BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 21 ta' Ottubru 2021

Rikors Numru 206/2020

Skyfirst Limited (C52518)

Vs

Tamarac Limited (C6169)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Skyfirst Limited fis-27 ta' Ottubru 2020 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:
"

1. *Illi s-soċjeta' rikorrenti daħlet f'kuntratt ta' kera datat nhar it-tnax (12) ta' Settembru elfejn u dsatax (2019) (hawn anness u mmarkat bħala DOK SF1) mas-soċjeta' intimata fejn is-soċjeta' intimata obbligat ruħha illi tikkunsinna l-uffiċji illi jinsabu fit-tielet sular tal-blokk ta' bini illi jġib l-isem Palazzo Ca Brugnera f'Valley Road, Birkirkara lis-soċjeta' rikorrenti taħt titolu ta' kera għal terminu ta' għaxar (10) snin liema terminu beda fl-ewwel (1) ta' Ottubru elfejn u dsatax (2019) u bl-ewwel perjodu ta' ħames (5) snin ikun di fermo.*
2. *Illi s-soċjeta' rikorrenti ħallset kera tal-ewwel tliet (3) xhur tal-kirja iżda sal-ġurnata tal-lum u ċioe' iżjed minn sena wara illi ġiet fis-seħħ il-kirja, is-soċjeta' intimata għadha ma ikkunsinatx l-imsemmijin uffiċji lis-soċjeta' rikorrenti ai termini tal-artikoli 1539 u 1540 tal-Kodiċi Ċivili u dan minħabba illi għadu ma huwiex fi stat illi jista' jintuża għall-iskop intiż għalih u ċioe' sabiex ikun jista' jintuża mis-soċjeta' rikorrenti bħala uffiċji.*
3. *Illi sabiex dawn l-uffiċċji ikunu jistgħu iservu għall-iskop illi għalih ġie mikri hemm bżonn illi jsiru tiswijiet urġenti partikularment fuq il-bejt tal-blokka u kif ukoll isir xogħol tal-elettriku fost xogħolijiet oħra.*
4. *Illi minkejja illi f'diversi okkażjonijiet is-soċjeta' rikorrenti ġiet mwiegħda illi dawn ix-xogħolijiet kienu ser jitlestew fi żmien qasir u minkejja illi s-soċjeta' rikorrenti interpellat lis-soċjeta' intimata sabiex tlesti ix-xogħolijiet li hemm bżonn diversi drabi, inkluż permezz tal-ittra uffiċjali datata nhar id-disgħa (9) ta' Settembru elfejn u*

għoxrin (2020), bin-numru 2829/2020, is-soċjeta' intimata baqgħet inadempjenti u sal-lum l-uffiċju għadu ma jistax isir użu minnu skont dak miftiehem.

5. *Illi minħabba in-nuqqas tas-soċjeta' intimata illi tagħmel it-tiswijiet meħtieġa u n-nuqqas tagħha milli tikkunsinna l-propjeta' fi stat tajjeb ta' tiswija kif obbligata mill-liġi, is-soċjeta' rikorrenti sofriet u għadha qiegħda issofri danni konsiderevoli.*

Illi għaldaqstant is-soċjeta' rikorrenti umilment titlob lil dan il-Bord prevja kull dikjarazzjoni opportune u neċessarja, jogħġbu;

1. *Jordna lis-soċjeta' intimata sabiex tikkunsinna il-propjeta' u ċioe' uffiċji illi jinsabu fit-tielet sular tal-blokk ta' bini illi jġib l-isem Palazzo Ca Brugnera f'Valler Road, Birkirkara b'mod immedjat u dan ai termini tal-artikoli 1539 u 1540 tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Jawtorizża lis-soċjeta' rikorrenti sabiex tagħmel dawk it-tiswijiet neċessarji bi spejjeż tas-soċjeta' intimata bħala sid il-kera u taħt dawk il-kondizzjonijiet illi l-Bord jidhrulu xierqa u dan ai termini tal-artikoli 1541 (1) tal-Kodiċi Ċivili , Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Jawtorizża lis-soċjeta' rikorrenti iżżomm il-kera dovuta jew dak li għadha trid tħallas, sabiex titħallas lura tal-ispejjeż li tkun għamlet sabiex tagħmel tiswijiet neċessarji u dan ai termini tal-artikolu 1541(2) tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *Jordna illi s-soċjeta' intimata, għandha tħallas lis-soċjeta' rikorrenti kull somma akbar relatati mal-ispejjeż għat-tiswijiet, jekk dawn l-ispejjeż ikunu iktar mill-kera dovuta u dan ai termini tal-artikolu 1541 (2) tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
5. *Jordna lis-soċjeta' intimata tħallas lis-soċjeta' rikorrenti d-danni illi hija soffriet minħabba d-dewmien sabiex isiru t-tiswijiet neċessarji u dan ai termini tal-artikolu 1542 tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;"*

Ra r-Risposta ta' Tamarac Limited ippreżentata fid-9 ta' Diċembru, 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

" Illi t-talbiet tas-soċjeta' attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan għar-raġunijiet segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok, l-inkompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord inkwantu t-tiswijiet de quo ma jirrelatawx mal-fond lokat lis-soċjeta' attriċi, iżda ma' propjeta' oħra li ma hijiex mertu tal-kuntatt tal-lokazzjoni de quo;*

2. *Illi in ogni każ l-improponibbilita' tat-talbiet attriċi stante li s-soċjeta' attriċi ma tista' qatt tiġi awtorizżata sabiex tagħmel xogħlijiet fi proprjeta' li ma għandha ebda drittijiet fuqha u/jew li ma hijiex mertu tal-kuntratt ta' lokazzjoni de quo;*

3. *Illi fil-mertu, u strettament mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta' esponenti dejjem kienet disponibbli li tagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa fil-proprjeta' tagħha, u, kif anke infurmat lir-rappreżentanti tas-soċjeta' attriċi, kwalsiasi dewmien biex isiru dawn it-tiswijiet ma huwiex imputabbli lilha stante li huwa dovut għal raġunijiet illi hija ma kellhiex kontroll fuqhom, kif ser jiġi ppruvat;*

4. *Illi s-soċjeta' esponenti qdiet u għadha taqdi l-obbligi tagħha u ma kkawżat ebda danni lis-soċjeta' attriċi;*

5. *Illi, mingħajr preġudizzju, is-soċjeta' attriċi f'kull każ jeħtiġilha tipprova n-ness ta' kawżalita' bejn l-għemil allegatament dannuż u d-danni allegatament sofferti, kif ukoll prova tal-quantum ta' dawn id-danni;*

6. *Illi għal kull buon fini jingħad li l-esponenti qatt ma rċiviet il-ħlasijiet li l-attriċi qiegħda tallega li għamlet;"*

Ra illi l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà intimata kienet timmerita li tiġi trattata u deċiża b'mod preliminari;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza fuq l-istess eċċezzjoni.

Ikkunsidra:

Illi mill-atti jirriżulta illi fit-12 ta' Settembru 2019 il-partijiet daħlu fi ftehim ta' kirja ta' uffiċini fit-tielet sular f'Palazzo Ca Brugnera, Valley Road, Birkirkara għal perjodu ta' ħames snin *di fermo*. Illi din il-kirja bdiet fl-1 ta' Ottubru 2019. Madankollu minn sensiela ta' emejls esebiti mis-soċjetà rikorrenti jirriżulta illi fl-1 ta' Ottubru 2019 l-uffiċini ma ġewx ikkunsinnati lilha fl-istat li setgħet topra minnhom u dan minħabba diversi mankanzi li kien fihom, fosthom anke għaliex riedu jsiru xi riparazzjonijiet fuq il-bejt tal-blokka. Illi minkejja diversi skambji ta' emejls, jirriżulta li sakemm ġiet intavolata din il-kawża, u ċioe` sena wara li bdiet il-kirja, kien għad baqa' li jsiru xi xogħlijiet u kwindi s-soċjetà rikorrenti qiegħda tisħaq illi s-soċjetà intimata naqset mill-obbligu legali tagħha li tikkunsinna l-fond fi stat li jista' jsir minnu l-użu pattwit.

Illi f'din is-sentenza il-Bord mhux se jidħol fil-mertu pero` se jillimita ruħu jekk is-soċjetà rikorrenti setgħetx tazzjona lis-soċjetà intimata quddiem dan il-Bord stante li t-tiswijiet li hemm bżonn isiru ma jirreltawx mal-uffiċini mikrija iżda ma' proprjetà oħra li mhix mertu tal-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet.

Illi l-kompetenza ta' dan il-Bord toħroġ minn artikolu 16 (4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioe`:

"(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*** *udan 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 u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dan il-perjodu ta' okkupazzjoni:*

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġuriżdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawlu ilma u kwalunkwe ammonti depożitati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġurisdizzjoni."

Illi l-vertenza odjerna hija impernjata, fost affarijiet oħra, abbażi ta' artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili li jistipula s-segwenti:

"Sid il-kera hu obbligat, min-natura stess tal-kuntratt, u mingħajr ma jinħtieġ ebda ftehim speċjali –
(a) jikkunsinna lill-kerrej il-ħaġa mikrija;
(b) iżomm din il-ħaġa fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija;
(ċ) iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa, għaż-żmien kollu tal-kiri."

Illi għaldaqstant, ċertament, in vista' tal-artikolu 16 (4) tal-Kapitolu 69 hawn fuq ċitat, dan il-Bord għandu kompetenza li jeżamina kwistjoni fejn kerrej qiegħed jallega li l-ħaġa mikrija ma ġietx ikkunsinnata lilu jew li ma ġietx ikkunsinnata lilu fi stat li jista' jagħmel użu minnha kif pattwit bejn il-partijiet.

Illi filwaqt li huwa minnu li l-allegati tiswijiet li hemm bżonn isiru huma fil-bejt tal-blokka, l-istess tiswijiet allegatament qegħdin jimpattaw direttament fuq l-użu tal-uffiċini in kwistjoni. Illi għalhekk dan il-Bord iqis ruħu kompetenti li jiddetermina din il-kwistjoni stante li jekk dak allegat mis-soċjetà rikorrenti jiġi ppruvat fi stadju ulterjuri, allura dan

ifisser li s-soċjetà intimata tkun naqset mill-obbligi legali u kuntrattwali tagħha.

Għaldaqstant dan il-Bord jiddikjara ruħu kompetenti biex jeżamina u jiddeċiedi dwar it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq espressi qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà intimata u jiddikjara li hu kompetenti biex ikompli jisma' l-mertu u jiddeċiedi dan ir-rikors.

Bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra s-soċjetà intimata.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur