MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2013

Appell Civili Numru. 51/2012

Antonia Frendo (522832M) mart id-defunt Emmanuel Frendo u uliedha Maryanne Spiteri (141159M), Emily Mifsud (64661M), Eileen Parnis (7963M) u Doreen Aquilina (109970M) fil-kapacita' taghhom bhala werrieta tad-defunt Emmanuel Frendo

vs

Christopher u Alison konjugi Agius

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi huma s-sidien tal-fond bl-indirizz 12/2, St. Helen Street, Birkirkara kwantu ghal nofs indiviz appartenenti lir-rikorrenti Antonia Frendo (vide kuntratt t'akkwist Dok 'A") u kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor appartenenti lill-ulieda u cioe'r-rikorrenti l-ohra hawn fuq indikati u dana skont it-testment tad-defunt missierhom Emanuel Frendo (Dok 'B')

u skont l-att pubbliku anness (Dok C) u l-anness dikjarazzjoni (Dok D)

2. Illi permezz ta’skrittura privata datata 12 ta’ Dicembru 2012 (Dok E) ir-rikorrenti Antonia Frendo u d-defunt zewgha Emmanuel Frendo dahlu fi ftehim ta’ lokazzjoni mal-intimati Christopher Agius u martu Alison xebba Pace li permezz tieghu il-konjugi Frendo taw b’titolu ta’ lokazzjoni l-fond bl-indirizz 12/2, St. Helen Street, Birkirkara lill-intimati taht il-kondizzjonijiet hemmhekk indikati.

3. Illi klawsola numru 1 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni fuq imsemmija tipprovdi illi l-lokazzjoni qed issir ‘ghall-perjodu ta’erba’ (4) snin dekoribbli mil-lum, liema perjodu jiggedded awtomatikament ghall-perjodi ohra ta’erba’snin’

4. Illi l-klawsola numru 3 ta’ tali skrittura tipprovdi illi ‘l-partijiet jifthemu li dan il-ftehim jiggedded awtomatikament u minghajr rizerva kull erba’ (4) snin ghall-perjodi ohra ta’ erba’ (4) snin u dan fid-diskrezzjoni assoluta u eskluziva tal-inwilini taht il-kondizzjonijiet kollha ta’dan il-ftehim kompriza l-kera’

5. Illi a tenur tal-Artikolu 1532 et seq tal-Kodici Civili, it-terminu ta’ lokazzjoni meta dan ma jkunx espress b’mod car fil-ftehim lokatizzju, ghandu jigi kkalkulat skont iz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, li fil-kaz de quo skont l-iskrittura datata 12 ta’ Dicembru, 2002, kien ghal sitt xhur.

6. Illi skont klawsola numru 2 tal-istess skrittura il-kera ghall-fond bl-indirizz 12/2, St. Helen Street, Birkirkara huwa fl-ammont ta’mija u tmenin Lira Maltin fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u liema kera toghla kull erba’snin skont l-indici tal-gholi tal-hajja.

7. Illi ghalhekk, wara li ddekorrew l-ewwel erba'snin tal-lokazzjoni, u cioe'fit-12 ta' Dicembru, 2006, iz-zmien tal-kirja ghandu jigi kkalkulat a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili senjatament Artikolu 1532 fuq citat u l-Artikolu 1568.

8. Illi r-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza ghas-sentenza recenti moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet <u>Emmanuel u Angela kojugi Santillo vs Nazzareno u Joan kojugi Axisa</u> datata 24 ta'Frar, 2012 (Dok F) fejn dik il-Qorti proprju kkonfermat l-argument legali imressaq mir-rikorrenti fir-rikors odjern.

9. Illi ghalhekk f'dan il-kaz il-kirja tiggedded kull sitt xhur u peress illi l-esponenti permezz ta' ittra legali datata 30 ta' Mejju, 2011 taw avviz lill-intimati li l-iskrittura ta'kirja hija wahda nulla u wkoll permezz ta' ittra ufficjali datata 18 t'Ottubru, 2011 (Dok G) u ittra ufficjali datata 16 t'April, 2012 (Dok H) huma taw il-congedo lill-intimati aktar minn hmistax-il gurnata qabel l-iskadenza tal-kirja u cioe' qabel l-iskadenza tat-12 ta' Gunju 2012, l-intimtati qeghdin illum jiddetjunu l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

10. Illi r-rikorrenti kellhom iressqu dan ir-rikors ghaliex l-intimati qeghdin jirrifjutaw illi jaghtu lura c-cwievet tal-imsemmi fond lir-rikorrenti.

11. Illi ghalhekk l-intimati fil-kawza odjerna m'ghandhom l-ebda linji difensjonali x'jaghtu in kontro-trattazzjoni ghat-talba tar-rikorrenti u b'hekk jezistu c-cirkostanzi kollha kontemplati fl-Art. tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh;

12. Illi r-rikorrenti jafu daw il-fatti personali.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet hawn fuq indikati, ir-rikorrenti umilment jitolbu illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jilqa’ t-talba ghall-izgumbrament tal-intimati minghajr ma tghaddi ghas-smigh tal-kawza;

2. Jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond residenzjali bin-numru 12/2, St. Helen Street, Birkirkara fi zmien qasir u perentorju li jiffissa dan il-Bord;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 18 t’Ottubru, 2011 u dik datata 16 t’April, 2012 u bl-ingunzjoni minn issa ghas-subizzjoni tal-intimati.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Illi preliminarjament, jigi eccepit illi dan il-Bord m’ghandux il-kompetenza li jiddeciedi l-kawza de quo stante illi talbiet attrici huma msejjsa fuq nullita’ kontrattwali u f’dan ir-rigward huma palezi fil-Ligi u l-gurisprudenza taghna illi nullita’ kuntrattwali o meno hija sindikabli biss mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dana stante li l-kuntratt lokatizju mertu ta’ dina l-kawza huwa validu u vigenti bejn il-partijiet u f’dan ir-rigward ghandu jvinci l-principju legali pacta sunt servanda;

3. Illi inoltre u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attrici da sua sponte geddet il-kuntratt de quo darbtejn konsekuttivi u cioe’ fl-2006 u fl-2010 u dana l-att jammonta ghal att ta’ rikonoxximent tal-validita’ tal-kuntratt de quo da parti tal-attrici.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha lid-difensuri tal-partijiet;

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ kull parti;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari tal-intimati riferibilment ghan-nuqqas ta’ kompetenza *rationae materiae* ta’ dan il-Bord. F’din il-kawza r-rikorrenti *qua* sidien ta’ fond qieghdin jitolbu l-izgombru minnu tal-intimati u dan peress illi jqisu l-lokazzjoni tieghu lill-istess intimati bhala wahda mitmuma u l-okkupazzjoni tieghu ghalhekk hija wahda bla titolu. Huwa terren komuni bejn il-partijiet illi r-relazzjoni ta’ bejnithom hija regolata bi skrittura privata tat-12 ta’ Dicembru 2002 li permezz taghha l-intimati inghataw l-inkwilinat tal-fond in mertu. F’din l-iskrittura l-intimati inghataw il-fakolta’ li jgeddu l-kirja kull erba snin favur taghhom b’mod indefinit. Ir-rikorrenti itennu li dan iwassal ghan-nullita’ tal-kuntratt u ghalhekk in forza ta’ sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fuq mertu simili, huma ghazlu li jikkoncedu tigdid ta’ sitt xhur wara t-tieni skadenza ta’ erba snin tenut li l-kirja tithallas kull sitt xhur. Issa li skadew dawk is-sitt xhur, u skond ir-rikorrenti, l-fond qed ikun okkupat bla titolu validu fil-ligi qed jitolbu l-izgombru;

Illi l-intimati jobjettaw in linea preliminari, illi dan il-Bord m’ghandux il-kompetenza jisma u jiddetermina din il-vertenza;

Il-Bord ezamina bir-reqqa in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ kull parti inkluz il-gurisprudenza citata u ma jkunx inopportun li jkun mfakkar illi fl-iccitar ta’ sentenzi huwa ta’ massima importanza li l-gurisprudenza kjamta in sostenn tal-argument tkun verament relevanti u li l-parti citata ma tkunx ‘l hinn mill-kuntest tal-punt dibattut. Il-Bord ma jlumx lid-difensuri tal-partijiet tenut li l-materja hija novativa, izda sal-lum gia hemm gurisprudenza biex tohloq bazi favur jew kontra l-argument tal-kompetenza gdida tal-Bord emergenti mill-Att X tal-2009 kif ser jinghad;

Illi fi kwistjoni ta’ kompetenza o meno, u kif tajjeb ssenjalaw l-intimati, l-gurisprudenza hija tista’ tghid

kristallizata b'dak kostantement ritenut mill-Qrati taghna. "kif konoxxut, l-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). Issa, ir-rikors promutur ghandu in effetti talba singolari, dik tal-izgombru tal-intimati mill-fond *de quo.* Madanakollu, din it-talba ghandha tkun ezaminata flimkien mal-premessi li jwasslu ghaliha u mhux biss vista mill-ottika tar-rikorrenti li qeghdin iqisu il-kuntratt ta' lokazzjoni bhala wiehed null. Il-kwistjoni ta' nullita' hija sindakabbli biss mit-tribunali u ma tistghax tkun prezunta. Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament trid tkun preceduta b'decizzjoni ta' tribunal dwar in-nullita o meno tal-kuntratt ta' lokazzjoni kif ukoll, una volta deciz dak il-punt, decizjoni dwar id-durata tal-kirja. U din hija l-pern tal-kwistjoni devoluta ghar-rizoluzzjoni quddiem dan il-Bord;

Issa, l-intimati isostnu illi l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa wiehed validu. Isegwi ghalhekk illi jehtieg decizjoni dwar il-validita or meno tal-kuntratt in mertu bazata fuq l-allegat vizzju fil-kuntratt traccabbli fil-klawsola li kkoncediet zmien indefinit ghal-lokazzjoni *de quo.* Huwa pacifiku illi kif ravvizat fl-artikolu 1526 tal-Kodici Civili, kull kirja irid ikollha terminu u ma tistghax ghalhekk tkun ghal zmien indefinit. Madanakollu, l-ebda wahda mill-kontraenti ma tista' tiddeciedi hi, b'mod unilaterali, li l-kuntratt huwa null meta huwa ghal zmien indefinit meta l-parti l-ohra tirritjeni li l-ftehim huwa validu. Dik hija kwistjoni li tista' tkun rizolta biss minn tribunal u f'dan ir-rigward, ir-rikorrenti isostnu li dan il-Bord huwa hekk kompetenti filwaqt illi l-intimat huwa tal-fehma opposta;

Dan il-Bord gia kellu okkazzjoni jipprolata fuq kwistjoni simili f'kawzi ohra. Per ezemplari qed issir referenza ghar-rikorsi **31/2011 fl-ismijiet Noel Gauci vs Lucia Cefai** et 28.6.2012 u **Rikors 37/2011 fl-ismijiet Leonard Richard Brown et vs Steve Attard** 04/10/2012**.** Din l-ahhar decizzjoni ghandha somiljanza hafna mal-kaz odjern u ghalhekk qed tkun riprodotta in parti:

"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 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, din hija materja li tista' tkun biss trattenuta mill-Qrati ordinarji u dan kif rassodat fis-sentenza Gatt vs Doneo citata *supra*";

Issa fil-kwistjoni hawn devoluta, r-rikorrenti jargumentaw illi dan mhux kaz ta' vizzju f'wiehed mill-erba rekwiziti kardinali ta' kuntratt izda huwa vizzju dwar rekwizit naxxenti mill-ligi specjali tal-kera. Il-Bord ma jaqbel xejn ma' din il-linja difensjonali ghaliex il-pern tal-vertenza huwa l-allegata nullita' tal-kuntratt minhabba inosservanza ta' rekwizit partikolari f'kuntratt fejn kien jehtieg li jkun ghal zmien definit u mhux ghal wiehed indefinit. Dan ma jbiddel xejn dwar dak deciz mill-Qrati ordinarji jigifieri li din hija materja rizervata ghall-iskrutinji tal-istess Qrati ordinarji;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' l-eccezzjoni tal-intimati u jiddikjara li mhux kompetenti *rationae materiae* biex jisma u jiddetermina l-kawza;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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