13 ta' Mejju, 1987

Imħallfin: -

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. – President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Michael Attard *et*

versus

Carmelo Desira

Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' – Ripreża tal-Pussess ta' Għaqda – Talba għal-Likwidazzjoni tal-Kumpens dovut lill-Inkwilin – Nullità tar-Rikors

Il-Leġislatur rabat it-tmiem tal-lokazzjoni ta' għalqa mal-kumpens dovut lill-kerrej, għaliex jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-kirja u kemm dwar il-kumpens dovut, sid il-kera għandu jippreżenta rikors għall-iżgumbrament u għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'. Dan ir-rikors għandu jkun fih raġunijiet dettaljati l-għala s-sid irid jieħu lura l-pussess u talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skond id-disposizzjonijiet ta' din il-liġi.

Il-Qorti: -

Rat ir-rikors ippreżentat fil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu li jiġu awtorizzati li jirriprendu l-pussess ta' l-għalqa mlaqqma "Ta' Delimara" fil-kuntrada omonima limiti ta' Marsaxlokk tal-kejl superfiċjali

ta' żewġ tomniet u nofs bil-qbiela ta' żewġ liri fis-sena, u dana wara li l-istess rikorrenti ppermettew li għandhom bżonn din l-istess għalqa biex jaħdimha wieħed mir-rikorrenti u li inoltre l-intimat mhux qed jaħdem l-għalqa huwa u talab li jittrasferixxi l-għalqa f'isem terzi;

Rat ir-risposta ta' l-intimat fejn eċċepixxa preliminarjament illi r-rikors huwa null billi ma jikkontjenix it-talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens eventwalment dovut lill-intimat u fil-mertu li l-għalqa in kwistjoni qed tinħadem kif qalu s-sidien mhux mill-intimat iżda min-neputi tiegħu però dan bil-kunsens ta' l-istess sidien;

Rat id-deċiżjoni mogħtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' fit-2 ta' Awissu, 1985, li biha laqa' l-eċċezzjoni preliminari ta' l-intimat u ddikjarat ir-rikors kif intavolat null u lliberat lill-intimat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

Omissis;

Rat ir-rikors ta' l-appell tar-rikorrenti ppreżentat fid-19 ta' Awissu, 1985, li bih għar-raġunijiet hemm sottomessi talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata tat-2 ta' Awissu, 1985, fir-rikors fl-ismijiet premessi li biha l-Bord laqa' l-eċċezzjoni preliminari ta' l-intimat billi tiċħad l-istess eċċezzjoni preliminari u tirrimanda r-rikors quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' għat-trattazzjoni ulterjuri ta' l-istess rikors;

Rat ir-risposta ta' l-intimat Carmelo Desira ppreżentata fis-16 ta' Settembru, 1985;

Rat l-atti l-oħra rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti appellanti qegħdin jissottomettu li d-deċiżjoni tal-Bord għandha tiġi respinta billi bbażata fuq interpretazzjoni ħażina ta' l-artikolu 4(1) ta' l-Att XVI ta' l-1967 billi l-liġi ma tistipulax illi għall-validità tar-rikors bil-fors irid ikun hemm talba speċjali għal-likwidazzjoni tal-kumpens iżda tistipula li tali domanda għandha ssir meta jkun hemm kumpens dovut skond l-imsemmi Att. Billi ma rriżultax li kien hemm xi kumpens dovut skond l-Att, ikomplu jissottomettu r-rikorrenti appellanti, allura ma kienx hemm bżonn li ssir tali domanda;

Ikkunsidrat:

L-artikolu 4(1) ta' l-Att XVI ta' l-1967, kif emendat bl-Att IX ta' l-1972, jiddisponi li "Bla ħsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih – (a) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess, u (b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, u jiġi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fih tagħlaq il-kirja";

Jidher minn eżami ta' l-imsemmija disposizzjoni tal-liġi li l-leġislatur qiegħed jorbot it-tmiem tal-lokazzjoni mal-kumpens dovut lill-kerrej. Infatti l-imsemmija disposizzjoni tibda biex tgħid

li jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-kirja u kemm dwar il-kumpens dovut, sid il-kera għandu jippreżenta rikors. Dan in-ness bejn tmiem il-kirja u l-kumpens dovut jerġa' joħroġ fl-istess subartikolu meta d-disposizzjoni tal-liġi tkompli tgħid li r-rikors irid ikun fih – (a) raġunijiet dettaljati l-għala s-sid irid jieħu lura l-pussess u (b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skond id-disposizzjonijiet ta' l-imsemmi artikolu 4;

Huwa evidenti li l-leġislatur ried jipproteġi lill-kerrej fis-sens illi fl-istess waqt li tiġi tterminata lokazzjoni, il-kerrej jkun assikurat li jieħu l-kumpens dovut lilu skond il-liġi. Għalhekk il-leġislatur iddispona li jekk isir ftehim bejn il-kerrej u sid il-kera, dan il-ftehim, apparti li għandu jsir bil-miktub, għandu jsir mhux biss dwar it-tmiem tal-lokazzjoni iżda anke dwar il-kumpens dovut. Fil-każ li dan il-ftehim dupliċi ma javverrax ruħu, allura sid il-kera jkollu jagħmel rikors fejn isemmi r-raġunijiet għar-ripresa tal-pussess iżda fl-istess ħin irid jitlob il-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 4;

Huwa evidenti għalhekk li kieku l-Qorti kellha taċċetta s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti appellanti, hija kienet fl-ewwel lok tmur kontra l-kliem ċari u univoċi tal-liġi li jirrikjedu fir-rikors sija r-raġunijiet għar-ripresa tal-pussess kif ukoll talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens. Kienet ukoll fit-tieni lok tmur kontra l-intenzjoni tal-leġislatur li wera fl-imsemmi subartikolu (1) fuq iċċitat il-preokkupazzjoni tiegħu, fl-interess tal-kerrej, li ma jkunx hemm terminazzjoni ta' lokazzjoni jekk ma jkunx hemm ukoll ftehim dwar il-kumpens dovut jew, skond il-każ, kundanna għall-ħlas ta' kull kumpens dovut skond il-liġi. Il-leġislatur, fin-nuqqas ta' ftehim bejn sid il-kera u l-kerrej sija dwar it-tmiem ta'

lokazzjoni kif ukoll dwar il-kumpens dovut, ma riedx iħalli d-deċiżjoni dwar jekk hux dovut kumpens u kemm hu dak il-kumpens għal xi studju sussegwenti għal dak tar-ripresa tal-pussess imma ried li sija l-kwistjoni tar-ripresa tal-pussess u sija dik tal-ħlas tal-kumpens jiġu deċiżi fl-istess kawża. Lanqas ried iħalli d-deċiżjoni jekk hux dovut kumpens jew le f'idejn sid il-kera biss għaliex fin-nuqqas ta' ftehim bejn iż-żewġ partijiet, ċjoè sid il-kera u l-kerrej, il-kwistjoni tal-kumpens kellha tiġi deċiża mill-Bord fl-istess kawża fejn tiġi deċiża l-kwistjoni tar-ripresa tal-pussess;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż ta' dan l-appell kontra r-rikorrenti appellanti.