MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 40/2011

Enriketta Bonnici (677332M)

vs

Gordon Borg (192275M)

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi r-rikorrenti ffirmat ftehim ta’ lokazzjoni mal-intimat, liema ftehin huwa datat erbatax (14) t’April tas-sena elfejn u hamsa (2005) u huwa hawn anness u mmarkat bhala “Dok EB1” fejn l-istess rikorrenti fil-kwalita’ taghha ta’ sid u uzu fruttwarja tal-fond 159, Main Street, Haz-Zabbar, kriet dan l-istess fond lill-intimat skond dak li huwa pattwit fl-istess ftehim sabiex juzah bhala *“Butcher”*;

Illi fil-klawsoli (b) u (c) tal-ftehim de quo l-partijiet qablu illi l-kirja kellha tkun wahda ghal zmien determinat ta’ sitt (6)

snin u dan versu l;-kera ta’ ghoxrin elf lira (Lm20,000) (ekwivalenti ghal €46,587.46c) fis-sena bil-quddiem b’dan illi r-rikorrenti accettat riduzzjoni fil-kera ghall-ewwel sentejn fl-ammont ta’ elf u hamsa u disghin lira Maltin (Lm1095) (ekwivalenti ghal €255066c) fis-sena u fit-tlett snin ta’ wara accettat riduzzjoni fl-ammont ta’ elf sitt mija u tlieta u erbghin lira Maltin (Lm1,643) (ewkivalenti ghal €3,827,16c) u fis-sitt sena l-kera kellha tkun ta’ ghoxrin elf lira fis-sena (Lm20,000)) (ekwivalenti ghal €46,587.46c, liema kera skond il-klawsola (d) kellha tithallas kull xahar bil-quddiem;

Illi gara illi malli skadiet il-hames sena u skatta l-awment fil-kera ta’ ghoxrin elf lira Maltin (Lm20,000) (ekwivalenti ghal €46,587.46c) pagabbli kull xahar bil-quddiem, l-istess intimat ma ottemprax ruhu ma’ dan u minflok baqa’ jhallas l-istess kera li kien qed ihallas qabel (fil-hames sena) u fil-fatt huwa kein lahaq ghamel pagamenti ammontanti ghal elf mitejn u sittin Ewro (€1,260) u dana ghall-perjodu 14 t’April 2010 sal-15 t’Awissu 2010, liema hlasijiet gew accettati biss mir-rikorrenti minhabba l-fatt illi l-intimat kien wera indikazzjonijiet cari u manifesti illi huwa kien ser ikompli fil-kirja u kien lest ukoll li jhallas kirja li kienet se tigi rinegozjata permezz ta’ ftehim gdid, li evenwalment qatt me gie iffirmat bejn il-partijiet;

Illi in konsistenza ta’ dan ir-rikorrenti qatt ma tat ricevuta a saldu lill-intimat ghal dawna l-hlasijiet u iktar minn hekk wara li r-rikorrenti ndunat li l-istess intimat ma kienx se jersaq sabiex jiffirma kirja gdida bi kundizzjonjiet godda, hija ddepozitat dana l-ammont li hi kienet rceviet fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) permezz ta’ cedola bin-numru 1603/10, liema cedola qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok “EB 2”;

Illi l-accettazzjoni tal-kera mir-rikorrenti hekk kif ‘l fuq spjegat certament ma jammontax ghal xi tip ta’ rinunzja tacita da parti taghha ghall-ammont ta’ kera dovut lilha hekk kif stabbilit fil-ftehim ta’ lokazzjoni de quo u dana ghaliex il-fatti ta’ dan il-kaz hekk kif spjegati juru illi r-rikorrenti ma’ wrietx volonta preciza li d-dritt taghha jigi

b’xi mod abbandunat anzi l-istess fatti juru illi r-rikorrenti xtaqet tikkonserva d-dritt taghha li tircievi awment fil-kera;

Illi sussegwentement l-intimat radd lura c-cavetta tal-fond de quo lir-rikorrenti u dana wkoll bi ksur car u lampanti tal-klawsola (j) tal-ftehim liema klawsola tghid “L-inkwilin qed jirriserva d-dritt li jittermina il-kirja purche’ li jaghti pre-avviz bil-miktub mill-inqas tlett (3) xhur qabel”, liema obligazzjoni ma gietx imwettqa mill-intimat;

Illi ghalhekk l-intimat ghandu jhallas il-kera kera ghall-perjodu 14 t’April 2010 sal-15 t’Awissu 2010 bir-rata ta’ ghoxrin elf lira (Lm20,000)) (ekwivalenti ghal €46,587.46c) fis-sena pagabbli kull xahar bil-quddiem u dana hekk kif huma ftehmu fil-ftehim ddatat 14 t’April 2005;

Illi di piu’ wara li r-rikorrenti regghet hadet pussess tal-fond de quou t-tfal taghha dahlu fil-fond de quo huma sabu illi kein hemm ammont ta’ hsarat li kkaguna l-intimat fil-fond de quo fud-durata tal-kirja u ghalhekk irid jaghmel tajjeb ghalihom l-istess intimat;
Ghaldaqstant r-rikorrenti titlob lil dan il-Bord sabiex:
1. Jiddikjara illi l-intimat ghandu jhallas il-kera ghall-perjodu bejn l-14 t’April 2010 u l-15 t’Awissu 2010 (erba’ xhur) bir-rata skond dak li gie patwit bejn il-partijiet fil-ftehim t’ lokazzjoni datat 14 t’April 2005 li jammonta ghall-hmistax-il elf hames mija u disgha u ghoxrin Ewro u sittax-il centezmu (€15,529.16);
2. Jordna lill-intimat ghandu jhallas tali kera lir-rikorrenti;
3. Jiddikjara illi minhabba l-agir tieghu su-indikat, l-intimat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti fil-fond 159, Main Street, Zabbar hekk kif ‘l fuq spjegat;
4. Jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti u dana anke jekk tinhass il-htiega permezz ta’ hatra ta’ perit jew periti nominandi;
5. Jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk kif likwidata ai fini tar-raba’ talba;
Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-Mandat ta’ Qbid Kawtelatorju mressaq kontestwalment mal-kawza odjerna li jgib in-

numru /11 u tac-cedola ta' depozitu bin-numru 1603/10 u bl-imghax skond il-ligi u l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni;

Ra r-risposta tal-intimat:

1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' dan il-Bord biex jiddeciedi talab ghall-hlas ta' kera jew danni wara tmiem il-kirja u konsenja lura tal-fond lil Sid il-Kera;

Is-sub-artikolu (4) tal-artikolu 16 tal-Kap 69 intordott bl-Att X tal-2009, estenda l-gurissdizzjoni ta' dan il-Bord ghall-*'materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani, … unkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet jkunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja.'* Fil-verzjoni bl-ingliz il-hsieb tal-ligi huwa aktar car: *'… the Board shall also decide all mattters affecting the leases of urban property, …including causes relating to the occupation if urban property where such leases have expired.'*

Ir-regola ghalhekk hija li l-Bord ghandu guridizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani meta l-kirjiet ntemmu. Ghalhekk fejn ma hemmx kirja ghaddejja, il-Bord ghandu gurisdizzjoni biss jekk il-kwistjoni titratta okkupazzjoni ta' fond urban wara li tkun intemmet kirja;

Huwa veru li taht l-artikolu 16A tal-Kap 69 li dahhal il-procedura bil-giljottina f'kawzi ta' zgumbrament jista' jkun hemm ukoll talba ghall-hlas tal-kera jew xi korrispettiv iehor dovut jew bhala danni ghal xi kumpens sad-data tac-cediment tal-fond, izda dan jista' jintalab fil-kawi *'meta t-talba tkun biss ghat-tkeccija ta' persuna mill-kirja jew sub kirja ta' xi fond urban.'*

Konsegwentement fejn ma hemmx kirja veljanti ghax il-kirja tkun intemmet, u ma hemmx talba ghall-izgumbrament, ghaliex l-inkwilin ikun hareg mill-fond urban, dan il-Bord m'ghandux gurisdizzjoni biex jitratta talbiet ghall-hlas ta' arretrati ta' kera jew ghall-hlas ta' danni. Talbiet simili jidhlu fil-kompetenza tal-Qorti ordinarja;

2. Illi ebda kera ma huwa dovut ghall-perjodu mitlub billi l-erba’ skadenzi dovuti mill-14 t’April 2010 sal-15 t’Awissu 2010 thallsu fil-hin u fl-ammont miftiehem, u gew debitament accettati mir-rikorrent minghajr ebda rizerva.

Qabel ghalaq hames snin fil-kirja, l-esponent kien talab lir-rikorrenti biex igeddidlu b’kuntratt gdid. Ghalkemm ir-rikorrenti kienet qablet, ma kienetx f’qaghda li taghmel ftehim malajr u allura qablu li l-esponent jibqa’ jikri bl-istess kera sakemm jidhlu fi ftehim gdid. Fil-fatt l-esponent hallas erba’ skadenzi ta’ kera bir-rata miftiehma u dawn gew accettati regolarment mir-rikorrenti minghajr ebda riserva;

Intant l-esponent kien qed jinsisti li jaghmlu ftehim gdid ghaliex ried jaghmel tibdil biex il-hanut jimmodernizzah, pero baqa’ ma nghatax risposta definittiva, u sahansitra kienet qaltlu biex ma jaghmel xejn ghaliex it-tfal jwaqqaghuh. F’din is-sitwazzjoni l-esponent inkwieta ghall-ghixien tieghu u meta sab okkazzjoni ta’ hanut iehor qabad u hadha.

3. Illi inoltre l-kirja giet terminata bl-accettazzjoni tar-rikorrenti u kien wara li kienu ga qablu li rega’ bdielha u riedet terga’ lura ghall-ftehim originali;

Wara li l-esponent iddecieda li jiehu hanut iehor, kien informa lir-rikorrenti u talabha biex izomm il-hanut taghha sa Ottubru ta’ wara bl-istess kera. Ghall-ewwel kienet accettat izda wara rega’ bdielha u talbitu l-kera bl-gholi. Meta ra hekk l-esponent ghamel sa’ l-ahhar jum li kellu mhallas diga’ u rritorna c-cwievet tal-fond battal. Biex seta’ jaghmel dan f’temp ta’ gimgha kellu jzarma l-hanut u jarma’ kif seta’ mill-gdid.

4. Illi ghalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

5. Illi anqas hu minnu li l-esponent halla xi hsarat fil-post u ghalhekk it-tielet, ir-raba' u l-hmes talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu wkoll michuda;

6. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari dwar l-kompetenza *rationiae materiae* ta' dan il-Bord sollevata mill-intimat. Fil-mertu il-kawza hija wahda ghall-hlas ta' arretrati ta' kera u likwidazzjoni ta' danni sofferti konsegwenza tat-terminazzjoni prematura tal-kuntratt lokatizzju mill-intimat u hsarat fil-fond hekk lokat;

Il-Bord ha konjizzjoni tar-risposta tal-intimat li tikkontjeni sottomissjonijiet dwar l-eccezzjoni minnu sollevata. Is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti imbaghad takkludi referenza ghall-sentenza tal-Qrati li ma huma ta' ebda ghajnuna ghal kwistjoni devoluta ghaliex dawn jitrattaw dwar decizjonijiet moghtija ferm qabel l-emendi fil-ligi introddotti fl-2009;

L-eccezzjoni tal-intimat hija komprensibilment mqanqla minhabba l-aspett wiesgha tal-gurisidizzjoni ta' dan il-Bord introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 li jikkolpixxi sia l-Kap 69 kif ukoll il-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Kif intqal fis-sentenza **Christopher Gatt vs Daniel Doneo (PA 28.3.2011):** " *Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tieghu u akkordaw lill-Bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrjan li jiddeciedi dwar kwestjonijiet kollha konnessi ma' kuntratt ta' kera. Pero' din il-Qorti hi tal-fehma li l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwestjonijiet illi ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligi li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji... Ma hemm ebda artikolu tal-ligijiet tal-Kera li jestendu l-poteri tal-Bord tal-*

Kera biex jiddeciedi fuq kwezit simili, [vizzju ta' kunsens fil-ftehim u allegatta falsita fil-firma]*, liema kwezit ghalhekk irid jigi investigat mill-Qorti Ordinarja, kif ghamel l-attur f'din il-kawza".* Fid-dawl tal-poteri l-godda tal-Bord kif appena deskritti, tajjeb ghalhekk li jkunu ezaminati l-provvedimenti tal-ligi kolpiti bl-emendi tal-Att X tal-2009;

Issa, l-artikolu 38 (a) ta' l-Att X tal-2009 jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(4) 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."; (sottolinear u enfazi tal-Bord).

L-artikolu 46, ukoll kolpit b'dawn l-emendi, jghid illi l-artikoli 16 sa 45 japplikaw ghall-kirjiet kollha li jsiru wara fl-1 ta' Gunju 1995.

L-artikolu 1525 tal-Kap 16 ukoll milqut bl-emendi hawn msemmija jghid hekk:

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 ta]t 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'.

Isegwi ghalhekk illi jkun mistoqsi kemm hi wiesgha l-gurisdizzjoni ta' dan il-Bord bis-sahha ta' dawn l-emendi. Izda, r-risposta ghal dan il-kwezit tista' tinsab biss fid-decizzjoniijiet tal-Qrati u ta' dan it-Tribunal, f'kull kaz li

jitressaq fil-futur, b'kull kaz deciz fuq il-fatti ispecie tieghu. Dawn l-emendi certament nehhew il-htiega li kienet tezisti fil-passat biex tiddistingwi lokazzjoni fil-fazi orginali minn wahda fil-fazi ta' rilokazzjoni ghal fini ta' kompetenza bejn it-tribunali (ara per ezemplari **Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003).** Fil-kaz hawn skrutinat, din it-twegiba hija naturalment limitata ghall-kwisjtoni li taghha qed tintalab rizoluzzjoni. Issa, kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna: "kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni ghall-istess talbiet" (**Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** App 6.10.2004);

Brevement rikapitolati l-premessi tar-rikorrenti, jemergi illi bejn il-kontendenti kien hemm in korso kirja ta' hanut bil-kera ta' ghoxrin elf lira maltin fis-sena b'dan illi s-sid kien accetta riduzzjoni ghall-ewwel hames snin u bil-kera kollu dovut fis-sitt sena. Meta waslet is-sitt sena l-intimat irrifjuta li jhallas l-ammont patwit ta' ghoxrin elf lira maltin izda hallas bir-rata ridotta sakemm radd lura c-cwievet tal-fond. Ir-rikorrenti jghid illi l-kera li thallset wara l-hames sena kellha tkun dik ta' ghoxrin elf lira Maltin fis-sena. Inoltre l-intimat ma tax dak il-preavviz stipulat fil-kuntratt ta' lokazzjoni u per konsegwenza adixxa lil dan il-Bord sabiex jikkundanna lill-intimat ihallas l-kera dovuta minnu, l-penali ghan-nuqqas ta' preavviz u li jaghmel tajjeb ghall-hsarat kagonati fil-fond lokat;

Ghalhekk fil-kaz odjern r-rikorrenti qed jitlob hlas ta' kera dwar kirja li m'ghadhiex veljanti. L-intimat jargomenta illi "*r-regola ghalhekk hija li l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu <u>kirjiet ta' fondi urbani</u> fuq kwistjonijiet dwar <u>l-okkupazzjoni ta' fondi urbani</u> meta l-kirjiet ikunu intemmu. Ghalhekk fejn m'hemmx kirja ghaddejja, il-Bord ghandu gurisdizzjoni biss jekk il-kwistjoni titratta l-okkupazzjoni ta' fond urban wara li tkun intemmet kirja"*;

Hija noteveli l-ommissjoni mill-intimat tal-kelma "**inkluz"** meta jirriproduci l-artikolu 16(4) ghaliex din taghmel

differenza sinjifikanti. Fil-fatt una volta reinserita din il-kelma dan is-subartikolu ghandu jaqra, kif fil-fatt jaqra, illi l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani **inkluz** fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta’ fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. Issa l-azzjoni tar-rikorrenti hija indubbjament dwar kirja li intemmet, b’mod intempestiv jew le u m’mod unilaterjali o meno. Huwa jghid li l-intimat irritorna c-cwievet u meta dahal fil-fond sab il-hsara minnu lamentata. La darba l-kera hija meqjusa mitmuma, l-poter ta’ dan il-Bord biex jaghti rimedju fuq arretrati ta’ kera u danni kagjonati fil-fond waqt il-kors tal-kirja allura huwa serjament mqieghda f’dubju. Tajjeb li jkun notot illi meta l-legislatur ried jaghti poter lil Bord dwar kwistjonijiet ta’ kirjiet mitmuma, jigifieri okkupazzjoni ta’ fond <u>wara</u> t-tmien tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u inekwivoku. Fit-termini tal-principju, *ubi voluit dixit*, il-legislatur ma semma xejn aktar dwar il-poteri tal-Bord f’kirjiet mitmuma. B’hekk il-kelma “*kirjiet”* fl-artikolu 16(4) ghandha tiftiehem bhala kirjiet veljanti. Fil-kaz odjern huwa pacifiku illi l-kirja intemmet qabel l-inizzju ta’ dawn il-proceduri u ghalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi bhala konsegwenza m’ghandhux kompetenza jisma’ u jiddeciedi kwistjonijiet ta’ danni u hlas ta’ arretrati ta’ kera.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa’ l-eccezzjoni sollevat mill-intimat u qieghed ukoll jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors;

Stante l-aspett novattiv tal-eccezzjoni, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------