MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2005

Rikors Numru. 5/2003/1

Rikors Nru: 5/2003

Steve Allen u Susanne konjugi Fagerbakke

vs

Maria Dolores Spiteri

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-20 ta' Jannar, 2003, fejn esponew:

Illi l-esponenti kienu jikru lil Francesca Agius, omm l-intimata l-fond 11, Triq il-Bordin, Msida/Pieta' bil-kera ta' lira u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm1.25) kull xahar bil-quddiem fl-ewwel ta' kull xahar ta' kull sena.

Illi Francesca Agius mietet fit-18 ta' Ottubru, 2002 u ghalkemm Maria Dolores Spiteri illi qieghda

sporadikament tokkupa l-fond imsemmi, l-esponenti ma jirrikonoxxux lil Maria Dolores Spiteri bhala inkwilina stante illi l-istess Maria Dolores Spiteri ma tistax titqies bhala 'tenant' ai fini tal-Kap 69 kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi ghalkemm interpellata biex tizgombra l-intimata opponiet stante illi qed issostni li ghandha titolu validu ta' kirja.

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett kollu jitolbu illi dan il-Bord jiddikjara illi Maria Dolores Spiteri ma tistax titqies bhala 'tenant' ai fini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ma tgawdix mill-protezzjoni tal-istess ligi, li jawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendu lura l-pussess tal-fond u jordna illi l-intimata tizgombra mill-fond 11, Triq il-Bordin, Msida/Pieta' fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa.

1. Ra li l-intimata debitament notifikata la qatt dehret u lanqas ma pprezentat risposta.

2. Billi l-procedura hi ta' ordni pubbliku, l-Bord qajjem in-nuqqas ta' kompetenza tieghu. (ara "Vella vs Barbara" Appell Civili 31 ta' Mejju, 1957).

3. Fir-rikors qed jinghad li r-rikorrenti ma jgharfux lill-intimata bhala l-kerrejja taghhom billi hi mhix 'tenant' skond il-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Barra dan isostnu li l-intimata qed tghid li ghandha titolu validu. La mhix kerrej ma tgawdix il-harsien moghti mill-ligi specjali. Ir-rikorrenti ressqu nota ta' osservazzjonijiet.

4. Is-sidien mhumiex qed jibnu ir-rikors taghhom fuq ir-rabta bejn sid u kerrej. Qed ighidu li l-kerrejja qieghda fil-fond mhux bhala kerrejja imma abuzivament. Il-Bord imwaqqaf b'ligi specjali ghandu l-kompetenza tieghu ghall-kwistjonijiet li jqumu bejn sid u kerrej meta l-kirja tigi ghat-tigdid (dwar kompetenza tal-Bord ara " Fenech vs Pisani" Appell 6 ta' Ottubru, 2000). Jekk l-intimata ma ghandhiex titolu ma jista' jkun hemm l-ebda tigdid (ara 'Spiteri et vs Spiteri pro et noe' Appell 20 ta' Ottubru, 2003). Huma l-

qrati ordinarji li ghandhom kompetenza jiddeciedu kwistjoni bhal dik (ara ‘Tamarach Ltd vs Simonds’ Appell 2 ta’ Gunju, 2000).

5. Minn dak li jinghad fin-nota ta’ sottomissjonijiet jghodd ghal dak il-kaz dak li ntqal fis-sentenza ‘Cutajar vs Quirolo noe et’ Appell Civili 1 ta’ Dicembru, 1961).

“Tkun petizzjoni ta’ principju li jinghad illi, ghaliex skond l-art. 1661 (illum 1572) tal-Kodici Civili l-kiri ma jinhallx bil-mewt tal-kerrej, ‘ergo’ l-eredi ghandhom il-beneficcju koncess mill-ligi specjali. Iz-zewg ligijiet qeghdin jikkontemplaw sitwazzjonijiet diversi bi skopijiet ghal kollox diversi, u ma jistghux jigu komprizi flimkien semplicement ghaliex l-eredi jew l-eredita’ gjacenti tal-kerrej, mal-mewt tieghu, jidhol floku ghaz-zmien li jkun baqa’ u ghal dawk il-finijiet tal-ligi komuni jitqiesu l-kerrejja ghal dak iz-zmien. Dan ma jfissirx illi kwindi huma ghandhom wkoll jitqiesu kerrejja ghall-finijiet tar-rilokazzjoni taht il-ligi spejcali.”

6. In re “Galea vs Gatt” (Appell Civili 1 ta’ Gunju, 1931) intqal li ‘riguardo alla eccezione di incompetenza e’ da ritenere che l‘Atto XXIII del 1929 (bil-bidliet li saru wara) venne fromilgato per dare provvedimenti temporanie relattivi al fitto e alle condizioni nella rilocazione dei beni immobili urbani; la legge quindi, prevede il caso di rilocazione del fondo e intese proteggere gli inquilini de aumenti esagerati o da condizioni onerosi; contemplo anche il caso di presa di possesso del fondo da parte del locatore e cosi’ impedire le rinnovazzione della locazione”.

7. Il-Bord il-bqija jaghmel referenza shiha ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re ‘Gauci vs Kerkoub’ fil-20 ta’ Ottubru, 2003 li maghha jaqbel.

Ghalhekk il-Bord jiddikjara ruhhu imkompetenti; l-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------