MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 37/2011

Leonard Richard Brown (I.D. 58676A) u martu Sylvia Brown (I.D. 58971A)

vs

Steve Attard (I.D. 694910M)

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma dahlu f'kuntratt ta' kera datat 27 ta' Settembru 2010 mal-intimat Steve Attard qua sid tal-fond 'Trilathon Court', Apartament 2, Triq il-Kurazza, Qawra, liema kuntratt huwa wiehed irregolari u null ai finijiet tal-Ligijiet il-godda dwar il-Kera;

Illi inoltre u minghajr ghas-suespost, fl-appartament surreferit wara li r- rikorrenti qua inkwilini dahlu fih u bdew

jokkupawh bdew jirrizultaw ukoll numru ta’ irregolaritajiet li fir-realta’ tal-okkupazzjoni taghhom cahdu b’mod serju id-dritt ta’ okkupazzjoni taghhom u dan minghajr l-assistenza jew ir-rimedji rikjesti mill-istess intimat qua sid il-kera li jissana n-nuqqasijiet, kif ser jigi ppruvat;

Illi l-kundizzjonijiet tal-okkupazzjoni li huma gew esposti ghalihom allura, fl-imsemmija okkupazzjoni ma kienux jirriflettu certu standards li wiehed jistenna minn sid il-kera fil-koncessjoni tieghu. Ir-rikorrenti rrinfacjaw problemi u skumditajiet f’dan il-fond li mhumiex gusti u meritevoli ghall-okkupazzjoni taghhom u dak li hadu minghand il-konvenut skond dak li jsostnu, kien biss b’attitudini ta’ arroganza u interess biss lejn il-gbir ta’ flus fuq obbligazzjoni nulla li saret minghajr ma kienet bazata fuq il-Ligijiet tal-Kera. Dawn il-kundizzjonijiet impedew lil tali inkwilini li jgawdu dan id-dritt personali b’mod normali, minghajr ebda inkonvenjent u inoltre minghajr ebda tip ta’ irregolarita’ li tirrifletti nuqqas ta’ ‘maintenance’ mistenni da parti tas-sid qua intimat, kif ser jigi wkoll ippruvat matul dawn il-proceduri;

Illi matul l-okkupazzjoni taghhom fl-imsemmi appartament is-sid qua konvenut b’mod ghal kollox irregolari u abbuziv beda jitlob lill-atturi hlasijiet mensili bil-quddiem ghal tali okkupazzjoni, tant illi r-rikorrenti spiccaw diga’ ghandhom sa’ l-ahhar ta’ Jannar 2011 imhallas, cioe’ s-somma ta’ elfejn u erba’ mitt Euro (€2,400) ekwivalenti ghal erba’ xhur kera, apparti l-ammont ta’ erba’ mija u tmenin Euro (€480) li kienu hallsu inizjalment ghall-hsarat li setghu jinqalghu fl-appartament f’nuqqas ta’ l-inkwilini;

Illi l-atturi ai finijiet ta’ fatt stante l-irregolaritajiet kollha u n-nuqqas ta’ interess li wera s-sid fl-imsemmija obbligazzjoni li dahal ghaliha, gew kostretti jivvakaw mill-imsemmi appartament, ezattament fl-ahhar ta’ Jannar 2011, b’dana illi avzawh minnufih u hargu mill-post;

Illi r-rikorrenti interpellaw diversi drabi lill-konvenut bil-fatt li telqu, bir-ragunijet taghhom u li gew kostretti jivvakaw mill-post stante dan kollu, itihom lura l-ammont mensili ta’ hlas ta’ kera minn Ottubru 2010 sa Jannar 2011 kif ukoll id-

depozitu ta’ hlas li tawh bil-quddiem, li b’kollox jammontaw ghal elfejn u tmien mija u tmenin Euro (€2,880), izda dan ta’ l-ahhar huwa baqa’ inadempjenti;

Ghaldaqstant, fid-dawl ta’ dak premess, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan il-Bord li Jirregola l-Kera:-

(a) Prevja d-dikjarazzjonijiet li l-kuntratt ta’ kera datat 27 ta’ Settembru 2010 huwa null u invalidu ai finijiet u effetti tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, u/jew illi l-post ma kienx wiehed mantenut kif suppost ghall-uzu ta’ l-inkwilini qua atturi f’din il-kawza, tiddikjara u tikkonferma illi l-konvenut Steve Attard, detentur tal-karta tal-identita numru 694910M, huwa debitur tal-atturi Leonard Richard u Sylvia konjugi Brown ghas-somma ta’ elfejn tmien mija u tmenin Euro (€2,880), liema somma tirraprezenta l-hlasijiet mensili ta’ kera minn Ottubru 2010 sa Jannar 2011 kif ukoll id-depozitu ta’ hlas ta’ erba’ mija u tmenin Euro (€480) li tawh bil-quddiem fil-bidu tal-kirja ghal kwalunkwe hsarat li setghu jinqalghu;

(b) Jordna r-rifuzjoni tal-ammont ta’ elfejn, tmien mija u tmenin Ewro (€2,880) lill-atturi mill-imsemmi konvenut fi zmien qasir qasir u perentorju, li din il-Qorti jogghobha tipprefiggi;

Bl-ispejjez kollha li r-rikorrenti kellhom jirrikorru ghalihom bix jissancixxu dan il-ksur tad-dritt inkluz dawk tal-ittra ufficjali 13/11 datata 2 ta’ Frar 2011 u bl-imghax kontra l-konvenut li hu minn issa ingunt in subizzjoni;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi fl-ewwel lok dan il-Bord m’ghandux gurisdizzjoni illi jittrattjeni dawn it-talbiet;

Illi fil-mertu u minghajr ebda pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tieghu huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi fl-ewwel lok huwa dejjem onora l-obbligi tieghu bhala sid tal-fond mikri u ghal ragunijiet ohra li ghandhom jirrizultaw;

Salv eccezzzjonijiet ohra li jistghu jirrizultaw;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogghobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tieghu bl-ispejjez kontra r-rikorrent;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimat li permezz taghha jattakka l-kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae.* Jidher illi din l-eccezzjoni kienet mqanqla mill-fatt illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija ghal dikjarazzjoni illi l-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet huwa wiehed null u invalidu ai fini tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord jista' biss jikkonkludi li l-eccezzjoni tirrigwarda din it-talba ghaliex id-difensuri tal-partijiet, minkejja li moghtija l-opportunita li jittrattaw dwarha u anke jaghmlu sottosmissjonijiet bil-miktub naqsu milli jaghmlu dan;

Issa, r-rikorrenti ghamlu din it-talba wara li ppremettew biss illi "l-kuntratt huwa wiehed irregolari u null ai fini tal-Ligijiet il-godda dwar il-kera" u xejn aktar minn hekk. Il-pern tal-kwistjoni ghalhekk hija jekk dan il-Bord ghandux il-kompetenza li jiddikjara kuntratt ta' kera null u bla effett ghaliex, u dan prezumibilment, kolpit b'vizzju jew difett;

Huwa minnu illi l-Att X tal-2009 introduca diversi aspetti godda fil-ligijiet tal-kera fosthom il-kompetenza tal-Bord tal-Kera. L-artikolu 1525 tal-Kap 16 issa jipprovdi illi:

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-istess Att, fl-artikolu 38 (a) 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, inkluzi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.";

Huwa evidenti ghalhekk illi l-Bord tal-Kera illum ghandu kompetenza verament wiesgha izda b'dana ma jfissirx illi kull fejn tidher il-kelma "kera" jew "lokazzjoni" allura l-Bord huwa unikament kompetenti biex jisma' u jiddeciedi kull xorta ta' kawza li tingieb quddiemu. 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 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 allegata falsita fil-firma]*, liema kwezit ghalhekk irid jigi investigat mill-Qorti Ordinarja, kif ghamel l-attur f'din il-kawza".*

Meta fil-kawza appena citata l-Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-inkompetenza qalet hekk: "Il-fatt li f'dan il-kaz dak li qed ikun attakkat hu kuntratt ta' kera, b'daqshekk ma jfissirx li l-Bord tal-Kera ghandu l-kompetenza awtomatika li jismaghha hu. Il-kawza, kif impostata mhix tattakka xi dritt jew obbligu naxxenti mill-kirja izda...." Dan jiftiehem

illi dritt jew obbligu naxxenti mill-kirja jista' jkun attakkat quddiem dan il-Bord, sakemm din ma tkunx ghad-determinazzjoni dwar kondizzjoni rizoluttiva (ara **Tourist Services Limited vs Arali Enterprises Limited et PA 4.11.2011**). Fil-fatt t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti huma proprju dwar obbligi naxxenti mill-kuntratt, izda l-ewwel talba hija ghad-dikjarazzjoni ta' nullita' tal-istess kuntratt li fil-fehma ta' dan il-Bord, hija materja li tista' tkun biss trattenuta mill-Qrati ordinarji u dan kif rassodat fis-sentenza Gatt vs Doneo citata *supra*;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' l-eccezzjoni tal-intimat u konsegwentement jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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