**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.**

**Epifanio Azzopardi**

**Vs**

**Alberto Decelis**

**Rikors Guramentat Numru 57/17**

Illum 4 ta' Ottubru 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Epifanio Azzopardi li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrent huwa sid il-fond bl-indirizz 21, Flat 7C, Triq Censu Bugeja, Hamrun;

2. Illi l-intimat jikri minghand ir-rikorrent l-imsemmi fond versu hlas ta' mija hamsa u ghoxrin Ewro (€125) fix-xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem.

3. Illi l-intimat ilu ma jhallas il-kera dovuta minnu minn Settembru tas-sena 2014, u l-arretrati jammontaw ghalhekk ghal erbat'elef Ewro (€4,000) sad-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

4. Illi wkoll l-intimat akkumula kontijiet dwar servizzi ta' elettriku u ilma li jservu l-fond mikri lilu proprjeta' tar-rikorrent, liema kontijiet jammonta ghal cirka elf tlett mija u sebghin Ewro u tlett centezmi (€1,370.03c);

5. Illi minkejja li l-intimat gie interpellat bosta drabi, inkluz tramite l-ittra bonarja annessa u markata bhala Dokument 'A' datata 7 ta' Marzu 2015, sabiex ihallas dak kollu dovut minnu u sabiex jirritorna l-fond *de quo,* l-istess intimat baqa' inadempjenti. Qed tigi annessa wkoll ittra ufficcjali markata bhala Dokument 'B' datata 19 ta' Novembru 2015.

6. Illi r-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex ghar-ragunijiet premessi il-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux:

1. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat naqas milli jhallas il-kera dovuta minn Settembru tas-sena elfejn u erbatax (2014) sa April tas-sena elfejn u sbatax (2017);

2. Jordna ghar-ragunijiet fuq premessi lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond 21, Flat 7C, Triq Censu Bugeja, Hamrun, u jipprefiggi zrnien qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jizgombra mill-istess fondi, u jawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrent sabiex jirriprendi l-pussess ta' dan il-fond;

3. Jiddikjara illi l-intimat ghandu jhallas lir-rikorrent is-somma ta' erbat'eIef Ewro (€4,000) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuti kif hawn fuq spejgat, oltre l-ammonti dovuti mill-istess sakemm jizgombra mill-imsemmi fond;

4. `Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas din is-somma ta' erbat'eIef Ewro (€4,000) lir-rikorrent u kull somma ohra rapprezentanti kera dovuta sad-data tal-izgumbrament mill-fond *de quo;*

5. Jiddikjara illi l-intimat ma hallasx ghas-servizzi tad-dawl u iIma minnu kkunsmati mill-fond *de quo* u ghall-kirja tal-arloggi relattivi,

Iiema hlasijiet jammontaw ghal madwar elf tlett mija u sebghin Ewro u tlett centezmi (€1,370.03c), fiIwaqt li jillikwida l-ammonti uIterjuri rapprezentanti konsum registrat mill-intimat ghal perjodi wara d-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors u ammonti ohra li jistghu ukoll ikunu dovuti ghaz-zmien precedenti l-intavolar ta' dan ir-rikors:

6. Jikkundanna lill-intimat ihallas dan l-ammont ta' madwar elf tIett mija u sebghin Ewro u tIett centezmi (€1,370.03) lir-rikorrent, b'zieda ghal ammonti ulterjuri dwar l-istess konsum li jirrizultaw u jigu likwidati minn dan il-Bord ghal kull konsum tal-istess servizzi li jista' jsir jew seta' sar mill-intimat:

Bl-ispejjez u bI-imghaxijiet kontra l-intimat li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni;

Ra li l-intimat kien debitament notifikat u li ma pprezenta l-ebda risposta.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

**Ikkunsidra**

Permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti qieghed jitlob dikjarazzjoni li l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera; qieghed jitlob li l-intimat jigi kkundannat ihallas l-istess arretrati kif ukoll ihallas il-kontijiet relatati mas-servizzi.

Ir-rikorrent xehed permezz ta' affidavit u spjega li madwar erba' snin qabel (ossia fis-sena 2014) kien kera l-fond inkwistjoni lill-intimat. Huwa kompla li ma saret l-ebda skrittura sabiex tirregola l-kundizzjonijiet tar-relazzjono ta' bejniethom. Kompla li kien hemm biss ftehim verbali li bazikament kien jikkonsisti f'zewg kundizzjonijiet u cioe' li l-intimat ihallas kera fis-somma ta' €125 fix-xahar u jhallas ukoll l-ispejjez tad-dawl u ilma. Qal li ghall-ewwel sentejn ma kellux problem inkwantu ghall-kera izda mhux l-istess jinghad ghall-kontijiet tad-dawl u ilma.

Izda mbaghad ighid li minn Settembru 2014 l-intimat ma baqax ihallas il-kera u dan nonostante l-bosta tentattivi min-naha tar-rikorrent u interpellazzjoni biex ihallas. Sa anki kellu jidhol fi ftehimma' ARMS Ltd biex ihallas dak dovut.

## Kompetenza

Illi permezz ta' digriet tat-18 ta' Mejju 2018 il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza billi stieden lill-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet rigwardanti jekk il-fatt li m'hemmx skrittura bejn il-partijiet twassalx ghal nuqqas ta' kompetenza rationae materiae.

L-abbli difensur tar-rikorrent tratta din il-kwistjoni u ssolleva diversi punti li se jigu kollha trattati f'din is-sentenza.

Qabel xejn il-Bord jirreferi ghal zewg artikoli fil-Kodici Civili li fil-fehma tieghu jassumu relevanza sabiex tigi determinata l-kwistjoni. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi:

*Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah ''il-Bord tal-Kera'') mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.*

Kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et**, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, l-emendi fil-ligi tal-kera kienu intizi biex ir-regola tkun il-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eccezzjoni li l-Bord jiddeklina l-gurisdizzjoni tieghu. Sahansitra l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll residenzjali[1].

[1] **Joseph Briffa et vs Setra Trading Ltd, Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) deciza fis-16 ta' Marzu 2016**

Imbaghad l-artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 li gie introdott permezz tal-Att X tas-sena 2009 jipprovdi li wara l-1 ta' Jannar, 2010 jehtieg li tigi redatta skrittura biex tirregola kirja liema ftehim bil-miktub jehtieg li jissodisfa r-rekwiziti msemmija mil-ligi u dan *ad validitatem* u kif hemm provdut fl-istess artikolu *"taht piena ta' nullita"*.

Kwindi ladarba rrizulta fil-kaz odjern li ma saret ebda skrittura bejn il-partijiet m'hemmx kirja.

Waqt it-trattazzjoni, id-difensur tar-rikorrent argumenta li ladarba l-intimat ghogbu ma jipprezentax risposta, allura l-Bord ma setax *ex officio* jissolleva l-fatt li l-kirja ma tirrispettax il-formalita' ghaliex tali eccezzjoni tista' titqajjem biss mill-kontro-parti billi mhiex kwistjoni ta' ordni pubbliku.

Dan il-Bord ma jaqbel xejn ma' dan l-argument. Fl-ewwel lok, il-fatt li l-intimat huwa kontumaci ma jfissirx li awtomatikament it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jintlaqghu. Ir-rikorrent irid jipprova l-kaz tieghu u inoltre' l-kontumacja mhiex ammissjoni izda titqies bhala opposizzjoni. Il-premessi tar-rikorrent u l-konsegwenti talbiet huma bbazati fuq il-fatt li tezisti kirja u bhala tali jrid jipprova li kien hemm kirja valida skont il-ligi. Ghalkemm mill-provi prodotti ma jirrizultax bi precizjoni meta sar il-ftehim bejn il-partijiet jirrizulta li sar wara s-sena 2010 u ghalhekk kellha tigi redatta skrittura li tkun konformi mar-rekwiziti impost fil-ligi. Dan il-Bord ma jistax jaghlaq ghajnejh u jibqa' ghaddej meta r-rekwizit ta' ftehim bil-miktub huwa mehtieg taht piena ta' nullita'. Dan partikolarment meta l-ligi tipprovdi li fl-assenza ta' wiehed mir-rekwiziti li fosthom hija kitba l-kuntratt huwa null.

D'altronde' il-kompetenza tal-Bord hija radikata fuq li jkun hemm jew li kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Jekk m'hemmx jew qatt ma kien hemm il-Bord mhux kompetenti biex jisma' u jiddeciedi l-kaz.

Inoltre' l-istess difensur argumenta li l-Bord ma setax iqajjem il-kwistjoni tal-kompetenza fl-istadju li l-kawza tkun ghas-sentenza u dan fin-nuqqas ta' eccezzjoni. Biex jigi precizat u kif diga' gie rilevat, ir-rikorrenti ghogbu ma jsemmi xejn fir-rikors promotur li ma saritx skrittura bejn il-partijiet u kien biss fl-affidavit tieghu li semma dan il-

fatt u dakinhar stess li gie prezentat l-affidavit ir-rikorrent ghalaq il-provi u l-kaz thalla ghas-sentenza.

L-artikolu 774 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi:

*Fin-nuqqas ta' eċċezzjoni ta' inkompetenza, il-qorti għandha, ex officio, tiddikjara l-inkompetenza tagħha –*

*(a) meta l-kawża mhix ta' ġurisdizzjoni tal-qrati ta' kompetenza ċivili ta' Malta u l-konvenut jew ikun baqa' kontumaċi jew ikun assenti rappreżentat fil-kawża minn kuraturi maħtura skont l-artikolu 929; jew*
*(b) meta, minħabba x-xorta jew il-valur tal-ħaġa li tkun fil-kwistjoni, il-kawża ma tkunx ta' kompetenza ta' dik il-qorti; jew*
*(ċ) meta f'kawżi ta' żbank ta' depożiti, il-flus jew ħwejjeġ oħra jkunu ddepożitati taħt l-awtorità ta' qorti oħra:*

*Iżda, fil-każijiet imsemmija fil-paragrafu (b), l-eċċezzjonijiet ta' inkompetenza ma jistgħux jingħataw u lanqas ma jistgħu jiġu dikjarati ex officio, f'qorti fi grad ta' appell.*

Minn qari tal-Kapitolu 69 jirrizulta li m'hemmx artikolu ad hoc li jistipula li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 12 huma applikabbli in toto jew in parte ghall-Bord li Jirregola l-Kera. Min-naha l-ohra pero' nsibu diversi artikoli fil-Kapitolu 69 u kif ukoll fil-legislazzjoni susssidjarja li jirreferu ghal diversi artikoli tal-Kapitolu 12. Oltre' dan l-artikolu 20 tal-Kapitolu 69 *"Il-Bord ghandu l-istess setghat moghtija mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili"*. Minn dan kollu, il-Bord huwa tal-fehma li m'hemm xejn x'jostakola l-applikazzjoni tal-artikolu 774 ghall-proceduri quddiem il-Bord.

Il-Bord f'dan l-istadju jirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet **Carmen Sherry vs Franco Grech et**[2] minn fejn jirrizulta li minn qari tal-istess sentenza kienet il-Qorti tal-Appell stess, minghajr ma kien hemm eccezzjoni f'dan is-sens u fl-istadju tal-appell, li ssollevat il-kwistjoni li f'dak il-kaz ma kienx prova li l-kuntratt ta' kiri sar bil-miktub u kkonkludiet li fin-nuqqas ta' kuntratt miktub m'hemmx kirja.

[2] Qorti tal-Appell (Komp Inferjuri) deciza fis-16 ta' Dicembru 2015

Anki fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Alfreda Micallef noe vs Hussein Tlas**[3] ma kienx hemm eccezzjoni f'dan is-sens diskuss, madankollu l-Prim'Awla tal-Qorti Civili rrilevat dan in-nuqqas ta' ftehim bil-miktub.

L-ahhar kwistjoni li trid tigi determinata hija li ladarba l-Bord qieghed jiddikjara ruhu inkompetenti *rationae materiae* minhabba li ma rrizultax li hemm jew kien hemm kirja bejn il-partijiet, il-Bord ghandux jirreferi l-kaz quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili jew inkella sempliciment jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kaz.

Il-ligi dwar dan il-punt jirrizulta li giet emendata recentement u ghalhekk bl-applikazzjoni tal-istess emendi senjatament l-artikolu 741(b) u (d) il-kaz se jigi trasferit lill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili.

**Decide**

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jiddikjara li m'ghandux kompetenza rationae materiae li jiddeciedi l-kaz odjern, izda fid-dawl tal-artikolu 741(b) u (d) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-Bord jordna li l-atti tal-proceduri odjerni jigu trasferiti lill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

**Dr Josette Demicoli LL.D.**
**Magistrat**

**Cora Azzopardi**
**Deputat Registratur**

---

[3] Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' Ottubru 2016