BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 49/2012

Jesmond u Dennis ahwa Vassallo [rispettivament bil-karti ta' l-identita' bin-numru 262464M u 429468M]

vs

Paul Fenech [karta tal-identita' bin-numru 459165M]

Illum, 14 ta' Lulju, 2016

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk;

1. Illi l-intimat kera minghand ir-rikorrenti esponenti l-fond numru 1, Oakwood, Curate Schembri Street, Mosta in virtu u in forza ta' ftehim ta' kiri datat 2 t'Awwissu, 2004. Kopja ta' l-imsemmi ftehim

qieghda tigi hawn unita u mmarkata bhala Dokument V1.

2. Illi din il-kirja kienet ghall-hames (5) snin b'effett mill-1 ta' Settembru 2004 u ghalhekk skadiet minghajr ma giet imgedda fil-31 ta' Awwissu 2009.

3. Illi l-intimat baqa' jokkupa l-fond lilu mikri abbuzivament u minghajr ebda jedd legali u ghadu qed jokkupah hekk sal-lum.

4. Illi ghalkemm gie interpellat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond u jirrilaxxah battal favur l-esponenti rikorrenti, l-intimat Paul Fenech baqa' inadempjenti.

Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha, billi safejn jafu l-esponenti rikorrenti, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet taghhom.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. jiddeciedi t-talba tad-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini – Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. konsegwentement jordna lill-istess intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jizgombra mill-fond numru 1, Oakwood, Curate Schembri Street, Mosta, li huwa qieghed jokkupa abbuzivament u minghajr ebda jedd legali u jirrilaxxah liberu u vojt favur l-esponenti rikorrenti.

Bl-ispejjez kontro l-intimat li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra, inkluz ghad-danni, kompetenti lill-esponenti rikorrenti skont il-ligi.

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimat li tghid hekk;

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm fattwalment u kif ukoll legalment u konsegwentement ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom ghar-ragunijiet li qed jinghataw fl-odjerna risposta u kif ukoll ghar-ragunijiet li sejrin jirrizultaw waqt is-smigh ta' l-odjerna procedura;

2. Preliminarjament pero' qed tigi eccepita l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti ratione materiae u din qed tinghata in linea mas-sentenza moghtija minn dan l-istess Bord fil-kaz fl-ismijiet Sammut Alessi vs Tabone datata 28 ta' Gunju tas-sena 2012;

3. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess it-talbiet kif dedotti qatt ma jistghu jigu milqugha legalment in vista ta’ mankanza ta’ talba biex jigi dikjarat li l-intimat ma ghandux jew li iddekada minn titolu lokatizzju fuq il-proprjeta de quo;

4. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-istess, ghandu jigi ritenut li giet kostitwita novazzjoni bejn il-partiijiet tramite l-iffirmar ta’ konvenju ghax-xiri tal-istess fond mill-intimat u billi l-istess intimat thalla fil-pussess pacifiku ta’ l-istess mir-rikorrenti meta skada l-konvenju u in kontra-kambju ta’ l-ahhar zammew id-depozitu akkont tal-prezz imhallas mill-intimat u dana kif jirrizulta mid-dokumenti gia esebiti mill-istess intimat fis-seduta tat-23 ta’ Jannar 2014;

5. B’riserva li jitressqu risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti minn issa ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema’ trattazzjoni orali tal-partijiet;

Ra illi fis-seduta tat-18 ta’ Jannar il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni tal-inkompetenza ratione materiae ta’ dan il-Bord imressqa mill-intimat;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies id-dokumenti u provi kollha mressqa.

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern l-intimat qed jeccepixxi l-inkompetenza ratione materiae ta’ dan il-Bord stante illi qed jargumenta illi ghalkemm originarjament ir-relazzjoni guridika bejn il-partijiet kienet dik ta’ kera, llum minhabba li hemm konvenju ffirmat bejn il-partijiet kien hemm novazzjoni u r-relazzjoni guridika bejn il-partijiet inbidlet u cioe’ kien hemm novazzjoni u issa r-relazzjoni guridika hija dik ta’ venditur u kompratur fuq konvenju.

Illi r-rikorrenti jghidu li ma hemm l-ebda konvenju pendenti bejn il-partijiet stante illi tali konvenju skada minghajr ma ggedded u ghalhekk l-unika relazzjoni bejn il-partijiet hija dik ta’ kera li skadiet filwaqt illi l-intimat baqa’ jokkupa l-fond mertu tal-kawza minghajr titolu.

Illi mill-provi migjuba quddiem il-Bord, ghalkemm jirrizulta li kien hemm konvenju bejn il-partijiet, kopja tieghu esebita a folio 15 tal-process, ma ngabet l-ebda prova li dan il-konvenju gie mgedded. Illi in oltre l-imsemmi konvenju sar fit-02 ta’ Frar 2009 u kien validu ghal tlett xhur. Ghalhekk ilu li skada mit-02 ta’ Mejju 2009. Illi ghalhekk meta giet intavolata l-kawza odjerna l-partijiet ma kien baqaghlhom l-ebda obbligi lejn xulxin naxxenti mill-imsemmi konvenju, stante illi hadd minnhom ma ha passi biex jenforza dak il-konvenju. Ma ngabet l-ebda prova in atti dwar dan quddiem il-Bord.

Illi ghalhekk l-unika relazzjoni guridika bejn il-partijiet li l-Bord ghandu quddiemu hija l-kuntratt ta' kera skadut u l-intimat illi baqa' jokkupa l-fond minghajr titolu.

Illi bl-emendi li saru fil-ligi tal-kera l-kompetenza tal-Bord giet estiza sabiex tinkludi wkoll kawzi dwar kuntratti tal-kera, anke wara li l-kuntratt relattiv ikun intemm.

Illi ghalhekk il-fattispecie tal-kaz in ezami jaqghu taht din l-emenda tal-ligi u konsegwentament taht il-kompetenza tal-Bord odjern.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jichad l-eccezzjoni ta' l-intimat bl-ispejjez kontra tieghu.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur