MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Frar, 2015

Rikors Numru. 110/2013

George Muscat (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 345941 M) in rapprezentanza tal-kumpanija Tacsum Limited

vs

Anton Zammit bhala President u membru tas-socjeta' 'Brothers and Sisters in Christ' (B.A.S.I.C) u fil-kapacita' personali tieghu bin-numru tal-karta ta' identita' 314741(M) bhala garanti in solidum tal-obbligi tas-socjeta hawn fuq imsemmija

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti u l-intimat iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni datata 18 ta' Dicembru, 2008 u li permezz taghha r-rikorrenti ikkonceda b'titolu ta' kera lill-intimat il-fond maghruf bhala Mirage Hotel gewwa John Borg Street Msida (kopja ta' l-iskrittura annessa u mmarkata Dok B) waqt li Anton Zammit personalment iggarantixxa l-obbigi fuq din l-iskrittura ta' kera fil-kapacita' tieghu u in solidum;

2. Illi ai termini tal-istess skrittura l-kera tal-fond de quo kellha tkun ta' elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (€2,329) kull xahar bil-quddiem;

3. Illi l-intimati in solidum naqsu milli jhallas tlieta u ghoxrin (23) skadenzi tal-kera u senjatament skadenza li bdiet f'Dicembru 2011 u kull xahar segwenti jigifieri l-iskadenza ta' Dicembru 2011, Jannar 2012, Frar 2012, Marzu 2012, April 2012, Mejju 2012, Gunju 2012, Lulju 2012, Awissu 2012, Settembru 2012, Ottubru 2012, Novembru 2012 u Dicembru 2013, Jannar 2013, Frar 2013, Marzu 2013, April 2013, Mejju 2013, Gunju 2013, Lulju 2013, Awissu 2013, Settembru

2013, Ottubru 2013, Novembru 2013 dejjem fl-ammont elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (€2,329) kull xahar bil-quddiem ammontanti ghall-tlieta u hamsin elf hames mija seba u sittin euro (€ 53,567)

4. Illi r-rikorrenti interpella lill-intimati permezz ta’ ittra interpellatorja u xorta baqa inadempjenti;

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-intimati m’ghandhomx difiza xi jressqu.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex dan il-Bord m’ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti necessarji u opportuni:

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

2. Jikkundanna lill-intimati in solidum ihallsu s-somma kumplessiva ta’ tlieta u hamsin elf hames mija seba u sittin euro (€ 53,567 rapprezentanti tlieta u ghoxrin (23) skadenzi ta’ elfejn tlett mija disgha u ghoxrin euro (€2,329) kull xahar bil-quddiem;

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

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati;

1. Preliminarjament, qeghda tigi eccepita in-nullita' tar-rikors promutur ghaliex mhuwiex guramentat, hekk kif mehtieg mill-Ligi.

2. Preliminarjament ukoll, u bla pergudizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta' dana l-Onorabbli Bord ghaliex il-mertu tar-rikors huwa ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji, u dana inter alia kif jiddisponi is-subartikolu 16.A.(a)(a) tal-Kap 69.

3. Preliminarjament ukoll, u bla pregidizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta' dana l-Onorabbli Bord ai termini tas-subartikolu 1525(1) tal-Kap XVI.

4. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghas-suespost, qeghda tigi eccepita l-inkompetenza ta' dana l-Onorabbli Bord ukoll ghaliex is-subartikolu 16(4) tal-Kap 69 jikkonferixxi kompetenza lill-istess Bord

in rigward għal '*<u>all matters affecting</u> the leases of urban property*' ('li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani') u kawża dwar allegati arretrati ta' kera kif imressqa mir-rikorrenti ma tittrattax dwar xi ħaġa li tolqot kirjiet ta' fondi urbani imma se mai tittratta dwar konsegwenza ta' ftehim ta' kirja.

5. Preliminarjament ukoll, u bla preġudizzju għas-suespost, trid tingħata mir-rikorrenti prova ta' titolu rigward il-fond de quo. Fin-nuqqas, għandu jirriżulta car illi l-kumpanija rikorrenti mhijiex proprjetarja tal-fond de quo u għalhekk qatt ma setgħet tidħol fi ftehim in rigward tal-istess fond.

6. Bla preġudizzju għas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti għandha wkoll tiċċaħad għaliex George Muscat ma kienx awtorizzat skond ma jiddisponi l-Memorandum u l-Articles of Association tal-kumpanija rikorrenti biex jidħol fil-ftehim anness mar-rikors promutur.

7. Bla preġudizzju għas-suespost, it-tieni talba tal-kumpanija rikorrenti għandha wkoll tiċċaħad għaliex l-istess George Muscat ma jidhirx illi ġie awtorizzat skond ma jiddisponu il-Memorandum u Articles of Association tal-kumpanija biex jippreżenta din il-kawża.

8. Bla preġudizzju għas-suespost, il-ftehim jorbot lill-kontraenti illi l-fond jintuża biss bħala hostel, pero' dana, minħabba l-kundizzjoni tal-fond, ma setgħax isir. Għalhekk ir-rikorrenti kienet u għadha inadempjenti ai termini tas-subartikolu 1539(b) tal-Kap XVI għaliex

ma zammitx l-oggett tal-kirja fi stat li wiehed jista' jaghmel l-uzu li ghalih gie mikri.

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-ewwel erba eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat. L-eccezzjonijiet enumerati 2, 3 u 4 fil-verita' jistghu jitqiesu bhala eccezzjoni wahda li lkoll jirrigwardaw il-kompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord;

Illi dan il-Bord gia kellu okkazzjoni jikkonsidra u jiddeciedi dawn l-istess eccezzjonijiet fir-rigward tal-istess vertenza bejn l-istess partijiet, izda dwar skadenzi ohra ta' kera, u dan fir-Rikors numru 121/2011. F'dak ir-rikors kien deciz hekk dwar l-ewwel erba eccezzjonijiet ta' natura preliminari:

Illi kwantu l-ewwel eccezzjoni, jigifieri n-nullita tar-rikors promutur stante li mhux konfermat bil-gurament irid jinghad illi l-konferma ta' rikors bil-gurament quddiem dan il-Bord hija mehtiega ad nullitatem f'dawk il-kazijiet fejn ir-rikorrenti jelegi li jipprocedi sommarjament kontra l-intimat kif ravvizat fl-artikolu 16A tal-Kap 69 bhal f'dan il-kaz. Tajjeb illi jkun senjalat, izda, li ghalhekk din il-kawza inizzjat skond id-dispost tal-artikolu 16A, il-beneficcju tal-procedura sommarja ma baqghax in vigore stante li l-Bord kien ikkonceda lill-intimat l-fakolta' li jressaq l-objezzjonijiet tieghu u

per konsegwenza il-kawza issa tassumi l-kors normali taghha. Ghalhekk l-eccezzjoni qed tkun michuda;

Illi l-intimat jilmenta ukoll b'mod preliminari illi dan il-Bord m'ghandux kompetenza dwar il-vertenza odjerna u dan ghal tlett ragunijiet, jigifieri li l-mertu huwa ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji u li l-artikolu 1525(1) Kap 12 u 16(4) Kap 69 jeskludu li din il-materja tkun deciza minn dan il-Bord;

Illi minn ezami tar-rikors promutur, jemergi b'mod inkonfutabbli illi r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord bit-talba singolari ta' kundanna tal-intimat ghall-hlas ta' €30,277 rapprezentanti tlettax-il skadenza ta' kera dovuti mill-intimat. Ir-Rikorrenti mhuwiex qed jitlob ix-xoljiment tal-kera jew zgumbrament tal-intimat wara l-iskadenza tas-sena u ghalhekk din hija azzjoni purament ghal hlas ta' arrettrati ta' kera u xejn aktar. L-eccezzjonjoni tal-intimat kienet naturalment imqanqla minnu ghaliex kwistjoni bhal dik hawn devoluta kienet dejjem rizervata ghall-gudizzju tal-Qrati ordinarji. Issa, r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord bit-talba odjerna ghaliex huwa tal-fehma din il-kompetenza kienet trasferita lill-Bord wara d-diversi emendi fil-Kap 16 u Kap 69 bis-sahha tal-Att X tal-2009;

Issa l-Att X tal-2009 introduca, inter alia, gurisidizzjoni gdida ta' dan il-Bord u dan kien gia diskuss diversi drabi minn dan il-Bord f'kawza ohra. Kif intqal fis-sentenza ***Christopher Gatt vs Daniel Doneo (PA 28.3.2011):*** *" Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tieghu u akkordaw lill-Bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrajn li jiddeciedi dwar kwestjonijiet kollha konnessi ma' kuntratt ta' kera. Pero' din il-Qorti hi tal-fehma li l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet illi ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligi li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-*

kompetenza tal-Qrati Ordinarji... Ma hemm ebda artikolu tal-ligijiet tal-Kera li jestendu l-poteri tal-Bord tal-Kera biex jiddeciedi fuq kwezit simili, [vizzju ta' kunsens fil-ftehim u allegatta falsita fil-firma], liema kwezit ghalhekk irid jigi investigat mill-Qorti Ordinarja, kif ghamel l-attur f'din il-kawza". Fid-dawl tal-poteri l-godda tal-Bord kif appena deskritti, tajjeb ghalhekk li jkunu ezaminati l-provvedimenti tal-ligi kolpiti bl-emendi tal-Att X tal-2009;

L-artikolu 1525 tal-Kap 16, emendat bis-sahha tal-Att X, issa jipprovdi illi:

> 1525. *(1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' haga kemm ta' xoghol jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, izda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 ghandu jsir bil-kitba.*
>
> *Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.*

L-artikolu 38 (a) ta' l-Att X tal-2009 jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69:

> *"(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."; (sottolinear u enfazi tal-Bord).*

L-artikolu 46 tal-Kap 69, introdott ukoll b'dawn l-emendi, imbaghad jghid illi l-artikoli 16 sa 45 japplikaw ghall-kirjiet kollha li jsiru wara fl-1 ta' Gunju 1995.

Isegwi ghalhekk illi jkun mistoqsi kemm hi wiesgha l-gurisdizzjoni ta' dan il-Bord bis-sahha ta' dawn l-emendi. Izda, r-risposta ghal dan il-kwezit tista' tinsab biss fid-decizzjoniijiet tal-Qrati u ta' dan it-Tribunal, f'kull kaz li jitressaq fil-futur, b'kull kaz deciz fuq il-fatti ispecie tieghu. Dawn l-emendi certament nehhew il-htiega li kienet tezisti fil-passat biex tiddistingwi bejn lokazzjoni fil-fazi originali u dik fil-fazi ta' rilokazzjoni ghal fini ta' kompetenza bejn it-tribunali (ara per ezemplari ***Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003).*** *Issa, kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna: "kif konoxxut, il-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 hawn skrutinat, l-intimat jikkontendi li dan il-Bord mhux kompetenti jisma' l-kawza odjerna ghaliex l-artikolu 1525(1) tal-Kap 16 jaghti kompetenza esklussiva lil dan it-Tribunal sabiex jiddeciedi kwistjonijiet konnnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjal. L-intimat hu tal-fehma illi l-uzu tal-fond in dizamina ma' jaqa' taht l-ebda wahda minn dawn stante li l-fond kellu jintuza bhala "hostel" skond l-artikolu 10 tal-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet. Issa l-klawsola numru 1.1 tal-istess kuntratt tipprovdi ghall-kera tal-fond maghruf bhala "Mirage Hotel". Ghalhekk dan il-fond huwa teknikament lukanda u l-inkwilinat huwa ghall-uzu bhala "hostel". Hostel huwa fond li jista' jkun kwalifikat sia bhala fond ta' residenza kif ukoll bhala wiehed kummercjali u dan il-Bord ma jistghax jikkondividi l-fehma tal-intimat meta jghid li l-legislatur ma riedx ikopri kull fond urban izda dawk strettament residenzjali u kummercjali;

L-intimat jobjetta ukoll illi l-artikolu 16(4) tal-Kap 69 ma jaghtix lil Bord dik il-kompetenza li jisma' u jiddeciedi kawzi ghal hlas ta' kera dovuta. Fl-eccezzjoni tieghu, l-intimat jghid illi l-kliem materji kollha li jolqtu kirjiet ma tinkludix kawza bhal dik odjerna fejn ir-rikorrent qed jitlob biss hlas ta' ammont dovut bhala arretrati ta' kera ghaliex "se mai din hija konsegwenza ta' ftehim ta' kirja". Anke hawn, il-Bord ma jistghax jabbraccja dan ir-ragunament ghaliex nuqqas ta' hlas tal-kera dovuta hija ukoll materja li tolqot kirja la darba l-hlas tal-kera hu effett dirett tal-obbligu tal-inkwilin. Dan kollu gia kien diskuss u deciz fil-kawzi ***Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited PA (JA) 31.1.11*** *kif ukoll konfermat fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fi6-16 ta' Lulju 2012 fil-kawza fl-ismijiet* ***PL John Privitera noe vs Joephine Camilleri****. Fiz-zewg sentenzi kien deciz illi t-Tribunal kompetenti biex jisma' kawzi dwar kera dovuta mill-inkwilin huwa l-Bord tal-Kera;*

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad l-ewwel erba eccezzjonijiet tal-intimat;

Illi f'din il-kawza l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jiddisponi mod iehor u ghalhekk ghall-istess ragunijiet moghtija fir-Rikors 121/2011 u riprodotti supra, l-ewwel erba eccezzjonijiet qed ikunu michuda.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza In Parte >

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