Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 12/2015

Josephine Grech

Vs

Carmela Farrugia

3, ta' April, 2017

1. Permezz ta' rikors prezentat fit-3 ta' Frar, 2015 fil-Bord Li Jirregola l-Kera, r-rikorrenti ppremettiet li l-intimata tikri l-fond 43, Imhabba, Triq Qrejten, Pieta sabiex fih isir xoghol ta' *panel beating*. Ziedet li wara l-mewt tar-ragel tal-intimata, il-fond beda jintuza minn iben l-intimata bhala workshop ta' mastrudaxxa. Ghaldaqstant, filwaqt li tippremetti li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-kirja, talbet lill-Bord sabiex:

"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.
3) Jawtorizza lill-attrici tirriprendi l-pussess tal-fond u konsegwentement jordna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju iffissat minn dan il-Bord, l-intimata tohrog u tivvaka mill-istess fond".

2. B'sentenza tal-31 ta' Ottubru, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimata li taqra:

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

Fis-sentenza l-Bord qal:

"Illi permezz tal-emendi taht l-Att X tal-2009, twessghet il-kompetenza tal-Bord odjern. Bl-istess emendi l-Bord ghandu l-kompetenza jisma' mhux biss kawzi li jirrigwardaw xoljiment ta' kera fil-fazi ta' rilokazzjoni izda wkoll 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 darbi mill-Qrati taghna, difett procedurali jwassal ghall-irritwalita' u nullita tal-proceduri – Restall vs Bezzina et, Appell Superjuri, deciz -7/10/1997; Albert Mizzi et vs Emanuel Navarro, Appell Superjuri, deciz 20/01/1986.

Illi ghalhekk, wiehed irid jimxi ma' dak li tirrikjedi l-ligi skont it-tip ta' kawza li jkun qed jaghmel, inkella jaqa' fis-sanzjoni tal-irritwalita' tal-proceduri. Illi ghalhekk r-rikorrenti fil-

kawza odjerna kellha titlob ukoll l-awtorizazzjoni ghax-xoljiment tal-kirja u mhux biss ir-ripreza tal-pussess. Konsegwentement, stante n-nuqqas ta' tali talba, l-procedura odjerna hija irritwali fit-talbiet taghha".

3. Sid il-kera appellat mis-sentenza bl-aggravju li l-Bord ghamel apprezzament hazin tal-ligi meta kkonkluda li l-kawza hi rritwali ghaliex kellha ssir talba ghall-awtorizazzjoni tax-xoljiment tal-kirja.

4. L-intimata ma wegbitx bil-miktub. Waqt is-seduta tat-28 ta' Marzu, 2017 saret it-trattazzjoni bil-miktub.

Konsiderazzjoni.

5. Il-kwistjoni hi dwar jekk sid il-kera ghandux bzonn li fir-rikors promotur jitlob l-awtorizazzjoni tal-Bord sabiex ma ssehhx rilokazzjoni tal-kirja.

6. L-osservazzjoni tal-Bord li bl-Att X tal-2009 twessghet il-kompetenza tal-Bord, kienet ghal kollox irrilevanti ghall-ezitu ta' din l-eccezzjoni.

7. Fl-ewwel lok mir-rikors promotur hu evidenti li l-kawza hi bazata fuq il-Kap. 69. Tant hu hekk li f'paragrafu 5 jinghad:

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

8. Skont l-artikolu 25(2) tal-Kap. 69:

"Ir-rikors sabiex jittiehed lura l-pussess ta' fond fit-tmiem tal-kiri ghandu jsir skont il-Formula B tal-Iskeda li hawn ma' din l-Ordinanza u ghandu jaghti r-raguni li fuqha tkun bazata t-talba".

Formula B taqra hekk:

"Jien naghmel din it-talba biex niehu lura l-pussess tal-fond fi (1) li issa mikri lil (2)

Il-kiri li miexi jaghlaq fi (3)

Ir-ragunijiet ta' din it-talba huma: (4)

(Firma ta' min jaghmel it-talba)

(1) Ikteb jekk dar, hanut jew mahzen u fejn.
(2) Ikteb isem il-kerrej.
(3) Ikteb meta jaghlaq il-kiri li jkun miexi.
(4) *Ikteb ir-ragunijiet ta' din it-talba"*.

Formula B hi fiha nnifisha konferma li m'hemm xejn nieqes f'dak li ntalab fir-rikors promotur. Formula li turi kemm hu nformali l-att gudizzjarju li bih sid il-kera jibda proceduri kontra l-inkwilin sabiex jiehu lura l-pussess tal-fond.

9. Il-qorti zzid li skond l-artikolu 8 tal-Kap. 69:

   *"(1) Meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, **huwa ghandu jitlob permess lill-Bord ghaldaqshekk**".*

   Dak hu proprju dak li ntalab fir-rikors promotur. Hu ovvju li jekk tintlaqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, allura bis-sahha tas-sentenza mhux ser ikun hemm rilokazzjoni favur l-inkwilin. Sabiex dan isehh m'hemm l-ebda htiega li l-inkwilin jaghmel xi talba ohra apparti dik li jitlob lura l-pussess tal-fond.

10. Sahansitra l-artikolu 27 tal-Kap. 69 jipprovdi:

    "(1) M'hemm ebda nullità jekk tiġi wżata formula oħra basta li r-rikors ikun fih it-tagħrif meħtieġ taħt l-artikolu 25.

    (2) Il-Bord jista', f'kull żmien, jagħti l-permess li ssir fir-rikors kull korrezzjoni biex tagħmel ir-rikors iżjed ċar".

    Disposizzjoni li ggib ghal kollox fix-xejn l-eccezzjoni tal-intimata li l-Bord laqa'.

11. Fl-eccezzjoni, l-intimata ghamlet riferenza ghall-artikolu 3 tal-Kap. 69 li jipprovdi:

    "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord".

    Din id-disposizzjoni m'hijiex tirregola x'ghandu jitlob sid il-kera fir-rikors promotur izda biss li bil-ligi ghandu obbligu li jgedded il-kirja.

12. **<u>Konkluzjoni</u>** – l-eccezzjoni preliminari li l-Bord laqa' bis-sentenza tal-31 ta' Ottubru, 2016 kienet ghal kollox fiergha.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-31 ta' Ottubru, 2016 u tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimata. Spejjez taz-zewg istanzi huma kollha a karigu tal-intimata.

Anthony Ellul.