MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

MARSEANN FARRUGIA

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2014

Avviz Numru. 101/2012

JK Properties Limited

vs

Robert Lee Dowling

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjeta JK Properties Limited li talbet li l-konvenut jigi kkundannat ihallas lis-socjeta s-somma kumplessiva ta’ erbat elef u tliet mija u ghoxrin Euro (€ 4,320) rapprezentanti in kwantu ghal (a) elfejn seba’ mija u hamsin Euro (€2,750) arretrati ta’ kera naxxenti mil-lokazzjoni tal-appartament numru 5, ‘Mediterranean Court’, Triq il-Mensija, San Giljan u in kwantu ghal (b) elf u hames mija u sebghin Euro (€ 1,570) arretrati ta’ dawl u ilma koncernanti l-appartament fuq imsemmi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta’ sekwestru pprezentat kontestwalment, u bl-imghax legali, kontra l-konvenut li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenut fejn eccepixxa:

i. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ammont dovut mill-intimat lis-socjeta attrici.

ii. Illi ghalkemm huwa minnu li l-intimat kera l-fond *de quo* minghand l-atturi l-ftehim bejn il-partijiet kien li kull ammont ta' kera jew hlas iehor li setghet kienet talvolta dovuta wara li tispicca l-kirja, ghandha tigi pacuta mal-valur ta' ghamara u *fittings* imhollija fil-fond tal-intimat,

iii. Illi l-intimat halla ammont ta' ghamara u *fittings* fl-imsemmi fond li jiskorru sew il-valur tat-talba f'din il-kawza kif jigu pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

iv. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda in toto bl-ispejjez kontra l-atturi.

v. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati;

Rat li fis-seduta tat-30 ta' Jannar 2013[1], din il-Qorti (diversament preseduta) kienet issollevat ex officio il-kwistjoni li peress li f'dan il-kaz hemm involuti wkoll arretrati ta' kera, il-kwistjoni taqax fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, wara l-emendi ricenti fil-ligijiet tal-kera.

Rat li l-avukati difensuri irrimettew ruhhom ghall-atti dwar din il-kwistjoni sollevata *ex officio* mill-Qorti.

Ikkunsidrat:

[1] A fol. 13 tal-process.

Il-Fatti

Il-fatti relevanti ghal din l-kwistjoni kif jemergu mir-rikors promotur u mir-risposta – ghax s'issa ghadhom ma bdewx jinstemghu provi – huma s-segwenti:

1. Il-konvenut kien jikri minghand is-socjeta' attrici appartament, liema kirja giet mitmuma.[2]
2. Illi s-socjeta' attrici qeghda titlob lill-konvenut ihallasha l-ammont ta' €4,320 rapprezentanti arretrati ta' kera kif ukoll arretrati ta' kontijiet ta' dawl u ilma.[3]

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

F'din is-sentenza il-Qorti se tiddeciedi biss jekk hi hijiex kompetenti li tisma' l-kawza, jew jekk il-kawza hix ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti se tghaddi biex tezamina l-ligi u l-Att X ta' l-2009 li emenda kemm il-Kapitolu 69 kif ukoll il-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Minkejja li l-poteri tal-Bord li Jirregola l-Kera gew imwessa bis-sahha ta' l-Att X ta' l-2009, xorta wahda l-Bord li Jirregola l-Kera baqa' rregolat b'dik li hija msejjha ligi specjali. Ghalhekk jekk il-ligi ma tispecifikax liema kwistjonijiet ghandhom ikunu taht il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, tali kwistjonijiet huma kompetenza tal-Qrati ordinarji u dan isegwi l-massimu legali *ubi voluit dixit.*

Dan l-insenjament huwa ribadit fis-sentenza fit-28 ta' Gunju 2012 mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet, **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg**[4], fejn intqal is-segwenti:

"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 investigattivi u l-poteri fost ohrajn 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*

[2] Ara r-risposta konvenuta a fol. 5 tal-process.
[3] Ara l-avviz tas-socjeta attrici a fol. 1 tal-process.
[4] *Per* Magistrat Giovanni Grixti.

jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligi li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji..."

L-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69, kif gie emendat bl-Att X tal-2009, jippreskrivi illi:

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali 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.";

L-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16, kif gie emendat bl-Att X tas-sena 2009, jghid is-segwenti:

"*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'.*"

F'kaz analogu ghal dak in-ezami, deciz fl-4 ta' Dicembru 2013, fl-ismijiet **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg,** il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[5] irriteniet hekk:

« Il-vexata quaestio quddiem il-Qorti tirrigwarda l-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera f'materja li ghalkemm relatata mill-ftehim ta' kera, pero li qed titressaq ghal skrutinju wara li l-ftehim ma ghadux vigenti, anzi espressament qed jigi dikjarat illi l-azzjoni qed titmexxa meta r-relazzjoni bejn sid u inkwilin intemmet.

*F'decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati tad-9 ta' April 2013 fl-ismijiet **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg**, segwita minn decizjoni ta' din il-Qorti kif preseduta fil-kawza **Massihnia Massih vs Stivala Properties Limited** deciza fit-2 ta' Lulju 2013, u ohra tat-*

[5] *Per* Imhallef Mark Chetcuti.

Tribunal ghal Talbiet Zghar fl-ismijiet ***Mario Bugeja noe vs Joseph Attard****, deciza fis-17 ta' Settembru 2013, intqal hekk:*

illi l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani inkluz fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. … … La darba l-kera hija meqjusa mitmuma, l-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 lil Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jigifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-tmiem tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u inekwivoku. Fit-termini tal-principju, ubi 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.

L-artikolu in kwistjoni tal-Kap. 69 jaqra hekk:
16(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi <u>*l-materji kollha li jolqtu kirjiet*</u> *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,* <u>*inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani*</u> *fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.*

Din il-Qorti tqis illi ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta wahda Tribunal specjali, allura l-gurisdizzjoni tieghu ghandha tigi interpretata b'mod restrittiv u ghandha tipprevali il-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirrizultax car li l-Bord inghata gurisdizzjoni.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap. 69 cioe 'minkejja d-dispozizzjonijiet ta' kull ligi ohra' ghandha tiftiehem illi anki jekk ghal grazzja tal-argument hemm divergenza fil-portata tat-tifsira li ghandha tinghata lill-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 u artikolu 16(4) tal-Kap. 69, ghandu jipprevali dak li qed jinghad fl-ahhar imsemmi artikolu. Pero din il-Qorti tqis li ma hemm ebda divergenza izda biss aktar kjarezza fil-kliem tal-artikolu 16(4).

L-artikolu 16(4) jitkellem fuq il-gurisdizzjoni tal-Bord li jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet anki dawk li saru wara l-1995, skond l-artikolu 46 tal-Kap. 69. Hu minnu li l-ligi ma taghmilx distinzjoni bejn kirijiet in vigore jew kirjiet mitmuma, u hu pacifiku li l-iskop tal-

emendi fil-ligijiet tal-kera kienu intizi biex safejn possibbli l-Bord tal-Kera jkollu gurisdizzjoni f'materja li ghandha x'taqsam ma' kirja kemm jekk fi stadju kontratwali jew ta' rilokazzjoni skond il-kaz u konsegwentement il-ligi tal-kera applikabbli. Pero l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgha tal-Bord kienx jestendi anki ghal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja pero meta r-relazzjoni ta' kera bejn il-partijiet tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategorici fuqha. Pero din il-Qorti tqis illi z-zieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem 'inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu <u>wara t-terminazzjoni tal-kirja</u> mhix ezemplifikattiva tal-intenzjoni tal-legislatur ghal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni. Kieku kien hekk ma kienx hemm bzonn tal-ezempju bil-mod kif miktub ghax l-artikolu wahdu kien gia jabbraccja kull kwistjoni relatata ma' kirja u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi zgur relatata ma' kirja gia ezistenti izda f'perjodu u sitwazzjoni fejn il-kirja hi mitmuma kif ighidu l-istess kliem citati tal-artikolu 16(4).

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-legislatur tajjeb jew hazin irrestringa ghal kaz wiehed fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera fejn wara tmiem ta' kirja tqum kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu pero wara tmiem ta' kirja ezistenti u mhux semplicement kaz fejn l-okkupant kien bla titolu ab initio fejn allura l-interpretazzjoni li kienet tinghata lill-artikolu kienet tkun wahda differenti.

Kwalunkwe kwistjoni ghalhekk li tinsorgi wara tmiem il-kirja ghalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa' fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord specjali b'poteri li jwasslu biss safejn taghtih il-ligi. Jekk din mhix dak li jrid il-legislatur dan ghandu jghidu b'mod car billi kif inghad Tribunal b'gurisdizzjoni specjali ghandu jkollu l-poteri tieghu ristretti u cirkoskritti ghal dak li jirrizulta mill-ligi u mhux jinghata gurisdizzjoni aktar ampja minn dak li jirrizulta. L-ahhar parti tal-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 fil-fehma tal-Qorti irrestringiet il-poter tal-Bord u jekk din ma kinitx l-intenzjoni tal-legislatur ghandu jbiddel il-ligi pero mhix fil-poter tal-Qorti li tuza diskrezzjoni li ma ssibx spjegazzjoni mod aktar konvincenti kontra dak provdut fil-ligi.

Il-Qorti ma tqisx li f'dawn ic-cirkostanzi ghandha tbiddel il-fehma gia moghtija fis-sentenzi fuq citati u tqis li din hi l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lil artikolu relevanti tal-kaz.

Billi kif inghad il-kwistjoni tirrigwarda kwistjonijiet relatati ma' kuntratt ta' kera pero fi zmien meta l-azzjoni qed tigi intentata wara t-terminazzjoni ta' kull relazzjoni ta' inkwilinat bejn il-partijiet, il-Bord hu svestit mill-gurisdizzjoni u l-azzjoni kellha titmexxa quddiem il-Qorti Ordinarja. »

Dan l-insenjament tal-Qorti tal-Appell japplika perfettament ghall-kaz in ezami fejn il-kirja giet mitmuma u l-konvenut ma baqax jabita gol-fond in kwistjoni. Konsegwentement, mill-kazistika succitata huwa car li l-Bord li Jirregola l-Kera mhux kompetenti sabiex jisma' l-kwistjoni odjerna, imma hija din il-Qorti li hi kompetenti sabiex tiddeciedi l-kaz.

Konkluzjoni

Ghal dawn il-motivi, dina l-Qorti qieghda tiddikjara li ghandha kompetenza *ratione materiae* li tisma' u tiddeciedi l-kaz odjern, u ghaldaqstant, il-Qorti tordna l-prosegwiment tal-kawza skont il-ligi.

Stante li l-eccezzjoni giet sollevata minn din il-Qorti *ex officio*, l-ispejjez ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza In Parte >

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