MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-7 ta' April, 2014

Rikors Numru. 105/2013

Alexander **u Erika konjugi Micallef (ID 246076M u 223779M rispettivament)**

vs

Susan Zarb Grech

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi l-esponenti krew lill-intimata il-fond 153, College Street, Rabat (Malta) bil-pattijiet u kundizzjonijiet patwiti fil-kuntratt datat l-1 ta' Settembru, 2012 (Dok. A) fosthom kundizzjoni (i) li tghid illi fit-terminazzjoni tal-kirja, *"all improvements will automatically revert to the owner who will have no obligation whatsoever to reimburse the tenant with any of the expense incurred by him"*.

2. Illi l-kirja giet terminate fis-16 ta' Ottubru, 2013, u fid-data ta' terminazzjoni rrizulta illi (a) l-intimata hadet oggetti li jitqiesu benefikati (improvements) tal-fond; u (b) kkagunat danni fil-fond;

3. Illi ghalkemm giet interpellata biex thalli l-benefikati (improvements) li kien hemm jew li saru fil-fond u biex ssewwi l-hsarat li ghamlet fil-fond, l-intimata baqghet inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghalhekk, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord:

i. Prevja d-dikjarazzjoni ta' dan il-Bord illi fit-terminazzjoni tal-kirja, l-intimata hadet oggetti mill-fond illi jitqiesu bhala benefikati (improvements) u kkagunat danni fil-fond u dana bi ksur tal-pattijiet u kindizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera datat l-1 ta' Settembru, 2012;

ii. Jillikwida l-valur tal-oggetti mehuda abbuzivament u llegalment mill-fond tal-esponenti u d-danni li kkagunat fil-fond, jekk hemm bzonn ta' periti nominandi; u

iii. Tigi kkundannata thallas lir-rikkorenti dik is-somma hekk llikwidata;

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Ra r-risposta tal-intimata:

1. Illi fl-ewwel lok dan l-Onorabbli Bord ma hux kompetenti ratione materiae u ghalhekk l-esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, ma hemmx kirja x'tigi terminata peress li l-istess giet hekk itterminata bonarjament bejn il-partijiet u dan kif ser ikun pruvat fil-kors ta' din il-kawza;

3. Illi dato ma non concesso li l-ewwel eccezzjoni ma tigix milqugha, ghandu jinghad illi r-rikorrenti accettaw l-ahhar hlas ta' kera minghajr ebda riserva u kwindi ma fadlilhom ebda azzjoni kontra l-intimata;

4. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, ma hux minnu li l-esponenti kkawzat danni kif pretiz mir-rikkorenti, mhux biss ghaliex il-mobbli kienu kollha ta' l-esponenti, izda ghaliex fattwalment ebda danni ma gew tassew subiti kif pretiz mir-rikkorenti;

5. Illi ghall-bqija t-talbiet tar-rikkorenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salvi risposti ulterjuri.

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari tal-intimata dwar in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord wara li r-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'talba ghal likwidazzjoni u kundanna ta' hlas tal-valur ta' oggetti mehuda u danneggjati gewwa l-fond tar-rikorrenti. Din it-talba saret in segwitu ta' terminazzjoni ta' kirja ta' fond pre ezistenti bejn il-partijiet. Huwa terren komuni bejn il-kontendenti illi bejniethom kien hemm kirja tal-fond 153 College Street, Rabat liema lokazzjoni kienet terminata amikevolment fis-16 ta' Ottubru 2013. Fis-seduta tat-3 ta' Frar 2014 il-partijiet vverbalizzaw illi huma "jaqblu li l-kirja mertu tal-rikors kienet itterminata bi qbil reciproku bejn il-partijiet fis-16 ta' Ottubru 2013, igifieri qabel il-prezentata tar-rikors. Il-partijiet jaqblu li l-kawza tithalla ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni fuq in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord dwar talba ghall-hlas ta' danni sussegwenti t-terminazzjoni ta' kirja";

Huwa pacifiku ghalhekk illi f'din il-kawza s-sidien qieghdin jitolbu likwidazzjoni ta' danni u kundanna ghall-hlas tal-istess mill-intimati ghall-hsarat minnhom kaggjonati waqt li kienu fil-pussess tal-fond taht titolu ta' kera liema titolu kien rexiss bilateralment qabel il-kawza. Dan precizat, isegwi jkun senjalat illi l-kirja m'ghadiex

veljanti u dan iwassal lill-Bord sabiex jilqa' l-eccezzjoni tal-intimata ghaliex f'dawk il-kazijiet fejn il-kirja tkun intemmet, l-Bord huwa biss kompetenti meta t-talba tkun dwar okkupazzjoni bla titolu wara t-terminazzjoni tal-kirja ex artikolu 1525 Kap 16. Dan il-mertu gia kien deciz minn dan il-Bord f'kawza bl-istess fatti speci tal-kawza odjerna fl-ismijiet **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg fit-28 ta' Gunju 2012** konfermata mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Dicembru 2013, Rik 40/2011 u diversi ohrajn fosthom r-rikors numru 82/2013 deciz llum. Dan kien ukoll soffermat fis-sentenza **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et – Qorti tal-Magistrati 9 ta' April 2013** citata b'approvazzjoni mill-Qorti tal-Appell fir-rikors su citat ta' dan il-Bord Bonnici vs Borg. U ghalhekk ukoll a skans ta' ripetizzjoni qed issir referenza ghall-konsiderazzjonijiet hemm maghmula;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimata u jiddikjara li mhux kompetenti jisma' u jiddetermina l-kawza odjerna. Ghalhekk qieghed jillibera lill-intimata mill-osservanza tal-gudizzju.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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