MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2012

Rikors Numru. 32/2012

Sammy Hazzouri (K.I 469386M) u martu Suzan Hassoun (K.I. 50686A)
vs

Agius Agricultural Trading Limited (C5807)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti huma inkwilini tal-fond 'Luna Bianca' fi Triq il-Pitkali, H'Attard, skont ftehim ta' lokazzjoni li in forza tieghu s-socjeta' intimata ghaddiet il-fond imsemmi b'titolu ta' lokazzjoni lill-esponenti bil-kera ta' 380 Ewro fix-xahar pagabbli bil-quddiem ghal zmien hames snin dekorribbli mis-17 ta' Dicembru, 2010.

2. Illi l-esponenti kienu kostretti li jipprezentaw il-Protest Gudizzjarju li kopja tieghu qed tigi hawn annessa (Dok SH 1) illi fih jinsabu specifikati u dettaljati

diversi nuqqasijiet da parti tas-socjeta' intimata bhala sid il-fond mikri kif qed jinghad lill-esponenti, sew kontrattwalment kif ukoll skont il-ligi. Tali nuqqasijiet arrekaw u ghadhom jarrekaw id-danni lill-esponenti. Is-socjeta' intimata baqghet ghal kollox inadempjenti.

3. Illi senjatament fid-dawl tar-rapport peritali datat il-wiehed u tletin (31) ta' Jannar, 2012 illi gie notifikat lis-socjeta' intimata flimkien mal-Protest Gudizzjarju fuq riferenzjat, rigwardanti l-hsarat fil-fond b'rizultat ta' l-assorbiment ta' l-ilma minhabba kotrabejt difettuz, l-esponenti qed ikollhom jghaddu huma stess biex jezegwixxu xogholijiet ta' natura urgenti kif previst fil-ligi.

L-esponenti ghalhekk jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi s-socjeta' intimata naqset mill-obbligi taghha bhala sid il-fond 'Luna Bianca' fi Triq il-Pitkali, H'Attard, mikri lill-esponenti kif fuq jinghad, sew kontrattwalment kif ukoll skont il-ligi, kif jirrizulta wkoll bil-Protest Gudizzjarju precitat;

ii. Jipprefiggi terminu qasir u perentorju illi fih is-socjeta' intimata ghandha taghmel dak kollu mehtieg biex jigu mwettqa l-obbligi taghha kif fuq imfisser u specifikat;

iii. Fil-kaz illi s-socjeta' intimata tonqos milli taghmel dak illi jigi hekk ordnat li jsir fiz-zmien lilha prefiss, tawtorizza lill-esponenti biex huma stess jaghmlu dak li jkun mehtieg a spejjez tas-socjeta' ntimata;

iv. Tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti b'rizultat ta' l-inadempjenza tas-socjeta' intimat, kif spjegat, u

v. Tordna lis-socjeta' intimata biex thallas lill-esponenti d-danni li jigu hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta' intimata;

Illi l-allegazzjonijiet u konsegwenti pretenzjonijiet avanzati mir-rikorrenti fil-konfront tas-Socjeta intimata esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jigi provat waqt it-trattazzjoni tar-Rikors.

M’huwiex minnu li s-Socjeta intimata, bhala sid il-fond, naqset minn xi obbligi fil-konfront tar-rikorrenti, bhala inkwilin, u ghalhekk la ghandha obbligi ulterjuri xi twettaq fil-konfront tieghu u lanqas ma hi passibbli ghad-danni, kif pretiz mir-rikorrenti.

Ghar-ragunijiet premessi ghalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tas-Socjeta intimata esponenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontrih.

Ra ukoll l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimat ta’ natura preliminari kif registrata fis-seduta tal-4 ta’ Gunju 2012 li permezz taghha ecepixxa n-nuqqas ta’ kompetenza ta’ dan il-Bord *rationae materiae*.

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mis-socjeta itimata dwar il-kompetenza ta’ dan il-Bord *rationae materiae*. Ir-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord bhala inkwilin tal-fond mikri minghand s-socjeta’ ntimata sabiex jordna lill-istess socjeta’ tezegwixxi dawk l-obbligi kontrattwali u dawk *ex lege* naxxenti mill-ftehim ta’ lokazzjoni *de quo.* Oltre t-talba ta’ ghall-adempiment, ir-rikorrenti qeghdin ukoll jitolbu ghal-likwidazzjoni ta’ danni konsegwenza tan-nuqqas tas-socjeta’ ntimata li minkejja li kienet inutilment interpellata permezz ta’ protest gudizzjarju;

Ir-rikorrenti qieghed jipproponi din il-kawza in virtu’ tal-artikolu 1525 tal-Kap 16 li jaghti lil dan il-Bord poteri li ma kienux ezistenti fil-passat jigifieri qabel l-Att X tal-2009;

Issa, eccezzjoni dwar kwistjoni simili gia kienet deciza minn dan il-Bord fir-Rikors 31/2011 u ghalhekk qed issir pjena referenza ghal-dik id-decizzjoni *in parte* (**Noel Gauci vs Lucia Cefai et B dec: 28.6.2012)** fejn kien ritenut hekk:

"Illi huwa notevoli n-numru ta' kawzi introdotti quddiem dan il-Bord wara l-emendi bl-Att X tal-2009, kawzi li precedentment kienu jitqanqlu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u anke quddiem il-Qorti tal-Magistrati qabel l-emendi tal-2005. Naturlament, kif demostrat minn uhud mill-kawzi decizi llum stess, f'dawn il-kawzi qed tkun kontestata l-kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae.* Mill-att l-iehor, dawk il-kawzi introdotti quddiem il-Prim'Awla fuq mertu simili ghal dak odjern, qed ikollhom l-istess effett u dan hu mistenni meta si tratta ta' bdil radikali fil-kompetenzi bejn it-tribunali. Ir-rikorrenti jiccita sentenzi recenti in sostenn tat-tezi tieghu, pero' dawn ma jistghux ikunu ta' ghajnuna ghar-rizoluzzjoni tal-kaz hawn skrutinat. Il-kawza **Mediterranean Flower Power Products Limited vs Flower Power (Sales) Limited et 9.1.12** fl-ewwel lok hija dwar kawza li inbdiet fl-2008, jigifieri qabel l-emendi tal-2009 li gew fis-sehh fl-2010. Ulterjorment, dik kienet kawza ghar-rizoluzzjoni ta' kuntratt lokatizju fejn hemm skorta ta' sentenzi li jirritjenu li l-kompetenza hija tal-Qrati ordinarji. Fl-ahhar nett, il-Qorti, gustament, rriproduciet il-poteri tal-Bord bis-sahha tal-emendi Att X tal-2009 pero xorta wahda cahdet l-eccezzjoni ta' inkompetenza. It-tieni sentenza invokata mir-rikorrenti imbaghad zgur li hija 'l hinn mill-kwistjoni hawn devoluta. Il-kawza **Francis Grixti vs Godfrey Ellul Sullivan et** kienet intordotta fl-1999 minn sid ta' fond mikri lill-intimat li kien qed jirrifjuta li jivvaka l-fond temporanjament sakemm isir zvilupp wara liema zmien jista' jerga jibda igawdi l-kirja. Tajjeb ikun nutat illi bl-emendi tal-2009 ma jfissirx illi fejn hemm il-kelma "kirja" b'mod awtomatiku huwa kompetenti l-Bord;

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 jestendi 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".* 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;

Kif gia senjalat, l-Att X tal-2009 introduca diversi aspetti godda fil-ligijiet tal-kera. 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'.

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, **inklużi** kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."; (sottolinear u enfazi tal-Bord).

B'hekk tnehhiet id-distinzjoni bejn kirja fi stadju ta' rilokazzjoni u dik fi stadju orginali ghal fini ta' kompetenza izda mhux ghall-kwisjtonijiet ohrajn. Fis-sottomissjonijiet tieghu, r-rikorrenti spjega illi dak li qed jitlob huwa li l-Bord jobbliga lill-intimat jezegwixxi dawk l-obbligi kontrattwali tieghu naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni bejnu u bejn is-sidien lokaturi. Meta fil-kawza **Gatt vs Doneo** 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 jismaha 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**).

Hija l-konkluzzjoni ta' dan il-Bord illi fit termini tal-artikolu 1525 tal-Kap 16 huwa kompetenti sabiex jisma u jiddetermina l-kawza hawn devoluta proposta mill-kerrej ta' hanut biex igieghel lis-sidien jaddivjenu ghall-obbligi minnhom kontrattati fil-kostituzzjoni tal-lokazzjoni.

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

Illi fil-vertenza odjerna ma hemm xejn li ghandu jikkonduci lil-Bord li jiddeciedi xorta ohra hlief u ghalhekk ghall-istess konsiderazzjoni qieghed ukoll jichad l-eccezzjoni tas-socjeta' ntimata.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta' ntimata.

< Sentenza In Parte >

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