BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 38/2016

Avukat Geoffrey Farrugia (ID 220069M) bhala mandatorju specjali ta' Peter Bonello (ID 0443761M)

vs

Vincent Zahra (ID 413045M) flimkien ma' martu Veronika Zahra (ID 171447M)

Illum, 17 ta' Ottubru 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"Illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-fond li jinsab fin-numru 41B Triq Marsamxett Valletta;

Illi dan il-fond fil-fatt kien proprjetà ta' missier ir-rikorrenti Carmelo Bonello u meta dan gie nieqes din il-proprjetà in kwistjoni ghaddiet ghand ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. John Spiteri datata 11 ta'Ottubru 1999;

Illi sena qabel u precizament fit-13 ta' Ottubru 1998 Mario Bonello bhala mandatarju ta' missieru Carmelo Bonello u hutu ahwa Bonello flimkien mar-rikorrenti kienu dahlu f'kuntratt ta' lokazzjoni mal-intimati Zahra fuq il-proprjetà 41B Triq Marsamxett Valletta ghall-perjodu ta' 5 snin;

Illi dan il-perjodu skada u fil-fatt ilu li skada zmien izda l-intimat, li ma jghix Malta kien offra diversi drabi lill-intimati c-cans li jixtru dan il-fond bi prezz gust izda d-diversi offerti li saru kienu, fl-opinjoni tar-rikorrenti, baxxi wisq u ma ntlaqawx;

Illi l-kera fuq dan il-fond ilha sa mill-2004 (u cioe' mal-iskadenza tal-kuntratt) ma tigix accettata mir-rikorrenti u qed tigi regolarment iddepositata l-Qorti;

Illi ghad li ntbghatu zewg ittri ufficjali sabiex l-intimati jivvakaw il-fond huma baqghu inadempjenti u jidher car li l-uniku rimedju li fadal ghar-rikorrent huwa dak li tigi intavolata din il-kawza odjerna;

Illi jirrizulta kjarament illi l-intimati, in vista tal-fatt li l-kuntratt tal-kera sar fl-1998 u huwa l-uniku kuntratt validu bejn il-partijiet, ma ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi bhala inkwilini bil-konsegwenza li ghandhom jigu zgumbrati mill-fond;

Illi ma jirrizultax lir-rikorrenti li l-intimati ghandhom xi difiza x'jaghtu ghat-talbiet rikorrenti;

Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment u sa fejn jaf hu jtenni li l-intimati ma ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talbiet rikorrenti u ghalhekk jipprocedi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fejn qed jitlob lil din l-Onorabbli Bord li jiddeciedi r-rikors bi proceduri sommarji specjali illi fihom is-sentenza ghandha tinghata fl-ewwel dehra fil-kawza jekk l-intimati jkunu kontumaci f'dik is-seduta jew inkella jekk jonqsu milli juru f'dik is-seduta jew inkella jekk jonqsu milli juru f'dik is-seduta li jkollhom difiza li jistghu jaghmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet rikorrenti, ghalhekk l-intimati huma ordnati illi jidhru ghas-seduta fil-gurnata u l-hin imsemmija fl-avviz;

Ghaldaqstant in vista tas-suespost u in vista tal-fatt li l-intimati ma ghandhomx difiza x'jaghtu ghat-talbiet rikorrenti jitlob lil dan l-Onorabbli Bord illi, prevja kull dikjarazzjoni neccessarja u moghtija l-provvedimenti opportuni dan l-Onorabbli Bord joghgbu, b'applikazzjoni tad-dispozizzjoni tal-Art. 16A tal-Kap. 69:-

1. Jiddikjara li l-intimati ma ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi fuq dan il-fond;

2. Bhala konsegwenza, jordna lil-intimati sabiex jizgombraw mil-fond bin-numru 41B, Triq Marsamxett, Valletta, u dan entro terminu qasir u perentorju illi jigi prefiss minn dan l-Onorabbli Bord;

3. Jithallsu kwalsiasi kontijiet u arretrati tad-dawl u l-ilma li jirrizultaw sakemm jibqghu jabitaw fl-istess fond bhala konsegwenza tal fatt li qed jaghmlu uzu mill-istess fond kontra il-ligi;

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati illi sa minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni."

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

"Illi fid-9 ta' Gunju, il-Bord li Jirregola l-Kera laqgha t-talba tal-intimati li jipprezentaw risposta ghat-talbiet tar-rikorrenti u li ghalhekk qed jipprezentaw din a tenur tal-Artikolu 16 (A) (5) (b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif-awtorizzati;

Preliminarjament

1. L-intimati jecepixxu in-nullità tal-atti stante li l-Mandatarju Specjali ta' Peter Bonello ma gab l-ebda prova ta' dan il-mandat specjali moghti lilu ghal dawn il-proceduri bhala wiehed mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur;

2. Id-dokumenti tal-Qorti annessi mar-rikors promotur juru li il-mandatarju tal-assenti Peter Bonello huwa Mario Bonello, hu ir-rikorrent, u l-persuna li accettat il-bandu fl-11 ta' Ottubru 2004 ghac-cedoli ta' depositu tal-hlas ta' kera tal-intimati, kif ukoll il-persuna li deher fuq il-kuntratt ta' trasferiment ta' proprjetà bejn l-ahwa Bonello, inkluz ir-rikorrenti Peter Bonello u hu stess quddiem in-Nutar John Spiteri fl-11 ta' Ottubru 1999.

3. Illi oltre dan, l-atti kif imressqa huma rregolari stante li d-dokumenti ta' trasferiment surreferit, u li tieghu hemm dikkjarazzjoni ta' VERA KOPJA, huwa biss ESTRATT tal-istess kuntratt u mhux il-kuntratt kollu. Ghaldaqstant mhux minnu li l-kuntratt anness huwa vera kopja. L-intimati ma ghandhom l-ebda dubju li r-rikorrenti ghamel dan bil-hsieb li jizvija lill-Qorti dwar il-valur tal-proprjetà mertu tar-rikors. Dan qed jinghad fil-kuntest li juri stampa differenti ta' "*prezz gust f'offerta ta' bejgh"* li qal li kien qed jistenna mill-intimati meta skont l-istess estratt jidher li l-valur fl-1999 kien ta' tmienja u ghoxrin elf Lira Maltin (Lm28,000). Dan mhux minnu xejn izda l-istess kuntratt (il-parti mhollija barra) jghid li il-valur tal-fond mertu tal-kawza kien ta' sitt elef Lira Maltin (Lm6,000), meta l-intimati kienu ghamlu offerta ta' 'l fuq minn ghaxart elef lira Maltin, dak iz-zmien.

Fil-Mertu

4. Il-fond mertu ta' dan ir-rikors kien kopert minn ordni ta' rekwizizzjoni mid-Direttur tad-Djar fl-20 ta'April 1976 (RO 37022), fatt li r-rikorrenti ma jaghmel l-ebda referenza ghaliha u ghalhekk jispetta lilu biex igib il-prova dokumentarja u konferma tal-istess Direttur dwar id-derekwizizzjoni, li hija nieqsa bhala fatt fl-atti;

5. Bla pregudizzju ghas-suespost, il-fond mertu ta' dan ir-rikors huwa regolat b'kapitoli 158 tal-Ligijiet ta' Malta u r-rabta bejn ir-rikorrent u l-intimati hija naxxenti sia minn fond rekwizzizzjonat, kif ukoll minn kuntratt ta' cens li dahlu fih il-partijiet jew l-aventi kawza taghhom fil-21 ta' Marzu 1977, <u>wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni</u>, fejn fl-istess

kuntratt ir-rikorrenti jikkonferma li c-cwievet kienu '*il-Housing Department u ghandhom hemm sallum (sad-data tal-koncessjoni) u ghalhekk l-istess Lm13 huwa responsabbli ghall-hlas l-istess Housing Department'*.

Oltre dan, ir-rikorrent irid jikkonferma it-tnehhija ta' l-ordni ta' rekwizizzjoni, meta saret u jekk din sehhitx wara t-tmiem tal-perjodu ta' l-gheluq tac-cens u, jew wara l-gheluq tal-perjodu ta' rilokatizzju;

6. Bla pregudizzju ghal dan kollu suespost, f'gheluq ic-cens il-partijiet huma regolati bl-Artikolu 12 ta' Kap. 158, li jpoggi lic-censwalist f'perjodu ta' lokatizzju u perjodi sussegwenti ta' lokazzjoni u ghaldaqstant kull kundizzjoni ta' kera hija **BISS** hekk regolata u **EBDA FTEHIM** ma ghandux jippregudika id-drittijiet tal-intimati. Fil-fatt, l-intimati jikkontendu li huma **qatt ma irrinunzjaw ghad-drittijiet taghhom naxxenti mill-Kap. 158** izda dahlu biss fil-perjodu ta rilokazzjoni skont l-istess kuntratt ta' cens kif jipprovdi l-istess Kap. 158;

7. Inoltre dan, u bla pregudizzju ghal dak surriferut r-rikorrent irid jikkonferma mhux biss it-tnehhija ta' l-ordni ta' rekwizizzjoni, izda l-intimati jikkontendu ukoll li f'kaz li din saret wara t-tmiem tal-perijodu tac-cens, jew tal-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1998, l-intimati huma ukoll, *se mai* u bla hsara ghall-artikolu 158, regolati ukoll bid-dispozizzjoni tal-Artikolu 8, partikolarment Artikolu 8(6);

8. L-intimati qed iressqu d-difiza taghhom principalment fuq:

Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluzi Artikoli 12 u 14;

Kap. 125 tal-Ligijiet ta’ Malta, inkluzi Artikoli 3 u 8;

Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, inkluzi Artrikolu 16A.

Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri fil-mori tal-kawza f’kaz li jinqalghu, kif ukoll li jressaq provi ohra marbuta mal-istess.

Ghaldaqstant, l-esponenti huma tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti nomine ghandhom jigu michuda, bl-ispejjes kontra tieghu.

Ra l-atti.

Sema’ l-provi.

Sema’ s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrent qed jitlob (1) dikjarazzjoni li l-intimati m’ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi fuq il-fond mertu tal-kawza, (2) konsegwenti zgumbrament u (3) kundanna ghall-hlas tal-kontijiet u arretrati tad-dawl u l-ilma.

L-intimati jeccepixxi (1) in-nullità tal-atti stante li l-mandatarju specjali tar-rikorrent Peter Bonello ma gab ebda prova tal-mandat specjali moghti lilu; (2) illi d-dokument tal-Qorti juru li l-mandatarju tal-assenti Peter Bonello huwa huh Mario Bonello; (3) id-dokumenti annessi mar-

rikors huma rregolari ghaliex huma estratti filwaqt li gew dikjarati vera kopja; (4) il-fond mertu tal-kawza huwa rekwizizzjonat; (5) il-fond mertu tal-kawza huwa regolat bil-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll minn kuntratt ta' cens wara li l-fond gie rekwizizzjonat; (6) f' gheluq ic-cens il-partijiet huma regolati bl-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158; (7) ir-rikorrent ghandu jikkonferma li l-fond gie derekwizizzjonat u f'tali kaz l-intimati huma protetti taht l-Artikolu 8 (6) tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta; (8) l-intimati jeccepixxu illi ghandhom titolu validu taht l-Artikolu 12 u 14 tal-Kapitolu 158, taht l-Artikolu 3 u 8 tal-Kapitolu 125 u l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69.

Illi fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni, ir-rikorrent esebixxa a folio 31 tal-process kopja tal-Mandat specjali moghti lilu u ghalhekk l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet preliminari qeghdin jigu michuda.

Illi fir-rigward tat-tielet eccezzjoni ghandu jinghad li jekk dokument imressaq minn xi parti ma jkunx komplet, dan ma jwassal ghall-ebda nullità jew sanzjoni fir-rikors promotorju. Jinkombi biss lil min iressaq tali dokument illi fl-interess tieghu jressaq id-dokument komplet a konsiderazzjoni tal-Bord. Illi ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda ukoll tigi michuda.

Illi fil-mertu, ir-rikorrent isostni li r-relazzjoni bejnu u l-intimati hija regolata minn kuntratt ta' kera kopja tieghu esebita mar-rikors promotur a folio 7 tal-process li skada fit-12 ta' Ottubru 2003 ai termini ta' l-istess kuntratt.

Illi l-intimati fil-mertu ma jaqblux mar-rikorrent u jghidu li r-relazzjoni bejnhom u r-rikorrent ma hiex regolata mill-imsemmi kuntratt stante illi (1) il-fond huwa rekwizizzjonat u ghalhekk ir-rikorrent ma kellu l-ebda jedd illi jidhol fi skrittura ta' lokazzjoni mal-intimati, (2) dato ma non

concesso li r-rikorrent seta' jidhol f'kuntatt mal-intimati, f'kaz ta' derekwizizzjoni tal-fond, tali lokazzjoni ma thassarx id-drittijiet tal-intimati li jibqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera taht il-Kapitolu 158 u l-Kapitolu 125.

Illi r-rikorrent ma gab l-ebda prova ta' derekwizizzjoni tal-fond mertu tal-kawza. Ghall-kuntrarju fix-xhieda tieghu a folio 38 l-intimat jikkonferma li huwa ha l-fond b'titolu ta' rekwizizzjoni minn ghand id-Direttur tal-Housing. Ir-rikorrent ma rribatta bl-ebda mod dan il-punt.

L-Artiklu 8 (6) tal-Kapitolu 125 jghid: *"Meta tinħoloq lokazzjoni jew sullokazzjoni bis-saħħa ta' dan l-artikolu, f'dan il-każ, kemm-il darba ma jsirx ftehim kuntrarju permess mill-liġi, jitqies li jkun sar bejn ir-rekwiżizzjonat tal-fond u l-persuna li tkun tinsab fih kuntratt ta' lokazzjoni jew sullokazzjoni tal-bini taħt il-kondizzjonijiet soliti stabbiliti mill-Bord li Jirregola l-Kera mwaqqaf bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u għal żmien tliet xhur, li jibda minn dak in-nhar tar-rikonoxximent definitiv, u jkollu jitħallas kera li jkun daqs l-ammont perjodiku mħallas jew li għandu jitħallas mid-Direttur bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-bini, bit-tliet xhur bil-quddiem."*

Illi ghalhekk, la darba r-rikorrent ma gab l-ebda prova ta' derekwizizzjoni, l-Bord jifhem mix-xhieda u provi mressqa mill-intimat illi l-fond ghadu rekwizizzjonat. Konsegwentament id-drittijiet ta' sid huma f'idejn illum l-Awtorita tad-Djar u mhux f'idejn il-proprjetarju tal-fond. Ghalhekk is-sid ma kellu l-ebda jedd illi jidhol fi ftehim lokatizzju gdid mal-intimati. Illi ghalhekk dak il-ftehim gdid ta' kera huwa null u minghajr ebda effett.

L-Artiklu 14 (1) tal-Kapitolu 158 jghid: *"Id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza u, b'mod partikolari, iżda bla ħsara għall-ġeneralità tal-imsemmija espressjoni, id-disposizzjonijiet tal-artikoli 5, 7, 12 u 13, għandu jkollhom effett minkejja kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġ'oħra li hi kuntrarja għal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wieħed mill-jeddijiet mogħtija b'dawk id-*disposizzjonijiet *lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta' dar ta' abitazzjoni, u meta persuna li teżerċita xi wieħed mill-imsemmija jeddijiet issir, bis-saħħa ta' xi ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra bħal dik, suġġetta li teħel xi penali jew obbligu ieħor jew xi konsegwenza oħra jew effett ieħor, kull fteħim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra tkun, sal-limitu li tipprovdi li dik il-persuna tkun hekk suġġetta kif intqal qabel,* ***nulla u mingħajr effett****."*(sottolinejar tal-Bord).

Illi ghalhekk ai termini ta' l-istess Artikoli, ma hemmx dubju li l-imsemmi ftehim ta' lokazzjoni li qed jagixxi fuq r-rkorrent huwa null u bla effett u ma hemmx dubju li l-intimati huma protetti taht l-istess Artikolu, minkejja l-iskadenza ta' l-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet. Dan qed jinghad in vista tal-fatt li l-ligi tghid espressament li kwalunkwe ftehim ta' kera li jmur kontra d-disposizzjonijiet ta' tali Artikoli tal-Ligi huwa null u minghajr ebda effett.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur