MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2011

Rikors Numru. 48/2010

Alfred Balzan (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 824237M) u martu Maria Assunta sive Mary Balzan (detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 867238M)

vs

John Cuschieri (detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 55957M) u martu Claire Cuschieri detentrici tal-passaport malti 178628

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid:

1. Illi r-rikorrenti u l-intimati iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni datata 12 ta' Dicembru, 2006 u li permezz taghha r-rikorrenti ikkonceda b'titolu ta' kera lill-intimat il-fond li huwa warehouse u zewg flats adjacenti l-imsemmi warehouse mibnija fuq plot ta' art ta' circa erba mija

tmienja u sittin metri kwadru u tinsab gewwa Ninu Cremona Street kantuniera ma' Wells Street, Paola (kopja ta' l-iskrittura annessa u immarkata Dok A);

2. Illi ai termini tal-istess skrittura l-kera tal-fond de quo kellha tkun ta' elfejn tlett mija u tletin euros (€2,330) kull xahar;

3. Illi sal-lum l-intimat naqas milli jhallas diversi skadenzi tal-kera u senjatament l-ahhar pagament sar f'Novembru, 2007 u ghalhekk il-kera dovuta hija minn Dicembru tas-sena 2007 sal-lum dejjem fl-ammont ta' elfejn tlett mija u tletin euros (€2,330) kull xahar ammontanti bl-imghax ghal sebgha u sebghin elf, tmien mija u sebgha u erbghin Euros (€77,847);

4. Illi r-rikorrenti interpellaw lill-intimati permezz ta' ittra ufficjali datata tnejn (2) ta' Novembru, 2009 u xorta baqa inadempjenti (kopja ta' l-ittra ufficjali annessa u mmarkata Dok B);

5. Illi cio nonostante l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

6. Illi l-esponenti jikkonferma illi jaf il-fatti suesposti personalment u li safejn jaf hu, l-intimat m'ghandhux difiza xi jressaq.

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex dan il-Bord m'ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti necessarji u opportuni:

1. Jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati minhabba l-morozita' taghhom kissru l-ftehim ta' lokazzjoni datat 12 ta' Dicembru, 20067 ta' Ottubru, 2005 u ghaldaqstant il-kirja giet terminata *ipso facto;*

3. Jikkundanna lill-intimati sabiex jizgumbra mill-fondi li huwa warehouse, zewg flattijiet adjacenti l-imsemmi

warahouse mibnija fuq plot ta' art ta' circa erba' mija tmienja u sittin metru kwadru u tinsab gewwa Ninu Cremona Street kantuniera ma' Wells Street, Paola fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

4. Jikkundanna lill-intimati ihallas is-somma kumplessiva ta' sebgha u sebghin elf tmien mija sebgha u erbghin euros (€77,847) rapprezentati diversi skadenzi ta' elfejn tlett mij au tletin euro (€2,330) il-wahda;

Bl-ispejjez u bl-interessi skond il-ligi, u b'rizerva ghal kwalsiasi dritt ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat, li huwa minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid:

Illi in linea preliminari, l-inkompetenza ta' dan l-Bord, *ratione materiae,* u dana, stante li l-azzjoni odjerna kellha tigi intavolata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili, hekk kif giet intavolata l-ittra ufficjali (numru: 3951/2009) pprezentata mill-istess rikorrenti konjugi Balzan;

Illi fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont kif mitlub mhuwiex dovut, stante illi rikorrenti ghamlu konteggi erroneji, b'dan illi jistghu jarrikkixxu ruhhom indebitament, kif ser jigi ampjament ppruvat.

Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimat ma jistax jinzamm responsabbli ghall-hlas ta' imghaxijiet oltre' r-rata stabbilita' mill-ligi.

Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost ma jissussistux l-elementi rikjesti mill-ligi u/jew stabbiliti fil-kuntratt ffirmat bejn il-partijiet, ghar-ripreza tal-fond fuq bazi ta' morozita', minhabba l-inesistenza ta' kirja.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari mqanqla mill-intimati dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae*;

Skond ir-rikorrenti, l-intimati huma inkwilini ta' diversi fondi taghhom adjacenti u sovrastanti ghal xulxin li inkrew lilhom b'kuntratti separati matul is-snin. Fl-2006, l-intimati ftehmu mar-rikorrenti li jizvuluppaw is-sit li fuqhom huma mibnija dawn il-fondi billi r-rikorrenti joffru l-art taghhom u l-intimati jiffinanzjaw l-izvilupp u jaqsmu r-rikavat bejnithom b'dan illi sakemm isehh dan kollu, kompriz kundizzjonijiet elenkati fl-iskrittura ta' ftehim, l-intimati inkwilini jibqghu ihallsu l-kera tal-fondi kollha. Skond l-intimati, l-ftehim ta' zvilupp ma jammontax ghall-kera tal-fondi u ghalhekk vvantaw l-eccezzjoni in ezami;

Ezaminati l-provi, konsistenti f'dokumenti, jemergi illi s-socjeta' Vincent Cuschieri Co Ltd hija inkwilina ta' fondi mikrija lilha mir-rikorrenti kif qed ikun elenkat hawn taht:

1. Permezz ta' skrittura tat-23 ta' Mejju 1995, Alfred Balzan kera lil **Vincent Cuschieri Co Ltd**, awtorizzat mill-Bord tad-Diretturi, il-flat numru 2 u l-fond gdid ta' fuqu ghal perjodu ta' sitt snin bil-kera ta' Lm350 kull xahar b'dan illi fl-ewwel sitt snin s-sid jkun qed jitlob kera ta' Lm250;
2. Permezz ta' skrittura bejn l-istess partijiet bid-data tal-24 t'Ottubru 1995, kien dikjarat illi l-kera ta' Lm5,500 kull sena bil-quddiem ghall-*warehouse* f'Triq Ninu Cremona, u l-kera ta' Lm250 kull xahar ghall-flat 2 u l-bini ta' fuqu, filwaqt illi jibqghu fis-sehh ghandhom ikunu pagabbli bil-modalita' gdida kif espressa f'din l-iskrittura.

3. Permezz ta’ skrittura tad-9 ta’ Dicembru 1999 s-socjeta’ **Vincent Cuschieri Co Ltd**, awtorizzata mill-Bord ta’ Diretturi, kriet il-fond, Flat numru 1, f’Ninu Cremona Street, kantuniera ma’ Wells Street, Paola u l-garage sottostanti ghall-kera ta’ Lm400 kull xahar b’dan illi fl-ewwel hames snin, l-kera mitlub huwa dak ta’ Lm300 kull xahar;
4. Permezz ta’ skrittura bejn l-istess partijiet, kien patwit illi l-kirjiet kollha, jigifieri l-Lm5,500 fis-sena tal-warehouse, l-Lm250 fix-xahar ghall-flat 2 u l-bini sovrastanti u it-Lm300 fix-xahar ghall-flat 1 u l-garage sottostanti, ghandhom jibqghu kif inhuma izda jithallsu bil-modalita’ kif spjegat f’din l-iskrittura;
5. Permezz ta’ skrittura tat-12 ta’ Dicembru, 2006, Alfred u Maria Assunta konjugi Balzan dahlu fi ftehim ma John u Claire konjugi Cuschieri f’isimhom sabiex isir zvilupp tal-proprjeta konsistenti f’warehouse u zewg flats adjacenti l-warehouse ta’ liema l-konjugi Balzan iddikjaraw li huma s-sidien;

Minn din l-ahhar skrittura, jemergi illi n-negozju bejn il-partijiet jikkonsisti filli s-sidien rikorrenti joffru l-art li fuqhom huma mibnija l-fondi u l-intimati jibnu minflokhom u a spejjez taghhom, 16-il garage, 12-il appartament u 3 *penthouses*. Skond il-klawsola numru 3, dan il-ftehim kellu jidhol fis-sehh mal-hrug tal-permessi relattivi mill-MEPA u ma ngiebet ebda prova jekk dan il-ftehim allura dahalx fis-sehh jew le. L-klawsola numru erba, li hija l-pern tal-kwistjoni kollha tipprovdi hekk: *Spouses Cuschieri are to pay spouses Balzan a sum of Lm1,000 per month, until all works on the new project are completed and the apartments are ready for sale*. L-intimati isostnu illi dan il-hlas ma jammontax ghall-kera u ghalhekk dan il-Bord mhux kompetenti sabiex ikun adit b’dan il-kaz;

Kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** deciza fis-6.10.2004: “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”. Opportunement

jinghad illi l-emendi introdotti fil-Kap 16 permezz ta’ l-**Att X tal-2009** indubjament jikkolpixxu l-kompetenza ta’ dan il-Bord u senjatament l-Artikolu 1525(1) Kap16 issa jipprovdi li l-Bord tal-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban u ta’ dar ghall-abitazzjoni u ta’ fond kummercjali. Din id-disposizzjoni hija replikata fl-artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-artikolu 38 (a) tal-fuq citat att jipprovdi imbaghad ghad-dhul ta’ subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69 u jghid hekk:

“(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, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta’ fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta’ kirja.”;

Minkejja dan, il-vertenza li biha huwa impenjat dan il-Bord hija dwar jekk tezisti o meno bejn il-partijiet relazzjoni *qua* sid u kerrej li dwarha llum ghandu gurisdizzjoni eskussiva it-Tribunal, liema relazzjoni qed tkun michuda mill-intimati. Jibda biex jinghad illi ma hemmx dubbju illi din ir-relazzjoni tezisti bejn Alfred Balzan u s-socjeta’ Vincent Cuschieri Co Ltd *qua* l-fond konsistenti f’*warehouse* u zewg flats fi Triq Ninu Cremona, Paola tramite l-iskritturi ezaminati rikapitolati *supra* fejn hemm pattwit bejn il-partijiet f’kull skrittura kiri tal-fondi relattivi. Issa, r-rikorrenti konjugi Balzan adew lil dan il-Bord bhala sidien ta’ fondi li huma isostnu li huma lokati lill-intimati konjugi Cuschieri fil-kapacita personali taghhom. Ezaminata l-iskrittura tat-12 ta’ Dicembru 2006, jemergu zewg fatturi determinanti ghal-vertenza ta’ dan il-kaz. Din l-iskrittura titratta dwar l-istess fondi gia mikrija lis-socjeta’ Vincent Cuschieri Co Ltd permezz ta’ skritturi separati dwar kull fond. Fit-tieni lok, bid-differenza tal-iskritturi l-ohra, din ma titkellimx dwar kera tal-istess fondi kollettivament u frankament huwa pjuttost kontrasens kif r-rikorrenti qeghdin iqisu s-somma ta’ Lm1000 fix-xahar bhala kera meta huma stess qeghdin jikkonsentixxu ghat-twaqqih

tal-istess fondi fejn allura dik is-somma ghandha tirraprezenta haga ohra. Dik l-iskrittura hija wahda li tirregola negozju bejn il-partijiet Balzan u Cuschieri ghall-izvilupp ta’ fondi mikrija lil terzi persuni mill-istess Balzan lil Vincent Cuschieri Co Ltd u dan il-Bord irid bil-fors ihares lejh mill-ottika ta’ kuntratt distint u separat. Dan il-kuntratt bl-ebda mod ma jippresta ruhu bhala kuntratt ta’ kiri ta’ fond jew fondi anqas jekk wiehed igebbed kemm jista’ r-regoli tal-interpretazzjoni u dan mhux tant ghaliex, kontra li jipprevali fil-kuntratti l-ohra fejn il-partijiet huma ben definiti bhala sid u kerrej u li l-hlas huwa kera tal-fondi, izda ghaliex anke in mankanza ta’ dan, ma hemm assolutament xejn li jista’ b’xi mod jippostula xi ftehim ta’ kirja bejn il-partijiet.

Tenut li dan il-Bord huwa kompetenti biss, anke jekk esklussivament, f’materja ta’ kera, u tenut li ma tezistix dik ir-relazzjoni bejn il-partijiet odjerni, dan il-Bord jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ l-eccezzjoni sollevata mill-intimati u ghalhekk jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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