PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 8 ta' Ottubru, 2015

Citazzjoni Nru: 579/2014 AF

Joseph Portelli
vs

Ejder Karadol

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Joseph Portelli tat-30 ta' Gunju 2014 permezz ta' liem ir-rikorrenti ppremetta illi:

1. permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 24 ta' Dicembru 2008 ir-rikorrenti kera lill-intimat l-fond kummercjali Adana, Manor Buildings, Triq it-Turisti, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar kif jirrizulta mill-anness kuntratt Dok A;
2. illi l-intimat qabad u ttermina l-ftehim minghajr ma ta sitt xhur notice skond l-istess ftehim (vide klawsola 3);

3. illi apparti minn hekk, ir-rikorrenti hallas xi licenzji li kellhom ikunu a karigu tal-intimat;
4. illi inoltre l-intimat ikkawza hafna hsarat fil-fond in kwistjoni kemm dam lilu mikri u fil-pussess tieghu;
5. illi ghalkemm l-intimat gie interpellat sabiex ihallas dawn l-arretrati ta' kera kif ukoll il-licenzji baqa' inadempjenti;

Talab lil Qorti joghgobha:

1. tiddikjara li l-intimat huwa debitur versu r-rikorrent skond il-ftehim datat 24 ta' Dicembru 2008 u dana minhabba arretrati ta' kera ghal sitt xhur kif ukoll spejjez ta' licenzji;
2. tiddikjara li l-intimat irreka danni lill-attur konsistenti fi hsarat konsiderevoli fil-fond mikri;
3. tillikwida l-ammont dovut lill-attur ai fini tal-ewwel zewg talbiet;
4. tikkundanna lill-intimat ihallas is-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjez u l-imghax u bl-ingunzjoni in subizzjoni tal-intimat.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mal-istess rikors promutur.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Ejder Karadol permezz ta' liema eccepixxa s-segwenti:

1. Illi, in linea preliminari, l-eccipjenti jeccepixxi l-inkompetenza rationae materiae ta' din il-Qorti stante li hawn si tratta ta' lokazzjoni u konsegwentement skond l-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa l-Bord li jirregola l-kera li ghandu kompetenza jisma' tali kawza;
2. Illi, ukoll in linea preliminari, r-rikors promutur mhuwiex proponibbli mir-rikorrenti fil-mod kif fil-fatt gie propost u dana stante li l-proprjeta mertu tal-

kawza odjerna ma tappartjenix esklussivament lir-rikorrenti u allura, se mai, l-eccipjenti kellu jfittex ghal sehmu biss ta' kwalsiasi drittijiet li jemergu mill-iskrittura privata datata 24 ta' Dicembru 2008;

3. Illi, l-eccipjenti jeccepixxi li huwa ma setax jopera fil-perjodu indikat fl-iskrittura privata mertu tal-kawza odjerna u konsegwentement ebda pre-avviz ma kien dovut lir-rikorrenti;
4. Illi, in oltre, l-eccipjenti jeccepixxi illi qabel ma huwa vvaka l-fond mertu tal-kawza odjerna, kien intlahaq ftehim bejn l-eccipjenti u r-rikorrent fir-rigward tan-notice period u pagamenti ohra maghmula mill-eccipjenti;
5. Illi, meta l-eccipjenti vvaka l-fond mertu tal-kawza odjerna rritorna c-cwievet lir-rikorrenti u r-rikorrenti accetahom minghajr l-ebda rizerva u dana allura ifisser akwijixxenza;
6. Illi mhuwiex minnu li l-eccipjenti kkawza hsarat fil-fond mertu tal-kawza odjerna kemm dam lilu mikri u fil-pussess tieghu;
7. Illi, dwar l-ispejjez, l-eccipjenti jeccepixxi li huwa m'ghandhux jinkorri l-ebda spejjez in konnessjoni mal-proceduri odjerni u dana ghar-raguni hekk kif spjegati fl-eccezzjoni numru 1;
8. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
9. B'rizerva ta' eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda ta' Ejder Karadol.

Semghet it-trattazzjoni verbali tad-difensuri tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Din is-sentenza preliminari hija limitata ghall-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimat li permezz taghha qieghed jeccepixxi l-inkompetenza rationae materiae ta' din il-

Qorti biex tisma' l-kawza ai termini tal-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jistipula hekk:

'Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-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 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba''.

Jidher car li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi.

Dan l-artikolu ghandu jinqara fil-kuntest tal-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 li jaqra hekk:

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

'Illi huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha – "Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et" (Appell 7 ta' Ottubru 1997).

Il-kompetenza ta' Qorti jew Tribunal tigi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawza u f'din il-kawza huwa car li r-rikorrenti qed jaghmel it-talba tieghu sabiex

jithallas l-arretrati ta' kera u danni ohra kagunati mill-okkupazzjoni passata tal-intimat tal-fond in kwistjoni.

Din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et deċiża fit-2 ta' Lulju, 2013 qieset li "... ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta wahda Tribunal Specjali, allura l-gurisdizzjoni tieghu ghandha tiġi interpretata b'mod restrittiv u ghandha tipprevali l-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirriżultax car li l-Bord inghata gurisdizzjoni". Ghalhekk, kompliet tghid dik il-Qorti "kwalunkwe kwistjoni ohra li tinsorgi wara tmiem il-kirja ghalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa bord speċjali b'poteri li jwasslu biss safejn taghtih il-ligi".

Fuq l-insenjament tas-sentenzi Enriketta Bonnici vs Gordon Borg (deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-28 ta' Gunju 2012 u konfermata fl-Appell fl-4 ta' Dicembru 2013) u Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et (deciza mill-Qorti tal-Magistrati Malta fid-9 ta' April 2013 u konfermata fl-appell fit-9 ta' Lulju 2014) saret distinzjoni bejn kirja vigenti u kirja li ntemmet. Gie ritenut:-

"illi l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani inkluz fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. La darba l-kera hija meqjusa mitmuma, l-poter ta' dan il-Bord biex jaghti rimedju fuq arretrati ta' kera u danni kagjonati fil-fond waqt il-kors tal-kirja allura huwa serjament mqieghda f'dubju. Tajjeb li jkun notat illi meta l-legislatur ried jaghti poter lil Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jigifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-tmien tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u inekwivoku. Fit-termini tal-principju, u bi voluit dixit, il-legislatur ma semma' xejn aktar dwar il-poteri tal-Bord f'kirjiet mitmuma. B'hekk il-kelma "kirjiet" fl- artikolu 16(4) ghandha tiftiehem bhala kirjiet veljanti."

Filwaqt illi huwa l-Bord li huwa kompetenti jekk ikun hemm xi kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, jekk iqumu

kwistjonijiet wara li tintemm il-kirja, jkunu l-Qrati Civili li ghandhom kompetenza salv ghal kaz fejn wara tmiem ta' kirja jkun hemm kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, cioe kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu fejn din tqieset bhala wahda li taqa' fil-parametri tal-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.

Il-Qorti ma tqisx li ghandha tbiddel il-fehma gia moghtija fis-sentenzi fuq citati u tqis li din hi l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lil artikolu relevanti tal-kaz.

Fil-kaz odjern, jirrizulta li l-kirja hija mitmuma u li l-intimat ivvaka l-fond inkwistjoni u ghadda l-pussess tal-istess lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti qeghdin jipprocedu ghal hlas skond il-kuntratt ta' lokazzjoni minnhom esebit. Il-kwistjoni odjerna hija dwar ġbir ta' kera u l-hlasijiet ta' licenzja li kienet jkopri l-fond in kwistjoni, flimkien ma' hsarat kagunati fil-fond. Il-Qorti taghmilha cara li dawn huma l-premessi u mhijiex qed taqbel jew tirrifjutahom bhala fatti pruvati, izda ghal finijiet ta' gurisdizzjoni, hi t-talba rikorrenti kif tirrizulta mill-atti li tinvesti jew tizvesti Qorti minn gurisdizzjoni. Il-kwistjoni hi wahda ta' indoli civili generali.

Ghalhekk, din il-Qorti ghandha l-kompetenza mehtiega sabiex tiddeciedi u tiddetermina din il-kawza.

Ghaldaqstant il-Qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat, bl-ispejjez kontra tieghu, u tordna l-prosegwiment regolari tal-kawza.

IMHALLEF

DEP/REG