MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2014

Rikors Numru. 65/2013

David Vella [K.I. nru. 183568M]

vs

Sebastian Muscat [K.I. nru. 935449M]

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi fit-12 ta' Mejju, 2005, s-socjeta' 'Allmart Limited' (C-29648) u l-intimat, Sebastian Muscat, kienu dahlu f'lokazzjoni tal-fond 103A u 103 (illum 33) fi Triq San Bastjan gewwa Hal Qormi;

2. Illi tali lokazzjoni damet ghal 554-il gurnata u giet sussegwentement terminata fis-16 ta' Novembru, 2006;

3. Illi fl-iskrittura ta' terminazzjoni hemm dikjarat illi s-sid (il-prezenti intimat) ircieva s-somma ta' Lm360 [illum pari ghal €838.57c] '*from Allmart Limited as full and final settlement of all obligations on the rental contract agreed by the two parties on 12 May 2005 for the rental of 103A and 103, Saint Sebastian Street Qormi*' [vide DOK A anness];

4. Illi ghaldaqstant is-socjeta' 'Allmart Limited' irrilaxxat il-pussess fis-16 ta' Novembru, 2006 lis-sid (il-prezenti intimat) u minn tali data ma baqghetx taghmel uzu mill-fond menzjonat;

5. Illi cionostanti tali dikjarazzjoni u terminazzjoni, l-intimat naqas milli jdawwar l-arloggi tad-dawl u ta' l-ilma ta' l-imsemmi fond, bil-konsegwenza illi l-konsum relattiv ghadu jirregistra fuq ir-rikorrent, David Vella, illi fiz-zmien tal-lokazzjoni kien direttur u *company secretary* ta' 'Allmart Limited';

6. Illi ghalkemm il-lokazzjoni kienet bejn is-socjeta' 'Allmart Limited' (C-29648) u l-intimat, Sebastian Muscat, l-awtoritajiet relattivi qed iduru fuq ir-rikorrent personalment sabiex jigu saldati l-hlasijiet ghall-konsumi fuq imsemmija;

7. Illi l-imsemmi nuqqas ta’ l-intimat – li bhala *bonus paterfamilias* jiehu hsieb idawwar l-arloggi lura minn fuq l-inkwilin precedenti ghal fuqu – qed, u ser ikompli, jikkawza pregudizzju gravi lir-rikorrent stante li l-entitajiet pubblici qed iduru fuq il-mittenti *in personam* ghall-hlasijiet tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma relattivi ghall-fond imsemmi, anke ghaz-zmien ta’ wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni, u cioe’ wara s-16 ta’ Novembru, 2006 hekk kif ser jirrizulta fil-kors ta’ din il-kawza;

8. Illi jigi rilevat illi r-rikorrenti, David Vella, ghalkemm kien direttur u ‘company secretary’ tal-kumpanija ‘Allmart Limited’ hu kien irrezenja minn tali funzjonijiet f’Novembru 2008 u l-konnessjoni tieghu fil-lokazzjoni deskritta fl-ewwel paragrafu tal-prezenti, hu kien qed jidher semplicement ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpanija u mhxu *in personam* [vide DOK B u DOK C annessi];

9. Illi ghalkemm l-intimat, Sebastian Muscat, gie avvicinat dwar din il-kwistjoni u ghalkemm ukoll interpellat b’missivi legali u ittri ufficjali, l-istess baqa’ inerti, passiv u inadempjenti [vide DOK D u DOK E annessi];

10. Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitlob li dan il-Bord joghgbu;

    i. Jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 103A u 103 (illum 33) fi Triq San Bastjan gewwa Hal Qormi kienet bejn is-socjeta’ ‘Allmart Limited’ u Sebastian Muscat;

    ii. Jiddikjara li r-rikorrent, David Vella, mhux u qatt ma kien partecipi personalment fil-lokazzjoni tal-fond 103A u 103 (illum 33) fi Triq San Bastjan gewwa Hal Qormi;

iii. Jiddikjara li r-rikorrent, David Vella, mhux u qatt ma kien personalment marbut, responsabbli u/jew obbligat li jhallas kontijiet ta’ konsum ta’ dawl u ta’ ilma relattivi ghall-utilizz tal-fond 103A u 103 (illum 33) fi Triq San Bastjan gewwa Hal Qormi, kemm waqt il-lokazzjoni u kemm wara t-terminazzjoni taghha;

iv. Jiddikjara li kwalsiasi konsum ta’ dawl u ta’ ilma relattivi ghall-utilizz tal-fond 103A u 103 (illum 33) fi Triq San Bastjan gewwa Hal Qormi, wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni mhix responsabbilita’ tar-rikorrent, David Vella;

v. Jordna lill-intimat, Sebastian Muscat, biex, a spejjez tieghu, jiehu l-passi kollha opportuni, xierqa u necessarji, halli jregga’ l-arloggi tad-dawl u ta’ l-ilma fuq ismu u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi mpost fuqu;

vi. Jaghti u Jordna kwalsiasi dikjarazzjoni, provvediment, direttiva, mizura jew ordni sabiex it-talbiet fuq elenkati jigu sodisfatti u/jew sabiex il-kwistjoni *de quo agitur* tigi finalment u sodisfacentement maghluqa.

Bl-ispejjez tal-prezenti proceduri u dawk ta’ l-ittri ufficjali datati 24 ta’ Dicembru, 2012 [nru. 4097/2012 u 4099/2012] kontra l-intimat, illi huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b’riserva a favur tar-rikorrent, u/jew l-aventi kawza minnu, ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri lilu, u/jew lilhom, spettanti skond il-ligi kontra l-intimat fil-foro opportun.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' dan il-Bord biex jiddeciedi t-talbiet tar-rikorrenti; u dana peress li s-sub-artikolu (4) tal-artikolu 16 tal-Kap 69 intordott bl-Att X tal-2009, estenda l-gurissdizzjoni ta' dan il-Bord ghall-'materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani, …unkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet jkunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja.' Fil-verzjoni bl-ingliz il-hsieb tal-ligi huwa aktar car: '… the Board shall also decide all matters affecting the leases of urban property, … including causes relating to the occupation if urban property where such leases have expired'. Ir-regola ghalhekk hija li l-Bord ghandu guridizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani meta l-kirjiet ntemmu. Ghalhekk fejn ma hemmx kirja ghaddejja, il-Bord ghandu gurisdizzjoni biss jekk il-kwistjoni titratta okkupazzjoni ta' fond urban wara li tkun intemmet kirja; (**Enriketta Bonnici vs Gordon Borg** deciza mill-Bord li Jirregola l-kera, fit-28 ta' Gunju tas-sena 2012, Rikors Numru 40/2011GG);

2. Ir-rikors odjern huwa konfuz u d-domandi huma redatti b'mod lakoniku ghall-ahhar b'tali mod u manjiera illi ma huwiex possibbli ghall-konvenut li jiddetermina il-bazi tal-azzjoni attrici dan anki kif ritenut fis-sentenza **Cassar Flavia et noe vs Muscat Carmelo et noe** , u dan kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru tas-sena 2011);

3. Illi ghalhekk isegwi li r-rikorrenti jrid jindika x'tip ta' azzjoni qieghed jittanta;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda kontrih bl-ispejjez kontrih u dana peress li

huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dwar l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' talba dan il-Bord ma ghandux il-kompetenza li jiddecidihom u dana peress li David Vella ma ghandux l-interess guridiku sabiex iressaq ebda azzjoni quddiem il-Bord peress li hu qatt ma kien parti minn ebda lokazzjoni u ghalhekk ma jistax jirrikorri quddiem dan il-Bord ghall-ebda rimedju u dana peress li dan il-Bord ghall-'materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani,…..unkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet jkunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja';

6. Illi dwar il-hames u sitt talba David Vella ma ghandu ebda interess guridiku sabiex iressaq it-talbiet *de quo* u dana peress li huwa ma huwiex parti minn ebda lokazzjoni li qatt kienet tezisti bejn Allmart Limited u Sebastian Muscat;

7. Illi ghaldaqstant l-attur ma kellux il-kompetenza li jersaq quddiem dan il-Bord u dana peress li l-mertu jirrigwarda kirja bejn terzi li fiha r-rikorrenti ma kienx parti.

8. Illi r-rikorrenti ma ghandux ibghati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar it-tieni u t-tielet eccezzjoni ta’ natura preliminari sollevati mill-intimat. Id-decizjoni dwar l-ewwel eccezzjoni ukoll ta’ natura preliminari hija rizervata ghal-stadju ulterjuri wara li l-Bord jiddisponi minn dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

L-intimat donnu qed jitlob dikjarazzjoni ta’ nullita’ tal-procedura odjerna fuq il-premessa illi r-rikors huwa konfuz u d-domandi “huma redatti b’mod lakoniku ghall-ahhar b’mod u manjiera illi ma huwiex possibbli ghall-konvenut li jiddetermina il-bazi tal-azzjoni attrici”. Ezaminat r-rikors promutur, din l-eccezzjoni u dik sussegwenti huma destinati li jfallu. Dan ghaliex r-rikors promutur ma jiprospetta xejn minn dak lamentat mill-intimat. Il-kawzali mressqa mir-rikorrenti huma spjegazzjoni tal-fatti li juru r-relazzjoni guridika li kienet tezisti bejn l-intimat u s-socjeta Allmart Limited u l-involviment tar-rikorrenti mal-istess socjeta’ u kif hu ma ghadx ghandu l-ebda konnessjoni llum ma’ din is-socjeta’. Inoltre wara l-hrug tieghu minn ma’ din is-socjeta’ huwa baqa’ jkun interpellat minn entitajiet sabiex jaghmel tajjeb ghal-hlas ta’ servizzi li kienu jinghataw lis-socjeta’ Allmart Ltd bhala inkwilina tal-intimat. Konsegwenza ta’ dan, r-rikorrenti ghamel sensiela ta’ talbiet li jekk jintlaqghu iwasslu ghal dikjarazzjonijiet li ghandhom juru li qatt ma kellu relazzjoni lokatizja mal-intmati u konsegwentement mhuwiex responsabbli ghal-hlas ta’ servizzi inkorsi mis-socjeta’ inkwilina li taghha kien direttur u company secretary;

Illi kontra ghal dak dikjarat fis-sentenza Flavia Cassar et noe vs Carmelo Muscat et noe moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru 2011 u citata mill-intimat, fil-kawza odjerna ma hemmx dik il-*fishing expedition* deskritta mill-istess Qorti. Ir-rikorrenti odjern adixxa lil dan il-Bord b'kawzali ben difiniti li jsegwu b'mod li hemm l-*iter* kollu tar-relazzjoni tieghu precedenti mas-socjeta' inkwilina u din tal-ahhar mal-intimat. Ma jirrizulta ebda stat konfuzjonarju la fil-kawzali u lanqas fit-talbiet u dan il-Bord ma jistghax jifhem kif l-intimat iddikjara li ma jistghax jifhem x'qed jitlob ir-rikorrenti meta l-ewwel eccezzjoni tieghu turi li fehem tajjeb tant li ecepixxa n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae* per via tal-ewwel eccezzjoni tieghu. L-istess sentenza citata mill-intimat tippernja fuq l-artikolu 789(1)(c) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Dak l-artikolu jirraviza illi l-eccezzjoni ta' nullita' tal-atti gudizjaraji tista tinghata *inter alia* "jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta' nullita', kemm il-darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullita, pregudizzju illi ma jistghax jissewwa xort'ohra hlief billi jigi annullat". L-intimat ma were l-ebda tali pregudizzju;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-intimat u ser jghaddi biex jiffissa data ohra ghall-kontinwazzjoni tal-kawza.

< Sentenza In Parte >

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