



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2012

Rikors Numru. 121/2011

George Muscat (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 345941 M) in rapprezentanza tal-kumpanija Tacsum Limited

vs

Anton Zammit bhala President u membru tas-socjeta' 'Brothers and Sisters in Christ' (B.A.S.I.C) u li qed jidher in rapprezentanza tas-socjeta Brothers and Sister in Christ (B.A.S.I.C) u fil-kapacita' personali tieghu bin-numru tal-karta ta' identita' 314741(M) bhala garanti in solidum tal-obbligi tas-socjeta hawn fuq imsemmija fuq dan l-istess ftehim.

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi r-rikorrenti u l-intimat iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni datata 18 ta' Dicembru, 2008 u li permezz taghha r-rikorrenti ikkonceda b'titolu ta' kera lill-intimat il-fond maghruf bhala Mirage Hotel gewwa John Borg Street Msida (kopja ta' l-iskrittura annessa u mmarkata Dok B) waqt li Anton Zammit personalment iggarantixxa l-obbigi fuq din l-iskrittura ta' kera fil-kapacita' tieghu u in solidum;

2. Illi ai termini tal-istess skrittura l-kera tal-fond de quo kellha tkun ta' elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (€2,329) kull xahar bil-quddiem;

3. Illi sal-lum l-intimati naqsu milli jhallas tlettax l-iskadenzi tal-kera u senjatament skaenza li bdiet f'Novembru 2010 u kull xahar segwenti jigifieri l-iskadenza ta' Dicembru 2010, Jannar 2011, Frar 2011, Marzu 2011, April 2011, Mejju 2011, Gunju 2011, Lulju 2011, Awissu 2011, Settembru 2011, Ottubru 2011, Novembru 2011 dejjem fl-ammont elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (€2,329) kull xahar bil-quddiem ammontanti ghall-tletin elf mitejn u sebgha u sebghin euro (€ 30,277)

4. Illi r-rikorrenti interpella lill-intimati permezz ta' ittra interpellatorja u xorta baqa inadempjenti;

5. Illi cio nonostante l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

6. Illi l-esponenti jikkonferma illi jaf il-fatti suesposti personalment u li safejn jaf hu, l-intimati m'ghandhomx difiza xi jressqu.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex dan il-Bord m'ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti necessarij u opportuni:

1. Jiddeciedi l-lawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jikkundanna lill-intimati in solidum ihallsu s-somma kumplessiva ta' tletin elf mitejn sebgha u

Kopja Informali ta' Sentenza

sebghin euro (€30,277) rapprezentanti tlettax l-iskadenza ta' elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (€2,329) kull xahar bil-quddiem;

Bl-ispejjez u bl-interessi skond il-ligi, u b'rizerva ghal kwalsiasi dritt ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati, li huwa minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati;

1. Preliminarjament, qeghda tigi eccepita in-nullita' tar-rikors promutur ghaliex mhuwiex guramentat, hekk kif mehtieg mill-Ligi.

2. Preliminarjament ukoll, u bla pergudizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta' dana l-Onorabbli Bord ghaliex il-mertu tar-rikors huwa ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji.

3. Preliminarjament ukoll, u bla pregidizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta' dana l-Onorabbli Bord ai termini tas-subartikolu 1525(1) tal-Kap XVI.

4. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta' dana l-Onorabbli Bord ukoll ghaliex is-subartikolu 16(4) tal-Kap 69 jikkonferixxi kompetenza lill-istess Bord in rigward ghal '*all matters affecting the leases of urban property*' ('li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani') u kawza dwar allegati arretrati ta' kera kif imressqa mir-rikorrenti ma tittrattax dwar xi haga li tolqot kirjiet ta' fondi urbani imma se mai tittratta dwar konsegwenza ta' ftehim ta' kirja.

5. Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, trid tinghata mir-rikorrenti prova ta' titolu rigward il-fond de quo. Fin-nuqqas, ghandu jirrizulta car illi l-kumpanija rikorrenti mhijiex proprjetarja tal-fond de quo u

ghalhekk qatt ma setghet tidhol fi ftehim in rigward tal-istess fond.

6. Preliminarjament ukoll, qeghda tigi eccepita il-*lisalibi pendens* in rigward ghat-talba f'dak li ghandu x'jaqsam mal-ammonti mitluba ghax-xhur ta' Novembru, 2010 u Dicembru, 2010 ghaliex dawn huma diga' mertu ta' proceduri quddiem dana l-Onorabbli Bord (Rikors Numru 155/2010GG) differit ghas-smigh ghas-seduta tas-6 ta' Frar, 2012.

7. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti ghandha wkoll tincahad ghaliex George Muscat ma kienx awtorizzat skond ma jiddisponi l-Memorandum u l-Articles of Association tal-kumpanija rikorrenti biex jidhol fil-ftehim anness mar-rikors promutur.

8. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tal-kumpanija rikorrenti ghandha wkoll tincahad ghaliex l-istess George Muscat ma jidhirx illi gie awtorizzat skond ma jiddisponu il-Memorandum u Articles of Association tal-kumpanija biex jipprezenta din il-kawza.

9. Bla pregudizzju ghas-suespost, mhuwix veru illi l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra interpellatorja dwar ix-xhur imsemmija fir-rikors. Dan ir-rikors gie ipprezentat fit-18 ta' Novembru, 2011 u fl-istess hin intbaghtet ittra interpellatorja datata 17 ta' Novembru, 2011, illi waslet wara l-prezentata tar-rikors. Ghalhekk ukoll, il-procediment huwa f'kull kaz intempestiv u qeghda tigi eccepita l-intempestivita' tal-azzjoni.

10. Bla pregudizzju ghas-suespost, il-ftehim jorbot lill-kontraenti illi l-fond jintuza biss bhala hostel, pero' dana, minhabba l-kundizzjoni tal-fond, ma setghax isir. Ghalhekk ir-rikorrenti hija inadempjenti ai termini tas-subartikolu 1539(b) tal-Kap XVI ghaliex ma zammitx l-oggett tal-kirja fi stat li wiehed jista' jaghmel l-uzu li ghalih giet mikrija.

11. Bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti hija infondata bil-fatt u bid-dritt.

Kopja Informali ta' Sentenza

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-ewwel erba eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat. L-eccezzjonijiet enumerati 2, 3 u 4 fil-verita' jistghu jitqiesu bhala eccezzjoni wahda li lkoll jirrigwardaw il-kompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord;

Illi kwantu l-ewwel eccezzjoni, jigifieri n-nullita tar-rikors promutur stante li mhux konfermat bil-gurament irid jinghad illi l-konferma ta' rikors bil-gurament quddiem dan il-Bord hija mehtiega *ad nullitatem* f'dawk il-kazijiet fejn ir-rikorrenti jelegi li jiprocedi sommarjament kontra l-intimat kif ravnizat fl-artikolu 16A tal-Kap 69 bhal f'dan il-kaz. Tajjeb illi jkun senjalat, izda, li ghalkemm din il-kawza inizzjat skond id-dispost tal-artikolu 16A, il-beneficcju tal-procedura sommarja ma baqghax in vigore stante li l-Bord kien ikkonceda lill-intimat l-fakolta' li jressaq l-objezzjonijiet tieghu u per konsegwenza il-kawza issa tassumi l-kors normali taghha. Ghalhekk l-eccezzjoni qed tkun michuda;

Illi l-intimat jilmenta ukoll b'mod preliminari illi dan il-Bord m'ghandux kompetenza dwar il-vertenza odjerna u dan ghal tlett ragunijiet, jigifieri li l-mertu huwa ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji u li l-artikolu 1525(1) Kap 12 u 16(4) Kap 69 jeskludu li din il-materja tkun deciza minn dan il-Bord;

Illi minn ezami tar-rikors promutur, jemergi b'mod inkonfutabbli illi r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord bit-talba singolari ta' kundanna tal-intimat ghall-hlas ta' €30,277 rapprezentanti tlettax-il skadenza ta' kera dovuti mill-intimat. Ir-rikorrenti mhuwiex qed jitlob ix-xoljiment tal-kera jew zgumbrament tal-intimat wara l-iskadenza tas-sena u ghalhekk din hija azzjoni purament ghal hlas ta' arretrati ta' kera u xejn aktar. L-eccezzjoni tal-intimat kienet naturalment imqanqla minnu ghaliex kwistjoni bhal dik

hawn devoluta kienet dejjem rizervata ghall-gudizzju tal-Qrati ordinarji. Issa, r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord bit-talba odjerna ghaliex huwa tal-fehma din il-kompetenza kienet trasferita lill-Bord wara d-diversi emendi fil-Kap 16 u Kap 69 bis-sahha tal-Att X tal-2009;

Issa l-Att X tal-2009 introduca, *inter alia*, gurisidizzjoni gdida ta' dan il-Bord u dan kien gia diskuss diversi drabi minn dan il-Bord f'kawza ohra. 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 kwistjonijiet kollha konnessi ma' kuntratt ta' kera. Pero' din il-Qorti hi tal-fehma li l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal speċjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet 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;

L-artikolu 1525 tal-Kap 16, emendat bis-sahha tal-Att X, issa jipprovdi illi:

1525. (1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' haga kemm ta' xoghol jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, izda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 ghandu jsir bil-kitba.

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

Kopja Informali ta' Sentenza

il-kompetenza tal-qrati ta' gurdizzjoni 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-artikolu 38 (a) ta' l-Att X tal-2009 jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69:

“(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeciedi 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 tal-Kap 69, introdott ukoll b'dawn l-emendi, imbagħad jgħid illi l-artikoli 16 sa 45 japplikaw għall-kirjiet kollha li jsiru wara fl-1 ta' Gunju 1995.

Isegwi għalhekk illi jkun mistoqsi kemm hi wiesgħa l-gurdizzjoni ta' dan il-Bord bis-sahha ta' dawn l-emendi. Izda, r-risposta għal dan il-kwezit tista' tinsab biss fid-decizzjonijiet tal-Qrati u ta' dan it-Tribunal, f'kull kaz li jitressaq fil-futur, b'kull kaz deciz fuq il-fatti ispecie tiegħu. Dawn l-emendi certament nehew il-htiega li kienet tezisti fil-passat biex tiddistingwi bejn lokazzjoni fil-fazi originali u dik fil-fazi ta' rilokazzjoni għal fini ta' kompetenza bejn it-tribunali (ara per eżemplari **Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003**). Issa, kif kostantement ritenut mill-Qrati tagħna: “kif konoxxut, il-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi għalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni għall-istess talbiet” (**Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** App 6.10.2004);

Fil-kaz hawn skrutinat, l-intimat jikkontendi li dan il-Bord mhux kompetenti jisma' l-kawza odjerna għaliex l-artikolu 1525(1) tal-Kap 16 jagħti kompetenza esklussiva lil dan it-Tribunal sabiex jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u

ta' fond kummerċjal. L-intimat hu tal-fehma illi l-uzu tal-fond in dizamina ma' jaqa' taht l-ebda wahda minn dawn stante li l-fond kellu jintuza bhala "hostel" skond l-artikolu 10 tal-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet. Issa l-klawsola numru 1.1 tal-istess kuntratt tipprovdi ghall-kera tal-fond maghruf bhala "Mirage Hotel". Ghalhekk dan il-fond huwa teknikament lukanda u l-inkwilinat huwa ghall-uzu bhala "hostel". Hostel huwa fond li jista' jkun kwalifikat sia bhala fond ta' residenza kif ukoll bhala wiehed kummerċjali u dan il-Bord ma jistghax jikkondividi l-fehma tal-intimat meta jghid li l-legislatur ma riedx ikopri kull fond urban izda dawk strettament residenzjali u kummerċjali;

L-intimat jobjetta ukoll illi l-artikolu 16(4) tal-Kap 69 ma jaghtix lil Bord dik il-kompetenza li jisma' u jiddeciedi kawzi ghal hlas ta' kera dovuta. Fl-eccezzjoni tieghu, l-intimat jghid illi l-kliema *materji kollha li jolqtu kirjiet* ma tinkludix kawza bhal dik odjerna fejn ir-rikorrent qed jitlob biss hlas ta' ammont dovut bhala arretrati ta' kera ghaliex "se mai din hija *konsegwenza* ta' ftehim ta' kirja". Anke hawn, il-Bord ma jistghax jabbraccja dan ir-ragunament ghaliex nuqqas ta' hlas tal-kera dovuta hija ukoll *materja li tolqot kirja* la darba l-hlas tal-kera hu effett dirett tal-obbligu tal-inkwilin. Dan kollu gia kien diskuss u deciz fil-kawzi **Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited PA (JA) 31.1.11** kif ukoll konfermat fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fi6-16 ta' Lulju 2012 fil-kawza fl-ismijiet **PL John Privitera noe vs Joephine Camilleri**. Fiz-zewg sentenzi kien deciz illi t-Tribunal kompetenti biex jisma' kawzi dwar kera dovuta mill-inkwilin huwa l-Bord tal-Kera;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad l-ewwel erba eccezzjonijiet tal-intimat;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----