BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Numru 9/2016

San Antonio Ltd. (C4555)
50, Luigi Apap Street, St.Julians.

vs

Daniel Sciberras (KI 0112983M) u Parapett Limited (C41175)
'St.Therese', Triq il-Bahar l-Iswed, The Village, St.Julians.

Illum, 26 ta' Jannar 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 125, St.George's Road, San Giljan li kienu krew lill-intimat b'kuntratt tat-3 ta'

Mejju 2007 fl-atti tan-nutar Clyde La Rosa li kopja tieghu qed jigi hawn anness u immarkat bhala **dokument B.**

2. Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera arretrata u rigal lilhom dovut mill-1 ta' Gunju 2008 sal-31 ta' Marzu 2016 ammontanti ghal €151,089.81c oltre l-imghax legali skond statement of account, **dokument C.**

3. Illi apparti minn hekk, l-intimati huma debituri tar-rikorrenti ukoll fis-somma ta' €3,335.44c rigwardanti l-permessi u licenzji ghall-operazzjoni tal-fond in kwistjoni ghas-snin 2014 u 2015 skond **dokument C.**

4. Illi barra minn hekk ir-rikorrenti kellu jhallas ukoll is-somma ta'€10,000 ghall-arretrati tal-konsum tad-dawl u ilma u ghar-rikomunikazzjoni tal-arlogg tad-dawl u ilma stante illi l-provvista elettrika giet maqtugha ghall-fond imsemmi.

5. Illi l-kirja in kwistjoni giet terminata ai termini tal-Artiklu 15 tal-iskrittura tat-3 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-nutar Dottor Clyde la Rosa tant illi ir-rikorrent baghat ittra legali tat-12 t'Awwissu 2015 hawn annessa u immarkata bhala **dokument D** debitament registrata lill-istess intimat fejn talbu biex ihallas l-ammonti dovuti lis-socjetà rikorrenti però baqa' inadempjenti.

6. Illi l-intimat ircieva l-istess ittra registrata tant li r-rikorrenti ircieva risposta ghaliha tramite l-konsulent legali tieghu b'ittra datata 24 t'Awwissu 2015 li kopja taghha hija hawn annessa u immarkata bhala **dokument E.**

7. Illi r-rikorrenti irreallizza ricentement illi l-intimat lanqas kien qed jiggestixxi l-fond in kwistjoni u kien qed ihallih maghluq u dan stante li ARMS Ltd. qatghu l-provvista tad-dawl u ilma ghall-istess fond minhabba kontijiet arretrati pendenti li huwa kellu fuq il-fond imsemmi.

8. Illi r-rikorrenti ghalhekk ittermina l-kirja ai termini tal-Artikolu 15 tal-iskrittura tat-3 ta’ Mejju 2007 fl-atti tan-nutar Dottor Clyde La Rosa u rega’ ha il-pussess lura tal-fond imsemmi kif awtorizzat bl-istess skrittura u dan fid-19 ta’ Jannar 2016.

9. Illi l-intimati ghadhom debituri tar-rikorrenti solidalment bejniethom stante illi Daniel Sciberras personalment immisapproprja lir-rikorrenti u ma hallasx il-kera arretrata dovuta anzi ippretenda li seta’ iwilli il-fond lil certi operaturi jisimhom Strit Fud u dak li talvolta ircieva minn dawn it-terzi ma thallasx lir-rikorrenti u ghalhekk Daniel Sciberras huwa personalment responsabbli ghall-hlas tad-debitu imsemmi talli uza l-flus minnu ricevuti ghal skopijiet ohra u mhux ghal hlas ta’ kera dovuta lir-rikorrenti.

10. Illi inoltre l-intimat Daniel Sciberras fil-kwalità tieghu ta’ direttur tas-socjetà intimata kien jaf li s-socjetà minnu rapprezentata kienet insolventi u ghalhekk ghandu l-obbligu biex jimminimizza d-danni u mhux ihalli l-kera ghaddejja ghad-dannu tar-rikorrenti biex b’hekk irrenda lilu innifsu solidament responsabbli mal-intimata socjetà ghall-hlas ta’ dak kollu dovut lir-rikorrenti.

11. Illi b'sentenza tas-16 ta' Dicembru 2015 fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet 'Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et' il-Qorti tal-Appell iddecidiet illi hija l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li ghandha tiddetermina din il-kwistjoni tal-arretrati tal-kera, rigal u danni dovuti mill-intimati.

12. Illi l-intimati sa fejn jafu ir-rikorrenti, m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra it-talba taghhom.

13. Illi huma jafu lilhom infushom bil-fatti kif fuq esposti u jikkonfermaw dan bil-gurament taghhom.

14. Illi ghalhekk kellha issir din il-kawza ghall-pagament tal-arretrati tal-kera, rigal u licenzja ammontanti ghal €164,425.25c oltre l-imghax legali.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimati ikunu kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli juru f'dik is-seduta li ikollhom difiza li tiswa' u li tista' taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Jikkundanna lill-intimati jhallsu solidalment bejniethom il-kera, rigal, licenzji u arretrati tas-servizzi tad-dawl u ilma ghall-fond 125, St.George's Road, San Giljan ghall-perjodu

mill-1 ta' Gunju 2008 sal-31 ta' Marzu 2016 u dan skond kuntratt tat-3 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-nutar Dottor Clyde La Rosa ammontanti globalment ghal €164,425.25c jew somma ohra verjuri li tigi determinata waqt it-trattazzjoni tar-rikors odjern u dan skond **dokument C.**

2. Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra legali tat-12 t' Awwissu 2015 u tal-Mandat ta' Sekwestru numru 1666/2015 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Daniel Sciberras li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament jigi eccepit li dana l-Bord jonqsu l-kompetenza biex jiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna u biex eventwalment jiddecidiha peress illi t-talbiet rikorrenti odjerni jaqghu fil-kompetenza esklussiva tal-Qrati ordinarji nostrali la darba il-kirja de quo hija, hekk kif iddikjarat is-socjetà attrici stess fir-rikors promotur tal-kawza odjerna, xolta. Ghalhekk, la il-kirja *de quo* intemmet, peress illi t-talbiet rikorrenti ma humiex unikament ghal kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu tal-fond ga lokat, il-kompetenza vestita f'dan il-Bord a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-artikolu 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta) ma tikkonkorrix fil-kaz odjern;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà rikorrenti ghandha l-ewwel u qabel kollox tipprova li l-esponenti personalment huwa debitur taghna fl-ammont pretiz ta' mija u

erbgha u sittin elf erba' mija u hamsa u ghoxrin euro u hamsa u ghoxrin cent (€164,425.25)

3. Illi hekk kif irrizulta anke mill-kuntratt redatt quddiem in-nutar Dottor Clyde La Rosa datat it-tlieta (3) ta' Mejju tas-sena elfejn u sebgha (2007) (Dok. 'B' esebit mar-rikors promotur tal-proceduri odjerni) u hekk kif ser jigi ppruvat l-esponent dejjem agixxa bhala direttur u f'isem is-socjetà intimata Parapett Ltd. u l-esponent m'ghandu l-ebda konnessjoni personali ma' din il-kwistjoni.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

5. Illi oltre l-premess, l-esponent ma ghandu jbghati ebda spejjez, aktar u aktar peress illi proceduri sommarji specjali huma konsentiti biss a tenur tal-artikolu 16A (1) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta *meta t-talba tkun **BISS*** (emfazi tal-esponent) *ghat-tkeccija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta'xi fond urban, dar t'abitazzjoni jew fond kummercjali, sew jekk ikun hemm jew ma ikunx hemm talba ghal kera jew xi korrispettiv iehor dovut jew bhala danni ghal xi kumpens, sad-data tac-cediment tal-fond.* Hekk kif jirrizulta bl-aktar mod lampanti, ma kien hemm l-ebda rabta lokatizzju bejn l-esponent fil-vesti tieghu personali u is-socjetà rikorrenti.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq premessi, it-talbiet rikorrenti hekk kif indirizzati lejn l-esponent fil-vesti tieghu personali ghandhom jigu interament rigettati.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta guramentata ta' Parapett Limited li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament jigi eccepit li dana l-Bord jonqsu l-kompetenza biex jiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna u biex eventwalment jiddecidiha peress illi t-talbiet rikorrenti odjerni jaqghu fil-kompetenza esklussiva tal-Qrati ordinarji nostrali la darba l-kirja de quo hija, hekk kif iddikjarat is-socjetà attrici stess fir-rikors promotur tal-kawza odjerna, xolta. Ghalhekk, la l-kirja *de quo* intemmet, peress illi t-talbiet rikorrenti ma humiex unikament ghal kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu tal-fond ga lokat, il-kompetenza vestita f'dan il-Bord a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-artikolu 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) ma tikkonkorrix fil-kaz odjern;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà rikorrenti ghandha l-ewwel u qabel kollox tipprova li s-socjetà hija debitrici taghha fl-ammont pretiz ta' mija u erbgha u sittin elf erba' mija u hamsa u ghoxrin euro u hamsa u ghoxrin cent (€164,425.25). Hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, is-socjetà attrici minflok, jekk dehrilha li s-socjetà esponenti kienet moruza fil-hlas tal-kera, interpellat lill-istess socjetà esponenti sabiex thallas dawk l-allegati arretrati a tenur tal-

Artiklu 1570 tal-Kodici Civili, minn jeddha qabdet u bi vjolenza u bil-mohbi, nezzghet lis-socjetà esponenti mill-pussess legittimu taghha tal-fond jismu 'Il-Parapett' li qieghed f'125, St.George's Road, San Giljan.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà rikorrenti b'dan l-agir illegali u prematur hekk kif fuq espost, rekat danni sostanzjali lis-socjetà esponenti u fir-rigward ta' liema danni l-istess socjetà esponenti tirrizerva minn issa stess kull dritt ta' azzjoni spettanti lilha;

5. Illi oltre l-premess, is-socjetà esponenti ma ghandha tbaghti ebda spejjez, aktar u aktar peress illi proceduri sommarji specjali huma konsentiti biss a tenur tal-artikolu 16A (1) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta *meta t-talba tkun* ***BISS*** (emfasi tal-esponent) *ghat-tkeccija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar t'abitazzjoni jew fond kummercjali, sew jekk ikun hemm jew ma ikunx hemm talba ghal kera jew xi korrispettiv iehor dovut jew bhala danni ghal xi kumpens, sad-data tac-cediment tal-fond*. Hekk kif jirrizulta bl-aktar mod lampanti, kienet is-socjetà rikorrenti ri-konvenuta stess li nezzghet lis-socjetà esponenti mill-pussess legittimu taghha tal-fond de quo.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq premessi, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu rigettati.

Bl-ispejjez u bir-rizerva ta' kull dritt iehor spettanti lis-socjetà esponenti fir-rigward tad-danni fuq imsemmija minnha subiti.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetà intimata Parapett Limited tat-28 ta' Settembru 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Daniel Sciberras tat-28 ta' Settembru 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetà rikorrenti tal-04 t'Ottubru 2016.

Ra li fis-seduta tas-06 ta' Ottubru 2016 il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati u cioè dik tan-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord li jisma' l-kawza odjerna minhabba li s-socjetà rikorrenti ddikjarat fir-rikors promotur li l-kirja hija xolta u ghalhekk l-intimati jghidu li l-kompetenza hija tal-Qrati ordinarji.

Illi huwa ormai stabbilit li l-kompetenza tal-Bord odjern twessghat konsiderevolment permezz tal-emendi taht l-Att X tat-2009.

Illi in oltre ghalkemm dawn il-proceduri gew intavolati qabel id-dhul fis-sehh tal-emendi introdotti bl-Att XIV tal-2016, cioè qabel il-15 ta' Frar 2016, billi dawn huma emendi procedurali, u allura ta' ordni pubblika, l-istess emendi jidhlu fis-sehh minnufih. Ghalhekk l-artikolu 741 tal-Kap. 12 kif emendat japplika ghall-kaz odjern jekk jirrizulta lil dan il-Bord li m'ghandux il-kompetenza rationae materiae biex jiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti.

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, u t-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. ("**Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et**", Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

Il-posizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza rationae materiae tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani kienet ormai pacifika fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna. Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, izda dahlu fis-sehh xi tibdiliet li wessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera. B'dan l-att gew emendati inter alia l-artikolu 1525 tal-Kap 16 u l-artikolu 16 tal-Kap. 69, tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi skond l-artikolu 1525(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta il-Bord li jirregola l-Kera *"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'."*

Din id-disposizzjoni hija wkoll replikata fl-artikolu 39(5) tal-Att 'X' tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-artikolu 38(a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kapitolu 69, l-artikolu 16(4) li jghid hekk:

"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."

Illi l-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom f'diversi sentenzi partikolarment minhabba l-mod infelici kif gew redatti l-emendi in mertu.

F'dawk is-sentenzi, l-Qorti ezaminat b'mod approfondit il-kwistjoni ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji fil-materja ta' kirja u rribadiet li ghalkemm il-kompetenza tal-Bord tal-Kera twessghet bl-emendi li saru fl-2009: *"Pero` din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji."*

Fil-kawza fl-ismijiet "Camilleri vs International Trading Co. Ltd." deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru 2011, il-Qorti wara li kkonsidrat li d-decizjoni li kellha quddiemha kienet "palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-socjetà konvenuta naqset mill-obbligi taghha skont l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-

kontendenti" iddecidiet li l-kompetenza kienet tirrisjedi fil-Bord li Jirregola l-Kera.

Però, f'sentenzi recenti moghtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, "Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et", deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, u "Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et" deciza wkoll fis-16 ta' Dicembru 2015, gie trattat b'mod approfondit l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili, u kif ukoll l-intenzjoni tal-legislatur meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009. Gew enuncjati siltiet mill-White Paper u mid-dibattiti parlamentari ta' dak iz-zmien li juru li l-emendi kienu kollha ntizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Illi fil-kaz "Bartolo et vs Deguara et" il-Qorti osservat:

"Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jirrizultax li l-kompetenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien li tigi proposta l-kawza."

It-talba f'dik il-kawza kienet ghall-arretrati ta' kera wara t-terminazzjoni tal-kirja. Il-Qorti qieset li tali talba kienet ibbazata fuq obbligu kontrattwali naxxenti minn rabta lokatizja u ghaldaqstant il-forum kompetenti kien il-Bord tal-Kera irrispettivament jekk il-lokazzjoni kienetx ghadha in vigore jew le, stante li l-ligi ma tiddistingwix.

Fl-istess kaz, b'mod aktar specifiku ghall-artikolu 1525 tal-Kap. 16 inghad hekk:

"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 ghalhekk

fil-fehma tal-qorti, m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx".

Stante li l-kawza odjerna tikkoncerna obbligazzjonijiet kontrattwali tal-kerrej, fid-dawl tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 u bl-Att XIV tal-2016, u fid-dawl tad-decizjonijiet recenti mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, kwotati aktar kmieni, u mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, dan il-Bord, a skans ukoll ta' delungar inutli u repetizzjoni ta' kawzi, jiddikjara illi ghandu kompetenza illi jisma' l-kawza odjerna.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati ta' l-inkompetenza rationae materiae, bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur