FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 2 ta' Ottubru 2001

Rikors Nru: 16/00A

Regency Estates Limited

Vs

Clare Hobbes, Raymond Bonnici, JoanneCamilleri, Marie Farrugia, John Manduca, Clare Arrigo, Peter Manduca, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Bernardette Apap Bologna, Anne Darmanin, Anthony Darmanin, Cora Rossi, Marie Therese (soru Dorothea,) Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella Muscat, Josef Formosa Guaci, Louis Bellizzi, Cecilia Pace O'Shea, Myriam Cassar Torregiani, Dora Galea, u Tanya Bellizzi.

Il-Bord,

Ra r-rikors:

Illi permezz tal-kuntratt pubbliku tal-11 ta' Mejju 1953 l-awturi tal-intimati kienu ikkoncedew b' titolu ta' enfitewsi temporanju lill-awtur tar-rikorrenti, ghall-perjodu ta' hamsa u erbghin sena li bdew jghaddu mill-1 ta' Dicembru 1952, il-fond numru 254 Kingsway Way, illum Strada Repubblika, Valletta u dan versu ic-cens annwu u temporanju stipulat fil-kuntratt u taht il-kondizzjonijiet hemm stipulati fosthom taht il-kondizzjoni segwenti u cioe':

Jibqa' pero' miftiehem illi meta tispicca l-enfitewsi wara il-perjodu ta' hamsa u erbghin sena, il-koncessjonarji jkollhom id-dritt li jiehdu il-post b' titolu ta' lokazzjoni ghal perijodu ta' erba' snin b' kera li jigi iffissat mill-Awtorita' kompetentim, jekk jkun hemm, u diversament mill-perit approvat miz-zewg partijiet li fiz-zewg kazi ma ghandux jkun anqas minn disa' mitt lira (Lm900) fis-sena, u b' kondizzjonijiet mhux anaqas vantaggjuzi ghall-koncedenti mill-kuntratt enfitewtiku presenti (esklus pero' ir-rigal ta' erbat elef lira) b' dana illi il-koncessjonarji javzaw lill-koncedenti sena qabel l-gheluq tal-enfitewsi li iridu il-lokiazzjoni, u f' dan il-kas il-koncedenti ikollhom l-istess drittijiet ghall-ghazla kif iridu ir-restituzzjoni (cioe' skond il- pjanata Dok B jew le), liema ghazla tigi esercitata fi zmien ragonevoli qabel it-terminazzjoni tal-lokazzjoni."

Illi fil-16 ta' Settembru 1996 is-socjeta' esponenti innotifikat permezz ta' ittra ufficcjali lill-koncessjonarji attwali li huma kellhom l-intenzjoni li jimxu ai termini ta' din il-klawsola hawn fuq riportata.

Illi ciononostante l-intimati qeghdin jirrifjutaw li jirrikonoxxu id-dritt tas-socjeta esponenti li tibqa' tkompli tokkupa il-fond in kwistjoni ai termini tal-fuq citat kuntratt pubbliku u kwindi wisq anqas qeghdin jaqblu illi jiffissaw il-kera xieraq.

Ghaldaqstant s-socjeta esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jiffissa il-kera xieraq, skond kif pattwit bejn il-partijiet, ossija l-awturi taghhom, fil-fuq citat kuntratt pubbliku.

Ra r-risposta fejn l-ewwelnett eccepiet li:

a. "in linea preliminari l-inkompetenza tal-Bord tal-Kera billi l-kwistjoni jekk hemmx kirja jew le u l-fissazzjoni tal-kundizzjonijiet tal-kera tispetta lill-Qrati Ordinarji.

b. "minghajr pregudizzju ghas-suespost l-inkompetenza tal-Bord tal-Kera billi dan ma ghandu l-ebda gurisdizzjoni fuq kirjiet wara l-1995."

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet

Ra l-verbal tas-6 ta' April 2000.

Ikkunsidra,

1. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami tal-11 ta' Mejju 1953 il-fond 254, Kingsway Valletta, Valletta (illum Strada Repubblika) gie koncess "b' titolu ta' enfitewsi temporania ghal perjodu ta' hamsa u erbghin sena li bdew jghoddu mill-ewwel ta' Dicembru elf disa' mija u tnejn u hamsin taht il-kundizzjonijiet hemm imsemmija.

2. Il-klawzola li fuqha l-partijiet qed isejsu l-argumenti taghhom li l-klawzola (f) tal-kuntratt:

"Jibqa' pero' miftiehem illi meta tispicca l-enfitewsi wara l-perjodu ta' hamsa u erbghin sena, l-koncessjonarji jkollhom id-dritt li jiehdu l-post b' titolu ta' lokazzjoni ghall-perjodu ta' erba' snin b' kera li jigi ffissat mill-Awtorita' kompetenti jekk ikun hemm, u diversament mill-perit approvat miz-zewg partijiet, li fiz-zewg kazi ma ghandux ikun anqas minn disa' mitt lira (Lm900) fis-sena, u b' kundizzjonijiet mhux anqas vantaggjuzi ghall-koncedenti mill-kuntratt enfitentiku prezenti (eskluz pero' ir-rigal ta' erbat elef lira) b' dan illi l-koncessjonarji javzaw lill-koncedenti sena qabel l-gheluq tal-enfitewzi li jriedu l-lokazzjoni, u f' dan il-kas l-koncedenti jkollhom l-istess drittijiet ghall-ghazla kif iridu ir-restituzzjoni (cioe skond il-pjanta Dok B jew le), liema ghazla tigi ezercitata fi zmien ragenevoli qabel it-terminazzjoni tal-lokazzjoni."

3. Fir-rikors jinghad li l-ittra ufficjali tas-16 ta' Settembru 1996 (li ma gietx esebita) s-socjeta' rikorrenti gharrfet lill-intimati li huma kellhom il-hsieb li jimxu skond il-klawzola (f). L-intimati

"rrifjutaw li jirrikonoxxu id-dritt tas-socjeta' esponenti li tibqa' tkompli tokkupa il-fond in kwistjoni ai termini tal-fuq citat kuntratt pubbliku u kwindi wisq anqas qeghdin jaqblu illi jifissaw il-kera xieraq."

4. It-talba msejsa fuq dawn il-permessi li ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq kif miftiehem fil-klawzola (f) fuq imsemmija.

5. Fir-risposta l-ewwel ecezzjoni hi fis-sens li l-Bord hu inkompetenti li jiddeciedi jekk hemmx kirja jew le. It-tieni hi li l-Bord hu inkompetenti "billi dan m' ghandu l-ebda gurisdizzjoni fuq kirjiet wara l-1995."

6. Fin-nota ta' sottomissjonijiet dan inqaleb kif ukoll iddahhlu kwistjonijiet ohra li m' humiex dwar kompetenza. Imma fil-para 3 tan-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati jinghad.

"ghalhekk l-ewwwl kwistjoni li trid tigi trattata hija jekk tezistiex kirja jew le. L-intimati isostnu illi ma tezisti l-ebda kirja."

Dan dejjem b' referenza ghall-kuntratt imsemmi.

7. Minn naha tas-socjeta' rikorrenti fin-nota qed jinghad li huwa l-Bord li huwa "l-organn kompetenti sabiex jistabilixxi hemmx kirja o meno." Fir-rikors tghid li l-intimati ma jridux" li (hi) tibqa' tkompli tokkupa l-fond in kwistjoni." Tokkupa jfisser tokkupa b' titolu ta' kiri.

8. Fir-risposta ta' l-intimati qed jeccepixxu li l-Bord huwa nkompetenti li jiddeciedi jekk hemmx kirja jew le. Fin-nota jziedu li d-detenzjoni tas-socjeta' rikorrenti" hija wahda abbuziva u m' hi bbazata fuq l-ebda dritt." Huwa minnu li hemm sentenzi li jghidu li l-Bord huwa kompetenti biex jiddeciedi jekk hemmx kirja jew le kif qed tghid s-socjeta' rikorrenti (ara Farrugia vs Curmi noe App. 8/7/1981). Izda hemm gurisprudenza ohra li baqghet ssir referenza ghaliha u qed tigi segwita illum li tghid li l-Bord ma ghandu l-ebda kompetenza li jiddeciedi hu kwistjoni bhal din. Il-Bord ihoss li ghandu jistrieh fuq l-ahhar imsemmija gurisprudenza. Issir referenza ghas-sentenza 'Camilleri vs Muscat' (App. Inf. 21/1/86) fejn intqal li:

"Issa gie ritenut minn din il-Qorti fil-kawza 'Abdilla vs Barbara', 13 ta' Ottubru 1948 (Onor Imhallef Prof. E. Ganado) (Koll - Dec. Vol XXXIII - 1 -811, illi ghall-ezami tal-kwistjoni jekk il-konvenut nomine ghandux titolu jew le hija

kompetenti l-Qorti Ordinarja.' Din is-sentenza kompliet tosserva li jekk imbaghad il-qorti tasal ghall-konkluzzjoni li l-konvenut ghandu titolu, allura ma tistqiesx izjed kompetenti. Jekk id-decizjoni taghha tkun fis-sens li l-konvenut m' ghandux titolu, allura l-kompetenza tibqa' tal-Qorti Ordinarja."

9. L-istess intqal fis-sentenza 'Zammit vs Farrugia' (App. Inf 13/6/53 (Koll. Vol XXXVII - 1 - 568)

"It-tribunal kompetenti biex jiehu konjizzjoni ta' kwistjonijiet li jirrigwardaw jekk l-inkwilin ghandux jew le titolu biex jidditjeni l-fond huma l-Qorti Ordinarja."
(ara wkoll Abela vs Brown (App. Inf. 20/1/93)

10. Tifsira ta' 'bla titolu': Camilleri et vs Mifsud et noe (App. Inf. 12/8/84)

"bla titolu guridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kienitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abuzivament, bi vjolenza, b' arbitriju jew klandestinament - liema illegalita, pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. 'Bla titolu ma tfissirx - bhala kawzali - xi kwalita' ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa wahda mill-partijiet tirritjeni li m' ghadux jissussisti, u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni li t-titolu li kien hemm intilef, spicca, jew b' xi mod iehor m' ghadux validu........."

11. Barra dan l-intimati qed jghidu li s-socjeta' attrici tilfet l-ghazla li kellha fil-kuntratt. Iziedu, dejjem fl-istess linja ta' hsieb li s-socjeta' rikorrenti ghaddiet diversi partijiet tal-fond lil terzi li bihom huma ma gewx mgharrfa u lanqas jafu jekk dawn sarux taht kundizzjonijiet gusti. Il-Bord ma ghandu l-ebda setgha li jara jekk is-socjeta' rikorrenti tilfitx l-ghazla li kellha fil-kuntratt kif lanqas, jekk jigi deciz li ma tilfitx l-ghazla, il-kirjiet lil terzi sarux taht kundizzjonijiet gusti.
(ara App. Inf. 'Deguara Caruana Gatto vs Camilleri' 16/12/1994)

12. It-tifsira ahharija ta' dan kollu hi li l-partijiet m' humiex jaqblu xi jfissru certi klawzoli fil-kuntratt u xi dmirijiet u jeddijiet hemm jew m' hemmx bejniethom. Hemm bahar jaqsam bejn dak li qed jghidu l-intimati (xi punti diga ssemmew mill-Bord) u dak li jsostni is-socjeta' rikorrenti (fol 26)

“Hekk kif intbghatet l-ittra ufficjali tgas-16 ta’ Settembru 1996, u cioe’ qabel ma skada il-perjodu enfitentiku moghti bis-sahha tal-kuntratt tal-11 ta’ Mejju 1953, skattat il-kirja favur is-socjeta’ rikorrenti. It-titolu ta’ lokazzjoni johrog mill-kuntratt originali u b’ rizultat tal-imsemmija ittra ufficjali.”

13. Hawnhekk il-Bord m’ ghandux quddiemu sitwazzjoni li jista’ japplika ghaliha dak li intqal in re ‘Spiteri vs Sghendo’, 9/11/55 App. li fuqha in parte imbniet is-sentenza msemmija ‘Farrugia vs Curmi’ li xi hadd qed johloq xi haga biex itawwal l-affarijiet u qed ixekkel “l-iskop tal-ligi specjali f’ din il-materja u tal-kreazzjoni ta’ organu gjudizzjarju appozitu bhal ma huwa l-Bord.”

14. Il-Bord ma jara l-ebda xebh mal-kaz li ghandu illum quddiem u dak li kellu fil-kaz ‘Bonello et vs Scicluna’ deciz minnu fit-12 ta’ Ottubru 2000 u konfermat mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fis-16 ta’ Marzu 2001. Il-kaz kien dwar bzonn tas-sid biex jiehu lura fond li l-kerrej allega li kien inkera bhala fond kummercjali.

15. Kif inhuma l-affarijiet il-Bord ma jidhirlux li ghandu jidhol fi kwistjonijiet ohra imqajjma mill-partijiet fin-noti ta’ sottomissjonijiet taghhom. Ihoss li ghandu jissoprassedi u jordna lill-intimati li fi zmien xahar m’ illum jaghmlu l-proceduri kollha mehtiega dwar il-vertenzi li hemm bejniethom, quddiem il-Qorti Ordinarja. Ir-rikors qed jigi differit ‘sine die’, riappuntabbli b’ rikors min minn mill-partijiet ikollu interess, fi zmien xahar minn meta l-proceduri quddiem il-Qrati Ordinarji isiru ‘res judicata’; spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

Dep.Reg Magistrat