MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

**MAGISTRAT DR.
JOSETTE DEMICOLI**

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2013

Avviz Numru. 5/2012

Pawla Xerri

vs

Francis Muscat, Peter Paul Muscat, Rita Carabez u Anthony Muscat

Il-Qorti;

Rat li permezz ta’ l-Avviz odjern ir-rikorrenti qeghdha titlob lil din il-qorti sabiex tiddikjara lill-intimati responsabbli ghall-hlas tad-danni sofferti minnha fir-rigward ta’ hsarat illi tallega li l-intimati ghamlu jew hallew isiru minhabba nuqqas ta’ manutenzjoni fil-fond proprjeta’ taghha bin-numru 18, fi Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex waqt li l-istess fond kien mikri lill-intimati jew lil missierhom bhala predecessur fit-titolu taghhom, u dan kif jigi dettaljament ippruvat permezz ta’ dokumenti matul it-trattazzjoni tal-

kawza, wara li din il-qorti tillikwida l-istess danni sofferti mir-rikorrenti.

Rat li l-intimati Peter Paul Muscat u Rita Carabez eccepew in-nuqqas ta’ integrita’ ta’ gudizzju peress li jsostnu li l-intimati ccitati m’humiex l-unici werrieta ta’ Joseph Muscat. Huma jsostnu li ma kellhomx il-pussess tal-fond inkwistjoni wara l-mewt ta’ missierhom fis-7 ta’ Ottubru 1990. Infatti huma la biss kellhom cavetta ta’ dan il-fond, la qatt accedew fih wara l-mewt ta’ missierhom u lanqas qatt halsu xi kera lir-rikorrenti jew inkarigaw lil xi hadd biex il-kera tithallas. Ghalhekk isostnu li huma ma jistghux jinzammu responsabbli ghal dak li seta’ sehh fil-fond proprjeta’ tar-rikorrenti. Minghajr pregudizzju, l-intimati eccepew li l-hsarat lamentati huma hsarat strutturali u l-obbligu sabiex isiru tali tiswijiet jinkombi fuq sid il-kera fit-terminu tal-artikolu 1540 tal-Kodici Civili.

Illi Francis Muscat filwaqt li eccepixxa li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt issolleva n-nuqqas ta’ gurisdizzjoni ta’ dina l-qorti *rationae materiae* stante li dawn l-allegat hsarat saru waqt rilokazzjoni tal-istess fond li kien ghand l-intimati b’titolu ta’ kera bhala fond kummercjali u ghaldaqstant il-kompetenza hija f’idejn il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-Gzejjer ta’ Ghawdex u Kemmuna u mhux il-qorti superjuri. Fit-tieni lok eccepixxa li l-attrici trid tipprova li hija proprjetarja tal-fond de quo. Fit-tielet lok eccepixxa l-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16. Fir-raba’ lok u minghajr pregudizzju ghall-premess eccepixxa li ma kkawza l-ebda hsarat fil-fond liema hsara grat bl-ilma tax-xita diehel u jippenetra gol-fond inkwistjoni tal-attrici. Fil-fatt isostni li kienet waqghet il-kamra tal-banju tal-istess rikorrenti ghal isfel u cioe’ ghall-fond numru 18, Triq Xandriku, Nadur u kkawzat hsara fil-fond oggett tal-kawza.

Illi l-intimat Anthony Muscat ghalkemm debitament notifikat baqa’ ma pprezenta l-ebda risposta.

Rat il-verbal tas-seduti.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni ta' Francis Muscat ghallum.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Kunsiderazzjonijiet

Permezz tal-kawza odjerna l-attrici, li ddikjarat li hija proprjetarja tal-fond numru 18, fi Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex, qeghdha tallega li l-intimati ghamlu jew hallew isir hsara f'dan il-fond minhabba nuqqas ta' manutenzjoni waqt il-perjodu li kien mikri lilhom jew lil missierhom bhala predecessur fit-titolu taghhom. Konsegwentement qeghdha titlob li l-istess intimati jigu kkundananti jhallsu d-danni li ghandhom jigu likwidati minn din il-qorti.

Illi l-intimat Francis Muscat issolleva l-inkompetenza *rationae materiae* ta' din il-qorti u dana abbazi ta' l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Hija proprju din l-eccezzjoni li se tigi trattata permezz ta' din is-sentenza.

Eccezzjoni ta' Inkompetenza *Rationae Materiae*

Illi l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jistipula hekk:

'Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba".

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

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

'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).*

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 ghamlet referenza ghall-Artikolu 47(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta illi jghid illi:*

"Izda l-kawzi li fihom jidhlu … inkluza kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni mmobbli, kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqghodu jew li ghandhom 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 izda zgur mhux necessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun gie mharrek. Infatti fejn tidhol ir-residenza ordinarja l-Artikolu jsemmi gurisdizzjoni u mhux kompetenza ghaliex 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 gie bosta drabi deciz illi talba ghall-izgumbrament minhabba vjolazzjoni ta' patt espress jew tacitu*

kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-ligi (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 gew citati ukoll dawn is-sentenzi; **Vol. XXXIII p I** paġna 685 u 805; **"Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia" (**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 wiehed jissottolineja li ***dawn is-sentenzi gew decizi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009*** *u ghalhekk illum ghandhom valur relattiv hafna. Dan l-artikolu jghid fost affarijiet ohra illi:*

"Il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu 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 tigi 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-obbligi taghha skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti.

Ghalhekk ma hemmx dubju ghall-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 ghal indagini ulterjuri rigward it-talbiet attrici – eccetto r-raba' u l-hames talba peress li din il-Qorti ghandha kompetenza li tisma' talbiet fejn issir talba ghall-kundanna ghall-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 gie 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 maghhom il-kompetenza anke ta' dawn it-talbiet'.*

Illi fil-kaz odjern l-attrici qeghda titlob li jigu llikwidati danni li skont hija gew kagunati mill-intimati jew minn missierhom waqt il-kirja u dan minhabba nuqqas ta' manutenzjoni. Huwa importanti li jigi ssottolineat li f'dan il-kaz il-kirja ntemmet u l-fond inkwistjoni gie rilaxxjat u qieghed f'idejn l-attrici.

L-intimati jirreferu wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet **PL John Privitera noe et vs Josephine Camilleri[2].** In verita' kien gie prezentat Avviz fit-Tribunal ghal Talbiet Zghar 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,*

[2] Appell Civili 162/2011 deciz fis-16 ta' Lulju, 2012

u dan gja gie deciz bid-decizjoni fl-ismijiet ***"Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited"*** *(P.A. (JA) – 31 ta' Ottubru 2011) fejn proprju fuq talbiet ghall-hlas ta' kera, minkejja li ma kienx hemm eccezzjoni ta' kompetenza dwar l-istess talbiet, l-istess Qorti sostniet korrettament li ghalkemm ma hemmx eccezzjoni ta' kompetenza, din hija materja ta' ordni pubbliku u nghad "huwa car li din il-Qorti ma tistax titratta kwistjoni ta' hlas li ma hijiex kompetenza taghha.....".*

Illi la darba din titratta l-ligi 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 Ligi tipprevali fuq l-ligi 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 ghal 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 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-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 ghadha ma gietx terminata u l-inkwilini kienu ghadhom fil-fond inkwistjoni, fil-kaz odjern kif diga' inghad il-post gie rilaxxjat favur l-attrici.

Infatti hawnhekk issir referenza ghas-sentenza parzjali fl-ismijiet **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et**[3] fejn saret referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg** u kkwotata estensivament:

"F'dan ir-rigward issir referenza ghas-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 ghall-hlas ta' arretrati ta' kera li giet 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 ghas-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-Ligijiet 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-ligi. Kwestjonijiet illi ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligi li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji... Ma hemm ebda artikolu tal-ligijiet 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 ghalhekk irid jigi nvestigat mill-Qorti Ordinarja, kif ghamel l-attur f'din il-kawza". Fid-dawl tal-poteri l-godda tal-Bord kif appena deskritti, tajjeb ghalhekk li jkunu ezaminati l-provvedimenti tal-ligi kolpiti bl-emendi tal-Att X tal-2009.

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

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra l-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta'

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

fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-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 ghall-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 ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

Isegwi ghalhekk illi jkun mistoqsi kemm hi wiesgha l-gurisdizzjoni ta' dan il-Bord bis-sahha ta' dawn l-emendi. Izda, ir-risposta ghal 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 ghall-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 ghall-kwisjtoni li taghha qed tintalab rizoluzzjoni. Issa, kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna: "kif konoxxut, il-kompetenza 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" (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' ghoxrin elf lira maltin fis-sena b'dan illi s-sid kien accetta riduzzjoni ghall-ewwel hames snin u bil-kera kollu dovut fis-sitt sena. Meta waslet is-sitt sena l-intimat irrifjuta li

jhallas l-ammont patwit ta' ghoxrin elf lira maltin izda hallas bir-rata ridotta sakemm radd lura c-cwievet tal-fond. Ir-rikorrenti jghid illi l-kera li thalset wara l-hames sena kellha tkun dik ta' ghoxrin 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 ihallas il-kera dovuta minnu, il-penali ghan-nuqqas ta' preavviz u li jaghmel tajjeb ghall-hsarat kagonati fil-fond lokat. Ghalhekk fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitlob hlas ta' kera dwar kirja li m'ghadhiex veljanti. L-intimat jargumenta illi "r-regola ghalhekk hija li l-Bord
ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani meta l-kirjiet ikunu intemmu. Ghalhekk fejn m'hemmx kirja ghaddejja, il-Bord ghandu 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) ghaliex din taghmel differenza sinjifikanti. Fil-fatt una volta reinserita din il-kelma dan is-subartikolu ghandu
jaqra, kif fil-fatt jaqra, illi l-Bord ghandu 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, jigifieri 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) ghandha tiftiehem bhala kirjiet veljanti. Fil-kaz odjern huwa pacifiku illi l-kirja ntemmet qabel l-inizzju ta' dawn il-proceduri u ghalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi

bhala konsegwenza m'ghandux 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:

"Ghalkemm din is-sentenza giet appellata l-Qorti taqbel perfettament mar-ragunament tal-Bord Li Jirregola l-Kera u hi wkoll hija tal-fehma li meta talba ghall-hlas ta' arretrati ta' kera tigi 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 ghall-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, ghalkemm illum ghandu kompetenza ferm iktar wiesgha 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-Ligi".

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

Ghaldaqstant, l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimat Francis Muscat ma jisthoqqx li tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni prelimanari sollevata mill-intimat Francis Muscat u filwaqt li tiddikjara li hija kompetenti *rationae materiae* biex tisma' u tiddetermina din il-kawza, tordna l-prosegwiment tal-proceduri.

Spejjez a karigu ta' l-intimat Francis Muscat.

< Sentenza In Parte >

---------------------------------TMIEM---------------------------------