MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2012

Rikors Numru. 15/2012

Edward Grima Baldacchino (ID 384167M), Gordon Grima Baldacchino (ID 322269M) u Vanessa Frazier (ID 322369M)

vs

Angela sive Gillian Gauci Borda (ID 469153M), Carmelo sive Charles Grima (ID 117338M), Gemma Brownrigg (ID 318542M), Carmelina Borg (ID 73537M), Miriam Vella (ID 846547M), Agostina Cini (ID 809249M), Simon Grima (ID 483466M), Claude Grima (ID 209574M), Anjelica Ellul (ID 295469M), Alessandra Spiteri (ID 391162M), Angelo Grima (ID 135264M), Victoria Grima (ID 624843M) u Fisherman's Rest Limited (C-54754)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur;

1) Illi r-rikorrenti huma kom-pussessuri tal-fond bla numru ufficjali, maghruf bl-isem ta' 'Fisherman's Rest', li jinsab fuq is-sea-front fil-Bajja ta' San Tumas, Marsaskala, inkluz ma dan il-fond l-ispazju ta' barra, li jinkludi zona pavimentata u kamra cirkondata bi struttura tal-azzar u tal-hgieg, hekk kif jidher mit-testment datat 23 ta' Mejju, 1975 fl-Atti tan-Nutar George Cassar kopja hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok VF01' sa 'Dok VF06', mic-certifikati tal-mewt hawn annessi u mmarkati bhala 'Dok VF07', 'Dok VF08' u 'Dok VF09', u mid-denunzjat *causa mortis* hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok VF 10' sa 'Dok VF 38'. L-intimati (minbarra Fisherman's Rest Limited) huma kom-pussessuri ohra ta' dan il-fond.

2) Illi fis-26 ta' Dicembru, 2011, ir-rikorrenti gew infurmati tramite e-mail illi l-intimati (barra Fisherman's Rest Limited) kienu krew 'il fuq imsemmi fond lis-socjeta' intimata Fisherman's Rest Limited (C-54754) permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni (kopja annessa u mmarkata 'Dok VF 39' sa 'Dok VF42') li allegatament gie iffirmat mill-intimati jew min minnhom, fl-24 ta' Dicembru, 2011 u dana ad insaputa tar-rikorrenti;

3) Illi din il-kirja fuq imsemmija saret minghajr il-kunsens tar-rikorrenti kom-pussessuri u minghajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-Bord tal-Kera u ma saritx b'mod li jiswa' skond il-ligi;

4) Illi r-rikorrenti qatt ma taw l-awtorizzazzjoni taghhom ghal din il-kirja u ma kienu taw l-ebda prokura rigwrad il-kiri tal-imsemmi fond;

5) Illi r-rikorrenti Vanessa Frazier, bhal kom-pussessura tal-fond fuq imsemmi, tixtieq tikri dan il-fond hija stess taht l-istess kundizzjonijiet offruti mis-socjeta' intimata Fisherman's Rest Limited;

6) Illi r-rikorrenti Vanessa Frazier, bhala kom-pussessura tal-fond fuq imsemmi, ghandha jedd ta' preferenza fuq kull persuna barranija ghall-kiri tal-fond fuq imsemmi;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi:-

1) Jordna u jiddikjara li tigi annullata l-lokazzjoni tal-fond fuq imsemmi motghija lis-socjeta’ intimata Fisherman’s Rest Limited;

2) Jordna u jiddikjara l-izgumbrament konsegwenzjali tas-socjeta’ intimata Fisherman’s Rest Limited mill-fuq imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan il-Bord u li jigu irritornati c-cwievet kollha tal-istess fond;

3) Jordna u jiddikjara illi l-fond jigi mikri lir-rikorrenti Vanessa Frazier u li l-lokazzjoni tigi assunta mir-rikorrenti Vanessa Frazier bhala kom-possessura aventi d-dritt ta’ preferenza, taht l-istess kundizzjonijiet offruti minn Fisherman’s Rest Limited, u li jigi lilha konsenjati c-cwievet tal-fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma ngunti minn issa stess ghas-subizzjoni u b’rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lir-rikorrenti skond il-ligi, inluz, izda mhux limitatament, ghad-danni inkorsi mir-rikorrenti.

Rat ir-risposta ta’ Fisherman’s Rest Limited li tghid:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

2. Illi l-lokazzjoni li taghha qed issir referenza hija wahda valida u mhux kif qed jinghad mir-rikorrenti;

3. Illi fil-konfront ta’ l-esponenti l-firmatarji ta’ din il-lokazzjoni kienu dejjem iddikjaraw l-awtorita’ taghhom biex jirraprezentaw lill-assenti u dan kif fil-fatt jidher fl-iskrittura stess;

4. Illi billi r-rikorrenti ghandhom interess fil-fond inkwistjoni issa jridu jiehduh lura b'kull mezz possibli pero dan ma jistax isir billi t-titolu ta' l-esponenti huwa wiehed validu;

5. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq eccepit l-esponenti qed tirriserva b'mod car d-drittijiet taghha fil-konfront tal-atturi u ta' l-intimati l-ohra ghal kull buon fini;

Salv eccezzjonijiet ohra skond il-ligi;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati l-ohra;

It-talbiet tar-rikorrenti Edward Grima Baldacchino et. ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1) Fl-ewwel lok, u in linea preliminari, dan il-Bord m'ghandux il-kompetenza li jiddeciedi t-talbiet tar-rikorrenti.

2) Fit-tieni lok, ukoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet fir-rikors odjern huma insostenibbli u dan peress li l-ewwel u t-tielet talbiet huma kontrodittorji u inkonciljabbli peress li jekk tigi milqugha l-ewwel talba, ma tistax tintlaqa' it-tielet wahda.

3) Fit-tielet lok, u fil-mertu u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-fond de quo hija valida peress li l-firmatarji komproprjetarji fuq l-istess skrittura, kellhom il-mandat li jirraprezentaw lill-komproprjetarji kif ser jirrizulta waqt is-smigh ta' dan il-kaz.

4) Salvi u fermi eccezzjonijiet ohra permessi fil-Ligi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni ta' natura preliminari sollevata mill-intimati kollha hlief Fisherman's Rest Limited;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae*. Kif jemergi mill-korp tar-rikors promutur, l-partijiet kollha hlief is-socjeta' Fisherman's Rest Limited huma flimkien sidien tal-fond mertu tal-kwistjoni hawn devoluta. Tlieta minn dawn is-sidien, jigifieri r-rikorrenti odjerni, jilmentaw illi l-intimati l-ohra krew dan il-fond lis-socjeta' Fisherman's Rest Limited minghajr il-kunsens taghhom, minghajr l-awtorizazzjoni taghhom u minghajr "ebda prokura rigward il-kiri tal-imsemmi fond". Konsegwenza ta' dan, ir-rikorenti talbu, *inter alia,* li dan il-Bord jannulla l-lokazzjoni tal-fond u jordna l-izgumbrament u ritorn tac-cwievet tal-fond. Ezaminati d-dokumenti annessi mar-rikors promutur, jemergi ukoll illi dan il-fond inkera in forza ta' skrittura tal-24 ta' Dicembru 2011 bejn Angela sive Gillian Gauci Borda u Carmelo sive Charles Grima fuq naha u Fisherman's Rest Ltd fuq in-naha 'l ohra. Il-komparenti Borda u Grima iddikjaraw illi qeghdon jidhru f'isimhom kif ukoll f'isem tlettax-il persuna ohra li isimhom jidher sew bhala rikorrenti kif ukoll bhala intimati fl-okkju tal-kawza odjerna. Borda u Grima jiddikjaraw "*that they are duly authorised for this purpose and hereby undertake to provide the Lessee with an original and duly attested power of attorney evidencing this by not later by the 6th January 2012"* (vide Dok VF39 a fol 42);

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, r-rikorrenti jargomentaw illi r-rikors promutur huwa mfassal fuq id-dispost tal-artikoli 1527 (3) u 1591 tal-Kap 9 li jirravvizaw li l-kiri ta' fond li jappartjeni lill-kum-pussessuri jista' jsir biss bl-awtorizazzjoni tal-Bord jew bil-kunsens tal-kum-pussessuri l-ohra. Aktar 'l quddiem iressqu ukoll is-segwenti argument: "Illi ghalhekk fir-rikors promutur ir-rikorrenti ma talbux lil dan il-Bord jiddikjara nulla l-lokazzjoni *de quo* izda r-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex *jannulla* l-lokazzjoni de quo (skond l-artikolu 1527(3) tal-Kap 16) u hemm differenza bejn iz-zewg kuncetti". Inoltre "..mhumiex qed jitolbu dikjarazzjoni ta'

nullita’ assoluta u mhux qed jattakkaw il-validia’ tal-*iskrittura* per se”;

Illi bid-dovut rigward, it-tezi tar-rikorrenti hija guridikament inkoncepibbli ghaliex jekk huma mhux qed jattakkaw l-iskrittura ta’ koncessjoni b’titolu ta’ lokazzjoni, minkejja li jghidu li qatt ma awtorizzaw jew taw prokura lil hadd, allura fl-istess waqt qeghdin jaccettaw il-validita’ tal-istess skrittura ta’ lokazzjoni. U dan huwa kontrasens guridiku ghaliex filwaqt illi r-rikorrenti qeghdin jaccettaw il-validita’ tal-iskrittura ta’ lokazzjoni iffirmata f’isimhom mill-mandatarji, fl-istess waqt jghidu illi bhala kum-pussessuri ma tawx il-kunsens taghhom ghal-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni. L-oggett ta’ dan il-kuntratt huwa dak singolari, jigifieri l-kera tal-fond in kwistjoni u ma jittratta dwar l-ebda oggett iehor. Hija l-fehma ta’ dan il-Bord illi jekk ir-rikorrenti mhumiex qed jimpunjaw il-validita’ tal-iskrittura ta’ lokazzjoni li taghha huma partecipi bhala mandanti, jsegwi b’mod naturali illi huma qed jaccettaw l-lokazzjoni tal-fond bhala kum-pussessuri. U din il-konkluzzjoni naturalment mhix wahda mixtieqa mir-rikorrenti ghaliex il-kum-pussessuri kollha taw il-kunsens taghhom ghal-lokazzjoni tal-fond per via tal-allegata prokura msemmija fl-iskrittura Dok VF39;

Kwantu ghal-talba ta’ nullita ta’ kuntratt minhabba kunsens vizzjat, dan il-Bord gia kellu l-opportunita’ illi jesplora kwistjoni simili fir-rikors **Rikors numru 37/2011 Leonard Richard Brown et – vs - Steve Attard** deciz fil-. F’dak il-kaz, il-Bord kien irritjeni hekk:

“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 jipprovid 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*;”

Issa fil-kawza odjerna, r-rikorrenti qed jistrieh fuq sentenza aktar ricenti tal-Qrati taghna kif ukoll fuq id-dibattiti parlamentari dwar l-att promulganti dawn l-emendi. Ir-rikorrenti jakkampa l-argomenti tieghu dwar li l-Bord ghandu kompetenza globali fuq kull kaz ta’ kera fuq l-istregwa tas-sentenza **PL John Privitera noe vs Josephine Camilleri** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta’ Lulju 2012. Huwa minnu li din hija sentenza aktar recenti minn Gatt vs Doneo kif ukoll li hija sentenza tat-tieni istanza, pero’ l-mertu huwa wiehed kompletament differenti minn dak odjern. Dik is-sentenza kienet dwar in-nuqqas ta’ kompetenza tat-Tribunal ghat-Talbiet iz-Zaghar f’kawza dwar arretrati ta’ kera. Dik il-Qorti gustament ddecidiet illi t-tribunal kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera bis-sahha tal-gurisdizzjoni esklussiva skond l-Att X tal-2009. Hekk ukoll iddecidiet il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited** (Citaz 1227/2009 dec 31.10.2011) dwar talba ghal zgumbrament fejn il-kawza tkun ta’ morozita tal-kera. Ir-rikorrenti qed jistrieh fuq il-fatt illi fiz-zewg istanzi l-Qrati iddikjaraw li *l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet rispettivi.* B’dan pero’ ma jfissirx illi l-Qorti tal-Appell u l-Prim’Awla tal-Qorti Civili ddikjarat illi kull fejn tidher il-kelma “kera” huwa awtomatikament kompetenti l-Bord tal-Kera. Meta l-Qrati ghamlu tant enfazi fuq il-kompetenza, naturalment dawn ghamluh kwantu ghall-mertu ta’ dik il-kawza, jigifieri dwar arretrati ta’ kera u morozita bhala raguni ta’ ripreza ta’ fond, irrespettivament mill-ammont ta’ kera involut;

Ir-rikorrenti qieghed jistrieh ukoll fuq l-intenzjoni tal-legislatur kif riflessa fid-dibattiti parlamentari promulganti l-Att X tal-2009. Il-Bord ezamina bir-reqqa t-traskrizzjoni tad-dibattiti kortesement annessi mir-rikorrenti. Huwa minnu li tidher li kienet ix-xewqa tal-Ministru li ppilota l-Att illi kull kwistjoni ta' kera tkun rizolta mill-Bord tal-Kera, pero' *in primis* dan mhux rifless fil-legislazzjoni nnifisha. Fit-tieni lok, meta l-Ministru responsabbli ghamel dawn id-dikjarazzjonijiet ma tenna xejn li setgha b'xi mod ikun intiz li t-tribunali ordinarji mhux ser jibqghu aktar kompetenti jiehdu konjizzjoni ta' kawza marbuta ma' kuntratti ta' kera. Huwa komunement maghruf illi kwistjonijiet dwar kuntratti ta' kera jistghu ikunu varji u kumplessi bhalma huma *per ezemplari*, kwistjonijiet ta' kunsens vizzjat u ta' *causa* illecita jew fraudolenti. Hwejjeg dawn li dejjem kienu fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u eskluzi mill-kompetenza tat-tribunali bhalma huwa dak odjern fejn kawza tista' titressaq mill-parti b'semplici mili ta' formola minghajr firma ta' avukat jew prokuratur legali;

Kunsidrat dan kollu, hija l-fehma ta' dan il-Bord illi kwisjtoni bhal din fejn qed ikun attakkat il-kunsens fi skrittura ta' lokazzjoni ghandha tkun regolata bid-decizzjoni kif ritenuta fis-sentenza Gatt vs Doneo. Ghalhekk il-kwistjoni ma tistghax tkun rizolta minn dan il-Bord;

Issa jekk *gratia argomenti* dan il-Bord kellu jipprocedi fid-direzzjoni mixtieqa mir-rikorrenti, jigifieri li tkun skrutinata biss il-lokazzjoni mill-ottika tal-artikolu 1527 u 1591, dan ikun jimporta ezami u rimedju dwar il-validita ta' koncessjoni lokatizja. Skrutinju dwar jekk ftehim huwiex vizzjat bin-nuqqas ta' kunsens jew b'mankanza ta' element iehor kien, u fil-fehma tal-Bord ghadu sal-lum jinkwadra fil-mansjoni tal-qrati ordinarji u mhux fil-kompetenza ta' dan it-tribunal u dan ghall-istess ragunijiet moghtija *supra.* Dan ghaliex il-Bord ma jara ebda distinzjoni bejn talba ghall-nullita ta' kuntratt minhabba difett f'wiehed mill-elementi kostituttivi u talba ghall-nullita' ta' lokazzjoni ukoll minhabba difett f'element kostituttiv. L-effett fiz-zewg istanzi huwa l-istess, jigifieri dikjarazzjoni li

dak il-kuntratt jew dik il-lokazzjoni qatt ma ezista ghaliex huwa null. Il-Bord certament japprezza d-distinzjoni bejn att li huwa null u wiehed li huwa annullabbli, pero' huwa xorta wahda tal-fehma illi tali skrutinju ghadu rizervat ghall-qrati ordinarji u mhux ghal dan it-tribunal;

Ghal dawn ir-ragunijiet l-Bord qed jilqa' l-eccezzjoni ta' inkompetenza *rationae materiae* sollevata mill-initmati u qed jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju.

Stante l-aspett novattiv ta' din il-vertenza, l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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