BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 88/2019

Philip Gatt (K.I. Nru 437260M) u Grace Gatt (K.I. Nru 722261M)

vs

Brian Cardona (K.I. Nru 68577M) f'ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Electrowaste Malta Limited (C51715)

Sentenza preliminari dwar l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati dwar il-kompetenza tal-Bord

Illum, 16 ta' Settembru, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fil-24 ta' April, 2019 li permezz tieghu l-atturi premettew:

1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-garage bin-numru mhux uffiċjali tmienja (8) u bl-isem "Ta' Lippu Garage" sitwat f'Tal-Ħlas Road, Ħaż-Żebbuġ (Malta), liema garage l-esponenti kienu krew permezz ta' kuntratt datat it-30 ta' Awwissu 2011 għal perjodu ta' tliet (3) snin lis-soċjetà intimata Electrowaste Malta Limited kif rappreżentata mill-intimat Brian Cardona versu l-kera ta' elf u ħamsa u sittin Ewro (€1,065) fix-xahar pagabbli bil-quddiem;

2. Illi l-kuntratt ta' kera appena msemmi, li għalaq fil-31 ta' Ottubru 2014, kien ġie estiż għall-perjodu ta' ħames (5) xhur oħra, u ċioè sal-31 ta' Marzu 2015, u dan permezz ta' skrittura li ġiet iffirmata fi Frar tas-sena 2015;

3. Illi fl-għeluq tal-perjodu lokatizju hekk estiż, il-partijiet iffirmaw skrittura oħra datata s-6 ta' Marzu 2015 li permezz tagħha reġgħu estendew il-kera tal-istess fond għal perjodu ta' tliet (3) snin oħra 2015, u ċioè sal-31 ta' Marzu 2018;

4. Illi fit-tliet (3) kuntratti appena msemmija l-intimat Brian Cardona kien deher u ffirma personalment bħala garanti tal-obbligazzjonijiet kollha assunti mill-intimata Electrowaste Malta Ltd;

5. Illi l-kontendenti ma reġgħux iffirmaw estensjoni oħra ta' kera bejniethom wara l-31 ta' Marzu 2018 u għalhekk il-kirja ntemmet, b'dana illi l-intimati ma vvakwawx il-fond mikri puntwalment kif ser jiġi ppruvat;

6. Illi madankollu l-intimati għadhom sal-lum morużu fil-pagament ta' kera għal diversi xhur, tant illi l-esponenti ħarġu u l-intimat Brian Cardona iffirma, seba' (7) kambjali fl-ammont komplessiv ta' erbat elef disa' mija u erbgħa u disgħin Ewro (€4,994), li minnhom l-intimati onoraw biss il-ħlas ta' kambjala waħda fl-ammont ta' elf u erba' u sittin Ewro (€1,064), iżda l-kumplament fl-ammont komplessiv ta' tlett elef disa' mija u tletin Ewro (€3,930) baqgħu sal-lum mhux onorati u mħallsin kif ser jiġi pprovat;

7. Illi inoltre, l-intimati huma wkoll responsabbli għal ħlas ta' penali ammontanti għal erba' mija u sitta u sittin Ewro (€466) minħabba tardività fil-konsenja taċ-ċavetta a tenur tal-klawżola numru 12.3 tal-kuntratt ta' kera u, aġġuntivament, huma wkoll responsabbli għall-ħlas tal-kont tad-dawl u l-ilma fl-ammont ta' mitejn u sittin Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmu tal-Ewro (€260.35);

8. Illi inoltre, l-intimati ikkawżaw diversi ħsarat u/jew danni fil-fond lilhom mikri u dan kif aħjar ikkonstatat mill-Perit David Vassallo fir-rapport li qed jiġi anness ma' dan ir-rikors, liema danni jammontaw għal ċifra globali ta' sitt elef, mitejn u sitta u erbgħin Ewro u disgħa u disgħin ċenteżmi tal-Ewro (€6,246.99) b'dana illi l-intimati effettwaw u/jew biddel il-bieb tal-aluminium (stmat fis-somma ta' €2,775) sabiex b'hekk għad fadal pretensjoni fl-ammont ta' tlett elef erba' mija u wieħed u sebgħin Ewro u disgħa u disgħin ċenteżmi tal-Ewro (€3,471.99). Illi inoltre l-intimat Cardona approprja għalih u/jew ittrafuga apparat makkinarju, senjatament magna kalibratur li tintuża fis-sengħa ta' mastrudaxxa, li hija proprjetà esklussiva tal-esponenti;

9. Illi b'kollox l-intimati huma għalhekk obbligati iħallsu lill-esponenti is-somma komplessiva ta' mhux inqas minn tmint elef mija u tmienja u għoxrin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmi tal-Ewro (€8,128.34) rappreżentanti arretrati ta' kera, penali, kontijiet tad-dawl u l-ilma u ħlas ta' danni kif ingħad;

10. Illi interpellati diversi drabi, anke uffiċjalment permezz ta' ittra uffiċjali datata d-9 ta' Awwissu 2018, sabiex iħallsu dak minnhom dovut u kif ukoll sabiex iħallsu d-danni subiti mill-esponenti, l-intimati baqgħu

inadempjenti, liema inadempjenza għadha sal-lum tikkawża dannu u ħsara lill-esponenti b'konsegwenza tal-fatt illi ma jistgħux preżenzjalment jikru l-fond hawn fuq imsemmi lil terzi persuni fl-istat li jinsab fih;

11. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Jgħidu għalhekk l-intimati għalfejn ma għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi:-

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma morużi fil-pagament tal-kera tal-garage bin-numru mhux uffiċjali tmienja (8) u bl-isem "Ta' Lippu Garage" sitwat f'Tal-Ħlas Road, Ħaż-Żebbuġ (Malta), liema arretrati jammontaw għas-somma komplessiva ta' tlett elef disa' mija u tletin Ewro (€3,930);

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għall-ħlas ta' penali ammontanti għal erba' mija u sitta u sittin Ewro (€466) minħabba tardività fil-konsenja taċ-ċavetta a tenur tal-klawżola numru 12.3 tal-kuntratt ta' kera ffirmat bejniethom;

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għall-ħlas ta' arretrati ta' spejjeż tad-dawl u tal-ilma ammontanti għal mitejn u sittin Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmi tal-Ewro (€260.35);

4. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati ikkaġunaw diversi ħsarat u danni fil-fond mikri li komplessivament jammontaw għal tlett elef erba' mija u wieħed u sebgħin Ewro u disgħa u disgħin ċenteżmi tal-Ewro (€3,471.99) kif konstatat mill-Perit David Vassallo, u kif ukoll huma responsabbli jbatu l-ispejjeż tal-makkinarju surreferit liema spejjeż għandhom jiġu likwidati;

5. Konsegwentement jikkundanna lill-intimati solidament iħallsu lill-esponenti s-somma komplessiva ta' tmint elef mija u tmienja u għoxrin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmi tal-Ewro (€8,128.34), jew kull somma oħra verjuri, bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali kontra l-intimati (9 ta' Awwissu 2018).

Bl-ispejjeż, u bl-imgħax legali, inkluż l-ispejjeż (i) tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Awwissu 2018, (ii) l-ispejjeż straġudizzjali skont kif patwit fl-iskritturi, u kif ukoll (iii) l-ispejjeż tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li ġie ppreżentat kontestwalment ma' din il-kawża, kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra illi l-intimati preżentaw risposta nhar il-31 ta' Lulju, 2019 fejn eccepew:

1. Illi, preliminarjament il-pretensjonijiet vantati mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom fl-ismijiet hawn fuq premessi, huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi muri ampjament waqt il-kors tas-smigħ u trattazzjoni ta' din il-kawża;

2. Illi, preliminarjament ukoll, qiegħed jiġi eċċepit il-kompetenza rationae materiae stante li l-ewwel talba tal-atturi, u dan ukoll kif sorrett mill-kontenut tar-rikors promotur u l-ittri uffiċjali tar-rikorrenti 04.04.2018 u tad-09.08.2018, hija azzjoni kambjarja liema azzjoni hija esegwibbli quddiem il-Qrati ordinarji u dan it-Tribunal ma huwiex kompetenti li jagħmel din ix-xorta ta' determinazzjoni, senjatament ai termini tal-Artikoli 16 et seq. Tal-Kap. 69;

3. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju ghas-sueċċepit, inoltre il-konvenuti ma huma morużi f'ebda pagamenti ta' ħlas ta' kera u inoltre ebda kera ma hija dovuta kif wisq anqas ma hija dovuta l-penali mitluba taħt it-tieni talba tal-atturi;

4. Illi, subordinatament ukoll, il-konvenuti jew min minnhom ma kkawżaw ebda dannu fil-fond mertu ta' dan ir-rikors u ir-rapport tal-perit arkitett David Vassallo, imqabbad mir-rikorrenti, filwaqt li ma jattribwixxi ebda danni

fil-konfront tal-konvenuti, huwa rapport ex parte u dan il-Bord għandu jaħtar dawk il-periti sabiex jistabbilixxu il-kondizzjoni tal-fond u mhux jistrieħ fuq allegazzjonijiet u konġetturi imsejsa fuq il-premessi ħżiena, foloz, erroneji u qarrieqa indubbjament trażmessi mir-rikorrenti lill-Perit tagħhom;

5. Illi, mingħajr preġudizzju u subordinatament għas-sueċċepit, limitatament fir-rigward tat-tielet talba attriċi, il-ħlas fir-rigward tal-ispejjeż tad-dawl u l-ilma ammontanti għas-somma ta' mitejn u sittin Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmu tal-Ewro (€260.35), il-ħsara fil-bieb tal-ħadid ammontanti għal mija u ħamsin Ewro (€150), it-travu mgħawweġ fl-ammont ta' erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€425), it-tibdil tat-trunking fl-ammont ta' mija u għoxrin ewro (€120) u l-kumpens għal ħsara fuq il-meter tal-ilma fl-ammont ta' tliet mija tnejn u għoxrin Ewro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€322.99) għat-total komplessiv ta' elf mitejn tmienja u sebgħin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€1,284.34), <u>kienu diġà maqbula ħafna qabel ma seħħx unikament tort ir-rikorrenti</u>;

6. Illi, mingħajr preġudizzju għal kontestazzjoni kontenuta fir-raba' eċċezzjoni ta' din ir-risposta, dwar ir-rapport tal-Perit David Vassallo (Dok 'D' anness mar-rikors promotur), kontestwalment flimkien ma' dan ir-rikors dan

l-ammont tat-total suċitat ġie ippreżentat taħt l-Awtorità ta' dan l-Onorabbli Bord permezz ta' ċedola wara mandat li jġib in-numru 1403/19, fl-ismijiet premessi, fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru bin-numru 543/2019 JD RRB. u dan sabiex jiġu liberament żbankati mir-rikorrenti;

7. Illi, it-talbiet konnessi ma' dawn l-ammonti huma kompletament jew parzjalment eżawriti u stante li l-ħlas seħħ fil-mori tar-risposta, qabel l-ewwel dehra u kienu ammonti li ma tħallsux unikament tort ir-rikorrenti okkorrendo kif ser jiġi ampjament spjegat waqt is-smigħ tal-kawża, l-ispejjeż fir-rigward tat-tali talbiet tagħhom għandhom jiġu sopportati mir-rikorrenti;

8. Illi, subordinatament, kontestwalment flimkien ma' din ir-risposta, ġie ppreżentat rikors fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru maħruġ mill-atturi kontra l-konvenuti, liema mandat iġib in-numru 543/2019 JD RRB li ġie akkordat fil-24.04.2019, għar-revoka parzjali tal-mandat ai termini tal-Art. 836 (1) (d) u (f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta għall-ammont ta' ħamest elef mitejn u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€5,208.34) li ġew ikkawtelati mir-rikorrenti in eċċess.

Għaldaqstant, wara li jqis dawk il-kontenut kollu ta' din ir-risposta, kif ukoll dawk il-provi kollha

produċibbli fl-istadju opportun tas-smigħ tal-kawża, dan l-Onorabbli Tribunal huwa mitlub li jiddikjara li t-talbiet kollha tar-rikorrenti huma bla bażi fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu kollha miċħuda u l-konvenuti liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha a karigu tar-rikorrenti.

Ra l-atti prezentati mar-rikors promutur.

Sema' l-provi

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet ta' nhar l-4 ta' Frar, 2020.

Ikkunsidra

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati dwar il-kompetenza tal-Bord.

Illi din l-eccezzjoni preliminari taqra hekk:

"*Illi, preliminarjament ukoll, qiegħed jiġi eċċepit il-kompetenza rationae materiae stante li l-ewwel talba tal-atturi, u dan ukoll kif sorrett mill-kontenut tar-rikors promotur u l-ittri uffiċjali tar-rikorrenti 04.04.2018 u tad-09.08.2018, hija azzjoni kambjarja liema azzjoni hija esegwibbli quddiem il-Qrati ordinarji u dan it-Tribunal ma huwiex kompetenti li jagħmel din ix-xorta ta' determinazzjoni, senjatament ai termini tal-Artikoli 16 et seq. Tal-Kap. 69;*".

Provi

Xehed **Brian Cardona** nhar l-4 ta' Frar, 2020[1] li spjega li huwa kien dahal f'zewg kuntratti mar-rikorrenti. Spjega li permezz ta' l-ewwel kuntratt il-partijiet kienu ftehmu fuq kera fl-ammont ta' €1,065 fix-xahar li kien validu ghal perjodu ta' tlett snin minn Awwissu tas-sena 2011 u spicca Ottubru 2014. Xehed li fit-tieni kuntratt huwa kienu qablu ghall ammont ta' €1118.25c fix-xahar liema kuntratt kien ikopri mill-1 ta' April, 2015 sa l-31 ta' Marzu 2018. Spjega li f'kaz li l-partijiet ma kinux ser jaslu biex jiffirmaw it-tieni kuntratt, huwa kien qieghed jikri l-fond bil-kera ta' €58 ghal kull gurnata, liema ammont huwa ma hallsux stante li deher ghat-tieni kuntratt. Xehed li l-kambjali, spjega li l-kera li kellha tithallas fil-perjodu bejn l-ewwel u tieni kuntratt huwa ma hallashiex peress li gie ffirmat it-tieni kuntratt.

In kontro ezami x-xhud ikkonferma li huwa hallas 7 kambjali bhala garanzija tal-pagamenti jekk ma jersaqx ghat-tieni kuntratt. Xehed li l-kambjali huwa fl-ammont ta' Eur 655 liema ammont jirraprezenta garanzija. Spjega li l-kera kienet fl-ammont ta' €1065, liema ammont dejjem thallas filwaqt li zied "Però jiena hemm anka miktub fuq il-kuntratt illi jekk jiena ma nersaqx għat-tieni kuntratt jiena ħa nibda inħallas dik id-differenza ta' 655". Mistoqsi jaghmel referenza ghall-klawsola 7 tal-kuntratt, u cioe' fejn din titkellem dwar 7

[1] A folio 34 – 44 tal-process

post dated cheques u kif ukoll 7 bills of Exchange, ix-xhud gie mitlub jikkonferma li tali cheques u kambjali kienu jirraprezentaw kera, izda s-sur Cardona wiegeb fin-negattiv izda insista li kienet garanzija.

Mitlub jikkonferma li huwa ftiehem mas-Sur Gatt illi €58 per day bejn wieħed u ieħor jiġi xi elf u seba' mija u xi haga fix-xahar, ix-xhud ikkonferma izda cahad li huwa ma felahx ihallas dak l-ammont fix-xahar. Ix-xhud lanqas qabel dak suggerit lilu u cioe' li kienu saru l-kambjali in garanzija tal-pagament tal-bilanc izda insista li kienu gew iffirmati bhala garanzija f'kaz li huwa ma jiffirmax ghat-tieni kuntratt.

Ikkunsidra

Illi t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti hija fis-sens li dan il-Bord m'huwiex kompetenti rationae materiæ biex jisma' l-kawża, ghax skont l-istess huma l-Qrati ordinarji li ghandhom il-gurisdizzjoni jiddeciedu kwistjonijiet relatati ma' l-actio cambiaria.

Primarjament, hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Bord ghandu jeżerċita l-ġudizzju tieghu u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha (ara s-sentenza **Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997). F'din odjerna huwa ċar li l-attur qed jagħmel it-talba tiegħu a bażi tal-fatt li l-konvenuti ghandhom jigu ordnati jhalsu l-kera u li ma jistħoqqilhomx jibqgħu jiddetjenu l-fond

inkwistjoni kawza ta' nuqqas ta' hlas u hsara fil-fond. Filfatt, il-Bord ihoss li ghandu jerga' jikkwota t-talbiet tar-rikorrenti:

1. "Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma morużi fil-pagament tal-kera tal-garage bin-numru mhux uffiċjali tmienja (8) u bl-isem "Ta' Lippu Garage" sitwat f'Tal-Ħlas Road, Ħaż-Żebbuġ (Malta), liema arrettrati jammontaw għas-somma komplessiva ta' tlett elef disa' mija u tletin Ewro (€3,930);

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għall-ħlas ta' penali ammontanti għal erba' mija u sitta u sittin Ewro (€466) minħabba tardività fil-konsenja taċ-ċavetta a tenur tal-klawżola numru 12.3 tal-kuntratt ta' kera ffirmat bejniethom;

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għall-ħlas ta' arretrati ta' spejjeż tad-dawl u tal-ilma ammontanti għal mitejn u sittin Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmi tal-Ewro (€260.35);

4. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati ikkaġunaw diversi ħsarat u danni fil-fond mikri li komplessivament jammontaw għal tlett elef erba' mija u wieħed u sebgħin Ewro u disgħa u disgħin ċenteżmi tal-Ewro (€3,471.99) kif konstatat mill-Perit David Vassallo, u kif ukoll huma responsabbli jbatu l-ispejjeż tal-makkinarju surreferit liema spejjeż għandhom jiġu likwidati;

5. Konsegwentement jikkundanna lill-initmati solidament iħallsu lill-esponenti s-somma komplessiva ta' tmint elef mija u tmienja u għoxrin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmi tal-Ewro (€8,128.34), jew kull somma oħra verjuri, bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali kontra l-intimati (9 ta' Awwissu 2018)."

Illi l-Bord ma jistax jifhem kif l-intimat qieghed jinterpreta din il-kawza bhala wahda li titratta l-actio cambjaria, ghax carament dan ma johrogx mit-talbiet. Il-Bord jinnota li l-attur ghamel referenza ghall-kambjali fil-premessi meta huwa kien qieghed jispjega l-fatti, u ma saret ebda talba li permezz taghha huwa ried jezegwixxi kambjali.

Ghal kull buon fini l-Bord jirrileva li ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kap 16, emendat bis-sahha tal-Att X, jipprovdi illi:

1525. (1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' haga kemm ta' xoghol jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, izda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 ghandu jsir bil-kitba.

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha ta' l-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 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' mahtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

L-artikolu 38 (a) ta' l-Att X tal-2009 jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69:

"(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.";

Decide

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad it-tieni eccezzjoni ta' l-intimati bl-ispejjez ta' din is-sentenza a karigu ta' l-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur