MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 96/2011

Victor De Brincat (ID 76136G), Victor John Debrincat (ID 248766M), Mario Dimech (ID 704043M), Jane Grech (ID 991845M) Joseph Dimech (ID 328450M), Maryanne Mangion (ID 328550M), Mary Carmelina Dimech (ID 5169M), l-imsemmi Joseph Dimech bhala mandatarju specjali tal-assenti Martin Dimech (Passaport Kanadiz MJ98530) u ta' Charles Dimech (Passaport Kanadiz LJ057604), Eileen Muscat (ID 152084M), Margaret Muscat (ID 395454M), Kathleen Livori (ID 573658M), Vincent Muscat (ID 212356M), Tessie Scerri (ID 328150M) u Maria Assunta sive Sunta Muscat (ID 668827M) bhala mandatarja specjali tal-assenti Lina Wright (Passaport 317846)

vs

Victor u Vincenza konjugi Filletti

Il-Bord.

Ra r-rikors guramentat li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti kollha huma s-sidien tal-fond li jgib in-numru 28 St. Anthony Street Bugibba, li jinstab mikri lill-intimati bhala villeggjatura skond ma jirrikonoxxu huma stess billi huma jirrisjedu b’mod permanenti fil-fond li jgib in-numru 145 Rue D’Argens Msida u skond ma jirrizulta mill-kotba tar-rcevuti, li kopja ta’ whud mir-rcevuti jinsabu hawn annessi;

Illi l-intimati, b’rizultat tal-emendi li sau bl-Att X tal-2009 u senjatament ai termini tal-Artikolu 1531H(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta ma ghandhomx ebda protezzjoni mil-ligi u fil-fatt is-sidien ghandhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-istess fond;

Illi minkejja illi l-intimati gew interpellati fit-23 ta’ Marzu 2010 sabiex jizgombraw mill-imsemmi fond huma baqghu ma rritornawhx lura battal u bil-kontijiet tas-servizzi mhallsa minnhom;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-intimati ma ghandhomx eccezzjonijiet x’jaghtu ghat-talbiet tar-rikorrenti, u ghalhekk il-kawza tista’ tigi deciza ai termini ta’ l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta bid-dispensa tas-smiegh;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghalfejn dan l-Onorabbli Bord m’ghandux (1) jaqta’ u jiddeciedi l-akwza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u cioe’ bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza; (2) jiddikjara illi l-intimati ma ghandhomx aktar dritt ta’ protezzjoni in okkupazzjoni tal-imsemmi fond; (3) jiddikjara illi l-intimati qed jokkupaw l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi; (4) jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond proprjeta’ tar-rikorrenti u cioe’ fond 28 St. Anthony Street Bugibba u li dan isir fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn dan il-Bord; (5) jigu kkundannati jhallsu lir-rikorrenti is-somam ta’ €279.51 ghall-iskadenzi tal-01 ta’ Gunju 2010, tal-01 ta’ Novembru 2010 u tal-01 ta’ Gunju 2011 – kollox skond ma ntqal fuq u ghar-ragunijiet imsemmija;

B’riserva ta’ kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti inkluza dik ghall-gbir ta’ kull ammont iehor li jista’ jkun dovut sad-data tal-effettiv rilaxx tal-fond lir-rikorrenti, bl-imghax mid-data ta’ kull skadenza sal-effettiv pagament, u bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni taghhom;

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

1) Illi preliminarjament, dan ir-Rispettabbli Bord huwa inkompetanti *ratione materaie* li jiehu konjizzjoni ta’ l-azzjoni attrici, billi tali azzjoni hija mibnija fuq premessa illi l-esponenti qeghdin jokkupaw il-fond mertu tal-kawza minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u per konsegwenza, hija kompetenti li tiehu konjizzjoni ta’ din il-pretiza gudizzjarja l-Prim’Awla tal-Qorti Civili, a tnur tal-Artikolu 47(3) tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili;

2) Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, u preliminarjament ukoll, l-azzjoni attrici hija insostenibbli billi ma saritx mill-koproprjetarji kollha tal-fond li jikkostitwixxu l-mertu ta’ din il-kawza;

3) Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, u wkoll preliminarjament, l-azzjoni attrici wkoll insostenibbli billi ma saritx bil-kunsens tal-koproprjetarji kollha tal-fond mertu tal-kawza;

4) Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-atturi jridu jaghmlu l-prova tat-titolu taghhom;

5) Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-atturi jridu jippruvaw il-premessi kollha li fuqhom hija mibnija l-azzjoni taghhom;

6) Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghalhekk ghandhom jigu michuda;

Salv eccezzjonjiet ulterjuri skond il-ligi;

Bl-ispejjez kontra l-atturi, li huma minn issa ingunti in subizzjoni;

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati dwar il-kompetenza ta’ danil-Bord *rationae materiae*. Fil-mertu, l-kawza hija proposta min sidien ta’ fond mikri bhala villeggjatura u jikkontendu illi bis-sahha tal-Att X tal-2009 fond mikri u uzat ghal dan l-iskop m’ghandux igawdi mill-protezzjoni precedentment koncessa. Ghalhekk talbu lill-intimati jirritornaw il-fond izda dawn baqghu inadempjenti. L-intimati objettaw illi dan il-Bord mhux kompetenti jisma’ din il-kawza ghaliex hija bazata fuq allegat nuqqas ta’ titolu tal-intimat;

Tajjeb li jinghad illi din il-kawza kienet inizzjalment proposta taht id-dispost tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, jigifieri b’talba ghall-procediment sommarju izda wara li nstemghu l-intimati, l-Bord kien awtorizzahom jirregistraw nota risponsiva u ghalhekk l-effett tal-istess artikolu issa spicca;

L-intimati jaqblu illi dan il-fond kien minnhom okkupat b’titolu ta’ lokazzjoni mis-sidien rikorrenti liema lokazzjoni ma baqghetx tiggedded b’effett tal-artikolu 1531H tal-Kap 16 (ara nota tal-intimati tal-25 ta’ Jannar 2012);

Fin-nota ta’ sottomissjonijet taghhom, l-intimati jiccaraw il-posizzjoni minnhom sostenuta billi jghidu li gialadarba din l-azzjoni kienet proposta wara li intemmet il-kirja huwa mankanti element indispensabbli li jirradika l-kompetenza ta’ dan il-Bord, jigifieri kirja velanti. L-intimati jistriehu fuq l-artikolu 1525 tal-Kap 16 kif emendat bl-Att X tal-2009 u huwa evidenti illi dak li wassal ghall-proposta tal-eccezzjoni odjerna hu li l-intimati naqsu milli jiccitaw l-artikolu 16(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li jaghti d-dritt

lir-rikorrenti jadixxu lil dan il-Bord ghad-determinazzjoni tal-kaz odjern.

L-intimati iccitaw diversi kawza in sostenn tal-opposizzjoni taghhom izda dawn ma ghandhom l-ebda rilevanza ghall-kaz odjern. Is-sentenza **Ghajn Construction Limited vs Carmelo Sciberras PA 14.12.2011** dwar okkupazzjoni ta' art minghajr titolu meta din kienet imqabbla lill-kerrej u mhux lill-okkupant fejn allura kien eccepit li t-tribunal kompetenti kien il-Bord dwar il-Kiri tar-Raba; il-kawza **Annunziata Farrugia et vs Crocefisso Gauci et PA 11.07.2011** titratta dwar okkupazzjoni ta' razzett u raba ukoll minghajr titolu waqt kirja <u>in corso</u> favur terzi; is-sentenza **Tourist Services Limited vs Arali enterprises Limited et PA 4.11.2011** imbaghad tittratta dwar talba ta' xoljiment ta' kera u penali sussegwententi sullokazzjoni "*..il-kaz de quo mhux dwar kera izda ta' rikonoxximent gudizzjarju u applikazzjoni tal-kundizzjoni rizoluttiva espressa [kap 16 artikolu 1066(1), 1569(1)]*.;

Dwar it-talba tar-rikorrenti kif minnhom imposta dan il-Bord gia kellu okkazzjoni jaghti decizjonijiet wara id-dhul fis-sehh tal-emendi bis-sahha tal-Att X tal-2009 u jekk dawn l-emendi qanqlu dibattitu dwar l-kompetenza tal-Bord, proprju fil-materja hawn skrutinata, l-kwistjoni hija rizolta bi proveddiment car u inekwivoku tant li mhux suggett ghall-interpretazzjoni, almemu jekk il-fatti jaqghu fil-mansjoni tal-istess artikolu. . Kif tajjeb 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 ohrajn 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".;

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 li jirravviza hekk:

"(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 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'.

U l-intimati jibbazaw l-eccezzjoni taghhom fuq dan l-artikolu bil-konsegwenza illi din hija destinata li tfalli ghas-segwenti raguni. Talba f'kawza li hija diretta lejn l-okkupanti ta' fond li qed jirrifjutaw li jizgumbraw minnu wara li intemmet il-kirja, taqa' fil-mansjoni ta' dan il-Bord kif espressament provdut fl-artikolu 16(4) tal-Kap 69.

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). L-intimati mhux qed jivvantaw titolu ghajr dak ta' inkwilini ta' villeggjatura (ara cedola ta' depozitu tal-kera fol 14). Dak it-titolu, skond ir-rikorrenti spicca ghaliex ma accettawx it-tigdid taghha skond il-poter li taghtihom il-ligi la darba u villeggjatura jew garage li ma jaghmilx parti mid-dar. Fir-risposta taghha, l-intimati ma jivvantaw ebda titolu iehor ghall-okkupazzjoni taghhom. Dawn t-talbiet u l-objezzjonijiet ghalhekk jirrientraw f'dak li jipprovdi l-artikolu 16(4) meta jghid li l-Bord ghandu jiddeciedi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fond wara t-tmien tal-kirja. Tista ssir referenza ukoll ghall-konsiderazzjoni ta' dan il-Bord maghmula fil-kawza minnu deciza fl-10.10.2011, fl-ismijiet l-Prim Imhallef Emeritus Professur William Harding vs Doris Zammit;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad l-eccezzjoni sollevata mill-intimati;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati

< Sentenza In Parte >

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