



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 65/2013

David Vella K.I. nru 183568M

vs

Sebastian Muscat K.I. nru 935449M

Illum, 30 ta' Novembru 2015

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi fit-12 ta' Mejju, 2005, s-socjeta' 'Allmart Limited' (C-29648) u l-intimat, Sebastian Muscat, kienu dahlu f'lokazzjoni tal-fond 103A u 103 (illum 33) fi Triq San Bastjan gewwa Hal Qormi;
2. Illi tali lokazzjoni damet ghal 554-il gurnata u giet sussegwentement terminata fis-16 ta' Novembru, 2006;

3. Illi fl-iskrittura ta' terminazzjoni hemm dikjarat illi s-sid (il-prezenti intimat) ircieva s-somma ta' Lm360 [illum pari ghal €838.57c] *from Allmart Limited as full and final settlement of all obligations on the rental contract agreed by the two parties on 12 May 2005 for the rental of 103A and 103, Saint Sebastian Street Qormi* ' [vide Dok A anness];
4. Illi ghaldaqstant is-socjeta' 'Allmart Limited' irrilaxxat il-pussess fis-16 ta' Novembru, 2006 lis-sid (il-prezenti intimat) u minn tali data ma baqghetx taghmel uzu mill-fond menzjonat;
5. Illi cionostanti tali dikjarazzjoni u terminazzjoni, l-intimat naqas milli jdawwar l-arloggi tad-dawl u ta' l-ilma ta' l-imsemmi fond, bil-konsegwenza illi l-konsum relattiv ghadu jirregistra fuq ir-rikorrent, David Vella, illi fiz-zmien tal-lokazzjoni kien direttur u *company secretary* ta' 'Allmart Limited';
6. Illi ghalkemm il-lokazzjoni kienet bejn is-socjeta' 'Allmart Limited' (C-29648) u l-intimat, Sebastian Muscat, l-awtoritajiet relattivi qed iduru fuq ir-rikorrent personalment sabiex jigu saldati l-hlasijiet ghall-konsum fuq imsemmija;
7. Illi l-imsemmi nuqqas ta' l-intimat – li bhala *bonus paterfamilias* jiehu hsieb idawwar l-arloggi lura minn fuq l-inkwilin precedenti ghal fuqu – qed, u ser ikomplu, jikkawza pregudizzju gravi lir-rikorrent stante li l-entitajiet pubblici qed iduru fuq il-mittenti *in personam*

ghall-hlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma relattivi ghall-fond imsemmi, anke ghaz-zmien ta' wara t-terminzzjoni tal-lokazzjoni, cioe' wara s-16 ta' Novembru 2006 hekk kif ser jirrizulta fil-kors ta' din il-kawza;

8. Illi jigi rilevat illi r-rikorrenti, David Vella, ghalkemm kien direttur u 'company secretary' tal-kumpanija 'Allmart Limited' hu kien irrezenja minn tali funzjonijiet f'Novembru 2008 u l-konnessjoni tieghu fil-lokazzjoni deskritta fl-ewwel paragrafu tal-prezenti, hu kien qed jidher sempliciment ghan-nom u in rappresentanza tal-kumpanija u mhux *in personam* [vide Dok B u Dok C annessi];
9. Illi ghalkemm l-intimat, Sebastian Muscat, gie avvicinat dwar din il-kwistjoni u ghalkemm ukoll interpellat b'missivi legali u ittri ufficjali, l-istess baqa' inert, passiv u inadempjenti [vide Dok D u Dok E annessi]
10. Ghaldaqstant, ir-rikorrent umilment jitlob li dan il-Bord joghgbu:
 - (i) Jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 103A u 103 (illum 33) fi Triq San Bastjan gewwa Hal Qormi kienet bejn is-socjeta' 'Allmart Limited' u Sebastian Muscat;
 - (ii) Jiddikjara li r-rikorrent, David Vella, mhux u qatt ma kien partecipi personalment fil-lokazzjoni tal-

fond 103A u 103 (illum 33) fi Triq San Bastjan
gewwa Hal Qormi;

- (iii) Jiddikjara li r-rikorrent, David Vella, mhux u qatt ma kien personalment marbut, responsabbli u/jew obligat li jhallas kontijiet ta' konsum ta' dawl u ta' ilma relattivi ghall-utilizz tal-fond 103A u 103 (illum 33) fi Triq San Bastjan gewwa Hal Qormi, kemm waqt il-lokazzjoni u kemm wara t-terminazzjoni taghha;
- (iv) Jiddikjara li kwalsiasi konsum ta' dawl u ta' ilma relattivi ghall-utilizz tal-fond 103A u 103 (illum 33) fi Triq San Bastjan gewwa Hal Qormi, wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni mhix responsabbilita' tar-rikorrent, David Vella;
- (v) Jordna lill-intimat, Sebastian Muscat, biex, a spejjez tieghu, jiehu l-passi kollha opportuni, xierqa u necessarji, halli jregga' l-arloggi tad-dawl u ta' ilma fuq ismu u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi mpost fuqu;
- (vi) Jaghti u Jordna kwalsiasi dikjarazzjoni, provvedimenti, direttiva, mizura jew ordni sabiex it-talbiet fuq elenkati jigu sodisfatti u/jew sabiex il-kwistjoni *de quo agitur* tigi finalment u sodisfacentement maghluqa.

Bl-ispejjez tal-prezenti proceduri u dawk ta' l-ittri
ufficjali datati 24 ta' Dicembru, 2012 [nru. 4097/2012 u

4099/2012] kontra l-intimat, illi huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni, u b'riserva a favur tar-rikorrent, u/jew l-aventi kawza minnu, ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri lilu, u/jew lilhom, spettanti skond il-ligi kontra l-intimat fil-foro opportun.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' dan il-Bord biex jiddeciedi it-talbiet tar-rikorrenti u dana peress li s-sub-artikolu (4) tal-artikolu 16 tal-Kap 69 introdott bl-Att X tal-2009, estenda l-gurisdizzjoni ta' dan il-Bord ghall-*'materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani, ... unkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet jkunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja'*. Fil-verzjoni bl-Ingiliz il-hsieb tal-ligi huwa aktar car: *'... the Board shall also decide all matters affecting the leases of urban property, ... including causes relating to the occupation of urban property where such leases have expired.'* Ir-regola ghalhekk hija li l-Bord ghandu guridizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani meta l-kirjiet ntemmu. Ghalhekk fejn ma hemmx kirja ghaddejja, il-Bord ghandu gurisdizzjoni biss jekk il-kwistjoni titratta okkupazzjoni ta' fond urban wara li tkun intemmet kirja; (Enriketta Bonnici vs Gordon Borg deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera, fit-28 ta' Gunju tas-sena 2012, Rikors Numru 40/2011GG);
2. Ir-rikors odjern huwa konfuz u d-domandi huma redatti b'mod lakoniku ghall-ahhar b'tali mod u manjiera illi ma

huwiex possibbli għall-konvenut li jiddetermina il-bazi tal-azzjoni attrici dan anki kif ritenut fis-sentenza Cassar Flavia et Noe vs Muscat Carmelo et Noe, u dan kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru tas-sena 2011;

3. Illi għalhekk isegwi li r-rikorrenti jrid jindika x'tip ta' azzjoni qieghed jittanta;
4. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jigu michuda kontrih bl-ispejjeż kontrih u dana peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
5. Illi minghajr pregudizzju għas-suespost, dwar l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba talba dan il-Bord ma għandux il-kompetenza li jiddecidihom u dana peress li David Vella ma għandux l-interess guridiku sabiex iressaq ebda azzjoni quddiem il-Bord peress li hu qatt ma kien parti minn ebda lokazzjoni u għalhekk ma jistax jirrikorri quddiem dan il-Bord għall-ebda rimedju u dana peress li dan il-Bord għall-*'materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani, ... unkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet jkunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja'*;
6. Illi dwar il-hames u sitt talba David Vella ma għandu ebda interess guridiku sabiex iressaq it-talbiet *de quo* u dana peress li huwa ma huwiex parti minn ebda lokazzjoni li qatt kienet tezisti bejn Allmart Limited u Sebastian Muscat;

7. Illi ghaldaqstant l-attur ma kellux il-kompetenza li jersaq quddiem dan il-Bord u dana peress li l-mertu jirrigwarda kirja bejn terzi li fiha r-rikorrenti ma kienx parti;
8. Illi r-rikorrenti ma ghandux ibghati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.
9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li fis-seduta tal-1 ta' Lulju 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ma ntavola l-ebda nota ta' sottomissjonijiet dwar l-ewwel , il-hames, u s-sitt eccezzjonijiet preliminari minkejja li kien talab l-awtorizzazzjoni tal-Bord ghall-istess.

Illi da parti tieghu l-intimat ressaq in-nota tieghu tardivament u minghajr awtorizzazzjoni tal-Bord, agir deplorabbli stante illi l-awtorizzazzjoni tal-Bord m'ghandhiex tittiehed bhala awtomatika.

Illi dan kollu apparti, minn ezami tar-rikors promotur bid-dokumenti annessi mieghu, huwa minnu illi mill-ewwel premessa nfisha tar-rikors promotur

jirrizulta li r-rikorrent ma hux u ma kienx parti mill-ftehim tal-kirja li abbazi taghha huwa ntavola r-rikors odjern. Konsegwentament ir-rikorrent m'ghandux il-locus standi u l-interess guridiku li tirrikjedi l-ligi sabiex iressaq it-talbiet tieghu quddiem il-Bord odjern.

Ghaldaqstant, il-Bord qed jilqa' dawn l-eccezzjonijiet preliminari tal-intimat bl-ispejjez kontra r-rikorrent, u dan minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrent quddiem il-Qorti kompetenti.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur