BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 28/2015

Nicola u Carmen Cutajar
Salvatore u Pauline Cutajar

vs

VG Property Developments Company Limited (C-39509)

Illum, 17 ta' Ottubru 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Premess illi permezz ta' kuntratt datat 10 t'April 2013, l-atturi, flimkien ma huhom Peter Paul Cutajar u martu Josette Cutajar kienu krew il-fond u cioe blokk ta' bini konsistenti f'għaxra (10) appartamenti, inkluz is-semi basement u penthouse bl-arja tagħha, u bin-numru uffiċjali 44, Tigne

Seafront, Sliema b'kera ta' €83,857 fis-sena pagabbli bil-quddiem fl-10 ta' Frar ta' kull sena;

2. U billi l-atturi flimkien għandhom sehem indiviz ta' 26/36 tal-proprejta fil-fond filwaqt li sehem Peter Paul Cutajar u martu huwa ta' 10/36 u dana kif huwa spjegat fiċ-ċertifikat tan-Nutar Dr Anthony Abela, u kif jirriżulta mid-diversi kuntratti pubbliċi b'liema l-esponenti u huhom akkwistaw it-titolu tagħhom fuq l-istess fond;

3. U billi s-socjeta' intimata VG Property Developments Company Limited kienet ġiet infurmata bid-differenza fl-ishma tal-proprjeta tas-sidien b'diversi ittri nkluż dik datata 25 ta' Frar, 2015;

4. U billi minkejja li sehem is-sidien ma huwiex ugwali s-socjeta' intimata VG Property Company Limited qabdet u ħalset lis-sidien l-ammont ta' terz indiviż kull familja, u cioe ħalset l-ammont ta' €27,952.33 lil Salvatore u Pauline Cutajar; u €27,952.33 lil Nikola u Carmen Cutajar;

5. U billi fir-realta' l-kera kellha tirrispetta s-sehem li kull wieħed mill-partijiet kellhu fil-proprjeta' u għalhekk titħallas fil-mod segwenti:
€30,281.69 lil Nikola Cutajar u martu; €30,281.69 lil Salvu Cutajar u martu; €23,293.69 lil Peter Paul Cutajar u martu;

6. U billi għalhekk l-atturi ma tħalsux il-kera li kien jispetta lilhom;

7. U billi l-esponenti aċċettaw dan l-ammont biss mingħajr ebda preġudizzju għall-ammont ulterjuri (ta' €2329.36 għal darbtejn) rappresentanti il-bilanċ fuq is-sehem taghhom mill-kera annwali;

8. U billi għalkemm l-intimati ġew interpellati sabiex iħallsu l-bilanċ tal-kera dovuta baqgħu inadempjenti.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbi bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna tikkundanna lill-intimati jħalsu l-bilanċ u cioe l-ammont ta' €2329.36 lil Nikola Cutajar u martu u l-ammont ta' €2329.36 lil Salvatore Cutajar u martu u dan salv kull provvediment ieħor li jidhrilha xieraq u opportun."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' dan il-Bord in kwantu l-kwistjoni sollevata mir-rikorrenti ma tirrigwardjax il-kuntratt tal-kiri datat 10 t' April 2013, jew l-ezekuzzjoni tiegħu, imma r-relazzjoni tagħhom ta' komproprjetarji mal-lokaturi l-oħra Peter Paul Cutajar u martu Josette Cutajar.

Ir-rikorrenti, flimkien mal-imsemmija Peter Paul Cutajar u Josette Cutajar, krew **in solidum** lill-eċċepjenti l-blokk 44, Tigne Seafront Sliema, bil-kera ta' €85,857 għall-perjodu mill-10 t' April 2014 sad-9 ta' Frar 2015, liema kera l-eċċepjenti ħallset sħiħ għas-saldu lil-lokaturi flimkien bejniethom, terz kull kopja.

2. Preliminarjament ukoll, l-eċċepjenti mhix il-legittimu kuntraditur għat-talbiet tar-rikorrenti billi huma flimkien ma' Peter Paul Cutajar u martu Josette Cutajar krew dan il-blokk **in solidum** lill-eċċepjenti u l-eċċepjenti ħallset il-kera sħiħ miftiehem lil-lokaturi flimkien bejniethom.

3. Fil-mertu, l-eċċepjenti diġa' ħallset il-kera sħiħ dovut minnha, kif miftiehem bil-kuntratt ta' kiri datat 10 t'April 2013, u għalhekk ma fadlilha tħallas xejn.

4. Mingħajr pregudizzju u f'kull każ l-eċċepjenti kellha l-għażla li tħallas 'il-wiehed jew lill-ieħor mill-kredituri in solidum kif fil-fatt għamlet, u għalhekk in kwantu diretti kontra tagħha, it-talbiet tar-rikorrenti huma legalment insostenibbli.

5. F'kull każ ukoll, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

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

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu bilanc ta' sehem mill-kera dovuta lilhom mis-socjeta' intimata. Is-socjeta' intimata teccepixxi (a) l-inkompetenza tal-Bord stante li l-kawza ma tirrigwardax l-ezekuzzjoni tal-kuntratt tal-kera izda r-relazzjoni bejn il-komproprjetarji qua lokaturi; (b) li l-intimata ma hiex il-legittimu kontradittur; (c) l-ammont dovut diga thallas shih mill-intimata; (d) l-intimata ghandha il-jedd thallas l-ammont shih lil kwalunkwe wiehed mill-kredituri stante li l-kirja saret in solidum bejniethom; u (e) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt.

Fatti fil-qosor

Ir-rikorrenti u huhom Peter Paul Cutajar u martu Josette Cutajar krew in solidum bejniethom lis-socjeta' intimata l-blokk bini 44, Tigne Seafront, Sliema, permezz tal-kuntratt tal-kera anness mar-rikors promotur Dok A a folio 5 tal-process. Is-socjeta' intimata hallset l-ammont ta' kera shih dovut bhala kera u qasmitu terz ghal kull koppja Cutajar. Inqalghu xi divergenzi bejn il-koproprjetarji rigwardanti l-ishma rispettivi taghha u hemm proceduri dwar dan pendenti bejn il-partijiet.

Provi

Jirrizulta mill-provi mressqa u hemm qbil bejn il-partijiet li fil-fatt bhala ammont dovut ta' kera dan gie mhallas kollu mis-socjeta' intimata. Dan johrog kemm mix-xhieda tar-rikorrenti kif ukoll mix-xhieda mressqa mis-socjeta' intimata.

In-nuqqas ta' qbil huwa fis-sens li tali kera ma gietx maqsuma skond il-kwoti li r-rikorrenti jippretendu li huma ghandhom.

Kunsiderazzjonijiet

Is-socjeta' intimata teccepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord stante illi hawn non si tratta minn nuqqas tal-hlas tal-kera jew xi ksur iehor tal-kundizzjonijiet tal-kirja izda si tratta minn pretensjoni tar-rikorrenti li huma suppost thallsu sehem akbar mill-kera mhallsa.

Illi l-kompetenza ta' dan il-Bord hija delinejata mil-Kap 69 u mill-Artikoli 1525 sa 1622A, taht it-Titlu IX Fuq il-Kuntratt tal-Kiri tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Artikolu 16 (4) tal-Kapitolu 69 jghid:
"*(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.*".

Illi ghalhekk il-kompetenza ta' dan il-Bord hija kompetenza li tolqot ir-relazzjoni ta' kera bejn is-sid u l-kerrej dwar il-kuntratt tal-kera ta' bejniethom. Ghalhekk bl-ebda estrapolazzjoni tal-ligi ma tista' tinkludi ukoll relazzjoni bejn koproprjetarji rigwardanti s-sehem mill-kera dovut lil kull wiehed minnhom.

Illi in oltre fil-kaz in ezami r-rikorrenti accettaw li bhala ammont shih ta' kera dovut dan thallas kollu mis-socjeta' intimata u ghalhekk din m'ghandhiex tkun kostretta thallas aktar mill-ammont ta' kera dovut minhabba nuqqas ta' ftehim bejn il-koproprjetarji.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari tas-socjeta' intimata u konsegwentament jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur