BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 86/2014MV

George Muscat [K.I. Nru 429749M] u martu Josephine Muscat [K.I. Nru 582758M]

Vs

Emilio Agius [K.I. Nru 483335M] u Mary Agius [K.I. Nru 707437M] u b'digriet tat-22 ta' Marzu, 2016 il-Bord jordna s-sejha fil-kawza ta' German Soler Tech Limited [C 40489]

Illum, 04 ta' Dicembru, 2020

Il-Bord;

Ra illi r-rikors promotur li permezz tieghu r-rikorrenti ppremettew u talbu hekk:

“1. ILLI l-esponenti krew lil intimati l-fond, ossia garage, bin-numru mhux ufficjali 6, Triq l-Gharghar, Qormi u dan versu l-kera ta’ hdax il-Ewro u hamsa u sittin centezmu €11.65, gja hames Liri Maltin, kull jum;

2. Illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta’ erbatax il-elf hames mija u erba’ Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€14,504.25), rapprezentati kera ghal-perjodu bejn l-1 ta’ Mejju 2011 sa l-iskadenza li ghalqet fil-31 ta’ Ottubru 2014; kif ukoll in oltre huma debituri fl-ammonta ta’ tliet mija u tlettax il-Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€313.26) bhala arretrati ta’ dawl u ilma skond ma jirrizulta minn kont mahrug minn *Automated Revenue Management* data 5 ta’ Ottubru 2014, anness bhala DOK A;

3. Illi dan jintitola ghalhekk lil esponenti illi jitolbu kundanna ghall-hlas tal-ammont dovut ghaliex moruzi fil-kera u spejjez ohrajn;

4. Illi l-morozita’ fil-pagament tal-kera tiggustifika tifforma bazi ghax-xoljiment tal-kirja;

5. Illi minkejja interpellati diversi drabi ghall-hlas anki permezz ta’ ittra Ufficjali ai termini tal-artikolu 166A tal-ligijiet ta’ Malta (Dok B) u ittra bonarja datata 31 ta’ Lulju 2014 (anness Dok C) l-intimati baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' erbatax il-elf tmien mija u sbatax il-Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€14,817.51);

2. tikkundanna lill-intimati ihallsu r-rikorrenti dawn l-istess ammonti flimkien ma' imghaxijiet kummercjali mid-data tal-iskadenza;

3. Prevja kull dikjarazzjoni opportuna minhabba inadempjenza kontrattwali tordna x-xoljiment tal-kirja u l-izgumbrament tal-intimati fi zmien qasir u perentorju stabilit minn dan il-Bord bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-ligi, inkluz dik tad-danni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Ittra Ufficjali datata 27 ta' Awwissu, 2014. L-intimati huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Il-Bord ra r-risposta ta' l-intimati konjugi Agius tal-25 ta' Novembru, 2014 li eccepew is-segwenti:

"1. Preliminarjament qed tigi eccepita n-nuqqas ta kompetenza ta' dan il-Bord in vista tal-fatt li ma tezisti ebda relazzjoni lokatizzja bejn il-kontendenti tant illi lanqas biss gie esebit xi kuntratt ta kera;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess jinghad illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u kwindi ghandhom jigu respinti kif ser jigi ppruvat ahjar waqt l-ismiegh ta' dawn il-proceduri.

3. Illi fit-tielet lok jinghad illi bejn il-kontendenti jezisti konvenju ta' bejgh bejn ir-rikorrenti favur l-intimati fejn tal-ahhar gia hallsu l-maggor parti minn qabel tal-korrispettiv miftiehem kif jirrizulta mill-annessi dokumenti markati Dok A u Dok B.

4. Illi l-imsemmi kuntratt finali ta' bejgh ghadu ma jistax jigi ezekwit peress illi huwa l-meritu ta' kawza pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Dottor Mark Chetcuti.

5. Illi mhux talli l-intimati ma humiex debituri tar-rikorrenti kif allegat fir-rikors promotur izda huma l-istess rikorrentili huma debituri favur l-intimati fl-ammont ta circa tlieta u tletin elf lira maltija (Lm33,000) illum ekwivalenti ghal €76,869.32 fuq negozju iehor li sar bejniethom gewwa Wied il-Ghajn.

6. Illi in vista tal-premess ghandu jirrizulta opportun illi l-proceduri odjerni ma jistghux jissoktaw qabel ma tghaddi in gudikata l-kawza fuq citata quddiem l-Onerevoli Mhallef Dr. Mark Chetcuti bejn l-istess odjerni konendenti u ohrajn;

7. Illi minghajr pregudizzju ghal premess jinghad in oltre li l-ahhar talba rigwardanti x-xoljiment tal-kirja u eventwali zgumbrament minhabba morozita' ma tistax tigi akkolta in vista ta' nuqqas tar-rekwiziti legali fosthom li ma sarux zewg interpellanzi ghal skadenzi varji.

8. B'riserva li jitresqu risposti ulterjuri hekk ikun il-kaz."

Illi r-rikorrenti konjugi Muscat prezentaw rikors fit-28 ta' Jannar, 2016 fejn talbu lil dan il-Bord jordna li tissejjah fil-kawza s-socjeta' German Solar Tech Limited, liema talba intlaqghet permezz ta' digriet tat-22 ta' Marzu, 2016 u permezz ta' risposta prezentata fit-2 ta' Settembru, 2016, is-socjeta' German Solar Tech Limited eccepiet is-segwenti:

"1. L-improponibilta' tal-azzjoni stante illi l-allegat ftehim ta' kera vantat mill-atturi ma hux wiehed validu fil-ligi. Ai termini tal-artikolu 1531A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta tali ftehim ad validatem ghandu ikun redatt bil-miktub stante illi huwa kuntratt maghmul wara l-1 ta' Jannar 2010;

2. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi ma hemm ebda fehim ta' kera dovuta fuq il-fond garage numru 6, Triq l-Gharghar, Hal-Qormi, ghal-perjodu ta' bejn l-1 ta' Mejju 2011 u l-31 ta' Ottubru 2014. Il-kuntratt ta' kera precedenti li skada fis-17 ta' Lulju 2010 (Dok A) u qatt ma gie estiz la bil-kitba jew lanqas xort' ohra. Illi ghalhekk ma hemm ebda pagament dovut.

3. Illi jirrizulta illi l-atturi wara dahhlu f' pattijiet ma' terzi ghal bejgh tal-fond permess ta' konvenju (Dok B) u li l-ezekuzzjoni tal-imsemmi konvenju huwa soggett ghal proceduri gudizzjarji;

4. Illi ma hemm ebda kera jew drittijiet naxxenti minn ftehim ta' kera ghar-ragunijiet sesposti. Jirrizulta ghalhekk illi l-atturi ma ghandhom ebda jedd jivvintaw it-talbiet taghhom u f' kull kaz din l-onorabbli tribunal ma hux kompetenti

jiddetermina talbiet illi ma humiex relatati ma ftehim lokatizzju

5. Illi ma hemm ebda inadempjenza kuntrattwali ta' kera u lanqas kera arretrata dovuta. Kemm il-darba t-talba attrici hija intenzjonati biex tirkupra kumpens ghall-allegat okkupazzjoni indebiti (li hija kontestata mill-eccipenti) din hija kwistjoni delittwali u ghalhekk dan it-Tribunal ma huwiex kompetenti jiddetermina tali talba;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kull talba ghall-hlas ta' arretrati ta' kera hija preskritta ai termini tal-artikolu 2156c u 2156f tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kull talba ghal kumpens ghad-danni hija preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

8. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi ghandhom ikunu l-atturi illi jippruvaw sal-grad rikjest mill-ligi, l-allegazzjonijiet imqajjma minnhom fir-rikors promotur taghhom.

9. Illi f'kull kaz is-socjeta' esponenti qieghdha tichad il-pretensjonijiet tal-atturi fl-intier taghhom liema pretensjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

10. Salv ecezzjonijiet ulterjuri.

> Ghaldaqstant, is-socjeta' kjamata in kawza esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jilqa' l-eccezzjonijiet taghhom u jichad it-talbiet tar-rikorrenti kollha fl-intier taghhom, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, min issa ngunti in subizzjoni."

Ra l-atti.

Sema' x-xhieda.

Ra u qies d-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra s-sottomissjonijiet tas-socjeta' German Solar Tech Limited prezentata fil-15 ta' Marzu 2019.

Ra s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti konjugi Muscat prezentati fis-26 ta' April, 2019.

Ra li minkejja li dan il-Bord ikkonceda numru ta' differimenti ghall-prezentata tan-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati konjugi Agius, dawn naqsu milli jaghmlu dan.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari fuq l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati konjugi Agius.

Ikkunsidra

Din hija talba tar-rikorrenti *qua* sidien tal-fond ossia garage bin-numru mhux ufficjali 6, Triq l-Gharghar, Qormi sabiex dan il-Bord (1) jiddikjara li l-intimati huwa debituri tar-rikorrenti fis-somma ta' €14,817.51c rapprezentanti hlas ta' kera u konsum ta'

dawl u ilma (2) tikkundanna lill-intimati jhallsu l-istess ammont (3) Tordna l-izgumbrament minhabba inadempjenza kontrattwali.

Illi l-Bord jibda billi josserva li permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati konjugi Agius qieghdin jecepixxu limitatament il-kompetenza ta' dan il-Bord. Huwa ghalhekk li din is-sentenza preliminari ser titratta limitatament dan il-punt. Dan qieghed jinghad in vista tal-fatt li x-xhieda prodotta quddiem dan il-Bord mil-intimati konjugi Agius kienet tikkoncerna l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' interess guridiku tant li fix-xhieda tieghu ta' nhar is-7 ta' Mejju, 2015 Emilio Agius xehed li "*Jien ghamilt l-eccezzjoni preliminari illi m'hemmx relazzjoni guridika bejni u bejn ir-rikorrenti peress li mhux minnu li jien u marti nikru l-garaxx inkwistjoni minn ghandhom*" (a folio 21 tal-process). Madanakollu, l-Bord huwa obbligat li jiddeciedi skont l-eccezzjonijiet li ghandu quddiemu.

Ikkunsidra:

Nhar is-7 ta' Mejju, 2015 **Emilio Agius**[1] xehed fejn spjega li ma hemmx relazzjoni guridika bejnu u bejn ir-rikorrenti peress li mhux minnu li huma jikru l-garaxx minghandhom. Kompla jghid illi il-garaxx huwa mikri lis-socjeta' tieghu German Solar Tech Ltd.

George Muscat[2] xehed fl-10 ta' Novembru 2016, fejn spjega li l-kirja tal-garaxx no. 6 Triq l-Gharghar, Qormi, kienet bil-miktub, u kienet lil Emilio Agius f'ismu personali. Meta muri l-ftehim,

[1] A folio 21 tal-process
[2] A folio 50-52 tal-process

jghid illi wara li skadew it-tlett snin, Emilio kien zamm il-fond bil-kera izda Emilio kien ried li jixtri l-fond. Mistoqsi jekk kienx gie iffirmat konvenju ix-xhud wiegeb fl-affermattiv, liema konvenju kien gie ffirmat ghall-bejgh tal-garaxx in kwistjoni.

Fit-8 ta' Mejju, 2017 kompla jixhed **George Muscat**[3] fejn spjega li kien kera l-fond in kwistjoni lil Emilio Agius ghal tlett snin, liema fond kellu jintuza sabiex jingiebu affarijiet minn barra. Kompla li wara li kienu ghaddew xi sentejn minn meta bdiet il-kera is-Sur Agius wera ix-xewqa li jzomm il-fond, ghal liema talba hu kien awtorizzah sabiex ikompli bil-kera tal-garaxx: "Wara xi ftit kien qalli, wara li ghaddew xi sentejn jew sentejn u nofs xi haga hekk qalli ha nzommu ta l-garaxx. Ghidtlu zommu, jien dejjem lilu naf." Kompla li madanakollu mis-sena 2010, kera qatt ma thallset. Ix-xhud spjega li l-hlas ghal-kera kien isir minn Emilio Agius fi flus kontanti jew inkella permezz ta' cekk, u meta l-hlas kien isir permezz ta' cekk, ic-cekk kienu jkunu f'isem Emilio Agius. Mistoqsi fuq il-garaxx in kwistjoni, ir-rikorrent jghid illi dan dejjem ikun maghluq u c-cwievet tieghu qeghdin ghand is-Sur Agius peress li hu ghandu l-pussess tal-fond u hu dejjem lilu jaf bhala l-inkwilin.

Emanuel Grech[4] xehed fit-18 ta' Gunju 2018, li kemm Muscat kif ukoll Agius hbieb tieghu. Jghid illi Emilio kien jinsisti lil Muscat biex jikrielu il-garaxx mertu ta' dan ir-rikors u eventwalment il-partijiet waslu fi ftiehem. Spjega li l-garaxx inkera lil Agius. Zied li qatt ma kien xhud ta' xi kera izda sal-lum il-gurnata l-garaxx ghadu fil-pussess ta' Agius. Mistoqsi jekk kienx prezenti meta thallset xi kera minn Agius lil Muscat, huwa

[3] A folio 69-75 tal-process
[4] A folio 108-112 tal-process

jwiegeb fl-affermattiv, u li l-hlas kien isir bic-cekk. Meta mistoqsi fil-kontro-ezami jekk il-ftehim tal-kera kienx bil-miktub, jwiegeb li jahseb li ghamlu xi karta, pero' jghid li jekk saret xi karta hu ma kienx prezenti.

Ikkunsidra

Illi jinghad li permezz l-Att X tal-2009 il-poteri tal-Bord gew amplifikati u gew akkordati lill-Bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrajn li jiddeciedi dwar il-kwestjonijiet kollha konnessi ma' kuntratt ta' kera.

Illi minn qari tad-dibattiti parlamentari li pprecedew il-promulgazzjoni tal-Att numru X tal-2009 wiehed mal-ewwel jinnota illi l-ghan tal-legislatur kien illi jipproponi ligi li tirregola b'mod holistiku il-kirijet kollha vigenti f'dak iz-zmien kemm qabel l-1995 kif ukoll wara din id-data meta l-ligijiet tal-kera gew liberalizzati. Ma jidhirx illi ir-*ratio legis* wara l-emendi il-godda kien illi jigu eskluzi xi kirjiet. Fil-fatt l-artikolu il-gdid enumerat 1531A jiddisponi:

"(1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula: (a) il-fond li ser jinkera; (b) l-użu miftiehem; (ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera; (d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif; (e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas. (2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, ilkuntratt ikun null. (3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar,

2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi."

L-artikolu 1525 tal-Kap 16, emendat bis-sahha tal-Att X, issa jipprovdi illi:

1525. (1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' haga kemm ta' xoghol jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, izda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 ghandu jsir bil-kitba.

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 talKiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

In oltre, l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 (Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini) jghid:

"Minkejja d-dispożizzjonijiet 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 intemmu wara terminazzjoni ta' kirja."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** (deċiża fis-16 ta' Diċembru 2015) u **Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et** (deċiża ukoll fis-16 ta' Diċembru 2015) il-Qorti ta' l-Appell irriteniet li anke fejn il-kirja tkun intemmet, jibqa' xorta l-Bord tal-Kera li għandu l-kompetenza li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi mal-kuntratt tal-kirja. F'dawn iz-zewg sentenzi l-Qorti irrikonoxxiet li kien hemm ġurisprudenza li tgħid mod ieħor, madanakollu osservat li l-Artikolu 1525 ma jiddistingwix bejn kirijiet in vigore u kirjiet li ntemmu.

Fil-kaz hawn skrutinat, l-intimati konjugi Agius jikkontendu li dan il-Bord mhux kompetenti jisma' l-kawza odjerna ghaliex ma hemm ebda relazzjoni lokattizja bejn il-kontendenti.

Illi jibda billi jinghad li l-intimat Agius prezenta kuntratt ta' kera datat tmintax ta' Lulju tas-sena elfejn u erbgha (18.07.2004), fejn l-oggett tal-kirja huwa garaxx bin-numru 6, Triq Gharghar, Qormi ghal perjodu ta' tlett snin bil-kera ta' Lm5 kuljum pagabbli kull sena bil-quddiem.

Mill-provi rrizulta li madwar sentejn u nofs wara l-bidu tal-kirja u cioe' qabel it-terminazzjoni taghha, kien hemm ftehim verbali li l-kirja tibqa tiggedded u ghalhekk ai termini ta' l-artikolu 1532 tal-Kodici Civili, l-kirja baqghet tiggedded kull sena.

1532(1) Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin:

(a) il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa mobbli jitqies magħmulgħaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri, għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena;għal xahar, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem tant kulljum:

Iżda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera ġiex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-ġurnata, jitqies li ġie miftiehem skont l-użu.

Illi fil-kaz in ezami ma hemmx dubju li r-relazzjoni bejn il-partijiet hija konsegwenti ghall-kuntratt ta' kera u konsegwentament ai termini tal-ligi u ai termini tal-gurisprudenza kif abbraccjata mill-Qrati taghna, il-Bord tal-Kera huwa kompetenti sabiex jisma' dan il-kaz.

Illi ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati konjugi Agius qieghda tigi michuda.

Bl-ispejjez ta' din is-sentenza preliminari kontra l-intimati konjugi Agius.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur