MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2007

Rikors Numru. 22/2006/1

Carmel Saliba, Andreana mart Tuse' Costa, Alfrida mart Joseph Busuttil, Maria Carmela mart Carmelo Gatt, Rita mart Alexander Carachi f'isimha proprio u bhala mandatarja ta' ohtha l-assenti Rosina Gaetana mart Joseph Galdes, u Grazia armla minn Joseph Saliba.

Vs

Alfred u Ludgarda Zammit.

Il-Bord:

Ra r-rikors li permezz tieghu, ir-rikorrenti wara illi ddikjaraw:

Illi snin ilu, missier r-rikorrenti kien ta' lil John Mary Zammit il-lokazzjoni tal-fond bl-indirizz 62, Triq Pinto, Qormi, **sabiex joqghod go fih;**

Illi llum il-gurnata l-intimati m'ghandhomx joqghodu fil-fond inkwistjoni u dawn marru jghixu fil-fond bl-indirizz 61, Triq Pinto, Qormi;

Illi dan kollu jammonta ghal *non uso* volontarju da parti ta' l-intimati fejn fost affarijiet ohra, jidher car li l-intimati m'ghamluz uzu mill-fond lilhom mikri biex konsegwentament ma uzawhx skond id-destinazzjoni tieghu [vide John Portelli v Emmanuele Sacco App Deciz 19/05/58 u Maria Dolores Fenech v Joseph Borg et 161/97 PS deciz 10/01/03].

Talbu lil dan il-Bord sabiex jiddikjara li tali kirja ma' l-intimati hija xolta.

Ra r-risposta tal-intimati li permezz taghha rribattew it-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. Illi preliminarjament l-mertu tar-rikors odjern ghadda in gudikat permezz ta' sentenza ta' dan il-Bord tal-5 ta' Dicembru, 2005 fir-rikors fl-ismijiet "Carmel Saliba et vs Alfred u Ludgarda ahwa Zammit" (Rikors numru 30/2003 JC) (Dok. A);

2. Illi preliminarjament n-nullita tal-procedura odjerna stante li lanqas ghandhom thallsu l-ispejjez tar-rikors numru 30/03 JC deciz 5 ta' Dicembru, 2005.

3. Illi billi dan il-Bord stess fil-kawza suindikata kien diga' accenna li "kwazi r-rikors hu frivolu u vessatorju jew mibni fuq nuqqas ta' taghrif moghti lill-avukati l-Bord mhux ser jordna li jithallsu l-ispejjez doppji bit-tama li l-partijiet u l-familji taghhom ma jibqghux sejrin bi glied bejniethom". Ghaldaqstant din id-darba Carmel Saliba et. Ghandhom jehlu spejjez doppji billi qeghdin jittantaw mill-gdid proceduri li dan il-Bord gia sema' u ddecieda u li ghaddew in gudikat.

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju t-talbiet ta' Carmel Saliba et ghandhom jigu repinti billi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhu minnu xejn li Alfred u Ludgarda ahwa Zammit abbandunaw il-kirja.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi u ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi in sostenn tal-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati ezebew sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors numru 30/2003/1 ta- 5 ta' Dicembru 2005 fl-istess ismijiet bhal kaz in dizamina fejn r-rikorrenti kienu talbu r-ripreza tal-fond 62, Pinto Street, Qormi stante li l-intimati kienu willew il-fond u ma baqghux jghixu fih. Il-Bord kien cahad it-talba tar-rikorrenti "billi ma ppruvawx dak li jghidu fir-rikors".

Illi r-rikorrenti, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom qed isostnu li hemm differenza bejn il-kawza li ghaddiet in gudikat u dik odjerna li hija azzjoni dikjaratorja billi talbu l-Bord "jiddikjara li tali kirja ma l-intimati hija xolta". L-istess rikorrenti jghidu li b'hekk "ma hemm l-ebda pregudizzju ghal kwalsiasi parti stante li ma hemm l-ebda talba ghal ripreza jew zgumbrament"(ara nota ta' sottomissjonijeit tar-rikorrenti). Minn dan kollu jidher illi r-rikorrenti qed jaghmluha cara illi mhumiex qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Bord biex jirriprendu l-pussess tal-fond jew li jkunu awtorizzati ma jgeddux il-kera tal-istess.

Illi l-bdil fid-destinazzjoni ta' fond hija wahda mir-ragunijiet li l-kerrej jista' jivvanta meta jaghmel talba lil-Bord ghar-ripreza ta' fond skond l-artikolu 8 tal-Kap 69. F'din l-azzjoni, **izda**, ir-rikorrenti qed jitolbu lil-Bord jiddikjara l-kirja bhala xolta stante li sar bdil fid-destinazzjoni tal-fond billi abbandunaw l-istess. Fl-ewwel lok irid jinghad illi tali talba hija pjuttost insolita u fit-tieni lok mhix ammissibbli quddiem dan il-Bord stante li ggib maghha l-inkompetenza *rationae materaie* ta' dan il-Bord.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Civili fl-ismijiet **Dr. Alfred Grech et noe vs Joseph Muscat noe et deciza 10/10/2003** kien ritenut hekk:

Illi minn ezami tal-Kap. 69 ghandu johrog bic-car li talba ta’ sid il-kera biex jiehu pussess tal-fond trid issir quddiem il-Qrati tal-Gustizzja permess tal-Bord meta sid il-kera jkun irid jiehu lura pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri – hekk ara l-Artikolu 8(1)tal-Kap. 69 u dan ghal xi wahda mir-ragunijiet imsemmijin
espressament fl-Artikolu 9 ta’ l-istess Kap. 69. Evidentement il-kaz in ezami huwa relatat ma’ kirja li ghadha miexja (“*in corso*”). Il-fatt li l-kirja tkun qeghda tiggedded minn sena ghal sena ma jbiddel xejn minn dan ir-rekwizit. Dan il-punt ilu li gie determinat minn dawn il-Qrati. Sentenza cara hafna f’dan is-sens, ma liema din il-Qorti hija konkordi, hija dik fl-ismijiet Rosaria Scalpello vs.Carmelo Falzon moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fit-28 ta’ Gunju 1957 fejn intqal hekk,

“Illi, kif jidher mir-rikors prezentat quddiem il-Bord, it-talba hemm kontenuta hija intiza ghar-ripreza tal-pussess talfond hemm indikat ‘fit-tmiem tar-rilokazzjoni allura korrenti’, li ghalqet fil-31 ta’ Marzu 1957; u dan gharraguni ta’ ksur ta’ kundizzjonijiet lokatizji. Skond il-ligi (Art.9 Kap. 109 [illum Kap. 69], meta l-lokatur ikun irid jirriprendi l-pussess ta’ fond ‘*at the termination of the lease*’, huwa ghandu jirrikorri lill-Bord biex jaghtih ilpermessli jaghmel hekk. U wiehed mill-kazi li l-Bord ghandu jaghti dak il-permess huwa meta l-inkwilin ikun naqas ‘*to carry out the conditions of the lease*’ (Art. 10(a)tal-Kap. citat);

L-appellanti ressqet it-talba taghha quddiem il-Bord in bazi ghad-disposizzjonijiet fuq imsemmijin; u billi dik it-talba hija intiza biex il-lokazzjoni meta tispicca ma tigix imgedda, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, huwa l-Bord kompetenti biex jiehu konjizzjoni taghha (ara kazi analogi decizi minn din il-Qorti fit-8 ta’ Frar 1954 in re: Attard vs.Ebejer, u fid-29 ta’ April 1955 in re Grech vs. Camilleri). Kien ikun differenti l-kaz kieku t-talba kienet ghar-rizoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni, jew rilokazzjoni, ‘waqt il-kors taghhom’; billi f’dan il-kaz dik it-talba kienet tkun ta’ kompetenza tat-tribunali ordinarji (ara wkoll Koll. Vol. XXXIII-1-685)” (sottolinear tal-Qorti).

L-istess kien ritenut mill-Qorti tal-Appell Civili (superjuri) **fil-kawza fl-ismijiet Richard Borg Ginger pro et noe vs Frank Caruana et tal-10/10/2003.**

Ghal dawn il-mottivi dan il-Bord jiddikjara li mhux kompetenti biex jisma u jiddetermina t-talba tar-rikorrenti u ghalhekk jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors.

< Sentenza Finali >

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