BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 99/2015

Clara Hobbs (Nru tal-Pass L6745726), Raymond Bonnici (777051M), Jo Ann Camilleri (875447M), Marie Farrugia (11249M), Anne Tabone, Martin Manduca, Louise Morley, Anthony Manduca, Clare Arrigo (536425M), Andrew Manduca (221954M), Christine Coney (837357M), Maria Darmanin (25448M), Joseph Darmanin (612041M), Bernardette Apap Bologna (159251M), Anne Bonnici (1107044M), Anthony Darmanin (440246M), Cora Rossi (657049M), Marie Therese Darmanin (752943M), Michael Formosa Gauci (581958M), Clarissa Formosa Gauci (Passport No 575469), Anne Cole (79753M), Joan Vella Muscat (329855M), Josef Formosa Gauci (68365M), Louis Bellizzi (120051M), Ceclia Pace O'Shea (353140M), Myriam Cassar Torregiani (701741M), Dora Galea (565244M),

Tanya Bellizzi (643346M), Irene Christ (23531A), Philip Manduca (339960M), Sarah mart Kenneth Paris (46062M), Victor Manduca (332770M), u Simon Manduca (39988M)

vs

Stephen Palmier (ID 568564M)

Sentenza dwar l-eccezzjoni tal-inkompetenza tal-Bord u l-eccezzjoni tan-nullità tar-rikors promotur

Illum, 3 ta' Lulju, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Premess illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 254, Triq ir-Repubblika Valletta, liema fond kien soġġett għal ċens temporanju favur terzi li għalaq f'Diċembru tas-sena 1997;

2. U billi dawn it-terzi, lejn it-tmien taċ-ċens temporarju taw parti diviza mill-fond imsejjaħ 'Shop 9', lill-intimat Stephen Palmier b'titolu ta' kera u dana permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Settembru 1994 kopja ta' liema hija hawn annessa bħala dokument "A";

3. U billi għalkemm ir-rikorrenti opponew għall-validata ta' l-istess titolu ta' kera, dina l-kirja ġiet konfermata b'sentenza

mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) (Nru 672/2009/1) fis-27 ta' Frar 2015 fl-ismijiet Stephen Palmier v Claire Hobbs et;

4. U billi a tenur ta' l-istess titolu ta' kera l-intimat kellhu l-obbligu li jħallas kera ta' Lm 1,200 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Jekk il-kera kienet se titkompla wara t-30 ta' Settembru 1997, allura l-inkwilin kellu jħallas LM 1,400 fis-sena għal tliet snin u għal kull perjodu sussegwenti ta' tliet snin, kellu jkun hemm awment fil-kera annwa ta' Lm 200;

5. U billi sal-lum l-intimat qatt ma ħallas kera lir-rikorrenti u dan minkejja illi ilu fil-pussess tal-ħanut sa mis-sena 1997;

6. Illi l-arretrati dovuti ta' kirja li ma tħallsitx mill-1 ta' Diċembru 1997 sa l-1 ta' Ottubru 2015, jammontaw għas-somma totali ta' tnejn u tmenin elf, mija u disgħa u erbgħin ewro u erbgħa u għoxrin centezmu (€82,149.24). Kopja iktar dettaljata tal-imsemmijin arretrati dovuti hija annessa bħala dok "B";

7. U billi għalhekk l-esponenti għandhom interess li jitħallsu l-kera lilhom dovut;

8. U billi għalkemm l-esponenti interpellaw lill-intimat sabiex iħallas l-ammont minnhu dovut diversi drabi fosthom b'ittri uffiċjali mibgħuta fosthom ittra datata 17 ta'Ottubru 2007 (3872/2007), dik ta' l-10 ta' Lulju 2009 (2574/2009) u dik ta' 27 ta' Mejju 2014, kif ukoll il-mandat ta' żgumbrament ta' 2

ta' Lulju 2009 (1090/2009); l-intimat xorta naqas illi jħallas l-arretrati u l-iskadenzi skond il-liġi;

9. U billi għalhekk l-esponenti qegħdin jitolbu li l-kirja tinħall u jieħdu lura l-fond a tenur ta' l-art 9 (a) tal-kap 69 u l-artikolu 1570 tal-kap 16 tal-liġijiet ta' Malta; u minħabba l-inadempjenza mat-termini tal-kuntratt ta' kera;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna;

1. Jikkundanna lil intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju iħallas l-ammont ta' €82,149.24 jew kull ammont ieħor verjuri rapprezentanti arretrati ta' kera dovuti bl-imgħax skond il-liġi sad-data tal-pagament effettiv;

2. Jawtorizza għar-raġunijiet fuq premessi u dawk kollha li ser jirriżultaw tul it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors sabiex il-kera tal-fond "shop 9" 254, Triq ir-Repubbblika Valletta, tiġi terminata;

3. U dana salv kull provvediment ieħor xieraq u opportun.

Salv kull dritt u spettanti lir-rikorrenti u speċjalment għad-danni kontra l-intimat.

Bl-ingunzjoni ta' l-intimati in subizzjoni u bl-ispejjeż inkluz ta' l-atti relatati u cioè inkluż l-ittri uffiċjali numru 3872/2007; 2574/2009 u dik ta' 27 ta'Mejju 2014.

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

1. Illi preliminarjament, it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż minn dana l-Onorabbli Bord in kwantu illi dan l-istess Bord ma għandux kompetenza jiddeċiedi dwar it-talbiet odjerni. Qabel xejn ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu x'qed jitolbu mill-intimat u jieħdu pożizzjoni waħda u ċara f'din il-vertenza. Dan jingħad tenut kont tal-fatt illi f'kawża fl-istess ismijiet quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, ir-rikorrenti jgħid li l-esponenti addirittura ma għandux titolu. F'dan ir-rigward l-esponenti jfakkar lir-rikorrenti, u jistieden lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jagħti ħarsa lejn sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Superjuri fl-istess ismijiet inversi tas-27 ta' Frar 2015, kopja legali ta' liema qiegħda hawn annessa u mmarkata bħala 'SP1' għal kull buon fini. Ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu kollox lil kulħadd, f'kull tribunal, bord u Qorti possibli, forum shopping liema bħalu bit-tama ta' xi deċiżjoni minn xi Qorti jew Tribunal li ttihom komfort jkomplu jgħasru lil esponenti.

Fid-dawl ta' dan, mhux sorpriż l-esponenti illi filwaqt li r-rikorrenti jagħmlu riferenza għal numru ta' ittri uffiċjali, jonqos li jippreżentaw kopja tagħhom, għaliex quod non est in acti non est in mundo, u l-esponenti qiegħed minn issa jistedinhom li jippreżentaw kopja legali ta' l-istess ittri uffiċjali fejn la l-ammonti mitluba u lanqas il-motivazzjoni tat-talba ma jikkonkorru ma dak mitlub quddiem dana l-Onorabbli Bord. Pertinenti jingħad f'dan l-istadju li l-esponenti qatt ma ġie interpellat sabiex iħallas kera.

2. Illi wkoll in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, ir-rikors promotur huwa irritu u null stante illi ma

jsegwix dak li jipprovdi b'mod tassattiv l-Artikolu 25 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, hekk kif għandu jirriżulta kjarament mill-provi u mix-xhieda tul il-mori tal-proċeduri odjerni.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont kif tippermetti l-liġi.

Bl-ispejjeż.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ghan-nom tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tat-12 ta' Jannar 2018.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu (1) hlas ta' arretrati ta' kera u (2) it-terminazzjoni tal-kirja.

L-intimat jeccepixxi preliminarjament (1) l-inkompetenza tal-Bord u (2) in-nullità tar-rikors promotur.

1. L-eccezzjoni ta' l-Inkompetenza tal-Bord

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-intimat tghid: "Illi preliminarjament, it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż minn dana l-Onorabbli Bord in kwantu illi dan l-istess Bord ma għandux kompetenza jiddeċiedi dwar it-talbiet odjerni. ...".

Illi fir-rigward ta' din l-eccezzjoni preliminari gia gie stabbilit illi bit-twessigh tal-kompetenza tal-Bord taht l-emendi tal-Att X tal-2009, kull materja dwar kiri ta' fondi urbani taqa' fil-kompetenza tal-Bord.

Il-Ligi relevanti u l-gurisprudenza relattiva

Illi l-Artikolu 16(4) tal-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) jipprovdi u jghid hekk dwar il-kompetenza tal-Bord tal-Kera:

> *"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra l-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".*

Dan il-provvediment ai termini tal-Artiklu 46 ta' l-istess ligi japplika ghall-kirjiet li saru qabel u wara l-1 ta' Gunju 1995.

Illi in oltre skont l-artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili, il-Bord:

"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".

Illi dawn il-punti gia gew diskussi u decizi diversi drabi mill-Qrati taghna, fost ohrajn fil-kawzi: **Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et, Appell Civili numru 116/2010/1**, deciza 16 ta' Dicembru 2015; **George Muscat noe vs Anton Zammit pro et noe**, **Rikors Numru 110/2013**, deciz 02 ta' Frar 2015 u **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**, **Qorti tal-Appell Rikors Numru 468/2012**, deciza 16 ta' Dicembru 2015.

Il-kawza in ezami:

Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija talba ghall-kundanna tal-hlas tal-arretrati tal-kera u l-imghax dovut fuq l-istess.

Illi ghalhekk it-talba hija cara u inekwivoka u taqa' taht u fil-kompetenza ta' dan il-Bord.

L-intimat jissottometti illi r-rikorrenti jridu jaghmlu ghazla cara u jiddeciedu f'liema triq se jimxu fil-konfront tal-intimat. Dan ghaliex precedentament ghal din il-kawza huma ma kinux qed jaccettaw lill-intimat bhala inkwilin. Dan il-fatt illum huwa sorpassat u ben car bejn il-partijiet bis-sentenza, li rrefera ghaliha wkoll l-istess intimat, fl-ismijiet inversi u cioe **Stephen Palmier vs Claire Hobbs et, Qorti tal-Appell Numru 672/2009**, deciza 27 ta' Frar 2015, fejn il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti u ddikjarat li l-intimat ghandu titlu ta' kera validu fil-ligi.

Illi ghalhekk anke minn din is-sentenza huwa car li huwa dan il-Bord illi ghandu kompetenza jisma' din il-pendenza, ghaliex is-sidien u cioè r-rikorrenti fil-kawza odjerna huma marbuta wkoll b'dik is-sentenza, kif fil-fatt accettaw u rrikonoxxew u ressqu t-talba taghhom ghall-hlas tal-kera quddiem dan il-Bord illi huwa Bord specjali kostitwit b'ligi specjali sabiex jisma' kawzi dwar kirjiet u dak kollu konness mal-kera kemm waqt il-pendenza tal-kirja kif ukoll wara li tali kirja tintemm.

Illi ghaldaqstant, l-intimat huwa zbaljat meta qed iressaq din l-eccezzjoni u ghal dawn ir-ragunijiet din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

2. In-nullità tar-rikors promotur

Illi t-tieni eccezzjoni tal-intimat tghid: "Illi wkoll in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, ir-rikors promotur huwa irritu u null stante illi ma jsegwix dak li jipprovdi b'mod tassattiv l-Artikolu 25 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.".

Illi huwa ben saput illi l-Bord jista' jitlob korrezzjoni fejn in-nuqqas fil-fatt ma jwassalx ghan-nullità tar-rikors. Dan anke fid-dawl tal-fatt illi l-proceduri quddiem il-Bord huma informali u ma humiex kolpiti bil-formalità rikjesta quddiem Qrati ohra, u dan ghaliex hekk kien specifikatament mahsub mil-legislatur u rifless fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti jsostnu li r-rikors mhux null u fil-fatt prezentaw rikors fit-30 ta' Jannar 2018 sabiex dan il-Bord jghogbu jordna korrezzjoni. L-intimat irrisponda ghal tali rikors bir-risposta tieghu tas-16 ta' Frar 2018, fejn sostna li l-kaz odjern ma hux kaz ta' kjarifika fejn tista'

tintalab korrezzjoni u tali talba tigi milqugha, izda fil-kaz odjern si tratta minn element mehtieg mil-ligi illi thalla barra u ghalhekk kien nieqes ab initio u konsegwentament ma tistax issir korrezzjoni. L-intimat isostni li hawn si tratta minn taghrif mehtieg taht l-Artikolu 25 illi fil-fatt ma inghatax.

Illi r-rikorrenti jghidu li r-rikors ma hux null minkejja li ma fihx tali dikjarazzjoni dwar l-iskadenza tal-perjodu tal-kera. L-intimat jghid li tali nuqqas igib in-nullità tar-rikors ghaliex tali dikjarazzjoni hija mehtiega sine qua non.

Illi l-Artiklu 25 tal-Kapitolu 69 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.*

Illi mill-atti fil-fatt jirrizulta li r-rikors promotur ma jindikax iz-zmien meta tiskadi l-kirja u ghalhekk iz-zmien meta l-intimat huwa obbligat li jhallas il-kera. Illi l-formola B, taht l-Artikolu 25 tirrikjedi li tali skadenza tkun precizata fir-rikors promotur. Illi l-kawza in ezami hija kawza ghall-hlas tal-kera u arretrati tal-kera. Illi l-kirja odjerna ma kinitx inghatat mill-istess rikorrenti li huma s-sidien izda mic-

censwalist, li wkoll ma kienx ic-censwalist originali. Illi ghalhekk kien aktar mehtieg f'dawn ic-cirkostanzi illi r-rikorrenti jimxu ma' dak li titlob il-ligi.

Illi l-eccezzjoni tal-intimat hija wkoll bbazata fuq dan il-punt fis-sens ukoll illi huwa fix-xhieda tieghu a folio 59 jghid illi huwa mhux ma jridx ihallas il-kera izda ma jridx ihallas taz-zmien li diga hallas ghalih.

Illi fid-dawl ta' dan kollu, l-Bord huwa tal-fehma li din l-eccezzjoni ghandha tigi milqugha ghaliex fil-fatt fil-kaz in ezami din l-eccezzjoni ma tirrigwardax kjarifika izda tirrigwarda element mehtieg mil-ligi li huwa nieqes fir-rikors promotur.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' din it-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat u jiddikjara r-rikors null stante li nieqes minn wiehed mill-elementi mehtiega mil-ligi.

Spejjez ta' l-ewwel eccezzjoni a karigu tal-intimat u l-ispejjez tat-tieni eccezzjoni a karigu tar-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur