MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' April, 2014

Rikors Numru. 126/2010

Cecil **Fiorini (ID94746M)**

vs

Keith Caruana (ID154078M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat 16 ta' Mejju, 2007, ir-rikorrent kera l-fond Sea Shell Mansions, appartament numru wiehed (1), kif ukoll zewg (2) garages sottostanti, gewwa Shipwreck Promenade, Xemxija, lill-intimat u lil certu Nick Rowlands, solidament bejniethom kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat Dok CF 1; fejn ta' l-ahhar ma baqax jokkupa l-fond *de quo* u l-intimat Keith Caruana assuma l-obbligi kuntrattwali esklussivament, u dana, bil-kunsens tar-rikorrent.

2. Illi l-intimat ilu diversi drabi li waqa' moruz fil-hlas ta' kera b'dan illi l-kera tax-xhur Frar 2010, Marzu 2010 u April 2010, illi komplessivament jammontaw ghal disa mija u tmien Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€908.45), ghandhom dovuta.

3. Illi tul l-okkupazzjoni tieghu fil-fond *de quo* sallum huwa naqas milli jhallas il-kontijiet in konnessjoni mal-konsum ta' dawl u ilma ammontanti ghal elf u erba mitt Ewro u centezmu (€1400.01), kif jirrizulta mill-annessi dokumenti mmarkati Dok CF 2.

4. Illi inoltre, u bi ksur esplicitu tal-Artikolu 5(a) tal-kuntratt citat huwa naqas milli jirritorna c-cwievet tal-fond de quo u/jew jiddepositahom fir-Registru ta' dina l-Onorabbli Qorti u kwindi huwa responsabbli jhallas il-penali kif stipluat, u cioe', mis-16 ta' Mejju, 2010, illi, sas-16 ta' Ottubru, 2010 jammonta ghal sitta u tletin elf u mija u hmistax-il Ewro (€36,115).

5. Illi minkejja nterpellat diversi drabi biex ihallas dak minnu dovut kif ukoll biex jizgombra mill-fond u jirritorna c-cwievet, huwa baqa' inadempjenti.

6. Illi fil-fehma tar-rikorrent, u sa fejn jaf hu, l-intimat Keith Caruana m'ghandux difiza xi jressaq ghal dawn it-talbiet.

7. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti dikjarati personalment.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet fuq esposti, r-rikorrent umilment jitlob illi dan l-Bord sabiex joghgbu;

1. Jilqa' t-talba sabiex dan ir-rikors jigi trattat bi procedura sommarja u minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara mitmuma l-kirja bejn il-partijiet stante l-inadempjenza tal-konvenut illi jonora l-obbligi kuntrattwali tieghu;

3. Jordna l-izgumbrament ta' Keith Caruana mill-fond mikri, ossia, Sea Shell Mansions, appartament numru wiehed (1), kif ukoll zewg (2) garages sottostanti, gewwa Shipwreck Promenade, Xemxija, u dan entro terminu qasir u perentorju;

4. Jiddikjara lil konvenut Keith Caruana debitur tal-attur fis-somma komplessiva ta' elfejn u tlett mija u tmien Ewro u sitta u erbghin centezmu (€2308.46), kwantu disa mija u tmien Ewro u hamsa u erbghin centezmu

(€908.45) ghal arretrati ta’ kera u elf u erba mitt Ewro u centezmu (€1400.01) ghall-kontijiet ta’ konsum ta’ elettriku u ilma.

5. Jordna lil konvenut Keith Caruana jhallas is-somma komplessiva ta’ elfejn tlett mija u tmien Ewro u sitta u erbghin centezmu (€2308.46), kwantu disa mija u tmien ewro u hamsa u erbghin centezmu (€908.45) ghal arretrati ta’ kera u elf u erba mitt Ewro u centezmu (€1400.01) ghall-kontijiet ta’ konsum ta’ elettriku u ilma kif intqal fuq;

6. Jiddikjara lil konvenut Keith Caruana responsabbli ghall-hlas tas-somma ta’ sitta u tletin elf u mija u hmistax-il Ewro (€36,115) in via ta’ penali kif fuq citat;

7. Jikkundanna lil konvenut Keith Caruana jhallas is-somma ta’ sitta u tletin elf u mija u hmistax-il Ewro (€36,115) in via ta’ penali kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat fejn jghid;

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti iddekada mill-beneficcju tal-procedura sommarja specjali u inoltre, ir-rikorrenti jaf illi l-indirizz fejn saru t-tentattivi tan-notifika mhuwiex l-indirizz ta’ l-esponenti;

2. Illi in kwantu r-rikorrenti qieghed jitlob dikjarazzjoni ta’ dana l-Onorabbli Bord illi l-kirja giet mitmuma minhabba l-inadempjenza ta’ l-esponenti, l-esponenti jwiegeb illi tali talba hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt billi filwaqt illi huwa minnu li l-kirja intemmet dan gara biss ghaliex ghadda t-terminu ta’ tlett (3) snin kontemplati fil-kuntratt ta’ kera;

3. Illi in kwantu r-rikorrenti qieghed jitlob illi dana l-Onorabbli Bord jordna l-izgumbrament ta’ l-esponenti mill-appartament u zewg (2) garages imsemmija fir-rikors promutur, l-esponenti jwiegeb illi anke dina t-talba hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-esponenti ta c-cwievet lura lir-rikorrenti zmien qabel ma inbdiet din il-kawza u fil-fatt r-rikorrenti jinstab fil-pussess kemm ta’ l-appartament kif ukoll tal-garages imsemmija;

4. Illi in kwantu r-rikorrenti qieghed jitlob lil dana l-Onorabbli Bord jiddikjara illi l-esponent huwa debitur tieghu f’ammont allegatament rapprezentanti arretrati ta’ kera, l-esponenti jwiegeb illi dina t-talba hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-ebda ammont ma huwa dovut kif allegat u f’kull kaz bl-accettazzjoni tac-cwievet u tehid lura tal-pussess tal-fond ir-rikorrenti irrinunzja ghal kull ammont li issa qieghed jallega li huwa dovut;

5. Illi in kwantu r-rikorrenti qieghed jitlob illi dana l-Onorabbli Bord jiddikjara illi l-esponenti huwa debitur tieghu f’ammont allegatament rapprezentanti arretrati ta’ konsum ta’ dawl u ilma, l-esponenti jwiegeb illi tali talba hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt billi r-rikorrenti ma ghandu l-ebda *locus standi* u legitimazzjoni attiva sabiex iressaq tali talba billi l-istess kont ma jghajjatx lir-rikorrenti izda lil terzi mhux parti f’din il-kawza;

6. Illi in kwantu r-rikorrenti qieghed jitlob illi dana l-Onorabbli Bord jiddikjara illi l-esponenti huwa debitur tieghu f’ammont ta’ penali, l-esponenti jwiegeb illi t-talbiet relattivi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dana billi (i) fl-ewwel lok, stante illi l-esponenti mhuwiex minnu li baqa’ jokupa l-appartament u l-garages imsemmija fir-rikors promutur lil hemm mill-perjodu ta’ tlett (3) snin tal-kirja in kwistjoni, (ii) fit-tieni lok, bl-accettazzjoni tac-cwievet da parti tar-rikorrenti u bit-tehid lura tal-pussess da parti tieghu huwa effettivament accetta li l-kirja intemmet u ghalhekk ma hemm lok ghall-impozizzjoni ta’ l-ebda penali; (iii) fit-tielet lok, billi hemm sproporzjon astronomiku bejn l-inadempjenza allegata u l-quantum tal-penali mitluba u (iv) fir-raba lok, dana l-Onorabbli Bord ghandu in ogni kaz itaffi l-imsemmija penali skond ma tiddisponi l-ligi;

7. Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Ra r-risposta ulterjuri tal-intimat li tghid;

1. L-esponent jeccepixxi ulterjorment l-inkompetenza ta’ dan il-Bord in kwantu fil-kaz odjern il-kirja in kwistjoni intemmet.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimat;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar r-risposta ulterjuri ta' natura preliminari sollevata mill-intimat kwantu n-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord biex jisma u jiddetermina din il-kawza;

R-rikorrenti, qua sid ta' fond gia mikri lill-intimat, adixxa lil dan il-Bord b'talba li jiddikjara mitmuma l-kirja bejn il-partijiet kawza ta' inosservanza tal-obbligi patwiti. Inoltre talab bhala konsegwenza l-izgumbrament mill-fond u hlas ta' somma rapprezentanti arretrati ta' kera, kontijiet ta' dawl u ilma u penali ghal ksur tal-istess obbligi. Fil-mori tal-kawza l-intimat wiegeb ulterjorment illi dan il-Bord mhux kompetenti *rationae materiae* peress illi l-kera kienet intemmet u bhala konsegweza r-rikorrenti ma setghax jadixxi lil dan it-tribunal b'talbiet konsimili;

Issa l-kompetenza tal-Bord mhix radikata biss mill-eccezzjoni tal-intimat izda kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna, "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" (**Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** App 6.10.2004). Fil-kaz odjern r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord fi zmien waqt li l-kirja kienet ghadha ghaddeja. Dan kien rikonoxxut mill-intimat mhux biss kif evidenti mir-risposta originali tieghu izda mid-domandi li ghamel in kontro ezami qabel ma ressaq ir-risposta ulterjuri. Jemergi illi fiz-zmien tal-prezentata tar-rikors odjern, l-kirja kienet ghadha veljanti bejn il-partijiet. L-intimat jallega illi huwa kien hallas il-kera kollha dovuta minkejja li kien ghazel li ma jibqax jirrisjedi fil-fond. Issa kif gia deciz f'kawza ohra llum fir-**Rikors 82/2013** u ghar-ragunijiet hemm moghija, dan il-Bord ghandu kompetenza jisma u jiddetermina talbiet ghal-hlas ta' arretrati ta' kera, kontijiet ta' dawl u ilma u kwistjonijiet monetarji ohra purche' il-kera tkun ghadha veljanti. A skans ta'

ripetizzjoni qed issir pjena referenza ghal-decizjoni f'dak ir-rikors li jinkorppora ukoll parti mill-gurisprudenza senjalata mill-istess intimat. Issa ma jfissirx li ghaliex il-kirja intemmet fil-mori tar-rikors allura l-Bord ma jibqghax kompetenti bhalma gara fil-kaz odjern u ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimata ser tkun respinta.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimat bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza In Parte >

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