BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 52/2016

Dr. Noella Sciriha K.I. 15164(M) bhala prokuratrici specjali ta' Rita Mifsud K.I. 259367(M)

vs

Paul Galea K.I. 250165(M)

Illum, 13 ta' Lulju 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

1. Illi l-attrici Rita Mifsud tghix barra minn Malta, u ghaldaqstant Dr.Noella Sciriha qieghed tidher f'dawn il-proceduri bhala prokuratrici tal-istess Rita Mifsud, kif jidher mill-prokura annessa Dok NS1.

2. Illi Rita Mifsud u Paul Galea kienu izzewwgu fit-23 ta’ Dicembru 1989.

3. Illi wara z-zwieg, Rita Galea u Paul Galea marru jirrisjedu fi proprjeta’ ta’ missier u omm Rita Mifsud li huma Philip Mifsud u Victoria Mifsud. Illi din il-proprjeta’ hija l-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh gia Fisher Road, Mgarr, Malta li hija l-mertu ta’ din il-kawza.

4. Illi Rita Mifsud u Paul Galea kienu hallsu lill-genituri tal-istess Rita Mifsud, l-ammont ta’ mitejn lira Maltija (Lm200) ekwivalenti ghal erba’ mija u hamsa u sittin euro u sebgha u tmenin centezmu (EUR 465.87) fis-sena f’Jannar ta’ kull sena bhala kera. Illi ma kienx hemm ftehim ta’ kera bil-miktub.

5. Illi Rita Mifsud u Paul Galea isseparaw fit-2 t’Ottubru 2003 permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia (kopja annessa Dok NS2), fejn Rita Mifsud ikkoncediet lil Paul Galea li l-kirja tal-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta taqa’ fuqu.

6. Illi in segwitu ghall-mewt ta’ Victoria Mifsud fit-28 ta’ Settembru 2001 u ta’ Philip Mifsud fis-7 ta’ Dicembru 2002, il-proprjetajiet tal-istess konjugi Mifsud gew fuq it-tfal taghhom f’ishma ugwali u cioe’ Rita Mifsud u hutha Carmen Cutajar, Paul Mifsud, Anna Fenech, Mary Galea u Joe Mifsud, kif jidher mill-ahhar testment tal-konjugi Mifsud datat 15 ta’ Frar 1984 fl-att tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (kopja annessa Dok NS3).

7. Illi fil-21 ta’Gunju 2004 saret divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino bejn Rita Mifsud u hutha Carmen Cutajar, Paul

Mifsud, Anna Fenech, Mary Galea u Joe Mifsud. Illi permezz tal-istess divizjoni, Rita Mifsud giet assenjata l-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta (kopja tal-kuntratt anness Dok NS4).

8. Illi r-rikorrenti tippreciza ghal kull buon fini li fid-divizjoni hemm zball fid-deskrizzjoni tal-fond stante li l-isem tal-fond fil-fatt huwa Palomino u mhux Palmar, kif ukoll ghaliex l-isem tat-triq lahaq tbiddel mill-awtoritajiet kompetenti minn Fisher Road ghal Triq iz-Zebbiegh.

9. Illi r-rikorrenti tippreciza ukoll li flimkien mad-dar Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta fl-istess divizjoni r-rikorrenti giet assenjata l-garaxx bla numru sottostanti l-istess dar bl-isem ‘Santa Marija’, Fisher Road, Mgarr, Malta. Illi dan il-garaxx kien originarjament parti mill-kirja, izda Philip Mifsud u Victoria Mifsud kienu ilhom li hadu lura l-pussess tal-garaxx meta Rita Mifsud u Paul Galea kienu ghadhom mhux legalment separati u ghalhekk il-garaxx ma jiffurmax parti minn dawn il-proceduri.

10. Illi qabel is-separazzjoni bejn Rita Mifsud u Paul Galea fit-2 t’Ottubru 2003, Paul Galea kien ilu diversi snin jghix fid-dar Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta ad eskluzzjoni tar-rikorrenti stante li l-partijiet kienu de facto separati u kien ihallas il-Lm200 fis-sena lil Philip Mifsud u Victoria Mifsud.

11. Illi mill-2004, Rita Mifsud marret tghix (u ghadha tghix) l-Ingilterra, u ghalhekk huha Joe Mifsud jiehu hsieb li jigbor il-kera u jamministra.

12. Illi f'Dicembru 2014 u fix-xhur ta' wara, Rita Mifsud saret taf li kien hemm persuni terzi jirrisjedi fil-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta u dan permezz ta' sullokazzjoni jew assenjazzjoni da parti tal-intimat Paul Galea. Illi din is-sollukazzjoni jew assenjazzjoni saru b'mod abuziv u illegali minghajr il-kunsens tar-rikorrenti Rita Mifsud.

13. Illi jirrizulta ukoll li l-intimat Paul Galea huwa moruz fil-hlasijiet ta' kera fejn naqas milli ihallas il-kera f'Jannar 2015 u f'Jannar 2016.

14. Illi ghalhekk ir-rikorrenti baghtet ittra ufficjali fl-ismijiet 'Rita Mifsud vs Paul Galea' fil-Prim Awla tal-Qorti Civili (kopja annessa Dok NS5) fejn formalment infurmat lill-intimat dwar il-morozita' fil-hlas tal-kera u dwar il-ksur tal-obbligi kuntrattwali u legali u fejn ghalhekk interpellat lill-intimat sabiex jizgombra mill-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta. Illi minkejja dan, l-intimat baqa' moruz u inadempjenti.

15. Illi ghalhekk kellha issir il-kawza odjerna sabiex l-intimat Paul Galea jigi zgumbrat mill-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta.

Ghaldaqstant, jghid il-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux jaqta' u jiddeciedi billi:

1. Jiddikjara li l-konvenut ma hallasx puntwalment il-kera li kellu jaghti u/jew issoluka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri minghajr il-kunsens espress ta' Rita Mifsud u/jew xort'ohra ma esegwix l-

kondizzjonijiet tal-kiri tal-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta u tiddikjara konsegwentement li l-kirja hija terminata.

2. Tordna konsegwentement lill-konvenut irodd ic-cwievet u l-pussess battal tal-istess fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher, Mgarr, Malta lir-rikorrenti fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.

3. Jikkundanna lill-konvenut ihallas l-kera dovuta fuq il-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher, Mgarr, Malta u cioe' l-ammont ta' disa' mija u wiehed u tletin euro u erbgha u sebghin centezmu (€931.74) sal-prezentata ta' din il-kawza u/jew somma verjuri.

4. Tiddikjara u tiddeciedi sabiex il-meters tad-dawl u ilma gravanti l-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr, Malta jiddawwru fuq isem l-attrici, b'dan li l-ispejjez relevanti ghat-transfer tal-meters u l-kontijiet ghall-konsum u kera tal-meters sad-data tal-effettiv zgumbrament u transfer tal-meters, ikunu a karigu esklussiv tal-konvenut. Tordna konsegwentement lill-konvenut idawwar il-meters tad-dawl u ilma gravanti l-fond a spejjez tieghu fi zmien qasir u perentorju iffissat minn dan l-Onorabbli Bord u f'kaz li l-konvenut ma jottemprax ruhu entro z-zmien prefiss, tawtorizza lill-attrici sabiex iddawwar il-meters tad-dawl u tal-ilma f'isimha u dan provvizorjament a spejjez taghha izda finalment a spejjez tal-konvenut, u ai finijiet tal-istess tawtorizza lill-attrici sabiex taghmel kwalunkwe dikjarazzjoni jew tiffirma kwalunkwe dokument f'isem il-konvenut sabiex il-meters tad-dawl jiddawru f'isimha.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenut li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi qabel xejn in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord stante li l-fond in kwistjoni kien id-dar matrimonjali ta' bejn il-partijiet;

Illi minghajr pregudizzju ghal dan u bhala eccezzjoni preliminari, l-azzjoni hija wahda improponibbli stante li skont il-kuntratt tas-separazzjoni l-attrici kienet ivvakat minn din id-dar u obbligat ruhha li ma tivvanta l-ebda pretenzjoni kontra l-esponenti ghar-rigward tal-istess fond bhala d-dar taz-zwieg jew fuq il-kirja tal-istess.

Illi bla pregudizzju ukoll Rita Mifsud ghandha iggib il-prova tat-titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

Illi fuq il-mertu u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante;

1) Ma hu veru xejn li l-esponenti kera il-fond Palomino, Triq iz-Zebbiegh ga Fisher Road, Mgarr lil terzi persuni u *dato ma non concessio* li dan il-fond gie sullokat, huwa ma hux prekluz li jaghmel dan;

2) Huwa ma kienx jaf li huwa kien moruz fil-hlasijiet tal-kera u dan peress li hu ghadda il-hlas tal-kera tas-sena 2015 lil certu wiehed Simon Grech sabiex jiddepozita din il-kera l-Qorti peress li l-esponenti ma jafx jikteb u jaqra. Jidher pero' li Simon Grech ma iddepozita l-ebda flus il-Qorti. Kif l-esponenti sar jaf b'dan huwa inkariga avukat sabiex jiddepozita l-ammont tal-kera il-Qorti.

3) Illi rigward il-hlas tal-kera ghas-sena 2016 din ghadha mhux dovuta stante li huwa hallas il-kera bis-sena b'lura.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tat-28 ta' Frar 2017.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-16 ta' Marzu 2017.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet fis-seduta tat-03 ta' April 2017.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari u cioè: 1) l-inkompetenza tal-Bord u 2) l-improponibilità tal-kawza ai termini tal-kuntratt ta' separazzjoni bejn il-partijiet.

(1) L-inkompetenza tal-Bord

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 proceduralі, 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: *"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' 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".

(2) L-improponibilità tal-kawza ai termini tal-kuntratt tas-separazzjoni bejn il-partijiet

Illi jirrizulta u hemm qbil bejn il-partijiet illi l-kuntratt ta' separazzjoni bejn il-partijiet sar meta r-rikorrenti kellha biss dritt ta' inkwilinat, kif bl-istess mod l-intimat kellu dritt ta' inkwilinat fuq l-imsemmi fond, u dan minhabba li kienet tithallas kera ta' mitejn Lira Maltin lis-sid, illi dak iz-zmien kienu l-genituri tar-rikorrenti.

Illi ghalhekk isegwi illi kwalsiasi rinunzja li ghamlet ir-rikorrenti fil-kuntratt ta' separazzjoni kien jirrigwarda biss id-dritt ta' inkwilinat. Dak iz-zmien m'hemmx dubju li tali rinunzja setghet tirreferi ghal xi dritt iehor, ghaliex ir-rikorrenti ma kellha l-ebda dritt iehor fuq l-imsemmi fond.

Fil-kuntratt ta' separazzjoni, ir-rikorrenti rrinunzjat ukoll ghad-drittijiet taghha fuq l-imsemmi fond bhala id-dar matrimonjali li fiha kienu jirrisjedu l-partijiet. Ir-rikorrenti ghalhekk irrinunzjat ghad-drittijiet li taghti l-ligi lil kull parti fuq id-dar taz-zwieg u senjatament u fil-kaz odjern l-aktar rilevanti d-dritt li r-rikorrenti tibqa' tghix fid-dar matrimonjali qua d-dar li l-partijiet kienu stabbilew bhala d-dar taz-zwieg taghhom.

Illi għalhekk huwa ċar li fil-kuntratt ta' separazzjoni ma ġew regolati l-ebda drittijiet oħra fuq l-imsemmi fond, wisq anqas l-ebda drittijiet proprjetarji fuq l-imsemmi fond. Dan ukoll fid-dawl tal-fatt li jirrizulta u qatt ma ġie kontestat mill-intimat, li l-ebda konjuġi ma kien sid tal-fond u għalhekk l-ebda konjuġi ma kellu drittijiet proprjetarji fuq l-imsemmi fond. Fil-fatt jirrizulta li sid il-fond kienu l-ġenituri tar-rikorrenti u dwar dan jaqbel ukoll l-intimat.

Illi, għalhekk, ir-rikorrenti fil-kuntratt ta' separazzjoni ma rrinunzjat għall-ebda dritt proprjetarju fuq l-imsemmi fond.

In oltre, fiż-żmien li sar il-kuntratt ta' separazzjoni, ir-rikorrenti lanqas setgħet tirrinunzja għal xi dritt proprjetarju fuq l-imsemmi fond għax dak iż-żmien ma kellha l-ebda tali dritt.

Illi r-rikorrenti akkwistat id-drittijiet proprjetarji bħala sid tal-fond mertu tal-kawża żmien wara li l-partijiet iffirmaw il-kuntratt ta' separazzjoni u għalhekk tali kuntratt ma jistax jimpinġi fuq drittijiet li xi parti jew oħra takkwista wara. Aktar u aktar jekk tali kuntratt ma jkunx ħaseb għal tali eventwalità kif inhu fil-każ odjern.

Illi għalhekk l-eċċezzjoni tal-intimat illi l-kawża hija mproponibbli mir-rikorrenti minħabba r-rinunzja għall-kirja u għad-drittijiet fuq id-dar matrimonjali fil-kuntratt ta' separazzjoni, ma tistax treġi.

Għaldaqstant, il-Bord isib li l-imsemmija żewġ eċċezzjonijiet huma frivoli u vessatorji u intiżi biss sabiex itawwlu l-proċeduri odjern.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni, bl-ispejjeż kontra l-intimat.

Fir-rigward tat-tielet eccezzjoni mressqa mill-intimat, din giet irtirata mill-intimat fis-seduta tal-14 ta’ Novembru 2016, u ghalhekk il-Bord mhux se jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur