BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Numru 63/2012

Avukat Dr. Edward Debono (K.I. 592758M) bhala mandatarju ta' l-Assenti Joseph u Antonia Vassallo

vs

Domenic u Rosemarie Ellul Philips

Illum, 31 ta' Ottubru 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti noe huma propjetarji tal-fond London House, Triq Pietru Mallia, Siggiewi, SGW 1090, li huma kienu kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanju lil Anthony Cachia skond

kuntratt tat-28 ta’ Settembru, 1990, fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A.

2. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet dekorribbli mill-1 ta’ Mejju, 1991, ghal perjodu ta’ 21 sena u ghalhekk skadiet fit-30 ta’ April, 2012.

3. Illi c-cens annwu u temporanju impost fuq l-istess fond kien ta’ €405.31 ekwivalenti ghal Lm174.

4. Illi bi skrittura ta’ l-20 ta’ Jannar, 1996 l-intimata Rosemarie Curmi Cassar, illum Ellul Philips, infurmat lir-rikorrenti illi Anthony Cachia kien ittrasferilha l-kirja b’effett mill-1 ta’ Jannar, 1996, illi kopja ta’ din l-ittra hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B.

5. Illi b’ittra ufficjali tal-11 ta’ Lulju, 2012, Dok. D, ir-rikorrenti taw il-congedo lill-intimati stante illi huma m’ghandhomx dritt jipprorogaw l-istess kirja ai termini ta’ l-Artikolu 16 tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta’ Malta, peress illi d-dispozizzjonijiet ta’ l-artikolu 5(2) sa 5(5) ta’ l-Artikolu 7, 10 u 11 ta’ l-istess Kap.158 m’ghandhomx japplikaw ghal kiri ta’ xi dar li jkun sar fl-1 ta’ Gunju 1995 jew wara dik id-data.

6. Illi a tenur ta’ l-Artikolu 16(2)(a) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-ebda tigdid ta’ kiri fl-1 ta’ Gunju 1995 jew wara dik id-data (**sew jekk dak it-tigdid ikun wiehed konvenzjonali, legali, konswetudinarju, jew xorta ohra)** m’ghandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta’ Gunju,1995 jew wara dik id-data.

6a. u b’digriet tal-Bord tas-6 ta’ Dicembru 2012 kienu mizjuda dawn il-kliem: “a tenur tal-artikou 16(2)(b) u 16(3) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-intimati m’ghandhomx dritt jokkupaw id-dar b’kiri u dan a tenur tal-kuntratt EP1 a fol 35 et seq.”

7. Illi konsegwentement huma m’humiex ser jaccettaw il-kera tal-pagament li jmiss.

8. Illi l-intimati sa fejn taf ir-rikorrenti m’ghandhomx difiza x’jaghtu kontra t-talba taghha.

9. Illi huma jafu lilhom infushom bil-fatti kif fuq esposti u r-rikorrenti nomine jikkonferma dan bil-gurament tieghu.

10. Illi ghalhekk, kellha issir din il-kawza ghall-izgumbrament ta’ l-intimati wara t-30 ta’ April, 2012, mill-fond London House, Triq Pietru Mallia Siggiewi, SGW 1090.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mil-Ligi a tenur ta’ l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f’kaz li l-intimati ikun kontumaci f’dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli juru f’dik is-seduta li jkollhom difiza li tiswa’ u li tista’ taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li jirregola l-kera ghandu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia London House, Triq Pietru Mallia, Siggiewi, mikri mir-rikorrenti propjetarja lill-intimati a tenur tal-lokazzjoni ta' l-istess fond mill-1 ta' Jannar, 1996, ghandha tigi terminata ai termini ta' l-Artikolu 16(2) tal-tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta wara t-30 t' April 2012 ossia ma' l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja tat-28 ta' Settembru,1990, fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani – Dok. A hawn anness a tenur ta' l-istess Ligi peress illi t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun.

2. Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri legali tat-2 ta' Lulju, 2012 u ta' l-ittra ufficjali tal-11 ta' Lulju, 2012 u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

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

1. Illi il-procediment odjern huwa irritu u inammissibbli minhabba fl-irregolarità u inapplikabilità tieghu stante illi l-intimati jipposjedu il-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' kera ai termini ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet wara illi dawn li skadiet il-koncessjoni sub enfitewtika li biha kienu jipposjedu il-post bhala r-residenza taghhom, kollox kif ahjar jirrizulta mill-kuntratt tas-sub enfitewsi li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u ezebita mmarkata Dokument "EP1".

2. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, mhux minnu illi l-Artikolu 16 tal-Kap 158 tal-Ligijiet jaghmel id-distinzjoni imsemmija fil-paragrafu 5 tar-Rikors Guramentat u cioè illi id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ma japplikawx ghall-kiri in segwitu ghat-terminazzjoni ta' koncessjoni Enfitewtika temporanja ta' residenza anke jekk l-istess terminazzjoni issehh wara l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk jikkonsegwi li l-eccipjenti ghandhom titolu validu ta' kiri fuq il-fond meritu tal-kawza.

3. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-azzjoni tar-rikorrenti hija legalment estinta bit-talbiet ghall-hlas ta' kera tal-istess rikorrenti u l-esponenti offrew il-kera dovuta u mitluba mill-istess rikorrenti tramite in Nutar Dottor Grech Trapani, (vide Dok. "EP3a") kif ukoll tramite l-istess rikorrent Dr Debono nomine (vide Dok. "EP3b") ta' seba' mija u tmien Ewro u sebgha u tletin centezmu (€708.37), kif jirrizulta ukoll mill-istess Dok. "EP2" anness u stante ir-rikorrenti accettawx tali kera, l-intimati qed jghaddu ghad-depositu gudizzjarju u ghall-mezzi li ttihom il-ligi.

4. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju l-eccipjenti intimati huma cittadini ta' Malta u ghadhom jipposjedu il-fond meritu tal-kawza bhala residenza taghhom kif ghamlu mill-bidu tal-koncessjoni enfitewtika fuq imsemmija, llum b'titolu ta' kera opilegis ai termini ta' l-Artikolu 12, tal-Kap 158 tal-Ligijiet u gja infurmaw lill-attur nomine illi huma bi hsiebhom jipprevalixxu rwiehhom mill-istess Artikolu tal-Ligi, kif ahjar jirrizulta mill-kopja ta' l-ittra legali mibghuta hawn ezebita u mmarkata Dok. "EP2" u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu rigettati.

Illi dwar il-fatti

(1) L-esponenti jafu bil-fatti fuq imsemmija *di scientia propria* u

(2) Dwar il-fatti kif esposti fir-Rikors Guramentat, l-esponenti jghidu illi qed jigu kontestati u r-rikorrenti ghandhom igibu l-prova ta' dak li jallegaw skont il-ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tad-19 ta' Jannar 2016;

Ra r-risposta ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tal-14 ta' Marzu 2016;

Ra illi fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2016, ir-rikorrenti ddikjaraw li m'ghandhom xejn x'izidu man-nota ta' sottomissjonijiet taghhom u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

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

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghdin jitolbu li l-Bord jittermina l-lokazzjoni tal-fond ossia London House, Triq Pietru Mallia, Siggiewi, mikri mir-rikorrenti propjetarja lill-intimati ai termini ta' l-Artikolu 16(2) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta wara t-30 t'April 2012 ossia mal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja tat-28 ta' Settembru, 1990, fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani peress illi t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien

qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jogghbu xieraq u opportun. Bl-ispejjez kontra l-intimati.

L-intimati jeccepixxu illi l-procedura odjerna hija (a) irrita u inammissibbli, (b) illi mhux minnu li l-Artikolu 16 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta jaghmel id-distinzjoni li qed jaghmlu r-rikorrenti, (c) l-estinzjoni tal-azzjoni proposta mir-rikorrenti stante li r-rikorrenti stess kienu accettaw li c-cens odjern jigi konvertit f’kera ope legis u fil-fatt talbu l-kera awmentata skont il-ligi u (d) l-kirja tal-intimati hija protetta u taht l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta l-intimata bhala cittadini ta’ Malta ghandhom id-dritt illi jibqghu jokkupaw il-fond taht titolu ta’ kera.

Illi fil-fehma umli tal-Bord odjern, jirrizulta li l-procedura odjerna fiz-zmien li giet istitwita hija rrita u nulla stante illi giet prezentata quddiem il-Qorti zbaljata. Illi kif inhu ben saput qabel l-emendi li gew fis-sehh bl-Att X tal-2009, il-kawzi li jemanaw minn titlu taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, bhal kaz in ezami, kienu jaqghu fil-kompetenza esklussiva tal-Qorti Civili. Ghalhekk dan il-Bord fid-data tal-istituzzjoni tal-kawza odjerna kien inkompetenti li jisma’ l-kawza odjerna u ghalhekk il-procedura hija rrita u inammissibbli. Illi kien biss minn l-imsemmija emendi l-quddiem li twessghat il-kompetenza tal-Bord odjern li ghalhekk illum jista’ jisma’ ukoll l-imsemmija kawzi. Illi, ghalhekk din l-eccezzjoni tal-intimati qeghda tigi milqugha.

Illi, minkejja dan il-Bord se jikkunsidra ukoll il-mertu tal-kawza. Illi l-punti legali kollha naxxenti mill-kawza odjerna gew ben spjegati fil-kawza Thomas Zahra et vs Anthony Bugeja et, Appell Civili deciz fit-18 ta’ Mejju, 2005, liema kawza giet dettaljatament kwotata fin-nota ta’

sottomissjonijiet tal-intimata. Illi l-Bord huwa tal-fehma illi ghandu jimxi mal-principji enuncjati fl-istess kawza stante illi dawk il-principji ghandhom jibqghu japplikaw u in partikolari ghall-kawzi istitwiti qabel l-imsemmija emendi u ghalhekk tapplika ghalihom il-ligi applikabbli qabel l-emendi li wessghu l-kompetenza tal-Bord odjern.

Il-Bord huwa ukoll tal-fehma illi d-distinzjoni li saret mir-rikorrenti fil-konfront tal-applikabbilità ta' l-Artikolu 16 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fil-fatt ma tezistix. Dan johrog minn qari semplici ta' l-istess Artikolu u ghalhekk m'hemm'x izjed x'jinghad mill-Bord rigward tali distinzjoni li qed jipprospettaw ir-rikorrenti. Fejn il-ligi hija cara ma hemmx lok ta' estropolazzjonijiet.

Minn ezami tal-kuntratti ezebiti u anke mill-provi mressqa mill-intimati jirrizulta li l-intimati ghandhom titolu ta' kera validu fil-ligi li huwa wkoll protett u li ma jistax jigi terminat permezz ta' congedo mibghut mir-rikorrenti a bazi tal-iskadenza tal-koncessjoni subenfitewtika.

Illi, in oltre, huwa minnu li negozjati bejn il-partijiet li ma jkunux finalizzati ma jikkostitwixxux prova bejn il-partijiet u ma jippregudikawhomx izda fil-kaz odjern, id-Dokumenti EP3a u EP3b a folio 59 et sequitur tal-process, esebiti mill-intimati, jikkonfermaw illi r-rikorrenti kienu accettaw li l-intimati kellhom titlu validu fil-ligi u wara l-iskadenza tal-koncessjoni subenfitewtika dan it-titlu kellu jigi konvertit f'kera skont il-ligi.

Illi in oltre, huwa car ukoll mill-kuntratt tal-koncessjoni subenfitewtika tat-28 t'April 1995, Dokument EP1 esebit mill-intimati a folio 53 et sequitur tal-process, din il-koncessjoni saret qabel il-*cut-off date* li stabillixxa l-legislatur u cioè qabel l-01 ta' Gunju 1995, u ma taghmilx

differenza jekk bhala okkupazzjoni tali okkupazzjoni tkun sehhet f'xi zmien wara. Dan ghaliex huwa l-kuntratt illi jaghti t-titolu u mhux l-okkupazzjoni o meno. Fil-fatt l-Artikolu 16 (1) u (2) tal-Kapitolu 158 jghidu:

> ***16.*** *(1) Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 5(2) sa (5), tal-artikolu 7, tal-artikolu 10 u tal-artikolu 11 ta' din 1-Ordinanza, ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi dar li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.*
>
> *(2) Għall-għanijiet tas-subartikolu (1) -*
>
> *(a) it-tigdid ta' kiri fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tiġdid ikun wieħed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort'oħra) ma għandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data;*
>
> *(b) it-tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dar b'kiri mingħand id-directus dominus meta tintemm konċessjoni ta' enfitewsi temporanja li ttemm fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data skont l-artikolu 12 ma għandux jitqies bħala kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.*

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati, u jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur