



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 256/2019MV

**Susan Lorraine Pradhan
[K.I. Nru 0157265(A)]**

Vs

**Publius sive Paul Cutajar
[K.I. Nru 557365(M)] u
Doreen Cutajar [K.I. Nru
0490771(M)]**

Illum, 28 ta' Lulju, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fil-15 ta' Novembru, 2019 li permezz tieghu r-rikorrenti premettiet u talbet hekk:

“Illi hija kriet minghand l-intimati, tramite l-Estate Agent Simon Mamo, hanut ‘unfinished’ bl-indirizz numru sittax (16)

u sbatax (17), Triq San Katald, Rabat, Malta, u dana permezz ta' skrittura privata ta' tlettax ta' Marzu tas-sena elfejn u sbatax (13/03/2017) redatt quddiem in-Nutar Joseph Masini Vento [Ara kuntrat ta' kera Dok. 'A' hawn anness];

Illi l-esponenti hallset fuq il-kuntratt is-somma ta' elfejn ewro (€2,000) bhala 'security deposit', filwaqt illi l-intimati obbligaw ruhhom li dan il-fond kellu jkun lest bil-permessi b'kollox sa l-ewwel ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (01/11/2017), liema terminu gie bonarjament ingedded mill-intimati bl-intendiment illi n-negozju jigi prezervat;

Illi minkejja l-insistenza u diversi interventi da parte ta' l-esponenti mal-intimati kif ukoll ma' appaltaturi nkarigati mill-intimati sabiex il-fond jitlesta ghan-negozju kif mifthem, dan ma safa' ghalxejn. Anzi minflok l-intimati sahsitra ppretendew li ghandhom id-dritt jitterminaw il-ftehim bejn il-partijiet u anke pprovedew bhala konsegwenza biex iddepozitaw fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati d-depozitu maghmul mill-esponenti bhala parti mill-ftehim, u dan minghajr ma ntab ir-rimbors ta' l-istess depozeru mill-esponenti [ara cedola depozeru Dok. 'B' hawn anness];

Illi bhala rizultat tal-agir ta' l-intimati u senjatament minhabba l-inadempjenza taghhom sabiex jonoraw l-obbligi naxxenti mill-iskrittura ta' 13/03/2017, l-esponenti soffriet hsarat in kwantu dannu emergens kif ukoll lucrum cessans;

Illi l-esponenti prezentat ittra ufficjali lill-intimati fl-1 ta' Ottubru 2019 sabiex jaddivjenu ghall-likwidazzjoni tad-danni

kagunati minnhom, imma dan kien kollu ghal xejn [ara Dok. 'C' hawn anness];

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jiddikjara lill-intimati risponsabbli ghad danni lejn l-esponenti ghal ragunijiet moghtija kif intqal fuq;
2. Jillikwida d-danni sofferti mill-esponenti okkorendo bl-opra ta' periti nominandi ghar-ragunijiet moghtija;
3. Jikkundanna lill-intimati jhallsu d-danni kif hekk likwidati, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali.”

Ra r-risposta ta' l-intimati tat-28 ta' Frar, 2020 li permezz taghha ecepixxew is-segwent:

- “1. Illi preliminarjament, ai termini tal-ewwel Proviso tal-Art. 16(4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u fid-dawl tan-natura tal-ftehim kkuntrattat bejn il-Partijiet bhala wiehed preliminari u antecedenti ghal sussegwenti ftehim ta' kirja, dan il-Bord mhux moghni bis-setgha li jisma' din il-kawza ghaliex it-talbiet attrici m'humiex emergenti minn kuntratt ta' kirja izda msejsa, minkejja li erronjament, fuq ftehim preliminari ghal kirja, l-validita ta' liema taqa' fil-vesti tal-qrati ta' gurdizzjoni civili sabiex tiddeciedi;

2. Illi tant il-Partijiet fehemu u qablu li l-ftehim ffirmit minnhom kien wiehed preliminari u antecedenti ghal sussegwenti kirja u mhux ftehim ta' kirja fih innifsu li ai termini tal-klawsola ta' qabel tal-ahhar fid-disa' pagna tal-ftehim preliminari, il-Partijiet intrabtu li mal-iffirmar ta' sussegwenti kirja, kull naha kellha tghaddi somma lill-agenzija tal-proprjeta' Simon Mamo Real Estate rapprezentati spejjez dovuti ghas-servizz ta' medjazzjoni provdut mill-imsemmija Agenzija tal-Proprieta' lill-Partijiet talli laqqghethom bhala prospettivi lokaturi u inkwilina;
3. Illi l-partijiet ikkuntrattaw ftehim preliminari ghall-kirja tal-fond ossia haunt bin-numri ufficjali 16 u 17, fi Triq San Katald, gewwa r-Rabat, Malta permezz ta' skrittura redatta fil-prezenza tan-Nutar Dott. Joseph Masini Vento datata nhar it-tlettax (13) ta' Marzu tas-sena elfejn u sbatax (2017);
4. Illi r-rikorrenti ddepozitat is-somma ta' elfejn Ewro (€2000) mal-intimati bhala garanzija ghall-adempjiment tal-obbligi taghha ai termini tal-ftehim preliminari gialadarba l-partijiet jersqu u jiffirmaw prospettiv u sussegwenti kirja tal-hanut hawn fuq citat;
5. Illi ai termini tal-Klawsola 4 tal-ftehim preliminari, il-Partijiet liberalment fthemmu illi jekk sal-ewwel (1) jum ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) ma jersqux ghall-iffirmar ghal sussegwenti kirja, id-depozitu ta' €2000 ghandu jintradd lura mill-intimati lir-rikorrenti;

6. Illi l-partijiet ma resqux ghal sussegwenti kirja sal-1 ta' Novembru 2017 u ghaldaqstant iddekadew mid-dispozizzjonijiet tal-ftehim preliminari li gie fi tmiemu u skada minghajr ebda xorta ta' sejha minn parti jew ohra sabiex jersqu ghall-iffirmar ta' kirja;
7. Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet sabiex tigbor id-depozitu ta' €2,000.00, ir-Rikorrenti rrifjutat li tircievi l-istess u ghalhekk l-intimati ghaddew sabiex nhar it-tnejn (2) ta' Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), jiddepozitaw is-somma ta' €2,000.00 fir-registru tal-Qorti tal-Magistrati permezz tac-cedola li ggib in-numru progressiv 1964/2019 sabiex din tigi liberalment zbankata mir-rikorrenti wara li thalli d-debita ricevuta;
8. Illi ghalhekk jirrizulta li mal-iskadenza tal-ftehim preliminari, ir-rapport kuntrattwali bejn il-partijiet gie definittivament estint u bid-depozitu tal-garanzija fir-registru tal-Qorti tal-Magistrati, ma fadalx pendenzi ulterjuri bejniethom ghajr pretensjonijiet vantati minghajr bazi;
9. Illi t-terminu liberalment bejn il-partijiet sal-1 ta' Novembru 2017 qatt ma gie estiz u dan tant li r-rikorrenti ma tindikax b'kemm jew sa' kemm dan gie estiz;
10. Illi tant it-terminu sal-1 ta' Novembru 2017 qatt ma gie estiz li r-rikorrenti tramite l-ittra ufficjali 3837/2019

intavolata fil-Qorti tal-Magistrati, ma talbitx l-infurzar tal-ftehim preliminari;

11. Illi ghalhekk, ir-rikorrenti ma ghandhiex tippretendi hlas ta' danni mill-intimati, principarjament ghaliex ma sofriet ebda xorta ta' hsara impunibbli lill-istess intimati, la in kwantu damnum emergens u wisq aktar lacrum cessans;
12. Illi ghaldaqstant, fid-dawl tal-fatti kif hawn fuq edotti, it-talbiet attrici ma jissustux in toto ghaliex huma infondata fil-fatt u fid-dritt;
13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti li hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni.”

Ra l-atti

Ra l-ewwel eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza tal-Bord biex jisma' u jiddeciedi t-talba tar-rikorrenti, liema eccezzjoni tqajmet mill-intimati.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra li l-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza preliminari fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Ikkunsidra

Din hija kawza li r-rikorrenti qeghda taghmel kontra l-intimati sabiex dawn ta' l-ahhar jigu kkundannati jhallsu danni lill-istess, kawza ta' inadempjenza da parti ta' l-istess intimati.

Preliminarjament, l-intimati eccepixxew in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord biex jisma' u jiddeciedi din il-kawza.

Fis-sottomissjonjiet taghhom, l-intimati argumentaw li l-iskrittura ffirmata nhar is-16 ta' Marzu, 2017 ma hijiex kuntratt ta' kera izda skrittura preliminari u antecedenti ghal ftehim ta' kera u ghamlu referenza ghall-paragrafi ta' l-gheluq ta' l-istess ftehim senjatement ghal paragrafu li jistipula li *“The parties agree and bind themselves, that upon signing their final agreement they shall pay the agency fees due from both of them to Simon Mamo Real Estate ...”* (a folio 28 tal-process) u *“Furthermore the parties are hereby agreeing that for this present agreement to have effect they shall re-sign it when this same lease shall commence, and this because this is a preliminary agreement”* (a folio 28 tal-process).

Min-naha 'l ohra, ir-rikorrenti spjega li l-Bord ghandu jhares lejn l-azzjoni kif imposta u cioe' dik ta' kera tant li bejn il-partijiet tezisti relazzjoni naxxenti mill-istess skrittura.

Mill-provi rrizulta li:

- i. Il-Partijiet dahlu fi skrittura preliminari datata 16 ta' Marzu 2017, permezz ta' liema l-intimati krew a favur ta' l-attrici l-fond bin-numru 17 u 16, Triq San Katald, Rabat Malta, ghal perjodu ta' 10 snin b'effett mill-1 ta' Novembru, 2017 ghal sebghin Ewro (Eur 70) kull gurnata pagabbli fl-ewwel gurnata tax-xahar. L-ewwel sena tkun *di fermo* filwaqt li r-rimanti 9 snin ikunu *di rispetto*. Jinghad ukoll li fuq l-iskrittura preliminari, l-attrici hallset is-somma ta' elfejn ewro (€2,000) bhala *security deposit*.
- ii. Permezz ta' l-istess skrittura, l-intimati obligaw ruhhom li jaghmlu xoghlijiet ta' *refurbishment* fuq il-faccata tal-fond, it-tarag u l-kamra tal-banju fost xoghlijiet ohra.
- iii. Madanakollu, tali ftehim kien soggett ghas-segwentu kundizzjonijiet:

Furthermore the parties are hereby agreeing that for this present agreement to have effect they shall re-sign it when this same lease shall commence, and this because this is a preliminary agreement.

The parties agree and bind themselves, that upon signing their final agreement they shall pay the agency fees due from both of them to Simon Mamo Real Estate (79930338), that is two thousand five hundred and fifty five Euro (EUR 2,555) payable from the lessor and another amount of two thousand five hundred and fifty five Euro (EUR 2,555) payable from the lessee.

Illi jirrizulta li l-Partijiet dahlu f'relezzjoni ta' sid u inkwilin b'dana illi l-kirja kellha tibda hekk kif jerga' jigi ffirmat l-istess ftehim. Ghalhekk jirrizulta li l-Partijiet iffirmaw *preliminary agreement* li jirregola l-kirja bit-termini u kundizzjonijiet kollha kif indikat, liema kirja madanakollu ma skattatx galadarba l-ftehim ma regax gie iffirmat.

Il-Bord jirrileva li wara l-emendi fil-ligi tal-kiri bl-Att X tal-2009, il-kwistjoni dwar il-kompetenza tal-qrati ordinarji u dan il-Bord fi kwistjonijiet konnessi, direttament jew indirettament, ma' kuntratti ta' kiri, giet trattata diversi drabi, u inghataw interpretazzjonijiet differenti lid-disposizzjonijiet rilevanti. Dawn id-disposizzjonijiet huma s-segwenti:

Art. 1525(1), Kodici Civili jistipula li:

***'... 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 ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali.**¹ Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijeit tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.'*

Art. 16(4), Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) jistipula li:

¹ Sottolinejar tal-Bord

‘Minkejja d-disposizzjonijiet ta’ kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta’ fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-terminu 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.’

Art. 39(5) tal-Att tal-2009 li Jemenda l-Kodici Civili (Att X tal-2009) jghid hekk:

*“Il-Bord tal-Kera mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini, ghandu jkollu **gjurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kirjiet² ta’ fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll fondi residenzjali. B’dan izda li kawzi li jirrigwardaw kuntratt ta’ kiri li fl-1 ta’ Jannar, 2010 ikunu pendent quddiem Qrati jew Tribunali ohra ghandhom jibqghu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali.**”*

Fis-sentenza **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell (Inferjuri) nhar is-16 ta’ Dicembru, 2015, il-Qorti tal-Appell spjegat fit-tul l-interpretazzjoni taghha, kif gej:

² Sottolinejar tal-Bord

‘Il-qorti rat id-dibattiti parlamentari u tistqarr li dwar din il-materja ma sabet l-ebda ispirazzjoni ghajr li l-Ministru tal-Politika Socjali li pprezenta l-ligi qal:-

“Materji li ghandhom x’jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħu taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawzi li nfethu qabel din il-ligi jibqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati” (seduta tal-10 ta’ Dicembru 2008, seduta numru 66).

Fil-white paper li kienet titratta l-ligijiet tal-ker³ tohrog car x’kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-ligi fir-rigward tal-Bord: “Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-ker³ ghandhom jitqieghdu taht entita wahda biex ikun zgurat li jkun hemm strument effettiv ghal soluzzjonijiet legali f’materji ta’ din ix-xorta, u f’dan ir-rigward ghandha tinghata gurisdizzjoni shiha lill-Bord ghar-Regolamentazzjoni tal-Kera li ghandu jkun ristrutturatur”.

...

Ghal finijiet ta’ kompetenza, il-ligi ma taghmilx distinzjoni jekk fiz-zmien li l-attur jipproponi l-kawza l-kirja tkunx ghadha fis-sehh jew le. Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ma jirrizultax li l-kompetenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta’ lokazzjoni fiz-zmien li tigi proposta l-kawza ... Il-pretensjoni tal-atturi hi bazata fuq obbligi kuntrattwali li jemanu mill-kuntratt ta’

³ Il-Htiega ta Riforma, Sostenibilita’, Gustizzja u Protezzjoni pubblikata mill-Ministeru ghall-Politika Socjali.

lokazzjoni li kien hemm bejn il-kontendenti. Gialadarba l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-Bord ghandu: “..... **l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri⁴** ta’ fond urban u ta’ dar ghall-abitazzjoni u ta’ fond kummercjali”, ghal din il-qorti hu evidenti li t-talba ghall-hlas ta’ kera taqa’ fil-kompetenza tal-Bord irrISPettivament jekk il-lokazzjoni ghadhiex in vigore jew le. Provvediment li ma jaghmilx distinzjoni f’liema perjodu jkun sar il-kuntratt ta’ lokazzjoni.

...

Il-Bord jaqbel ma’ din l-interpretazzjoni u jirrileva li rrispettivament jekk il-kirja skattatx jew le, il-Partijiet iffirmaw skrittura li tirregola r-relazzjoni ta’ bejniethom ossija ta’ sid u inkwilin. Galadarba l-ligi stess tispecifica ‘kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri’, il-Bord jikkonkludi illi l-Bord li Jirregola l-Kera jinsab vestit b’kompetenza esklussiva biex jiddetermina t-talbiet ta’ l-attrici, anke jekk il-kirja *per se* ma kinitx tat lok ghal bidu taghha, galadarba l-Partijiet naqsu milli jiffirmaw il-ftehim li permezz tieghu jaghti bidu ghall-kirja skond it-termini u kundizzjonijiet mifthema fl-iskrittura tas-16 ta’ Marzu 2017. Ghalhekk stante li l-Partijiet iffirmaw skrittura li permezz taghha huma rregolaw ir-relazzjoni bejniethom u qablu ghat-termini u kundizzjonijiet tal-kirja, l-kompetenza hija vestita f’dan il-Bord. Filfatt, l-intimati ma jistghux jargumentaw li huma qatt ma dahlu f’relazzjoni ma’ l-attrici.

⁴ Fl-Ingiliz: “..... on all matters relating to contracts of lease of urban property and of a residence and of commercial tenements....”

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimati, u ghaldaqstant qieghed jiddikjara li ghandu kompetenza rationae materiae sabiex jisma' din il-kawza, bl-ispejjez ta' din is-sentenza preliminari kontra tagghom, u konsegwentament jordna l-prosegwiment tas-smigh tal-kawza dwar it-talba fil-mertu.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur