BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 50/2015

Kane Grima (333095M)

vs

Josephine Micallef (456669M) u Joshua Micallef (115391M)

Illum, 15 ta' Dicembru 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi l-esponent ghandu bi proprjetà l-fond bin-numru mija tlieta u ghoxrin (123) gjà numru sitta u tletin (36), fi Triq Luqa Briffa liema proprjetà kienet mikrija lill-intimati skond skrittura tat-28 ta' Dicembru 2013 bejn l-intimati u l-awturi fit-titolu tal-esponent.

Illi din il-kirja ntemmet fit-28 ta' Dicembru 2014 u ma gietx imgedda.

Illi minkejja li l-esponent interpella lill-intimati sabiex jizgumbraw, inkluz permezz tal-imsemmija ittra ufficjali tal-1 ta' Settembru 2014, huma baqghu inadempjenti u sallum, ghadhom qed jokkupaw il-fond hawn fuq imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha billi safejn jaf l-esponent, l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kontra t-talbiet taghhom.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artkoli 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Konsegwentement, tordna lill-intimati sabiex jizgombraw u jirrilaxxaw battal favur l-esponent il-fond ufficjalment markat bin-numru mija tlieta u ghoxrin (123) gjà numru sitta u tletin (36), fi Triq Luqa Briffa. Gzira, u jirritornaw ic-cwievet kollha tal-imsemmi fond battal favur l-esponent.

Bl-ispejjez kontra l-intimat, ingunti minn issa ghas-subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-esponent skond il-ligi.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

1.1 Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati u insostenibbli billi l-esponenti qieghda tokkupa l-fond in kwistjoni ghab-bazi ta' kirja li bdiet qabel is-sena 1995.

1.2 Illi l-inkwilin qabel l-esponenti kienet ommha Mary Micallef. L-esponenti dejjem ghexet ma' ommha. Mary Micallef mietet fis-sena 2013, a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, l-esponent kellha kull dritt tibqa' tissokta l-lokazzjoni favur taghha billi l-esponenti hija xebba kemm a bazi tal-paragrafu (b) fid-definizzjoni ta' "inkwilin" fil-Kapitolu 69 kif ukoll l-Art. 1531 (F) (i) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-fatt giet anke hekk rikonoxxuta mis-sid precedenti.

2.1 Illi r-rikorrenti qieghed jibbaza t-talba tieghu fuq skrittura li ggib id-data tat-28 ta' Dicembru 2013.

2.2 Din l-iskrittura ma tissodisfax il-kweziti tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531A(1)(e) billi l-iskrittura ma tghidx "l-ammont ta' kera u l-mod kif dan ghandu jithallas".

2.3 Konsegwentement, a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531A(2), in-nuqqas tal-imsemmi rekwizit essenzjali jrendi lill-kuntratt null. Dak li hu null huwa bla effett.

3.1 Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussidjarja l-esponenti tissottometti illi l-iskrittura hija anke nulla u bla effett minhabba vizzju tal-kunsens da parti taghha u ta' binha Joshua.

4. Illi s-sid precedenti Dorothy Baldacchino rikonoxxiet lill-intimat Joshua Micallef bhala ko-inkwilin flimkien ma' ommu u ghar-ragunijiet fuq imsemmija u anke minhabba l-fatt li huwa dejjem ghex ma ommu, t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Ra l-kontrotalba tal-intimati li tghid hekk:

1. Illi l-esponenti jghixu fil-fond 123 li qabel kien numru 36, Triq Luqa Briffa, Gzira versu l-kera minima stabbilita fil-ligi li fil-prezent hija ta' €196 fis-sena u li hija pagabbli fl-1 ta' Jannar liema kirja bdiet qabel is-sena 1995.

2. Illi fil-kawza odjerna l-attur Kane Grima qed jibbaza t-talbiet tieghu fuq skrittura provata li ggib id-data tat-28 ta' Dicembru 2013.

3. Illi din l-iskrittura ma tissodisfax il-kweziti tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531A(1)(e) billi l-iskrittura ma tghidx "l-ammont ta' kera u l-mod kif dan ghandu jithallas".

4. Illi konsegwentement, a tenur tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531A(2), in-nuqqas tal-imsemmi rekwizit essenzjali jrendi lill-kuntratt null. Dak li hu null huwa bla effett.

5. Illi apparti dan illi l-iskrittura hija anke nulla u bla effett minhabba vizzju tal-kunsens da parti tal-intimati billi l-kunsens taghhom gie mehud b'qerq u kien effett minn zball.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara illi l-iskrittura imsemmija tat-28 ta' Dicembru 2013 hija irrita u nulla

billi tmur kontra d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 u/jew minhabba li l-kunsens moghti mill-esponenti inghata bi zball u gie mehud b'qerq.

Ra r-risposta tar-rikorrent ghall-kontrotalba tal-intimati li tghid hekk:

1. Preliminarjament dan il-Bord m'ghandux kompetenza milli jisma' u jiddeciedi dwar it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.

2. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, it-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom. L-iskrittura ta' lokazzjoni tat-28 ta' Dicembru 2013 hija valida ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi u saret volontarjament u bil-kunsens tal-intimati.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez konra l-intimati, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-espnent skond il-ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti rikonvenuti;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati rikonvenjenti;

Ra illi fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2016 il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari rigwardanti l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati rikonvenjenti ghall-kontrotalba tar-rikorrenti rikonvenuti;

Ikkunsidra:

Illi l-eccezzjoni preliminari tal-intimat rikonvenjenti tghid:

> *"Preliminarjament dan il-Bord m'ghandux kompetenza milli jisma' u jiddeciedi dwar it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti".*

Illi bl-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009, il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera twessghat konsiderevolment u dan it-twessigh fil-kompetenza gie abbraccjat ukoll mis-sentenzi moghtija mill-Qorti kemm fil-Prim Istanza kif ukoll fil-grad tal-Appell.

Illi l-Artikolu 16 (4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid:

> *"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 tterminazzjoni ta' kirja."*

Illi però tali twessigh fil-kompetenza tal-Bord odjern kien jinvolvi biss kirjiet per se kemm jekk mitmuma jew le. Tali twessigh fil-kompetenza tal-Bord ma inkludiex ukoll l-iskrutinji tal-validità o meno ossija n-nullità o meno tal-iskrittura tal-kera nnifisha. Tali kompetenza kienet minn dejjem taqa' fil-kompetenza tal-Qorti Civili u l-imsemmija emendi ma biddlu xejn f'dan ir-rigward.

Illi ghalhekk kwalunkwe talba ghad-dikjarazzjoni tan-nullità jew invalidità ta' skrittura, kif ghandu quddiemu l-Bord fil-kontrotalba tar-rikorrenti ghandha ssir quddiem il-Qorti Civili li ghandha tali kompetenza u mhux quddiem il-Bord.

Dan il-punt gia gie deciz mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Emanuela Camilleri vs Doreen Spiteri**, deciza fis-16 ta' Mejju 1995, fejn l-istess Qorti tal-Appell iddikjarat illi: "Galadarba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera tqajmet il-kwistjoni tal-validità o meno ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni, tali eccezzjoni ma kinitx tispetta lill-Bord li jinvestigaha u jaghti decizjoni fuqha. Dan il-Bord ghandu gurisdizzjoni limitata li hija dik stabbilita mil-ligi. Tali gurisdizzjoni hija limitata ghall-kazi ta' talbiet ghall-awment ta' kera; ta' talbiet ghal zgumbrament ta' inkwilini u ghall-kazi ta' fissazzjoni ta' fair rent ta' djar.[1] Domandi u decizjonijiet dwar validita' o meno ta' skritturi ta' lokazzjoni jezorbitaw mill-gurisdizzjoni tieghu ghaliex huma ta' gurisdizzjoni esklussiva tat-Tribunali ordinarji u mhux specjali."

Illi dan il-Bord huwa tal-fehma li t-twessigh fil-kompetenza tal-Bord permezz tal-Att X tal-2009 ma biddlu xejn min-natura specjali tal-istess Bord, fis-sens illi "Domandi u decizjonijiet dwar validita' o meno ta' skritturi ta' lokazzjoni jezorbitaw mill-gurisdizzjoni tieghu ghaliex huma ta' gurisdizzjoni esklussiva tat-Tribunali ordinarji u mhux specjali."

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-intimat rikonvenjenti u jiddikjara li m'ghandux kompetenza rationae materiae sabiex jisma' u jiddeciedi l-kontrotalba tar-rikorrenti rikonvenuti, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti rikonvenuti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur

[1] Dan kif kien qabel l-emendi tal-Att X tal-2009.