BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 89/2010

Emanuel Camilleri I.D: 74650(M) u martu Mary I.D: 353456(M)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Illum, 26 ta' Jannar 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi huma jikru minghand l-intimat il-fond fi Triq San Gwann, Siggiewi bil-kera kif issa mizjuda bil-ligi ta' €185 fis-sena, tithallas kull sena bil-quddiem, l-ewwel skadenza fis-17 ta' Marzu, 2011 liema fond igib in-numri 45, 46, u 47 fi Triq San Gwann.

Illi l-esponenti kienu ghamlu mandat ta' inibizzjoni kontra l-Kummissarju tal-Artijiet illi ried ibiddel l-estensjoni tal-kirja u jizgumbrahom minn ambjenti, liema mandat fl-ismijiet premessi kellu n-numru 551/2007 AF. Illi l-mandat relattiv kien mehtieg ghaliex il-Kummissarju tal-Artijiet habta u sabta qabad u beda jibni hajt fil-bitha illi hemm li maghha jduru l-ambjenti illi ghandhom bieb ghat-triq b'mod illi kien qieghed ibiddel u jissegraga parti mill-fond ghal skopijiet tieghu.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' April 2007 kienet laqghet it-talba provizorjament u fl-10 ta' Mejju, 2007 laqghetha definittivament.

Illi precedentement dan it-tentattiv kien diga` sar mill-Kummissarju tal-Artijiet u kienet saret kawza kostituzzjonali deciza fil-11 t'April, 2006 fl-istess ismijiet u bl-aggunta tal-Avukat Generali, rikors numru 5/05 TM.

Illi meta nghata l-mandat ta' inibizzjoni 551/07 AF fl-10 ta' Mejju, 2007 il-ligi procedurali f'dak iz-zmien ma kinitx tipprovdi illi wara mandat ta' inibizzjoni kellha ssir r-relattiva talba quddiem il-Qorti kompetenti, konsegwentement il-Kummissarju tal-Artijiet b'rikors prezentat fis-17 ta' Frar, 2010 ipprova jimplika illi stante illi r-rikorrenti Emanuel Camilleri u martu kienu naqsu milli jressqu t-talba relattiva wara l-mandat fi zmien stipulat mil-ligi, l-mandat kellu jaqa'.

Illi b'digriet tat-8 ta' Lulju, 2010 tal Prim'Awla tal-Qorti Civili fir-rikors numru 180/2010 RCP, wara li l-Kummissarju tal-Artijiet accetta illi fiz-zmien illi nghata l-mandat ta' inibizzjoni ma kienx hemm terminu biex tigi proposta t-talba ghall-konferma

tal-istess, gie deciz illi r-rikorrenti odjerni jkollhom ghoxrin gurnata zmien mid-data tad-digriet sabiex jiddeducu l-pretensjonijiet minnhom vantati fl-istess mandat ta' inibizzjoni numru 551/2007/AF permezz tal-azzjoni idonea.

Illi fil-frattemp u cioè minn meta hareg id-digriet sal-lum, il-Kodici Civili gie emendat u l-Artikolu 1525 fit-tieni parti tieghu jghid illi l-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titlu msejjah "Il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fondi kummercjali ..."

Illi stante li din hija kwistjoni li tirrigwarda l-kirja u l-estensjoni tal-istess kirja, taqa' bid-definizzjoni tal-ligi taht il-kompetenza ta' dan il-Bord.

Fatti dwar il-kaz.

L-esponenti ilhom joqoghdu fil-fond in kwistjoni circa tnejn u tletin jew hamsa u tletin sena. Il-post originarjament kien razzett tal-bhejjem fis-Siggiewi b'remissa illi taghti ghall-bitha, kmamar illi kollha jaghtu ghal xulxin u mniffdin ma' xulxin u bitha komuni u mill-bitha komuni tibqa' sejjer ghall-gnejna illi tigi fuq wara. Il-kmamar qatt ma kienu gew segregati minn xulxin u l-familja Camilleri kienet toqghod fil-post fejn twieldu u trabbew it-tfal taghhom filwaqt illi f'kamra ohra illi lanqas kienet imbarrata kien joqghod certu Antonio Pace. Fiz-zmien illi saret il-kirja, l-fond in kwistjoni kien tal-Kurja. L-esponenti kienu jmorru jhallsu l-kera illi kienet tohrog fuq Antonio Pace u dana sakemm

miet. Meta miet Antonio Pace, l-Joint Office dawwar biss il-kirja ta' parti mill-fond fuq Emanuel Camilleri u martu. Fil-fatt huma kellhom u kienu juzaw il-kirja kollha tal-fond in kwistjoni.

Sussegwentament il-Kummissarju tal-Artijiet iddecieda illi jrid jaqsam il-fond u l-bitha illi kienet dejjem u definittivament komuni u uzata minn kulhadd, jaqtaghha b'hajt u johloq minn fond wiehed zewg fondi. Ma hemm l-ebda kwistjoni illi qatt ma kien jezisti hajt fil-bitha msemmija u dana huwa indizju ta' kemm l-ambjenti kollha kienu f'idejn il-familja Camilleri u anke ta' Antonio Pace. Ir-rikorrenti meta kien f'idejn il-Kurja kienu kellmu lill-Kanonku illi kien amministratur u kien qalilhom illi ma kellhom l-ebda problemi ta' xejn u li bl-ebda mod ma kien ser jaqsam il-kirja, kien jaf bihom illi qeghdin jghixu fil-post kollu u ma kien hemm l-ebda bzonn illi jaqsmu kirjiet, anke minhabba l-amministrazzjoni tieghu. Dan il-Kanonku kellu sahansitra ufficcju fis-Siggiewi fejn kien jigbor il-kirjiet minghand diversi nies.

L-esponenti kellhom ix-xorti hazina illi l-proprjetà giet trasferita lil Joint Office peress illi l-arrangamenti illi kellhom mal-amministratur tal-Knisja kien manifest illi kellhom il-kirja tal-ambjenti kollha.

Il-konfigurazzjoni tal-bini u tal-bitha jindikaw car u tond illi l-kirja kienet ta' post wiehed li m'huwiex kbir, avolja ghandu hafna bibien ghal barra.

Illi kienet din ir-raguni li kkonvinciet lil Prim'Awla tal-Qorti Civili meta harget il-mandat numru 551/2007 AF fuq citat.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Definittivament tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni 551/2007 AF mahrug fl-10 ta' Mejju, 2007.
2. Tiddikjara illi Emanuel Camilleri u martu Mary ghandhom fuq il-kirja tal-fond kollu, barra n-numru 47 li huma rikonnoxxuti fih, ukoll ghandhom il-kirja tan-numri 45 u 46 bhala bibien ta' barra imma parti mill-fond taghhom u illi l-bitha u l-gardina illi hemm huma u kienu dejjem parti mill-kirja taghhom.
3. Tinibixxi lill-Kummissarju tal-Artijiet milli ghal darb'ohra jerga' jivvessa lir-rikorrenti stante li ghandhom kirja legali tal-fond kollu kif kienu ukoll diga' rikonnoxxuti mill-awturi tal-Kummissarju tal-Artijiet. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni tal-10 ta' Mejju, 2007.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat il-Kummissarju tal-Artijiet li tghid hekk:

Illi l-Gvern ta' Malta hu is-sid tat-tliet fondi enumerati 45, 46, u 47, fi Triq San Gwann, is-Siggiewi, liema fondi huma provenjenti l-Ospizio Sant'Anna, u li gew mghoddija lill-Gvern ta' Malta ai termini tal-Artikoli 5 u 7 tal-Att IV tal-1992, u sussegwentement gew registrati f'isem il-Gvern ta' Malta mar-Registratur tal-Artijiet b'effett mit-18 ta' Frar 1993;

Illi jirrizulta illi fuq dawn it-tliet fondi, kienet tithallas kera minn certu Anthony Pace u mill-eredi ta' Maria Farrugia (liema eredi qatt ma gew identifikati b'isimhom), ghalkemm ircevuti mahruga minn Anthony Pace juru li dan kien jircievi hlas minghand

Emanuel Camilleri ghall-kirja tal-fond bin-numru 47, Triq San Gwann, is-Siggiewi;

Illi fil-passat saru diversi talbiet minn Camilleri lill-Ufficju Kongunt sabiex dan jigi koncess il-kirja tal-fond bin-numru 46, fi Triq San Gwann, is-Siggiewi, liema talbiet qatt ma ntlaqghu u s-Sur Camilleri baqa' qatt ma gie rikonnoxxut fil-kirja tal-fond numru 46, u ghaldaqstant m'huwiex minnu li jintqal illi l-familja tar-rikorrent kellha l-kirja u l-uzu tal-fondi 45 u 46, Triq San Gwann, is-Siggiewi;

Illi fil-fatt is-Sur Camilleri gie rikonoxxut bhala inkwilin fuq il-fond numru 47, Triq San Gwann, is-Siggiewi fl-2002 bil-kirja ta' LM7 fis-sena;

Illi kopji tar-registru elettorali ghas-snin 1987, 1993 u 1995 jindikaw b'mod car illi l-unika residenza tal-familja Camilleri kienet il-fond numru 47;

Illi r-rikorrent minn dejjem irrikonnoxxa illi l-fondi 45 u 46 ma kinux inkluzi fil-kirja illi saret lilu, u fid-dawl ta' dan kien ghamel numru ta' talbiet lill-Ufficju Kongunt sabiex l-istess fondi jinkrew lilu. Il-fondi 45 u 46 minn dejjem kienu mikrija lil terzi, u l-fatt li dawn jinfdu mal-fond 47 ma jfissirx li r-rikorrent ghandu xi titolu awtomatiku ghalihom;

Illi dan ifisser li r-rikorrent m'ghandu l-ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni u kien ghalhekk li l-Kummissarju tal-Artijiet hareg l-ordni ta' zgumbrament kontrieh, sabiex dan jivvaka minn fondi li kien qieghed jokkupa minghajr ebda titolu jew permess;

Illi meta l-proprjetà ghaddiet f'idejn il-Gvern sabiex tibda tigi amministrata mill-Ufficju Kongunt, l-inkwilini rikonoxxuti kienu Anthony Pace u l-eredi ta' Maria Farrugia, u kien biss fl-2002 li s-Sur Camilleri gie rikonnoxxut bhala inkwilin fuq il-fond numru 47 – il-fatt li l-proprjetà fil-passat kienet tal-Knisja u bis-sahha tal-ftehim li kien sar bejn il-Gvern u s-Santa Sede din bdiet tigi amministrata mill-Gvern ta' Malta, m'ghandu jaghmel l-ebda differenza ghat-tip ta' azzjoni li jista' jipproponi l-Gvern biex ihares id-drittijiet tieghu. Kull sid ta' proprjetà ghandu dritt li jhares il-proprjetà tieghu minn tehid illegali u minn okkupazzjoni minghajr titolu tal-fond in kwistjoni.

Inoltre l-esponent jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tichad it-talbiet kif dedotti, u tiddikjara li t-titolu ta' kirja li jgawdi r-rikorrent hu limitat biss ghall-fond bin-numru 47, fi Triq San Gwann, is-Siggiewi, u ma jestendix ghall-fondi l-ohra, li qatt ma nghata titolu fuqhom;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-13 ta' Jannar 2014.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tas-27 ta' Jannar 2014.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet;

Ra illi fis-seduta tat-30 ta’ Gunju 2016, il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi mix-xhieda tar-rikorrenti stess jirrizulta li l-kirja tal-fond numru 45, 46 u 47 qatt ma kienet taghhom. Fil-fatt il-kirja kienet tithallas lill-Kurja minn certu Anthony Pace. Da parti taghhom, ir-rikorrenti kienu jhallsu s-somma ta’ seba’ Liri Maltin (Lm7) lill-istess Anthony Pace.

Illi bhala korrispettiv ghall-istess kirja kien intlahaq ftehim mal-istess Pace li ppermetta li r-rikorrenti jokkupaw dik il-parti mill-fond li ghandha bieb bin-numru 47.

Illi huma pruvaw jirregolaw il-posizzjoni taghhom mal-Kurja u jghidu li l-Kanonku li kien jigbor il-kera dak iz-zmien, qalilhom li jistghu jibqghu jokkupaw il-fond numru 47 izda l-kirja tibqa’ tithallas minn l-istess Anthony Pace.

Fil-fatt meta l-Ufficcju Kongunt talab lill-Kurja ghall-informazzjoni dwar min kienu l-inkwilini tal-fond numru 45, 46 u 47 u jekk il-konjugi Camilleri kinux inkwilini jew sarx xi ftehim maghhom, il-Kurja wiegbet li ma kellha l-ebda informazzjoni dwar dan.

Illi tant ir-rikorrenti qatt ma kellhom titlu ta’ kera fuq l-imsemmi fond, illi meta gie nieqes Anthony Pace, huma talbu lill-Ufficcju Kongunt sabiex jibdew ihallsu l-kera f’isimhom. Fis-sena 2002, din it-talba taghhom giet milqugha u dan fir-rigward tal-fond li jgib in-numru 47

biss, u dan ghax jirrizulta li dak biss kien il-fond li huma kienu jokkupaw.

Illi l-fond numru 46 kien okkupat mill-istess Anthony Pace.

Filwaqt illi l-fond numru 47 kien okkupat minn certu Carmelo Ciantar. Dan kif jirrizulta mill-kopja tal-ircevuti tal-kera esebiti bhala Dok F1 et sequitur a folio 49 et sequitur tal-process.

Illi ghalhekk l-imsemmi fond, ghalkemm binja wahda, kien maqsum fi tlett partijiet u kien okkupat minn tlett familji kontemporanjament.

Dan jirrizulta wkoll mir-registrazzjoniet fir-Registru Elettorali, li ghal diversi snin minnu jirrizulta li r-rikorrenti kienu jokkupaw biss in-numru 47 filwaqt li l-fond numru 46 kien okkupat minn Anthony Pace u n-numru 45 kien okkupat minn Carmelo Ciantar.

Illi kif jixhdu l-istess rikorrenti, il-fondi kienu jinfdu ma' xulxin minn gewwa permezz ta' bibien li kienu jaghtu ghall-entrata izda min-naha taghhom kienu ghalqu dawn il-bibien bl-injam biex l-inkwilin Pace li kien jokkupa il-parti tal-fond li ggib in-numru 46 ma jkunx jista' jidhol fil-parti tal-fond li kienet okkupata minnhom. Ir-rikorrenti jispjegaw ukoll illi Carmelo Ciantar kien jokkupa biss kamra wahda u cioè r-remissa li ggib in-numru 45.

Illi jidher illi l-bitha kienet komuni u accessibbli minn kull min kien jokkupa l-imsemmija ambjenti tal-imsemmi fond, ghaliex diversi kmamar fil-parti li ggib in-numru 46 ghandhom bibien li jaghtu ghall-imsemmija bitha. U l-kmamar formanti l-ambjenti l-ohra u cioè n-numru 45 u 47 ukoll ghandhom bibien jaghtu ghall-imsemmija bitha. Ghalhekk

jirrizulta li din il-bitha kienet disponibbli u uzata minn kulhadd u cioè mit-tlett okkupanti tat-tlett ambjenti formanti l-fond numru 45, 46 u 47.

Illi l-fatt illi r-rikorrenti konjugi Camilleri kienu qed jitolbu li jigu rikonoxxuti fil-kirja, mhux biss lill-Ufficcju Kongunt, izda precedentament anke lill-Kurja, liema talba taghhom lill-istess Kurja ma kinitx giet accettata ghax il-kirja baqghet issejjah lil Anthony Pace u lill-eredi ta' Maria Farrugia hija prova bizzejjed li l-istess konjugi Camilleri qatt ma kellhom titlu validu ta' kera fuq l-imsemmi fond. Kien biss fl-2002, meta t-talba taghhom giet accettata mill-Ufficcju Kongunt, u dan fir-rigward tal-fond li jgib in-numru 47 biss, u cioè dik il-parti li kienet okkupata minnhom, li l-istess rikorrenti akkwistaw titlu ta' kera fuq il-parti li ggib in-numru 47.

Meta mbaghad gie nieqes il-kerrej originali li kien jokkupa l-parti bin-numru 46, huma talbu li n-numru 46 u 45, li f'dak iz-zmien wkoll kien vojt, jigu moghtija b'titolu ta' kera lilhom wkoll u ghalhekk jigu rikonoxxuti wkoll bhala inkwilini tal-partijiet li jgibu n-numru 46 u 45. Izda din it-talba taghhom qatt ma giet accettata mill-Ufficcju Kongunt.

Illi r-rikorrenti kitbu lill-Ufficju Kongunt diversi drabi b'din it-talba taghhom.

Illi dan kollu jirrizulta wkoll mid-dokumenti esebiti mill-intimat markati Dok A et sequitur a folio 44 et sequitur tal-process.

Illi dan l-agir huwa prova inekwivoka li l-istess rikorrenti qatt ma kellhom titlu fuq in-numri 46 u 45. Mhux biss, izda fuq ix-xhieda taghhom stess jirrizulta li huma qatt ma kienu jokkupaw dawk il-fondi.

Illi x-xhieda u d-dokumenti mressqa mill-intimat isostnu l-eccezzjonijiet tal-istess intimat u in partikolari dik li r-rikorrenti qatt ma kellhom titlu ta' kera fuq il-partijiet tal-fond li jgibu n-numru 46 u 45 u ghalhekk ma jistghux jippretendu li ghandhom xi jedd fuq l-istess.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord huwa tal-fehma illi filwaqt illi r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw it-talbiet taghhom fir-rigward tal-parti mill-fond mertu tal-kawza li ggib in-numru 47 kif ukoll fir-rigward tal-bitha, r-rikorrenti fallew fir-rigward tal-partijiet mill-istess fond li jgibu n-numru 46 u 45.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament u fir-rigward biss tal-parti mill-imsemmi fond li jgib in-numru 47, kif ukoll fir-rigward tal-bitha fl-intier taghha soggetta però ghall-uzu konguntiv tal-istess bitha mill-ambjenti l-ohra formanti l-fond bin-numru 46 u l-fond bin-numru 45, flimkien ma' l-uzu tar-rikorrenti; U jichad it-tieni talba tar-rikorrenti; U jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti limitatament u fir-rigward biss tal-fond li jgib in-numru 47, kif ukoll fir-rigward tal-bitha fl-intier taghha kif soggetta però ghall-uzu konguntiv ta l-istess bitha mill-ambjenti l-ohra formanti l-fond bin-numru 46 u l-fond bin-numru 45, flimkien mal-uzu tar-rikorrenti. Spejjez tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 551/2007 a karigu tal-intimat u tal-prezenti proceduri a karigu tar-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur