BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 97/2015

John u Maria Doris konjugi Sammut (K.I. 67555(M) u K.I. 800757(M))

vs

Carmel u Doris konjugi Tonna (K.I. 69072(M) u K.I. 337677(M))

Sentenza preliminari dwar l-inkompetenza tal-Bord rationae materiae

Illum, 25 ta' Settembru, 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni tat-12 ta' Ġunju 2012 anness u mmarkat Dok A ir-rikorrenti taw, bl-istess titolu ta' lokazzjoni, tal-fond ħanut numru ħamsa (5) formanti parti

minn kumpless kummerċjali bl-isem Town Centre Triq ir-Regimenti Maltin Mtarfa;

2. Illi l-intimati waqgħu lura mill-ħlas tal-kirja dovut tant li daħlu f'arrangament ta' ħlas permezz ta' skrittura oħra tat-13 ta' Ġunju 2015 annessa u mmarkata Dok B;

3. Illi minkejja dan huma baqgħu ma ħallsux l-ammont ta' elfejn u wieħed u erbgħin Ewro punt ħamsin ċenteżmu (€2,041.50) li kellu jitħallas sa mhux aktar tard mit-30 t' Awwissu 2015 u fin-nuqqas kellhom jsofru imgħax skond il-liġi mill-istess data;

4. Illi interpellati kemm il-darba, inkluż b'ittra legali tat-18 ta' Settembru 2015 annessa u mmarkata Dok C baqgħu inadempjenti għat-talbiet tar-rikorrenti;

5. Illi għalhekk kellu jiġi ntavolat dan ir-rikors ġuramentat.

Għaldaqstant ir-rikorrenti qegħdin, għar-raġunijiet fuq imsemmija, bil-qima jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġ w opportuna, illi:

1. Tikkundanna u tordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn u wieħed u erbgħin Ewro punt ħamsin ċenteżmu (€2,041.50) rapprezentanti kirjiet ta' l-imsemmi fond;

2. Tikkundanna u tordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-imgħax kuntrattwali ai termini tal-iskrittura tat-13 ta' Ġunju 2015 u dan sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez u bl-imgħax legali sal-pagament effettiv kontra l-intimati minn issa ngunti għas-subizzjoni.

Ra illi l-intimati preżentaw risposta fejn qalu hekk:

Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari l-inkompetenza ta' dana l-Onorabbli Bord rationae materiae stante illi kif konċess fir-rikors promotur ir-rikorrenti għandhom pussess tal-fond lokat u l-pretensjoni tagħhom toriġina minn skrittura datata 13 ta' Ġunju, 2015 u mhux minn lokazzjoni;

Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ammont mitlub ma huwiex kollu dovut.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tad-09 ta' April 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tat-12 ta' April 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 hlas ta' arretrati ta' kera.

L-intimati jeccepixxu preliminarjament (1) l-inkompetenza tal-Bord 'rationae materiae' stante illi l-fond illum huwa fil-pussess tar-rikorrenti u t-talba ma toriginax minn lokazzjoni.

L-eccezzjoni ta' l-inkompetenza tal-Bord

L-eccezzjoni tal-intimati tghid: "Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari l-inkompetenza ta' dana L-Onorabbli Bord rationae materiae stante illi kif konċess fir-rikors promotur ir-rikorrenti għandhom pussess tal-fond lokat u l-pretensjoni tagħhom toriġina minn skrittura datata 13 ta' Ġunju, 2015 u mhux minn lokazzjoni;".

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 t-tieni talba hija ghall-hlas ta' l-imghax dovut fuq l-istess mid-data tal-iskrittura li saret bejn il-partijiet tat-13 ta' Gunju 2015, esebita bhala Dok B a folio 9 tal-process.

Illi huwa a bazi ta' din it-tieni skrittura li saret bejn il-partijiet, li l-intimati jressqu din l-eccezzjoni preliminari ghaliex skond l-istess intimati t-talba tar-rikorrenti ma hiex bazata fuq il-lokazzjoni izda fuq din it-tieni skrittura li saret bejn il-partijiet.

Il-Bord ma jistax jaqbel ma’ dan l-argument imressaq mill-intimati u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. L-ewwel u qabel kollox kull kaz irid jigi ezaminat fit-totalità tieghu u b’mod holistiku u mhux spezzettat parti parti singolarment daqs li kieku l-elementi l-ohra tal-kaz huma inezistenti.

2. Il-kaz in ezami huwa imsejjes fuq (1) il-lokazzjoni li saret bejn il-partijiet ai termini tal-iskrittura tal-kera Dok A esebita mar-rikors promotur a folio 4 tal-process u (2) l-iskrittura sussegwenti li saret bejn il-partijiet Dok B a folio 9 tal-process fejn kull ma sar kien li giet imsahha r-relazzjoni bejn il-partijiet naxxenti mill-istess kirja kif ukoll giet mizjuda l-kundizzjoni tal-hlas tal-imghax mid-data tal-istess skrittura ‘il quddiem f’ kaz li l-intimati ma jonorawx l-obbligi taghhom. F’din it-tieni skrittura ssir referenza shiha ghall-kirja li kien hemm vigenti bejn il-partijiet qabel il-fond gie lura fil-pussess tar-rikorrenti tant illi l-intimati huma wkoll imsejha u indikati bhala “l-inkwilini”.

3. Illi l-fatt li l-fond huwa fil-pussess tar-rikorrenti ma jnaqqas xejn mill-kompetenza tal-Bord ai termini tal-Artiklu 1525(1) tal-Kodici Civili, li jghid li l-Bord *“ghandu* ***<u>kompetenza esklussiva</u>*** *(enfasi tal-Bord) li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban u ta’ dar ghall-abitazzjoni u ta’ fond kummercjali...”*.

4. Illi ghalhekk fejn hemm talba ghall-hlas tal-arretrati tal-kera l-kompetenza hija tal-Bord odjern u mhux ta’ xi Qorti ohra.

5. Illi it-talbiet tar-rikorrenti huma cari u inekwivoci u jaqghu taht u fil-kompetenza ta’ dan il-Bord.

Illi ghaldaqstant, l-intimati huma zbaljati meta qed iressqu din l-eccezzjoni u ghal dawn ir-ragunijiet din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur