BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 12/2015

Josephine Grech (KI 290239M)

vs

Carmela Farrugia (KI 10532M)

Illum, 31 t'Ottubru 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi l-intimata tikri garaxx numru 22, Imhabba, Triq Qrejten, Msida *(li b'digriet tal-1 ta' Gunju 2015 sar jaqra 43, Imhabba, Triq Qrejten, Pieta')* li originarjament kien inkera sabiex jintuza bhala fond ghal xoghol ta' panel beating u dan versu l-kera ta' €492.89 li kellha tizdied skond l-gholi tal-hajja bl-ahhar skadenza kienet fit-18 ta' Novembru 2014.

Illi dan il-fond kien originarjament inkera sabiex ir-ragel tal-intimata u cioè Spiridione Farrugia jahdem ta' panel beater.

Illi però wara l-mewt tal-imsemmi Spiridione Farrugia, l-garaxx beda jintuza mit-tifel tieghu Simon Farrugia li huwa mastrudaxxa.

Illi fil-fatt il-garaxx qieghed jintuza ghal dan l-iskop minn Simon Farrugia li jigi t-tifel tal-intimata.

Illi ghalhekk kien hemm tibdil fid-destinazzjoni ghaliex il-fond inkwistjoni qieghed jintuza ghal skop iehor u dan skond id-dispost tal-artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fil-fehma tal-attrici, l-intimat m'ghandhiex difiza xi tressaq ghal dawn it-talbiet.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

1. Jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jiddikjara li kien hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-kirja tal-fond numru 43, Imhabba, Triq Qrejten, Pieta' *(li b'digriet tal-1 ta' Gunju 2015 sar jaqra 43, Imhabba, Triq Qrejten, Pieta').*

3. Jawtorizza lil-attrici tirriprendi l-pussess tal-fond numru 43, Imhabba, Triq Qrejten, Pieta' *(li b'digriet tal-1 ta' Gunju 2015 sar jaqra 43, Imhabba, Triq Qrejten, Pieta')* u konsegwentement

jordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju iffissat minn dan il-Bord, l-intimata tohrog u tivvaka mill-istess fond.

Ra wkoll in-nota tal-intimata li tghid hekk:

Il-procedura sommarja specjali mhix applikabbli f'dan il-kaz u l-esponenti ghandha eccezzjonijiet validi xi tressaq kontra t-talbiet attrici.

1. Preliminarjament, il-fond li l-esponenti tikri mighand ir-rikorrenti huwa 4, Mhabba, Triq Qrejten, Pieta' u mhux Msida kif erroneament indikat minnha.

2. Preliminarjament ukoll, il-procedura sommarja specjali hija irritwali f'dan il-kaz, ghaliex skond l-Art. 16A tal-Kap 69 mhix applikabbli fejn sid il-kera jitlob ukoll it-terminazzjoni tal-kirja u/jew il-permess biex ma jirrilokax il-fond mikri ghal ragunijiet elenkati fl-Art. 9 tal-Kap 69.

3. Fil-mertu, mhux minnu li hemm tibdil fid-estinazzjoni ghall-finijeit tal-Artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ma hemm ebda raguni legali li tiggustifika t-talba tar-rikorrenti biex tirriprendi l-pussess tal-fond mikri minnha lill-esponenti.

Ir-rikorrenti ilha aktar minn hmistax-il sena tipprova tiehu lura f'idejha l-fond mikri lill-esponenti, u precizament minn meta miet zewgha Spiridione Farrugia fit-13 ta' Jannar 2000. Ir-rikorrenti wara dakinhar ma accettatx aktar kera minghand l-esponenti u bdiet proceduri ghall-izgumbrament quddiem il-Qorti tal-Magistrati

(Malta) kontra t-tifel tal-esponenti Simon Farrugia. Dawk il-proceduri kienu decizi finalment b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tal-11 ta' Gunju 2010 fl-ismijiet Josephine Grech vs Simon Farrugia (Avviz Nru. 433/01) favur it-tifel tal-esponenti. Dak iz-zmien, il-garaxx kieni lu zmien jintuza mill-istess Simon Farrugia ghal xoghol ta' mastrudaxxa. F'Novembru 2010, ir-rikorrenti accettat minghand l-esponenti l-hlas tal-kera, inkluz ghas-sena korrenti. F'Novembru 2011, ir-rikorrenti regghet irrifjutat il-kera u l-esponenti regghet bdiet tiddepozitaha l-Qorti f'Novembru ta' kull sena, meta ssir dovuta.

4. F'kull kaz ghalhekk, u minghajr pregudizzju, fl-2010 ir-rikorrenti irrikonoxxiet lill-esponenti bhala l-inkwilina tal-fond inkwistjoni, fl-istat u l-kundizzjoni li kien dakinhar, kif ghadu sal-lum, u ghalhekk ma hemm ebda raguni legali ghalxiex tigi awtorizzata ma ggeddidx il-kirja favur l-esponenti fi tmiem il-perjodu korrenti ta' rilokazzjoni.

Ra wkoll ir-risposta guramentata ta' Carmela Farrugia li tghid hekk:

Teccepixxi bir-rispett u bil-gurament taghha tikkonferma li taf personalment:

1. Preliminarjament, il-fond li l-eccepjenti tikri minghand ir-rikorrenti huwa 43, Mhabba, Triq Qrejten, Pieta' u mhux Msida kif erroneament indikat minnha.

2. Preliminarjament ukoll, l-azzjoni hija irritwali in kwantu r-rikorrenti ma talbitx l-awtorizazzjoni ta' dan il-Bord sabiex ma

tirrilokax lill-eccepjenti l-fond inkwistjoni kif obbligata taghmel bl-Art 3 tal-Kap 69.

3. Fil-mertu, it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fil-ligi u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

4. Mhux minnu li hemm tibdil fid-destinazzjoni ghall-finijiet tal-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk ma hemm ebda raguni legali li tiggustifika t-talba tar-rikorrenti biex tirriprendi l-pussess tal-fond mikri minnha lill-eccepjenti.

5. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti fl-2010 irrikonoxxiet lill-eccepjenti bhala l-inkwilina tal-fond in kwisjtoni, fl-istat u l-kundizzjoni li kien dakinhar, kif ghadu sal-lum, u ghalhekk ma hemm ebda raguni legali ghalxiex tigi awtorizzata ma ggeddidx il-kirja favur l-eccepjenti fi tmiem il-perjodu korrenti ta' rilokazzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Semghet trattazzjoni tal-partijiet;

Ra illi fis-seduta tad-09 ta' Novembru 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza preliminari dwar l-eccezzjonijiet preliminari;

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed titlob illi tirriprendi l-pussess tal-fond numru 43, Imhabba, Triq Qrejten, Pieta' u konsegwenti zgumbrament tal-intimata stante tibdil fid-destinazzjoni tal-kirja tal-imsemmi fond.

L-intimata eccepiet preliminarjament (1) illi l-fond mikri lilha gie erronjament indikat stante li jinsab l-Msida u mhux il-Pieta u (2) l-azzjoni hija irritwali in kwantu r-rikorrenti ma talbitx l-awtorizazzjoni ta' dan il-Bord sabiex ma tirrilokax lill-eccepjenti l-fond inkwistjoni kif obbligata taghmel bl-Art 3 tal-Kap 69.

Illi fis-seduta tal-01 ta' Gunju 2015 ir-rikorrenti talbet korrezzjoni fir-rikors promotur u kull fejn jidher fis-sens li l-indirizz ghandu jaqra Pieta' u mhux Msida. L-intimata ma opponietx u l-Bord laqa' din it-talba.

Ghaldaqstant, l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimata giet sorvolata.

Illi t-tieni eccezzjoni preliminari tghid:

> *"Preliminarjament ukoll, l-azzjoni hija irritwali in kwantu r-rikorrenti ma talbitx l-awtorizazzjoni ta' dan il-Bord sabiex ma tirrilokax lill-eccepjenti l-fond inkwistjoni kif obbligata taghmel bl-Art 3 tal-Kap 69."*

Illi permezz tal-emendi taht l-Att X tal-2009, twessghat il-kompetenza tal-Bord odjern. Bl-istess emendi l-Bord ghandu kompetenza jisma' mhux biss kawzi li jirrigwardaw xoljiment ta' kera fil-fazi ta' rilokazzjoni izda ukoll xoljiment ta' kera fi kwalunkwe fazi taghha. Qabel l-imsemmi Att, it-tieni tip ta' kawzi kienu jaqghu fil-kompetenza tal-Prim Awla, Qorti Civili.

Illi kif gie ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna, difett procedurali jwassal ghall-irritwalità u nullità tal-proceduri – **Restall vs Bezzina et**, Appell Superjuri, deciz 07/10/1997; **Albert Mizzi et vs Emanuel Navarro**, Appell Superjuri, deciz 20/01/1986.

Illi ghalhekk, wiehed irid jimxi ma' dak li tirrikjedi l-ligi skond it-tip ta' kawza li jkun qed jaghmel, inkella jaqa' fis-sanzjoni tal-irritwalità tal-proceduri. Illi ghalhekk r-rikorrenti fil-kawza odjerna kellha titlob ukoll l-awtorizzazzjoni ghax-xoljiment tal-kirja u mhux biss ir-ripreza tal-pussess. Konsegwentament, stante n-nuqqas ta' tali talba, l-procedura odjerna hija irritwali fit-talbiet taghha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' din l-eccezzjoni tal-intimata. Spejjez tal-prezenti proceduri kontra r-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur