom isiru quddiem il-Prim'Awla tal-

Qorti Ċivili, , li għandha l-poter li tiddeċiedi jekk hemmx titolu ta' kera jew le. Għalhekk din il-Qorti tgħid li l-kawża odjerna kellha ssir quddiem il- Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, u l-Bord żbalja meta ma laqgħax l-eċċezzjoni preliminari tagħha, u kompla jisma' il-proċeduri fil-mertu.

11. Fit-tweġiba tiegħu, l-appellat filwaqt li jagħmel riferiment għas-sentenzi ċitati mill-Bord, fejn ġew ċitati l-prinċipji u l-ġurisprudenza rilevanti, li skont huwa jġibu fix-xejn l-argumenti tal-appellanta, jikkontendi li l-appell interpost huwa wieħed frivolu u vessatorju, u għalhekk għandu jiġi miċħud.

12. Din il-Qorti tgħid li l-Bord iddeċieda sew. Minn qari tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 16(4) tal-Kap. 69, u dawk tas-subartikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili kif applikabbli fid-data li ġew intavolati l-proċeduri odjerni, joħroġ ċar u inekwivoku li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet tali li l-imsemmi Bord għandu l-kompetenza li jiddeċiedi dwar kull kwistjoni li tolqot kuntratt lokatizju, u għalhekk ukoll l-obbligi tal-inkwilin li fil-każ odjern kien li *"...tkun obbligata li tirritorna l-pussess liberu u battal tal-fond lis-sid..."*. Il-Qorti tagħraf li l-leġislatur saħansitra għamel ċar permezz tad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 16(4) tal-Kap. 69, kif emendati permezz tal-artikolu 38 tal-Att X tal-2009, li dan il-Bord kellu wkoll jiddeċiedi *"...dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja".* B'hekk ma jirriżulta l-ebda dubju dwar il-kompetenza tal-Bord, u l-appellanta m'għandha l-ebda raġun li tinsisti mod ieħor.

13. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-aggravju tal-appellanta ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma fl-intier tagħhom is-sentenza parzjali u anki s-sentenza finali tal-Bord.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, filwaqt dawk tal-appell odjern għandhom ikunu wkoll a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur