



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-8 ta' April, 2010

Rikors Numru. 6/2008

Gregory Grech

VS

Domenico Savio sive Savio Spiteri

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrent, wara li ppremetta
:

Illi permezz ta' skrittura datata s-sitta u għoxrin (26) t'April ta' l-elf disa' mija wieħed u disgħin (1991) r-rikorrent kien kera lill-intimat l-appartament internament markat bin-numru erbgħa (4) 1st Floor level u appartament ieħor internament ieħor markat bin-numru wieħed (1) semi basement level bi front garden anness miegħu; t-tnejn formanti parti minn korp ta' bini bla numru u bla isem fi Triq Omeru Xlendi limiti Munxar, Għawdex.

Illi illum l-intimat m'għadux juża dawn il-fondi għall-iskop li għalih oriġinarjament inkrew. Illi oltre minn dan illum dawn il-fondi ġew abbandunati u tant l-intimat qed juri nuqqas ta' interess fihom li saħansitra ġew imneħħija s-servizz ta' dawl u ilma minn go dawn il-fondi peress illi huwa ma ħallasx il-kontijiet relattivi u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja.

Illi l-fondi illum jinsabu abbandunati.

Illi oltre minn hekk dawn il-fondi qatt ma intużaw għal skopijiet ta' residenza jew bħala ħanut fid-definizzjoni tal-kap disgħa u sittin (69) tal-liġijiet ta' Malta u r-rikorrent għandu bżonn dawn il-fondi għal użu personali tiegħu. Barra minn hekk l-intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kera.

Talab li dan il-Bord jogħġbu jawtorizzah jirriprendi lura l-pussess ta' dawn il-fondi u ma jgeddix il-kirja fl-iskadenza li jmiss.

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi:

1. Illi, in linea preliminari, ladarba r-rikorrent għoġbu jibbaża r-rikors promotorju tiegħu fuq l-allegazzjoni li "dawn il-fondi qatt ma ntuzaw għal skopijiet ta' residenza jew bħala ħanut fid-definizzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta", allura r-rikorrent kellu jintavola t-talba tiegħu quddiem il-ġurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti Ċivili u mhux quddiem t-talba tiegħu quddiem il-ġurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti Ċivili u mhux quddiem dan l-Onorabbli Bord. Għaldaqstant, l-intimat jeċċepixxi bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord għandu jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors odjern, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent;

2. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet tar-rikorrent huma għal kollox infondati fid-dritt u fil-fatt stante illi dak li qed jallega r-rikorrent ma hux minnu, u dan kif jiġi pruvat waqt is-smiegħ tar-rikors odjern;

3. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hux minnu li l-intimat qatt abbanduna l-imsemmija fondi, għall-kuntrarju dawn għadhom fil-pussess tiegħu sal-lum u

huwa għadu jagħmel użu minnhom għall-istess skopijiet li oriġinarjame nt saret l-imsemmija kirja;

4. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hux minnu li l-intimat biddel id-destinazzjoni ta' l-imsemmija fondi kif qed jallega r-rikorrenti fit-tieni paragafu tar-rikors promotorju;

5. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, minn xi żmien 'l hawn l-intimat ġie a konoxxenza ta' fatti li qabel ma kienx jaf bihom dwar il-fondi li ġew mikrija lilu u ċioe' illi wieħed mill-isess fondi m'għandux il-permessi neċessarji minn għand il-MEPA sabiex jintuża għall-iskop li ġie mikri lilu;

6. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, għalhekk l-intimat ġie ingannat meta daħal fil-kirja odjerna stante illi huwa ma jistax jagħmel użu sħiħ mill-imsemmija fondi ai termini tal-kundizzjonijiet ta' l-istess kirja;

7. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hux minnu li s-servizzi tad-dawl u l-ilma ġew imneħħija għax l-intimat ma ħallasx il-kontijiet ta' l-imsemmija fondi iżda għal raġunijiet kompletament estranji u li m'għandhom x'jaqsmu xejn ma' l-imsemmija fondi.

8. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hux minnu li r-rikorrent għandu bżonn l-imsemmija fondi għall-użu personali tiegħu;

9. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, rigward il-morożita' fil-ħlas tal-kera, l-intimat kien talab żmien ulterjuri lir-rikorrent sabiex isir l-imsemmi ħlas, u r-rikorrent kien aċċetta;

10. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimat u l-familja tiegħu għandhom bżonn l-imsemmija fondi għall-użu personali tagħhom u t-tbatija tal-intimat, jekk dan ir-rikors jiġi milqugħ minn dan l-Onorabbli Bord, ikun ferm akbar minn tar-rikorrent.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Għaldaqstant, l-intimat jitlob umilment illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċċad dan ir-rikors, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

Ra l-verbal tas-seduta tad-19 ta' Novembru 2009 fejn ħalla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni fuq l-eċċezzjoni preliminari tan-nuqqas ta' kompetenza.

Ra n-nota ta' l-osservazzjonijiet tar-rikorrent dwar din l-eċċezzjoni.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrent qed jitlob li dan il-Bord jitermina l-kirja taż-żewġ fondi indikati fl-istess Rikors u jawtorizzah jirriprendi l-pussess tagħhom fl-iskadenza li jmiss. In linea preliminari l-intimat eċċepixxa n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord għax "*la darba r-rikorrent għoġbu jibbaża r-rikors promotorju tiegħu fuq l-allegazzjoni li 'dawn il-fondi qatt ma ntużaw għal skopijiet ta' residenza jew bħala ħanut fid-definizzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta', allura r-rikorrent kellu jintavola t-talba tiegħu quddiem il-ġurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti Civili u mhux quddiem dan l-Onorabbli Bord.*" Id-deċiżjoni preżenti tittratta din l-eċċezzjoni preliminari ta' l-intimat.

Din il-kirja kienet saret permezz ta' skrittura privata tas-26 ta' April 1991.¹ A tenur tal-kundizzjonijiet stipulati f'dik l-iskrittura, il-kirja kellha tkun għal perijodu ta' ħames (5) snin b'effett mill-1 ta' Gunju tas-sena elf disa mija wieħed u disgħin (1991). Fl-istess skrittura ingħatat il-fakolta' ta' rilokazzjoni b'awment fir-rata tal-kera kull ħames snin, kif indikat fl-istess skrittura. Il-kawża preżenti ġiet intavolata fis-17 ta' Otubru 2008, u allura fil-perijodu ta' rilokazzjoni miftiehem.

Kif ġie mfisser mill-qrati tagħna:

"...huwa risaput illi skond ġurisprudenza kostanti tat-tribunali tagħna l-Qrati ordinarji huma kompetenti li jieħdu

¹ Ara kopja ta' l-istess skrittura esebita permezz tan-Nota tar-rikorrent tad-19 ta' Novembru 2009 .

konjizzjoni ta' talba għar-ripreża ta' pussess ta' fond meta si tratta ta' lokazzjoni oriġinali li tkun għaddejja. Pero' meta l-każ ikun jirrigwarda rilokazzjoni jew konvenzjonali, sew legali jew rilokazzjoni mnissla mid-dispożizzjonijiet tal-kapitolu 109 (illum Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) bis-saħħa ta' din il-liġi speċjali li tirregola l-materja, ġie ritenut li l-Bord li Jirregola l-Kera hu esklussivament mogħni b'ġurisdizzjoni fil-materja;

Illi fil-każ odjern, jidher li hu paċifiku li si tratta ta' rilokazzjoni u la s-sid qiegħed jitlob li jieħu lura l-pussess tal-fond mikri, skond il-liġi speċjali msemmija, 'hu għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqstant'. Din il-Qorti tinsab svestita mill-poter li tikkonsidra u tiddeċidi talba simili;

Fit-termini tal-liġi, jekk inkwilin jabbuża mid-drittijiet li tagħtih il-liġi jew il-kuntratt ta' kiri rilevanti, u /jew jikkaġuna ħsara fil-fond mikri lilu bi preġudizzju tas-sid, ir-rimedju hu, jew dak previst fl-arikolu 1644 tal-Kodiċi Ċivili, jekk il-kirja tkun għadha fil-perijodu oriġinali tagħha, jew inkella dak previst fl-artikolu 10 ta' l-imsemmi Kap. 109 (illum Kap. 69), fil-każ ta' perijodu ta' rilokazzjoni - salva dejjem il-kwistjoni dwar minn min u kif ser jiġi ndennizzat s-sid għal xi ħsara li abusivament u bi preġudizzju tiegħu setgħu saru fil-fond." ²

Il-bran hawn ċitit huwa ċar biżżejjed u ma jeħtieġ ebda spjegazzjoni ulterjuri. Għaladarba r-Rikors preżenti jittratta dwar fondi urbani, u ċioe' żewġ appartamenti, li l-perijodu oriġinali tal-kirja tagħhom skada u l-intimat jinsab jokkupahom bis-saħħa ta' rilokazzjoni konvenzjonali, kif miftiehem fl-iskrittura ta' kera imsemmija, ir-rikorrent kien korrettissimu meta pproċeda għat-terminazzjoni ta' din il-kirja, għal diversi raġunijiet minn dawk indikati fl-artikolu 9 tal-Kap. 69, quddiem dan il-Bord.

Għaldaqstant billi ma hemm ebda ġustifikazzjoni legali fl-eċċezzjoni preliminari ta' l-intimat, jiddeċidi dwar din l-eċċezzjoni billi jiċhadha u jħalli r-Rikors għall-kontinwazzjoni fuq il-mertu.

² Qorti ta' l-Appell Kummerċjali : Lucy mart Alfred Bencini et vs Anthony Pace et noe.: 15.06.1987; kollez vol. LXXI. ii. 348 .

Kopja Informali ta' Sentenza

L-ispejjeż jibqgħu riservati għad-deċiżjoni finali.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----