MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-29 ta' April, 2013

Rikors Numru. 116/2010

Catherine mart Joseph Darmanin (ID328838M) u l-istess Joseph Darmanin (ID0482134M) u Joseph Camenzuli (ID0467970M)

vs

Miriam Cutajar Fiorini (ID300564M) u Simone Georgina Meech (ID003179A) u l-Avukat Karl Briffa bhala mandatarju ta' l-assenti Sylvia Bellamy

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' terz indiviz tal-fond 102 gja 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia li huma jikru lill-intimata Miriam Cutajar Fiorini bil-kera ta' €61.67 fis-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem, kull l-1 ta' Ottubru.

2. Illi dan il-fond gie mikri bhala residenza ordinarja ta’ l-intimata Miriam Cutajar Fiorini.

3. Illi r-rikorrenti b’ittra ufficjali tas-16 ta’ Novembru, 2005 infurmaw lill-intimata illi huma mhux bi hsiebhom igeddu l-kirja stante illi hija m’hijiex iktar protetta fil-lokazzjoni tal-fond ghax hija inkwilina ta’ sehem indiviz tal-proprjeta’ inkwistjoni u ghalhekk m’ghandiex il-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

4. Illi effettivament b’kuntratt ta’ l-14 ta’ Novembru, 2003, fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi, hawn anness u mmarkat bhala Dok B akkwistat nofs indiviz mill-fond imsemmi biex b’hekk hija proprjetarja ta’ nofs indiviz ta’ l-imsemmi fond u inkwilina tan-nofs indiviz l-iehor fejn thallas terz mill-kera lir-rikorrenti u sest mill-kera l-iehor lill-intimata Sylvia Bellamy.

5. Illi in oltre huma saru jafu illi Miriam Cutajar Fiorini cediet il-fond lill-intimata Simone Georgina Meech ad insaputa tar-rikorrenti minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni taghhom u ghal din ir-raguni wkoll hija ghandha tigi zgumbrata.

6. Illi huma ma accettawx il-kera tas-sena korrenti.

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-izgumbrament ta’ l-intimata stante illi l-intimata Miriam Cutajar Fiorini hija inkwilina ta’ kwota indiviza li hija guridikament inacettabbli u llegali u ghalhekk qeghda tokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-Ligi oltre l-fatt illi hija ssollukat l-istess fond ad insaputa ta’ l-istess rikorrenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-ligi a tenur ta’ l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord:

1. Jiddikjara u jiddeciedi lill-intimata qed tokkupa u zzomm il-fond 102 gja 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

2. Konsegwentement tordna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti jizgumbraw mill-imsemmi fond u jirritornawh lill-atturi billi jikkonsenjawlhom kopja tac-cwievet ta’ l-istess u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

3. Alternattivament tordna r-ripreza tal-fond 102 gja 28, Triq Santa Katerina, Birzebbugia stante illi l-intimata Miriam Cutajar Fiorini ssollukat, cediet u/jew ttrasferit il-kirja tas-sehem indiviz tal-fond fuq Simone Gerorgina Meech ad insaputa tar-rikorrenti u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

4. Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-16 ta’ Novembru, 2005 u bl-ingunzjoni ta’ l-intimat ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata Miriam Cutajar Fiorini:

1. Illi preliminarment l-azzjoni kif promossa mir-rikorrenti hija ghal kollox irritwali in kwantu li min-naha l-wahda qed tigi allegata l-karenza ta’ xi titolu ghall-okkupazzjoni tal-fond (l-ewwel talba) u min-naha l-ohra qed tigi allegata sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja da parti ta’ l-esponenti (it-tielet talba), b’mod radikalment kontraddittorju.

2. Illi preliminarment ukoll l-ewwel talba tar-rikorrenti fejn hu allegat illi l-esponenti qed tokkupa l-fond meritu tal-kawza minghajr ebda titolu validu fil-ligi, m’hijiex wahda ta’ kompetenza ta’ dan il-Bord.

3. Illi fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-premess, la huwa l-kaz illi l-esponent qed tokkupa l-fond

minghajr ebda titolu u lanqas li kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja fis-sens tal-ligi.

Ra l-verbal tas-seduta tal-15 ta' Novembru, 2010 fejn l-Avukat Dr. Karl Briffa iddikjara illi ma ghandu l-ebda mandat biex jirraprezenta lill-intimata Sylvia Bellamy;

Ra n-nota tal-Registratur tal-Qrati u Tribunali Civili (fol 26) li permezz taghha esebixxa dokument biex juri illi Sylvia Bellamy kienet notifikata fil-guridizzjoni Ingliza skond ir-regolamenti tal-Unjoni Ewropea dwar notifiki ta' atti f'kawzi civili u kummercjali;

Ra illi l-intimati Simone Georgina Meech u l-assenti Sylvia Bellamy debitament notifikati ma rregistraw ebda risposta ghad-domandi rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimata Miriam Cutajar Fiorini wara t-talbiet dedotti mir-rikorrenti ghar-ripreza ta' fond bazati fuq il-premessa ta' okkupazzjoni minghajr titolu jew, b'mod alternattiv, minhabba sullokazzjoni, cessjoni jew trasferiment mod iehor tal-kirja lil terzi;

L-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimata tirrigwarda n-nullita u l-irritwalita tal-proceduri ghaliex, skond l-intimata, t-talbiet tar-rikorrenti huma djametrikament opposti billi l-ewwel jghidu li l-intimata qed tokkupa l-fond bla ebda titolu u fl-istess waqt jghidu illi ssullokat jew cediet il-kirja lil terzi, meta, kif qed jifhem dan il-Bord, ma kellha ebda titolu li setghet tissolloka jew iccedi skond l-istess rikorrenti. Dwar din l-eccezzjoni jista' jkun argumentat illi dan jammonta ghall-kontrasens guridiku ghaliex kif tajjeb esponiet l-intimata, mhux legalement koncepibbli li r-rikorrenti jghidu li l-intimata m'ghandiex titolu validu fil-ligi u fl-istess waqt jghdu li cediet jew ssullokat dak it-titolu.

Madanakollu, irid jinghad ukoll illi r-rikorrenti fformulaw it-talbiet taghhom b'mod alternattiv billi l-ewwel talbu dikjarazzjoni li l-intimata qed tokkupa l-fond bla ebda titolu u l-konsegwenzjali zgumbrament u alternattivament, jigifieri, f'kaz ta' ezitu negattiv, tkun koncessa r-ripreza tal-fond stante cessjoni jew sullokazzjoni minghajr il-kunsens tas-sidien. Rikaptati dawn l-aspetti, l-Bord hu tal-fehma illi ma hemm xejn proceduralment hazin li jista' jkun mirat kontra x-xelta tar-rikorrenti li jipprezentaw talba alternattiva ghall-ohra. Dan ma jimporta ebda nullita' jew irritwalita' u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qed tkun michuda;

L-intimata eccepiet, ukoll b'mod preliminari, illi talba ghal zgumbrament minn fond ghaliex okkupat minghajr ebda titolu validu fil-ligi tezorbita l-kompetenza ta' dan il-Bord. Kuntrarjament ghal dan, ir-rikorrenti jikkontendu illi dan il-Bord huwa fil-fatt kompetenti bis-sahha tal-Att X tal-2009. Qabel kull konsidrazzjoni ohra dwar dan l-aspett, tajjeb illi jkunu sintetizzati l-fatti esposti fejn ir-rikorrenti primarjament jiddikjaraw illi huma l-propretarji ta' terz indiviz tal-fond *de quo* li huwa mikri lill-intimata Miriam Cutajar Fiorini. Fis-sena 2003, l-intimata appena msemmija akkwistat nofs indiviz mill-fond u bhala konsegwenza r-rikorrenti jikkontendu illi l-intimata issa hija propretarja tan-nofs indiviz u fl-istess waqt inkwilina tan-nofs indiviz l-iehor. Ghalhekk fl-2005, r-rikorrenti talbu lill-inkwilina tizgombra mill-fond ghaliex il-kirja ma kienitx aktar protetta skond il-ligi. In sostenn tar-ragunament taghhom, ir-rikorrenti ccitaw diversi sentenzi tal-Qrati taghna li jtennu li kirja ta' nofs indiviz tal-haga mhix wahda sostenibbli fil-ligi;

Tajjeb illi jinzamm fil-mira illi fl-origini taghha l-kirja kienet meqjusa bhala wahda valid mir-rikorrenti u kien l-akkwist minn l-intimata tan-nofs indiviz illi, skond ir-rikorrenti, rrendiet l-kirja invalida. Frankament, ir-rikorrenti *in primis* jivvantaw l-invalidita' tal-kirja u aktar tard jghidu li l-kirja ghadhiex protezzjoni fil-ligi u dan xejn ma jghid ghar-rizoluzzjoni tal-kaz hawn devolut;

Irid jinghad ukoll illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord bil-konvinzjoni illi huwa dan il-Bord kompetenti sabiex jisma' u jiddetermina l-materja hawn devoluta u dan in forza tal-emendi fil-Kap 69 introdotti bis-sahha tal-Att X tal-2009. Kif gia inghad f'kawzi ohra decizi minn dan il-Bord rigward il-kompetenza tieghu kif mizjuda bis-sahha tal-Att X tal-2009, il-kwistjoni ghadha soggetta ghal-interpretazzjoni u kull kaz jehtieg li jkun ezaminat mill-ottika sia tal-kompetenza tat-tribunali ordinarji kif ukoll minn dik li jidher li l-legislatur ried jarroga lil dan il-Bord;

Fir-rikors numru 15 tal-2012 **Edward Grima Baldacchino et vs Angela Gauci Borda et** deciz …dan il-Bord, adit bi kwistjoni dwar nullita ta' kuntratt minhabba kunsens vizzjat, kien ghamel referenza ghad decizzjoni tieghu fil-kawza fl-ismijiet **Leonard Richard Brown et – vs - Steve Attard Rikors numru 37/2011** 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*;"

Il-Bord ihoss ukoll illi jkun opportun riprodduzjoni ta' parti ohra minn din is-sentenza meta inghad hekk:

“Ir-rikorrenti qieghed jistrieh ukoll fuq l-intenzjoni tal-legislatur kif riflessa fid-dibattiti parlamentari promulganti l-Att X tal-2009. L-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 li marbuta ma' kuntratti ta' kera. Huwa komunement mgharuf 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;

Fir-rikors 132 tal-2011 fl-ismijiet HSBC Bank Malta plc vs Simon Schembri et deciz ....kienu traccati d-disposizzjoni tal-ligi dwar l-kompetenza ta' dan il-Bord wara l-2009 meta si tratta ta' talba ghall-zgumbrament sussesgwenti terminazzjoni ta' kirja:

“.... l-artikolu 38 (a) ta' l-Att X tal-2009 jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69. L-artikolu 16(4) ghalhekk issa jaqra 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'.

Isegwi ghalhekk illi tkun mistharrga l-portata ta' dan il-Bord bis-sahha ta' dawn l-emendi. Izda, r-risposta ghal dan tista' tinsab biss fid-decizjoniijiet tal-Qrati u ta' dan it-Tribunal, f'kull kaz li jitressaq fil-futur, b'kull kaz deciz fuq il-fatti ispecie tieghu. Dawn l-emendi certament nehhew il-htiega li kienet tezisti fil-passat biex tiddistingwi lokazzjoni fil-fazi orginali minn wahda fil-fazi ta' rilokazzjoni ghal fini ta' kompetenza bejn it-tribunali (ara per ezemplari Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003). Fil-kaz hawn skrutinat, din it-twegiba hija naturalment limitata ghall-kwisjtoni li taghha qed tintalab rizoluzzjoni. Issa, kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna,: "kif konoxxut, il-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). Fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitlob l-izgumbrament minn fond precedentment okkupat b'titolu ta' kera issa li spicca dak it-titolu. Fil-verita' izda, it-tmiem tal-kirja kienet decizzjoni unilaterali tal-Bank rikorrenti li iqis l-kuntratt ta' lokazzjoni bhala wiehed null u bla effett. Il-vera kwistjoni posta quddiem dan il-Bord ghalhekk hi jekk il-kuntratt originali huwiex wiehed validu jew le. Issa meta l-artikolu 16(4) jghid li l-

Bord ghandu jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi, jitkellem proprju dwar kirjiet fejn allura hemm il-presuppost li dawk il-kirjiet ikunu validi. Fil-kaz odjern, izda, l-kwistjoni hija dwar il-validita' o meno tal-kuntratt u dan jmur 'l hinn mill-mansjoni, ghalkemm esklussiva u wiesgha ta' dan il-Bord. Fil-fatt il-Bord jara xebh mal-fatti tal-kawza Gatt vs Doneo li trattat dwar kunsens vizzjat fil-kuntratt;

Il-Bord hass il-htiega li jiccita dawn id-decizjonijiet ghaliex fil-kwistjoni hawn skrutinata, r-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'talba specifika sabiex jiddikjara illi l-kirja li originarjament kienet wahda valida, ma baqghetx aktar valida in segwitu tal-akkwist mill-intimata tan-nofs indiviz tal-fond. U dawn id-decizjonijiet jidhirlu li huma utili ghaliex il-mertu huwa simili kwantu l-kwistjoni mhix wahda dwar obbligi tal-partijiet f'kera vigenti jew obbligu tal-kerrerj li jizgombra wara t-terminazzjoni ta' kirja valida, imma proprju dwar fehma unilaterali tas-sid li jidhirlu li l-kirja m'ghadhiex aktar valida ghaliex l-kerrej akkwista nofs indiviz tal-fond. Kwisjtoni bhal dik tezorbita mill-kompetenza ta' dan il-Bord ghaliex il-kirja ghadha u tibqa' vigenti sakemm tkun dikjarata terminata minn tribunal. U la darba dak li huwa rikjest huwa dikjarazzjoni li l-kirja mhix aktar valida, isegwi li t-tibunali kompetenti huma dawk ordinarji kif jemergi mis-sentenza citati *supra*.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimata senjatament li dan il-Bord mhux kompetenti *rationae materiae* u ghalhekk jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu;

L-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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