BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Numru 98/2014

Carmel Ltd.(C-2719)

vs

Giuseppe Trapani et (Nru. Passaport Taljan AK8015625) u Lucia Vento (Nru. Passaport Taljan AH9719718) u b'digriet tal-11 ta' Jannar 2016 l-Av. Dr. Joseph Ellis u PL Jean Pierre Busuttil gew mahtura bhala kuraturi deputati, u b'digriet tal-Bord tas-16 ta' Marzu 2016 jirrevoka l-inkarigu tal-kuraturi deputati.

Illum, 20 ta' Frar 2017,

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

1. Illi is-socjetà rikorrenti hija sid il-fond residenzjali internament numerat 13, sitwat fi blokk bini maghruf bhala 'D13 Caravaggio T5B', li jifforma parti minn kumpless akbar ta' bini bl-isem Tigne' Point, Tigne' u kif ukoll sid l-ispazji ta' karozza bin-numru A103 u A168, li jifformaw parti kumpless ta' garaxxijiet li da parti tieghu jifforma parti mill-imsemmi Tigne' Point;

2. Illi dawn il-fondi kienu konnessi lill-intimati mis-socjetà rikorrenti fuq titolu ta' lokazzjoni versu il-kera annwali ta' erbgha u ghoxrin elf euro (€24,000), liema kera kienet tithallas in kwantu ghal erbat elef euro (€4,000) kull xahrejn bil-quddiem, u dan ai termini tal-ftehim datat l-1 t'April 2009 hawn anness u immarkat Dokument 'A';

3. Illi l-intimati waqfu jharsu l-obbligu taghhom li jhallsu l-imsemmija kera kull xahrejn bil-quddiem u dan minn Mejju tas-sena 2013 'l quddiem;

4. Illi ghalhekk a tenur tal-iskrittura ta' lokazzjoni suriferita l-kirja premessa giet terminata *ipso iure*;

5. Illi per di più kien gie ukoll milhuq ftehim verbali fejn il-partijiet fl-ismijiet premessi qablu data fejn l-intimati kellhom jivvakaw mill-fond mertu tal-kawza, u li in tutela ta' dan il-ftehim, is-socjetà rikorrenti konsegwentement interpellat lill-intimati tramite ittra bonarja datata 26 ta' Frar 2014 sabiex

ihallsu s-somma pendenti u kif ukoll jirritornaw lura lilha il-pussess battal tal-fondi in kwistjoni, kopja ta' liema hija hawn annessa u immarkata bhala Dokument 'B';

6. Illi l-intimati baqghu jokkupaw l-fondi in kwistjoni minkejja interpellati sabiex jivvakaw mill-istess bl-ittra surreferita, u ghalhekk is-socjetà rikorrenti pprezentat ittra ufficjali quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar id-19 ta' Mejju 2014 tramite liema l-intimati gew ufficjalment interpellati sabiex jilliberaw il-fondi u jhallsu is-somma globali ta' disgha u ghoxrin elf, mija u sbatax-il Ewro u sebgha u tletin centezmu **(€29,117.37)** rapprezentanti arretrati ta' kera u kif ukoll danni tal-okkupazzjoni abuziva u spejjez ta' dawl u ilma;

7. Illi minkejja interpellati, ghal darb'ohra l-intimati baqghu inadempjenti;

8. Illi ghaldaqstant il-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fondi fuq imsemmija abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi u in oltre huma debituri tas-socjetà rikorrenti fis-somma globali ta' tlieta u erbghin elf, tmien mija erbgha u erbghin Ewro u hames centezmi **(€43,844.05**) li jirrapprezentaw in kwantu ghal erbghin elf Ewro **(€40,000)** bhala ammont dovut lis-socjetà rikorrenti tal-okkupazzjoni tal-fond in linea ta' arretrati tal-kera u wara it-terminazzjoni tal-kirja, kumpens ghall-kontinwata okkupazzjoni mill-intimati, taht l-istess rata ta' kera, u il-bilanc ta' tlett elef tmien mija erbgha u erbghin Ewro u hames centezmi **(€3,844.05)** rapprezentanti spejjez relattivi ghas-servizzi tad-dawl u ilma provduti mill-fondi

imsemmija, u dan kif jirrizulta mill-prospett ta' spejjez hawn anness u immarkat bhala Dokument 'C';

9. U billi is-socjetà rikorrenti tiddikjara li l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu ghat-talbiet taghha u ghalhekk il-kawza tista' tigi deciza ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bid-dispensa tas-smigh.

Ghaldaqstant, is-socjetà' rikorrenti umilment titlob li dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jaghddi sabiex jaqta' u jiddeciedi l-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta u cioè bid-dispensa tas-smigh tal-kawza;

2. Jiddikjara li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond residenzjali internament numerat 13, sitwat fi blokk bini maghruf bhala 'D13 Caravaggio T5B', li jifforma parti minn kumpless akbar ta' bini bl-isem Tigne' Point, Tigne' u kif ukoll l-ispazji ta' karozza bin-numri A103 u A168, li jifformaw parti minn kumpless ta' garaxxijiet li da parti tieghu jifforma parti mill-imsemmi Tigne' Point minghajr ebda titolu validu fil-ligi stante it-terminazzjoni tal-kirja ghar-ragunijiet fuq premessi;

3. Tordna lill-intimati jizgumbraw mill-fondi indikati fit-tieni talba, fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom ghal dan l-iskop minn dan l-Onorabbli Bord;

4. Jiddikjara li l-intimati huma debituri tas-socjetà rikorrenti fis-somma globali ta' **tlieta u erbghin elf, tmien mija u erbgha u erbghin Ewro u hames centezmi (€43,844.05)** jew somma

verjuri li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jilliwida in linea tal-arretrati tal-kera u wara it-terminazzjonji tal-kera, kumpens ghall-kontinwata okkupazzjoni mill-intimati taht l-istess rata tal-kera u kif ukoll ghall-ispejjez relattivi tas-servizzi tad-dawl u ilma;

5. Tordna lill-intimati ihallsu s-somma hekk likwidata.

Bl-imghax mid-data ta' kull skadenza sal-effettiv pagament u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 1528/14, kontra l-intimati li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Ra n-nota ta' Dr. Joseph Ellis u l-P.L. Jean Pierre Busuttil fil-kwalità taghhom ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti intimati li tghid hekk:

1. Illi huma fil-kwalità taghhom ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Giuseppe Trapani (Nru. Passaport Taljan AK8015625) u Lucio Vento (Nru. Passaport Taljan AH9719718) m'humiex prezentement edotti mill-fatti li taw lok ghal dina l-kawza u ghaldaqstant, jirriservaw illi jaghmlu sottomissjonijiet ulterjuri aktar 'il quddiem.

2. Illi minghajr prcgudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent irid jipprova it-titlu tieghu tal-fond 'D13 Caravaggio T5B' Tigne' Point, Tigne' u dan ghaliex dan it-titlu ma jirrizultax mill-atti. Ir-rikorrent irid jipprova wkoll it-titlu tieghu tal-ispazji ta' karozza bin-numri A103 u A168 u dan ghaliex dan it-titlu lanqas ma jirrizulta mill-atti.

3. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent irid jipprova li l-ispazji ta' karozza bin-numri A103 u A168 gew fil-fatt moghtija lill-intimati jew min minnhom b'titolu ta' kirja u dan ghaliex dan ma jirrizultax mill-atti.

4. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, Giuseppe Trapani m'huwiex firmatarju tal-kuntratt ta' kera de quo u ghaldaqstant, ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi m'huwiex il-legittimu kontradittur.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent irid jipprova li l-intimati baqghu jokkupaw il-fond imsemmi wara id-data illi fiha kellhom jivvakawh u dan ghaliex dan ma jirrizultax mill-atti u illi l-fond in kwistjoni ma giex mikri lil terzi.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mill-ammont dovut ghandu jitnaqqas id-depozitu ta' elfejn euro (€2,000) li thallas mal-firma tal-kuntratt.

7. Salvi sottomissjonijiet ulterjuri.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati Giuseppe Trapani u Lucia Vento li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament huma jissollevaw l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza odjerna, stante li t-talbiet tas-socjetà attrici huma lkoll ibbazati fuq kirja li, fi kliemha stess, ilha li ntemmet;

2. Illi preliminarjament ukoll u in ogni kaz bla pregudizzju ghas-suespost, dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad l-ewwel talba attrici stante illi l-intimati wrew permezz tan-nota ta' oggezzjoni taghhom illi ghandhom diversi eccezzjonijiet x'iressqu fil-kawza odjerna;

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni u t-tielet talbiet tas-socjetà attrici huma nfondati u ma jistghux jigu milqugha stante li l-intimati ma ghandhomx jabitaw fil-fond residenzjali mertu tal-kawza odjerna u dan minn ferm qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna, u dan kif ikkonfermat fid-dikjarazzjoni guramentata tal-intimati ('Dok. A') u kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza. Ghalhekk, dan l-Onorabbli Bord ghandu jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni u t-tielet talbiet attrici;

4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, ir-raba' u l-hames talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati ssaldaw kwalunkwe ammont dovut lis-socjetà attrici qabel ma vvakaw il-fond surreferit, u dan kif ikkonfermat fid-dikjarazzjoni guramentata tal-intimati u kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, l-ammont pretiz mis-socjetà attrici huwa eccessiv u hemm lok ghal tpacija mal-ispejjez li sofrew l-intimati ghall-perjodu taz-zmien li huma ma setghux jabitaw fil-fond in kwistjoni;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

> Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici li qieghda minn issa tigi ngunta in subizzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet;

Ra li fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2016 il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari;

Ikkunsidra:

Illi l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati tghid:

> "Illi preliminarjament huma jissollevaw l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza odjerna, stante li t-talbiet tas-socjetà attrici huma lkoll ibbazati fuq kirja li, fi kliemha stess, ilha li ntemmet;"

Illi ghalhekk din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord li jisma' l-kawza odjerna minhabba li s-socjetà rikorrenti ddikjarat fir-rikors promotur li l-kirja ilha li ntemmet 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, <u>inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.</u>[1]"*

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: *"Però 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 **"Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited**" 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'

---

[1] Sottolinejar tal-Bord.

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 din l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati ta' l-inkompetenza *rationae materiae* u jiddikjara illi huwa kompetenti sabiex jisma' l-kawza odjerna. Spejjez a karigu tal-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur