MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Marzu, 2015

Rikors Numru. 58/2012

Graziella Attard ID nru 484981M

vs

Paul u Jane Zammit ID nru 641248M u 996450M

Il-Bord:

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti kienet kriet minghand l-intimati l-hanut 25, Liverpool, Triq Qormi, Hamrun, bil-kera u l-kundizzjonijiet l-ohra indikati fl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 18 ta' Lulju, 2011, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument PZ 1.

2. Illi l-intimati ma kienux is-sidien tal-hanut mikri u ghalhekk ma setghux jikkoncedu b'titolu tal-kera lill-esponenti.

3. Illi l-esponenti ma setghatx tonora l-obbligi ta' l-iskrittura privata ghar-raguni illi l-intimati qatt ma kellhom jikru dan il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

4. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 24 ta' Ottubru, 2012, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument PZ 2, l-esponenti diga' ndikat lill-intimat in-nuqqas tieghu fejn interpellat il-hlas ta' l-ispejjez straordinarja maghmula gewwa 25, Liverpool, Triq Qormi, Hamrun.

5. Illi skond il-klawsola hamsa (5) tal-imsemmija skrittura, 'spejjez ordinarji a karigu tal-kerrej, spejjez straordinarji a karigu tas-sid'.

6. Illi minkejja li din l-ittra ufficjali kienet debitament notifikata lill-intimati fl-24 ta' Ottubru, 2012, baqaw ma hallsux ghalkemm halsu lura lill-esponenti is-somma ta' hames t'elef ewro (€5,000) tar-rigal li kien inghata lilhom, billi dawn kienu konxji li dan ir-rigal ma kellu jkun dovut lilhom billi ma kienux is-sidien tal-fond mikri.

7. Illi ai termini ta' l-ewwel (1) klawsola tal-iskrittura ta' lokazzjoni din il-kirja giet terminata.

8. Illi madankollu l-intimati ghadhom sal-lum ma hallsux lil esponenti li kienu parti minn skrittura privata kemm abbuzivament u minghajr ebda jedd legali.

9. Illi inoltre l-intimati huma debituri tal-esponenti fis-somma komplessiva ta' hames t'elef, hames mija erbgha u erbghin u disgha u ghoxrin centezmu ta' l-ewro (€5,544.29) bhala spejjez straordinarji gewwa 25, Liverpool, Triq Qormi, Hamrun.

10. Illi ghalhekk dan id-dejn huwa cert, likwidu u skadut.

11. Illi inoltre l-agir ta' l-intimati ikkaguna danni lill-esponenti konsistenti fost ohrajn fit-telf ta' qliegh percepibbli mill-fond imsemmi ghaz-zmien kollu li l-esponenti kriet il-fond ghat-terminu ta' hmistax il-sena.

12. Illi ghar-raguni illi l-kirja saret b'mod illegali l-esponenti garbet danni ta' ghaxart'elef ewro (€10,000) liema ammont ntefaq sabiex jopera l-hanut.

13. Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-kiri ta' Bini (Kap 69) sabiex it-talbiet tal-esponenti ghall-hlasijiet fuq imsemmija dovuti mill-intimati jigu decizi bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza billi sa fejn jafu l-esponenti l-intimat ma ghandux difiza x'jaghti kontra dawn it-talbiet.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu xieraq l-esponenti titlob bir-rispett li ghar-ragunijiet premessi dan il-Bord joghgbu:

(i) Jiddeciedi skond it-talbiet a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini:

(ii) Jikkundanna lill-istess intimati ihallsu lill-esponenti s-somma kumplessiva ta' €5,544.29 jew somma verjuri dovuta kif fuq inghad:

(iii) Jikkundanna wkoll lill-intimati ihallsu lill-esponenti danni in linea ta' kumpens ghall-kiri illegali fit-termini tal-ligi l-ammont ta' €10,000.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati li huma ingunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra inkluz dik ghad-danni kompetenti lill-esponenti skond il-ligi.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk;

1. Illi in linea preliminari, it-talba ta' l-attrici kif dedotta ma taqax fil-kompetenza ta' dan il-Bord stante illi ghalkemm naxxenti segwenti kuntratt ta' kiri, it-talbiet ta' l-attrici jirrigwardaw spejjez allegatament maghmula u danni allegatament sofferti matul il-kirja, liema kirja giet terminata mill-partijiet kif ammess fir-rikors promotorju;

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, it-talbiet tal-attrici m'humiex proponibbli kif dedotti u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi qed jintalab rimedju taht l-artikolu 16A tal-Kap 69 meta l-fatti tal-kaz jirrigwardaw kirja kuntrattata fl-2011, u allura wara l-1 ta' Jannar 2010. Konsegwentement, tali kirja hija regolata mill-provizzjonijiet dwar kiri fil-Kodici Civili ai termini tal-artikolu 1531A(3) tal-Kap 16, u mhux mill-provizzjonijiet tal-Kap 69;

3. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ir-rikors guramentat huwa null stante illi l-attrici titlob il-kundanna ghall-hlas ta' spejjez minghajr ma titlob dikjarazzjoni fis-sens illi l-intimati huma debituri ta' l-ammont mitlub; u titlob il-kundanna ghall-hlas ta' danni allegatament sofferti minghajr ma titlob lil dan l-Onorabbli Bord jillikwida d-danni sofferti u jiddikjara in-ness bejn il-kawza u l-effett ta' l-istess, element essenzjali sabiex jirrizulta t-tort. Ghaldaqstant, it-talbiet kif dedotti m'humiex proponibbli;

4. Illi fil-mertu, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

5. Illi dwar l-allegazzjoni tal-attrici dwar il-mankanza ta' titolu tal-intimati fuq il-fond *de quo,* jigi rilevat illi l-intimati ghandhom mandat verbali minghand sid il-fond ai termini ta' l-artikolu 1856 *et sequitor* tal-Kodici Civili kif jigi ppruvat waqt il-procediment tal-kawza;

6. Illi kuntrarjament ghal dak li jinghad f'paragrafu numru 6 tar-rikors promotorju, ir-raguni ghat-terminazzjoni tal-kirja kien il-fatt li l-attrici ghamlitha cara mal-intimat Paul Zammit, f'diversi okkazjonijiet, li ma setghetx thallas il-kirja u kienet kontinwament titlob li din tigi ridotta. L-intimat ma kienx propens li jbaxxi il-kirja peress illi l-istess kirja kienet ragonevoli u l-hanut seta' facilment jerga jinkera. Ghalhekk huwa offra li tigi terminata l-kirja u jaghti lura s-somma ta' hamest'elef ewro li l-attrici kienet halset bhala 'rigal'. L-attrici accettat mill-ewwel dan l-arrangament u l-kirja giet terminata u r-rigal rimburzat. Fiz-zmien meta kienet qed tigi negozjata t-terminazzjoni, l-attrici fl-ebda hin ma semmiet li kienet qed tipretendi xi hlas ulterjuri ghall-imsemmija hamest'elef Ewro.

7. Illi kwalunkwe spejjez straordinarji li l-attrici qed tallega li ghamlet iridu primarjament jigu ippruvati. Inoltre, l-attrici trid tipprova illi l-intimat, bhala l-kerrej, kien obbligat jaghmel tali tiswijiet u naqas milli jaffetwhom segwenti att gudizzjarju u dan ai termini tal-artikolu 1541(1) tal-Kodici Civili, xi haga li l-attrici qatt ma ghamlet.

8. Illi l-attrici qed titlob il-hlas ta' danni fl-ammont ta' ghaxart'elef Ewro li skont hi, sofriet bhala rizultat tal-fatt li 'l-kirja saret b'mod illegali'. Primarjament, bl-ebda mod ma jirrizulta li l-kirja saret b'mod illegali u allura it-talba ta' l-attrici hija msejsa fuq premessi zbaljati u inoltre, huwa fatt stabbilit mill-Qrati nostrana li f'kazijiet bhal dak in ezami, danni iridu jigu effetivament ippruvati u mhux pretizi b'mod arbitrarju.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Semgha l-provi;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti adiet lil dan il-Bord sabiex jikkundanna lill-intimati jhallsuha ammont ta' flus rapprezentanti danni u spejjez minnha inkorsi wara li l-intimati kienu krewla hanut minghajr ma kienu s-sidien tal-fond u li ghalhekk qatt ma setghu jidhlu f'relazzjoni lokatizja mal-istess rikorrenti;

Illi l-intimati eccipew b'mod preliminari n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae* u ghalhekk din hija decizzjoni fuq din l-ewwel eccezzjoni;

Illi inoltre l-intimati eccipew *inter alia* illi huma agixxew per via ta' mandat moghti lilhom mis-sid meta llokaw il-fond lir-rikorrenti. Minkejja dan, r-rikorrenti stess ddikjarat fil-paragrafu numru 7 illi din il-kirja hija terminata ai termini tal-ewwel klawsola tal-kuntratt lokatizzju u fil-paragrafu 8 illi l-intimati ghadhom sal-lum ma hallsux lill-esponenti. Issa la darba l-kirja hija mitmuma dan il-Bord m'ghandux kompetenza li jisma' u jiddetermina l-vertenza. Din il-materja issa tinsab palezament deciza wara l-introduzzjoni tal-emendi fil-Kap 16 u l- Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att X tal-2009 li taw lil dan il-Bord kompetenza esklussiva fi kwistjonijiet ta' kera. Madanakollu u kif ripetutament spjegat minn dan il-Bord, huma ta' kompetenza tieghu dawk il-kwisjtonijiet li jistghu jinholqu fil-kors ta' kirja veljanti b'eccezzjoni ta' kazijiet specifici rizervati ghal-kompetenza tal-qrati ordinarji bhalma huma vizzju fil-kunsens tal-kuntratt koncedenti l-lokazzjoni (ara **Christopher Gatt vs Daniel Doneo (PA 28.3.2011)** citata fir-rikorsi **31/2011 Noel Gauci vs Lucia Cefai** 28.6.2012; **37/2011 Leonard Brown et vs Steve Attard** 4.10.2012 u **51/2012 Antonia Frendo et vs Christopher Agius et** 5.12.2013 fost ohrajn) u naturalment minghajr eskluzzjoni ta' vertenzi ohra kif jista' jkun deciz fil-futur;

Illi dan il-Bord huwa ukoll kompetenti jisma' u jiddeciedi kawzi ta' okkupazzjoni ta' fond minghajr f'dawk l-istanzi fejn ghalkemm il-kirja tkun intemmet, l-kerrej jibqa' jokkupa l-fond minkejja li mitlub jizgombra. Dan huwa inekwivokament provdut ex artikolu 16(4) tal-Kap 69;

Kien ukoll deciz minn dan il-Bord b'akkoljiment mill-Qorti tal-Appell u l-Qorti tal-Magistrati, illi dawk il-vertenzi li jistghu jaqghu fil-kompetenza tal-Bord jistghu jkunu

hekk kemm il-darba l-kirja tkun veljanti (ara r-rikors fl-ismijiet **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg** 40/2011 tat-28.6.2012 kkonfermat mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Dicembru 2013; **rikors 82/2013 Jonathan Mifsud vs Raymond Fauzza** deciz 7 t'April 2014; **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg** (Qorti tal-Magistrati 9 t'April 2013 **u Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et** PA 2.7.2013);

Illi ghalhekk la darba *ex admissis* l-kirja hija mitmuma u la darba l-vertenza hija dwar danni u risarciment wara t-tmiem ta' kirja, dan il-Bord mhux kompetenti jisma' u jiddetermina l-istess. Tajjeb li jkun innotat ukoll illi r-rikorrenti qed jallegaw illi din il-kirja hija wahda nulla ghaliex l-intimati qatt ma setghu jaghtu dan il-fond b'titolu ta' kera la darba ma kienux is-sidien tieghu. Haga din li imbaghad certament tezorbita mill-kompetenza ta' dan il-Bord.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' l-eccezzjoni preliminari ta' nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* u konsegwentement qed jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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