MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 58/2009

Joseph Borg (ID 869049M) u martu Carmen Borg (ID 270152M) ghall interess li jista' jkollha.

vs

Edgar Bonnici maghruf ahjar bhala Edgar Bonnici Mallia

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma proprjetarji tal-fond Flat 2, Frida Flats, Naxxar Road, Birkirkara, liema proprjeta' r-rikorrent Joseph Borg akkwisita b'wirt min ghand missieru Julian Borg;

Illi l-intimat kien kera l-fond msemmi bi ftehim tal-21 ta' Novembru 1989 (Dok A), appuntu minn ghand l-imsemmi Julian Borg;

Illi ai termini lta' l-Artikolu 9 (a) (i) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, s-sidien rikorrenti ghandhom dritt illi jitolbu l-permess lil dan il-Bord li jigu awtorizzat jirriprendu lura l-pussess tal-fond hawn fuq msemmi, u dan partikolarment peress illi l-intimat kerrej naqas milli jkun puntwali fil-hals tal-kera;

Illi jigi hawnhekk dikjarat illi l-intimat kien darbtejn mitlub ihallas il-kera, permezz ta' ittra gudizzjarja tas-16 t'April 2009 (ittra 2207/09) u ohra tal-11 ta' Mejju 2009 (ittra nru. 2580/09) – it-tnejn debitament notifikati (Dok B u Dok C) u ghal-liema interpellazzjonijiet l-intimat baqa' inadempjenti anke war al-eghluq ta' 15-il jum kif trid il-ligi, kollox kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il_Bord joghgbu;

Jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-fond hawn fuq imsemmi, ossia dak Flat 2, Frida Flats, Naxxar Road, Birkirkara;

Jipprefiggi lill-intimat zmien qasir u perentorju sabiex jizgombra mill-istess fond hawn fuq imsemmi;

Bl-ispejjes kollha kontra l-intimat, inkluz dawk tal-ittri ufficjali 2207/09 u 2580/09;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

Illi in oltre, huwa fil-fatt ir-rikorrenti illi mhuwiex jonora l-ftehim ta' bejn il-kontendenti in kwantu qieghed jirrifjuta illi jeffettwa riparazzjonijiet ta' natura straordinarja illi l-fond ghandu bzonn u li minkejja li l-esponent ilu li nfurmah bihom, huwa baqa' inadempjenti u dan kif ser jigi ahjar dpjegat fil-kontro-talba;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Ra l-kontro-talba tal-intimat:

Illi l-intimat rikonvenjenti qieghed jiprevalixxi ruhu bid-dritt moghti lilu tal-kontro-talba ai termini tal-artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi l-esponenti jikri l-fond ossia appartament bin-numru tnejn (2) tfi blokk bl-isem ta’ Frida Flats, Naxxar Road, Birkirkara min ghand ir-rikorrent Joseph Borg;

Illi l-fodnd ghandu diversi hsarat ta’ natura strutturali li jehtiegu xoghol ta’ riparazzjoni ta’ natura straordinarja;

Illi r-rikorrenti rokonvenut, ghalkemm infurmat b’dawn il-hsarat u ghalkemm gie mitlub jaffetwa r-riparazzjonijiet necessarji, huwa baqa’ inadempjenti;

Illi ghalhekk l-esponenti kellu jressaq din il-kontro-talba;

Ghaldaqstant l-intimat rikonvenjenti mumilment lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jordna lir-rikorrenti rikonvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa, jaffettwaw ix-xogholijiet mehtiega fil-fond ossia appartament bin-numru tnejn (2) fi blokk bl-isem Frida Apartments f’Naxxar Road Birkirkara u dan taht is-supervisjoni ta’ perit mahtur minn din il-Qorti;
2. Tordna illi fin-nuqqas, l-intimat rikonvenjenti jaghmel talli xogholijiet ta’ riparazzjoni a spejjez tar-rikorrenti rikonvenuti;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti rikonvenuti;

Ra r-risposta tar-rikorrenti ghal kontro-talba tal-intimat;

Qabel xejn l-esponenti jiddikjaraw illi qed jaghtu ruhhom b’notifikati bil-kontro-talba mressqa mill-intimat’

It-talbiet mressqa fil-kontro-talba tieghu huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda u respinti ghas-segwenti ragunijiet;

1. Preliminarjament l-insostenibilita' tat-talbiet maghmula permezz tal-kontro-talba in kwantu illi dan l-Onorabbli Bord ma ghandux il-gurisdizzjoni illi jaqta' u jiddeciedi talbiet bhal dawk mressq, liema talbiet kellhom jitreessqu se mai quddiem il-Qrati ordinarji u mhux quddiem dan il-Bord specjali. Dan ghaliex it-talbiet hemmhekk mressqa huma msejjsa se mai fuq provedimenti li jinsabu fil-Kodici Civili u mhux fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li minnu jemanu preciz il-poteri ta' dan l-Onorabbli Bord;
Issir referenza ghall-kaz El Dara Limited vs Emanuel Galea (1500/1996) (deciza mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru 2010), fejn il-Qorti tal-Appell qalet espressament illi *"il-bord ghandu kompetenza limitata u mhux kull meta li jkun il-kaz ta' interpretazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera, allura dawn il-Qrati ma ghadhomx aktar kompetenza. Sakemm il-materja ma tirrinkwadrax ruhha fil-poteri tal-Bord, huma l-Qrati ordinarji jinterpretaw u jiddeterminaw l-applikazzjoni o meno tal-ligijiet specjali tal-kera".*

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju, illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jiddikjara l-improponibilita' tal-kontro-talba in kwantu illi ai termini tal-**Artikolu 396 tal-Kap 12** tal-Ligijiet ta' Malta, konvenut *"jista' jaghmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba ta' l-attur …".* Jigi umilment eccepit illi ma tista' qatt il-kontro-talba mressqa tigi meqjusa bhala konessa mat-talba tal-attur, u dan precizament peress illi t-talba tal-attur (hawnhekk rikorrenti) hija dik ghax-xoljiment tal-lokazzjoni u konsegwentement sabiex l-istess atturi (hawnhekk rikorrenti) jirriprendu lura l-pussess tal-fond de quo. Ma' tista' qatt ghalhekk, il-proposta kontro-talba, hija meqjusa konessa mat-talba tal-attur, peress illi una volta illi t-talba tal-attur tigi milqugha, tispicca l-lokazzjoni u konsegwentement l-inutilita' tal-kontro-talba;

3. Fit-tielet lok ghalhekk u in segwitu ghal dak hawn fuq sottomess, illi dan l-Onorabbli Bord ghandu l-

ewwel jghaddi sabiex jiddeciedi dwar it-talba promutura tar-rikorrenti peress illi f'kaz ta' ezitu pozittiv ghaliha, tigi awtomatikament insostenibbli l-azzjoni proposta bil-kontro-talba;

4. Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talbiet tal-intimat fil-kontro-talba tieghu ghandhom jigu respinti peress illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, in kwantu illi la hemm hsara kif minnha premess u allegat, la qatt interpella lill-esponenti dwar dak minnu issa allegat u in ogni caso, jekk hemm xi hsara kif minnu allegat, din hija konsegwenza tan-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja illi kien hu obbligat jaghmel izda li ma ghamilx. Illi il-kontro-talba proposta hija ntiza biss u esklusivament sabiex itawal il-proceduri inutilment;

5. Salv risposta ulterjuri u bl-ispejjez kontra l-intimat;

Semgha lill-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari fuq l-eccezzjoni tar-rikorrenti ghal-kontro-talba tal-intimat senjatament dwar in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dan il-Bord stante li l-kontro-talba tal-intimat hija msejsa fuq provvedimenti li jinsabu fil-Kodici Civili u mhux fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li minnu jemanu il-poteri ta' dan il-Bord;

Ir-rikorrenti ghamel referenza ghas-sentenza tal-kawza fl-ismijiet El Dara Limited vs Emanuel Galea (1150/1996) deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru 2010. Ezaminata din is-sentenza jirrizulta wisq evidenti illi l-fatti specie taz-zewg kawzi huma ghall-ahhar diversi minn xulxin u s-sentenza citata ghalhekk ma ghandha rilevanza ghall-kaz odjern.

Issa il-kaz in dizamina kien intavolat quddiem dan il-Bord fis-7 ta' Dicembru 2009 u t-talba rikonvenzjonali tal-intimat kienet intavolata fit-2 ta' Lulju 2010. Dan qed ikun senjalat peress illi l-Att X tal-2009 tad-19 ta' Gunju 2009

introduca diversi emendi ghat-Titolu IX (Fuq il-Kuntratt tal-Kiri) tal-Kapitolu 16 fejn huma elenkati *inter alia* l-obbligi tal-kerrej u tas-sid dwar il-haga mikrija. L-artikolu 39 tal-Att X tal-2009, jipprovdi disposizzjoni transitorja u is-subinciz (5) tal-dan l-artikolu jipprovdi hekk:

Il-Bord tal-Kera mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan izda li kawzi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali ohra ghandu jibqghu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali.

Fit-talba rikonvenzjonali tieghu l-intimat jallega li r-rikorrenti *qua* sid tal-fond naqas milli jaghmel riparazzjonijiet ta' natura straordinarja ghal hsarat ta' natura strutturali. L-obbligu tas-sid li jaghmel tajjeb ghal dawn l-allegati hsarat huwa ravvizat fl-artikolu 1540 tal-Kap 16. Issa l-Att X tal-2009 kkonferixxa gurisdizzjoni specjali addizjonali lill-Bord tal-Kera, billi kif inghad *supra*, kkonferixxa guridizzjoni esklussiva lill-Bord sabiex jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani.

Ghalhekk r-rikorrenti m'ghandux ragun fl-eccezzjoni tieghu dwar in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dan il-Bord, liema eccezzjoni qed tkun respinta;

Stante n-natura novativa ta' din l-eccezzjoni, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza In Parte >

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