**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**Rikors numru 111/2015**

**Daniel u Vincenza konjugi Saliba (K.I. 171140M u 787145M rispettivament)**

**vs**

**Austin (K.I. 988649M) u Catherine konjugi Darmanin**

**Illum, 27 ta' April 2017**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi l-esponenti jikru l-hanut bl-isem ta' Darmanin Shoes bin-numru 33 Triq Melita l-Belt Valletta lill-intimati;
>
> Illi huma kienu akkwistaw l-imsemmi hanut inkluz il-kantina sottoposta b'access mill-imsemmi hanut, u kif ukoll kamra jew kmamar sovraposti, illi l-access taghhom kien permezz ta'

skalapiza) permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrizia Mallia, u l-hanut kien diga mikri lill-intimati fl-ammont annwu ta' mitejn u disgha u sebghin Ewro u sittin centezmu, gia mija u ghoxrin Liri Maltin (Lm120);

Illi dik is-sena stess, l-esponenti kienu kitbu lill-intimati tramite r-rapprezentant legali taghhom sabiex jispezzjonaw il-ktieb tal-kera tieghu, pero, huwa qatt ma kien uriehom il-ktieb tal-kera u baghtilhom biss kopji ta' uhud mir-ricevuti ta' hlas mahruga lilu mis-sid precedent;

Illi sussegwentement, l-intimati bdew jiddepositaw il-kera il-Qorti, pero sas-sena 2012 lanqas kienu ddepositaw il-kera ghall-perjodu 1 ta' Lulju 2008 sat-30 ta' Gunju 2009, qabel is-sena 2012, u fil-fatt il-hlas tal-kera ghal dan il-perjodu kien gie effettwat mill-intimati permezz ta' cheque fis-sena 2012, wara illi kienu l-intimati kienu interpellati tramite r-rapprezentant legali taghhom;

Illi fis-sena 2009, l-intimat Austin Darmanin, illi kien il-gestitur tal-hanut Darmanin Shoes fi Triq Melita, Valletta, talab lill-esponenti permezz ta' ittra datata 5 ta' Novembru 2009 sabiex icedi l-kirja favur terzi persuni pero, l-esponenti oggezzjonaw ghal din it-talba;

Illi ovvjament, l-intimat Austin Darmanin ghamel din it-talba peress illi kien wasal biex jirtira bil-pensjoni. Peress illi l-esponenti oggezzjonaw ghat-talba tieghu, u sabiex ma jirritornax lura l-hanut lill-esponenti sidien, huwa inkariga salesperson sabiex toqghod fil-hanut;

Illi fis-sena 2009 dahlu fis-sehh l-emendi l-godda ghall-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta, u ai termini ta' l-artikolu 1531D (1), il-kera kellha tibda toghla bil-15% fuq il-kera attwali u jibqa' jigi hekk mizjud kull sena fl-ewwel ta' Jannar bi 15% fil-mija fuq l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Dicembru 2013;

Illi ai termini ta' l-Artikolu 1531D (2) il-kera kellu mill-1 ta' Jannar 2014 joghla b'5% fis-sena sad-dhul fis-sehh ta' l-imsemmija regolamenti;

Illi nonostante l-emendi su citati, l-intimati qatt ma hallas l-awment dovut fuq il-kera ghall-perjodu 2010 sa 2014;

Illi l-intimati qatt ma resqu sabiex jintlahaq ftehim gdid bejn il-partijiet wara l-1 ta' Gunju tas-sena 2013 ai termini ta' l-Artikolu 1532D(2);

Illi permezz tal-applikazzjoni sottomessa quddiem l-Awtorita dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fis-sena 2011, l-esponenti kienu informati illi l-intimati kienu ser ikomplu xoghlijiet fuq il-faccata illi kienu inbdew wara li kien hareg lilhom il-permess lilhom numru 3979/05;

Illi l-esponenti ma kinux gew mgharrfa mill-intimati illi kienu saru xi applikazzjonijiet quddiem l-Awtorita ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar fis-sena 2005, u lanqas ma kienu nformati illi meta nhargilhom il-permess huma kienu ghamlu xi xoghlijiet Sussegwentement, kien inhareg permess numru PA491/12, f'isem l-intimat Austin Darmanin, ghat-tlestija ta' xoghlijiet fuq il-faccata, illi kienu nbdew wara l-hrug tal-permess numru PA3979/05, u li ma kinux tlestew qabel skada l-permess;

Illi ricentement, l-esponenti gew infurmati minn terzi illi l-intimati kienu esegwew/jew inkarigaw persuni sabiex jesegwixxu xogholijiet strutturali gewwa l-hanut;

Illi minn spezzjoni illi saret mill-esponenti, irrizultalhom illi verament kienu saru xoghlijiet strutturali fil-hanut proprjetà taghhom, u dwar dan huma ma kinux informati mill-intimati;

Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti jitolbu umilment li dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

Jiddikjara illi l-intimati kienu moruzi fil-hlas tal-kera diversi drabi, u ghal diversi snin;

Jiddikjara illi l-intimati rrifjutaw illi jhallsu l-awment fil-kera dovuta wara illi dahlu l-emendi l-godda ghall-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta;

Jiddikjara illi l-intimati llum huma pensjonanti, u m'ghandhomx bzonn il-hanut ghall-ghejxien taghhom u nkarigaw salesperson stante illi t-talba taghhom sabiex il-kera tigi ceduta favur terzi giet rifjutata;

Jiddikjara illi l-intimati esegwew xoghlijiet ta' natura strutturali fil-hanut minghajr ma talbu kunsens tas-sidien esponenti u ad insaputa taghhom;

Jghaddi sabiex jawtorizza lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond;

Jordna l-izgumbrament mill-fond Darmanin Shoes, 33, Triq Melita, Valletta ta' l-intimati fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa dan l-Onorabbli Bord;

Bl-ispejjez u b'riserva ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti fir-rigward tad-danni sofferti minnhom minhabba l-agir ta' l-intimati.

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

1. Illi *in linea preliminari*, ir-rikors huwa irritu u null fit-totalità tieghu in kwantu illi la jsegwi l-formoli provduti appositament mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex isiru talbiet bhal dawn in ezami, la huwa maghmul fil-forma ta' talba bid-dispensa tas-smigh skont kif jipprovdi l-istess Kapitolu u lanqas jikkontjeni l-informazzjoni li l-ligi titlob b'mod tassativ.

2. Illi wkoll *in linea preliminari*, it-talbiet huma proceduralment u legalment insostenibbli in kwantu illi huma talbiet vagi, jonqsu milli jkunu specifici u ma jidentifikawx b'mod car dak li qed jipprova jitlob ir-rikorrent.

3. Illi subordinament u fil-mertu, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari, l-esponenti jirrespingu bis-sahha kollha l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-proceduri odjerni, u *inter alia*, ghas-segwenti ragunijiet:-

(a) Dawn il-procedimenti qed isiru biss b'animu vessatorju u temerarju da parti tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti, bit-tama illi permezz ta' pressjoni bhal din, ir-rikorrenti jiksbu xi haga, illi kif ser jirrizulta b'mod car, m'ghandhomx id-dritt ghaliha;

(b) L-esponenti qatt ma kienu moruzi fil-hlas tal-kera u di piu' qatt ma gew interpellati b'xi ittra ufficjali f'dan ir-rigward. Ad oltranza, meta l-istess kienet irrifjutata mir-rikorrenti, din giet debitament iddepozitata taht l-awtorità tal-Qorti;

(c) Ma hux veritier li jinghad li l-esponenti wettqu xi tibdil strutturali fil-fond in kwistjoni; u

(d) Ma jikkonkorru l-ebda wahda mill-elementi mehtiega a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghat-tehid tal-fond mill-esponenti lir-rikorrenti.

B'riserva ghall eccezzjonijiet u sottomissjonijiet ulterjuri skont kif tippermetti l-ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

Illi l-ewwel eccezzjoni preliminari taqra hekk:

> "Illi *in linea preliminari*, ir-rikors huwa irritu u null fit-totalità tieghu in kwantu illi la jsegwi l-formoli provduti appositament mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex isiru talbiet bhal dawn in ezami, la huwa maghmul fil-forma ta' talba bid-dispensa tas-smigh skont kif jipprovdi l-istess Kapitolu u lanqas jikkontjeni l-informazzjoni li l-ligi titlob b'mod tassativ."

Illi kif inhu ben saput il-ligi tipprovdi ghan-nuqqas ta' formalità quddiem il-Bord odjern, tant illi tghid espressament illi ma hemmx bzonn illi jigu segwiti l-formoli disposti mil-ligi sabiex tigi prezentata kawza quddiem dan il-Bord.

L-Artikolu 25 jghid:

> *(1) Ir-rikors magħmul minn sid il-kera għall-permess biex igħolli l-kera jew biex jagħmel kondizzjonijiet ġodda għandu jsir skont il-Formula A tal-Iskeda li hawn ma' din l-Ordinanza u għandu jkun fih talba għall-permess sabiex igħolli l-kera jew sabiex jagħmel kondizzjonijiet ġodda, fil-waqt li jagħti r-raġunijiet ta' dik it-talba, u jsemmi l-kera u l-kondizzjonijiet tal-kiri li jkun miexi.*
> *(2) Ir-rikors sabiex jittieħed lura l-pussess ta' fond fit-tmiem tal-kiri għandu jsir skont il-Formula B tal-Iskeda li hawn ma' din l-Ordinanza u għandu jagħti r-raġuni li fuqha tkun bażata t-talba.*

L-Artikolu 26 jghid:

*Ir-rikors tal-kerrej taħt id-disposizzjonijiet tal-artikolu 14(2) għandhom isiru skont il-Formula Ċ tal-Iskeda li hawn ma' din l-Ordinanza.*

U l-Artikolu 27 jghid:

*(1) M'hemm ebda nullità jekk tiġi wżata formula oħra basta li r-rikors ikun fih it-tagħrif meħtieġ taħt l-artikolu 25.*
*(2) Il-Bord jista', f'kull żmien, jagħti l-permess li ssir fir-rikors kull korrezzjoni biex tagħmel ir-rikors iżjed ċar.*

Illi ghalhekk sakemm it-talba tkun tiftiehem u ma tpoggix lill-intimat f'posizzjoni li ma jistax jiddefendi kontra l-istess talbiet, ma hemm l-ebda difett procedurali u l-ebda nullità.

Illi fil-kaz odjern, l-intimati ddefendew ruhhom ampjament bir-risposta taghhom u ghalhekk ma jistax jinghad li l-elementi li trid il-ligi sabiex tirrizulta nullità jezistu fil-kaz odjern.

Illi jirrizulta mill-istess rikors illi t-talba tal-atturi fir-rikors odjern ma hiex bazata fuq l-Artiklu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fir-rigward tat-tielet parti tal-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimati u cioè: "lanqas jikkontjeni informazzjoni li l-ligi titlob b'mod tassattiv", l-intimati ma taw l-ebda spjegazzjoni ghal-liema informazzjoni li l-ligi titlob b'mod tassattiv qed jirreferu.

Illi bir-rispett din l-ewwel eccezzjoni ma ssib l-ebda komfort jew applikabilità ghar-rikors odjern u fl-istess rigward taqa' fil-frivolu u vessatorju, bir-rizultat biss ta' hela ta' hin u rizorsi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, din l-ewwel eccezzjoni preliminari qeghda tigi michuda.

Illi t-tieni eccezzjoni taqra hekk:

> "Illi wkoll *in linea preliminari*, it-talbiet huma proceduralment u legalment insostenibbli in kwantu illi huma talbiet vagi, jonqsu milli jkunu specifici u ma jidentifikawx b'mod car dak li qed jipprova jitlob ir-rikorrent."

Illi t-talbiet tar-rikorrenti jaqraw hekk:

> "Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti jitolbu umilment li dan l-Onorabbli Bord joghgbu:
>
> Jiddikjara illi l-intimati kienu moruzi fil-hlas tal-kera diversi drabi, u ghal diversi snin;
>
> Jiddikjara illi l-intimati rrifjutaw illi jhallsu l-awment fil-kera dovuta wara illi dahlu l- emendi l-godda ghall-Kap XV1 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> Jiddikjara illi l-intimati llum huma pensjonanti, u m'ghandhomx bzonn il-hanut ghall-ghejxien taghhom u nkarigaw salesperson stante illi t-talba taghhom sabiex il-kera tigi ceduta favur terzi giet rifjutata;

> Jiddikjara illi l-intimati esegwew xoghlijiet ta' natura strutturali fil-hanut minghajr ma talbu kunsens tas-sidien esponenti u ad insaputa taghhom;
>
> Jghaddi sabiex jawtorizza lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond;
>
> Jordna l-izgumbrament mill-fond Darmanin Shoes, 33, Triq Melita, Valletta ta' l-intimati fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa dan l-Onorabbli Bord;
>
> Bl-ispejjez u b'riserva ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti fir-rigward tad-danni sofferti minnhom minhabba l-agir ta' l-intimati."

Illi dan il-Bord ma jarax li tali talbiet huma ".. vagi, jonqsu milli jkunu specifici u ma jidentifikawx b'mod car dak li qed jipprova jitlob ir-rikorrent" kif qed jeccepixxu l-intimati. It-talbiet kif maghmula jitkellmu wahedhom u huma cari bizzejjed biex il-Bord jaghti decizjoni dwarhom.

Illi ghal darba ohra l-Bord huwa tal-fehma li din l-eccezzjoni preliminari kienet intiza biss sabiex jitwalu l-proceduri odjerni a skapitu tal-amministrazzjoni tal-gustizzja, b'hela ta' hin u rizorsi bla bzonn u tul inutilment tal-proceduri odjerni, fl-interess biss tal-intimati.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad din it-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimati.

U in kwantu l-imsemmija eccezzjonijiet preliminari huma frivoli u vessatorji, il-Bord qieghed jikkundanna lill-intimati spejjez doppji ta' din is-sentenza preliminari.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur