BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT SIMONE GRECH

Rikors Numru 50/2020

Giuseppi Magro

Kontra

Raymond Auto Dealer

Illum 9 ta' Dicembru 2020

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Giuseppi Magro pprezentat fit-2 ta' Marzu 2020 li bih ippremetta:

Illi l-esponenti huwa inkwilin u jippossjedi titolu validu ta' kera tal-fond terran 228, Sant Anna, Mdina Road, Qormi, liema fond kien mikri minghand missier l-intimat illum mejjet fis-sena 1984, kif se jigi ppruvat permezz ta' prezentazzjoni tal-kotba tal-kera tul l-kors ta' dawn il-proceduri.

Illi ricentament l-intimat akkwista permezz ta' bejgh b' subbasta l-istess proprjeta' in kwistjoni u aktar ricentament qed jittanta permezz ta' procedure ohra li jizgombra l-esponenti minkejja titolu validu ta' kera protett mil-ligi.

Illi għaldaqstant l-esponenti qed jagħmel din il-kawża odjerna sabiex jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara li huwa għandu titolu validu ta' kera hekk kif sanċit fil-liġi li jmur qabel is-sena 1995 u għalhekk hi kirja protetta.

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li dan il-Bord jidhirlu xierqa, l-esponenti titlob bir-rispett:

(i) *Jiddikjara illi l-esponenti Giuseppi Magro ID 893545M sal-lum għandu titolu ta' kera valida u in vigore, protetta mil-liġi fuq il-fond 228, Sant Anna Triq l-Imdina Ħal Qormi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Raymond Auto Dealertal-4 ta' Mejju 2020 fejn eċċepixxa:

1. *Illi t-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt;*
2. *Illi preliminarjament t-talba attriċi ġia ġiet deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża tal-bejgħ b' liċitazzjoni permezz ta' subbasta numru 22/2016 li saret in segwitu għall-kawża fl-ismijiet Raymond Auto Dealer et vs Carmelo Magro et li ġiet deċiża fis-17 ta' Frar 2016 li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A;*
3. *Illi kif jirriżulta mill-istess sentenza, l-intimati f' dik il-kawża u għalhekk inkluż ir-rikorrenti f' dan ir-rikors, eċċeppew ai termini tal-5 eċċezzjoni ta' l-intimati (riprodotta f' paragrafu 2.5 tas-sentenza) illi anke jekk tiġi ordnata liċitazzjoni de quo, għandhom jiġu rispettati d-drittijiet tal-lokazzjoni eżistenti.*
4. *Illi din l-eċċezzjoni kienet ġiet trattata u miċħuda mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u għalhekk il-kwistjoni dwar l-allegat dritt ta' lokazzjoni vantat mir-rikorrenti hija llum il-ġurnata sorvolata, u ġia' ġiet deċiża mill-Prim' Awla fis-sentenza tagħha.*
5. *Illi għalhekk il-kwistjoni odjerna hija llum il-ġurnata res judicata.*
6. *Illi preliminarjament ukoll dan il-Bord mhux kompetenti illi jisma' l-kawża odjerna ġia la darba l-kawża odjerna ma titrattax dwar kirja per se, imma titratta kwistjoni dwar jekk fond akkwistat b' subbasta ġiex akkwistat liberu u frank jew inkella ġiex akkwistat soġġett għall-kirja allegata mir-rikorrenti u konsegwentement il-Bord m' huwiex kompetenti ratione materie.*
7. *Illi l-esponenti igawdi ukoll titolu eżekuttiv fuq il-fond in kwistjoni la darba l-esponenti akkwista l-fond permezz tas-subbasta u l-proprjeta' ġiet liberate favur tiegħu.*
8. *Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata ġia la darba l-esponenti talab b' success l-iżgumbrament ta' l-intimat bħala possessor bla titolu ai termini ta' l-artikolu 357 tal-kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*

9. *Illi din hija l-ennezima volta li l-intimat ttenta icahhad lill-esponenti mid-drittijiet tieghu, tant illi huwa kien intavola proceduri ai termini ta' l-artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn ukoll allega li ghandhu titolu ta' kera fuq il-fond, liema proceduri gew michuda mill-Qorti ta' l-Appell permezz tas-sentenza moghtija fis-27 ta' Marzu 2020, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata DOk B.*
10. *Illi ghalhekk anki l-Qorti ta' l-Appell gharfet fis-sentenza imsemmija illi l-esponenti ghandu titolu ezekuttiv ottjenut bil-liberazzjoni tal-proprjeta' u konsegwentement gharfet ukoll illi r-rikorrenti ghandu jigi zgumbrat gia la darba huwa kien qieghed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu.*
11. *Illi lokazzjoni fiha nniffisha hija titolu personali bbazata fuq il-pussess u ghalhekk mal-hrug ta' l-ordni ta' zgumbrament mill-fond, anki kieku dato ma non concesso qatt kien hemm kirja, din effettivament spiccat ma' tali ordni.*
12. *Illi in oltre bil-proceduri tas-subbasta il-fond gie akkwistat bhala liberu u frank u mhux soggett ghall-krija ta' l-intimat kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk itt-alba ukoll ghal din ir-raguni ghandha tigi michuda.*
13. *Illi in oltre r-rikorrenti qatt ma seta' jivvanta titolu ta' kera gia la dabra kirja ta' sehem indiviz ta' proprjeta' mhux permessibbli skont il-ligi u dan kif jirrizulta b' sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza Gloria Beacom et vs Perit Anthony Spiteri Staines li giet deciza fil-5 ta' Ottubru 1988, fejn gie deciz li mhux guridikament accettabbli li lokazzjoni ta' kwota indiviza ta' fond tibqa' tigi hekk rilokata u dan fuq l-insenjament ta' kawzi ohra decizi mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Emanuele Sultana vs Giuseppe Sultana deciza fil-25 ta' Frar 1976 u Victor Licari et vs Kisinshcand Mohnani deciza fl-4 ta' Awissu 1992, ahseb u ara kemm jista' issa jivvanta kera wara li zewg sentenzi gia ddikjaraw illi ha tezisti l-ebda kirja.*
14. *Illi fuq kollox l-esponenti, anki qabel il-proceduri tas-subbasta kien ilu sid ta' sehem ta' ¼ indiviz tal-proprjeta' in kwistjoni mill-31 ta' Dicembru 2008 u tul dan iz-zmien kolu, huwa qatt ma ircieva xi forma jew ohra ta' kera. Wisq anqas ma qatt kien hemm xi tip ta' accenn da parti tar-rikorrenti li l-fond huwa mikri. B' kumbinazzjoni meta harget l-ordni ghall-izgumbrament tfaccaw dawn l-ircevuti tal-kera.*

Ra li ghalkemm fis-seduta ta' tat-22 ta' Gunju 2020, il-partijiet gew diretti biex iressqu provi dwar l-eccezzjonijiet tar-res judicata u tan-nuqqas ta' kompetenza mressqa mill-intimata, fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2020, il-Bord fuq talba tas-socjeta' intimata, ordna li tinghata sentenza wahda finali dwar l-eccezzjonijiet kollha.

Ra li fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2020, il-kawza giet differita ghal provi kollha u gheluq provi tar-rikorrenti ghat-3 ta' Dicembru 2020.

Ra li fis-seduta tat-3 ta' Dicembru 2020, ir-rikorrenti ma deherx u ghalhekk il-Bord iddikjara l-istadju tal-provi tar-rikorrenti maghluq.

Ra li l-intimata pprezentat nota bi skrittura ta' transazzjoni ffirmata bejnha u bejn ir-rikorrenti.

Ra li l-intimata ddikjarat li ma ghandhiex provi iktar xi tressaq.

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ra l-atti kollha tal-kaz.

Ikkunsidra

Mill-atti processwali jirrizulta li r-rikorrenti ma ressaq l-ebda provi biex jipprova t-talba tieghu. Ghal kuntrarju, fil-mori ta' din il-kawza, giet ezebita vera kopja ta' skrittura ta' transazzjoni ffirmata fl-1 ta' Dicembru 2020 u ffirmata mis-socjeta' intimata u Giuseppe Magro (ir-rikorrent odjern li huwa identifikabbli mhux biss minn ismu izda wkoll min-numru tal-karta ta' l-identita' li jikkombaca ma' dak moghti fl-okkju fir-rikors promotur ta' din il-kawza). F' din it-transazzjoni, fost ohrajn gie miftiehem illi :

"*5. That the Second Party also refers to the proceedings filed by him in front of the Rent Regulation Board numbered 50/2020 in the names Giuseppe Magro vs Raymond Auto Dealer and hereby declares that his claim is unfounded in fact and at law and that he does not hold any tenancy rights over the tenement. The Second Party is hereby also obliged to withdraw the said case in the next sitting.*

6. All court expenses and other expenses incurred by the First Party, including all judicial and extra judicial expenses incurred, including those for pending judicial proceedings, and for proceedings which have already been determined by the Courts, shall be borne by the Second Party who will pay same upon request by the First Party.

7. Saving for the above, the Second Party declares that he has no further pending issues against the First Party and is entering into this agreement in full and final settlement of all claims that he may have."

Dan il-Bord iqies li in vista ta' din it-transazzjoni kif ukoll in vista tan-nuqqas ta' provi mressqa mir-rikorrenti biex b' xi mod jittenta jipprova l-kaz tieghu, huwa ma ghandhux triq ohra ghajr li jichad it-talbeiet tar-rikorrenti. Huwa minnu li fis-seduta ffissata wara l-iffirmar ta' din it-transazzjoni, ir-rikorrenti baqa' xorta wahda ma attendiex quddiem dan il-Bord, minkejja li kien obbliga ruhu li jattendi f' din l-istess transazzjoni. Madanakollu, fic-cirkostanzi, gialadarba l-attur baqa' ma ressaqx provi, il-Bord jista' jkompli ghaddej biex jaghti d-decizjoni tieghu.

Decide

Ghaldaqstant, dan il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti stante nuqqas ta' provi mressqa u anke fid-dawl ta' dak kontenut fil-ftehim ta' transazzjoni raggunt bejn ir-rikorrenti u s-socjeta' intimata fl-1 ta' Dicembru 2020. Qieghed jordna wkoll li l-ispejjez kollha relattivi ghal din il-kawza ghandhom jigu sopportati interament mir-rikorrenti.

Magistrat Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Registratur