MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 8/2007/1

Myriam Pace (ID 644324M)

vs

Francesco Zammit (ID 528728M) u Roccu Zahra (ID 354858M) ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi hija prorprjeetarja ta' bicca raba' tal-kejl ta' ghoxrin elf mitejn u sebghin metri kwadri (20,270m2) cirka msejha 'Ta' Ghammar', fil-limiti ta' Hal-Far, Birzebbuga, liema raba' hija mqabbla ghand l-intimat Francesco Zammit bil-qbiela annwali ta' tlettax-il lira Maltin (Lm13) pagabbli f'Santa Marija ta' kull sena;

Illi l-esponenti saret taf li l-gabillott taghha Francesco Zammit kiser il-ftehim tieghu billi:

1. Issulloka parti mir-raba in kwistjoni tal-kejl ta' cirka hamest elef sitt mija u ghoxrin metir kwadri (5,620m2) lill-intimat l-iehor Roccu Zahra u dan abbuzivament u illegalment u minghajr il-permess taghha;

2a Bena kamra rurali li hija wkoll fornita bl-elettriku;

2b Bena gibjun tal-ilma;

2c. Waqqa' parti mill-hajt originali u rega bnieh aktar 'il gewwa b'mod illi wessa l-isqaq li jaghti ghall-ghalqa in kwistjoni u dana bil-kejl ta' cirka disa' u tletin metri kwadri (39m2) b'mod illi parti minn dan l-isqaq pubbliku huwa mibni fuq l-art privata tal-esponenti;

U dan kollu abbuzivament u illiegalment u minghajr il-permess tar-rikorrenti u kif ahjar indikat fis-survey maghmul mill-Perit Arkitett Godwin P. Abela fil-25 ta' April 2007 li kopja tieghu tinsab hawn annessa bhala dokument X, flimkien ma' site plan u l-pjanti relattivi li juru l-illegalitajiet in kwistjoni mmarkati rispettivament Dokument A, B u C;

Ghaldaqstant in forza tal-premess, l-esponenti titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord jordna l-izgumbrament tal-intimati mir-raba' kollha Ta' Ghammar fil-limiti ta' Hal Far Birebbuga u dan fi zmien qasir u perentorju;

Bl-ispejjes kontra l-istess intimati li minn issa jibqghu mharrkin ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lilha skond il-ligi u kontra taghhom;

Ra r-risposta tal-intimat Francesco Zammit li tghid;

Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tar-raba' tal-kejl ta' ghoxrin elf mitejn u sebghin metru kwadru (20,270m) imsejha Ta' Ghammar' fil-limiti ta' Hal-Far Birzebbuga hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bi spejjes kontra r-rikorrenti stante illi:

1. In linea preliminari, t-talba ghar-ripreza tar-raba’ hija nulla u bla effett u dan peress illi ma gietx prezentata fit-terminu ta’ tlett (3) xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja ai termini tal-artikolu 4 sub-artikolu (1) tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba’ [Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta];

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti trid tipprova li hija sid ir-raba’ msejha ‘Ta’ Ghammar’ fil-limit ta’ Hal-Far Birzebbuga;

3. Mhuwiex minnu li l-intimat Francesco Zammit ghandu bi qbiela bicca’ raba ta’ kejl ta’ cirka ghoxrin elf mitejn u sebghin metur kwadru (20,270) msejha ‘Ta’ Ghammar’ fil-limit ta’ Hal-Far Birzebbuga, izda, l-qbiela annwali ta’ tlettax-il lira Maltin (Lm13) pagabbli f’Santa Marija hi fuq bicca raba ta’ kejl ta’ cirka tnax (12) –il tomna [cirka 13,488 metri kwadri) tar-raba’ msejha Ta’ Ghammar, limiti ta’ Hal-Far Birzebbuga;

4. Illi mhuwiex minnu lil-esponent issulloka parti mir-raba’ in kwistjoni tal-kejl ta’ cirka hamest elef sitt mija u ghoxrin metru kwadru (5,620) lill-intimat l-iehor Rocca Zahra, liema bicca art giet sullokata lill-awturi tal-intimat Rocco Zahra fis-sena elf disa’ mija tnejn u sittin (1962) minn Carmelo Zammit, missier l-esponent, u dan bil-kunsens ta’ sid il-kera, u cioe’ l-awtur tar-rikorrenti;

5. Illi l-anqas huwa minnu li l-esponent bena kamra rurali fornita bl-elettriku u gibjun tal-ilma fir-raba’ in kwistjoni;

6. Illi l-esponent minn dejjem sewwa u zamm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba’ u anke kien dispost li jqieghed il-hajt tas-sejjiegh fl-istat pristin tieghu u ghalhekk ma tezisti l-ebda wahda mir-ragunijet kontemplati fl-artikolu 4 sub-artikolu (2) tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba [Kap 199 tal-Ligiet ta’ Malta] biex jigi milqugh ir-rikors tar-rikorrenti u dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt is-smiegh tar-rikors;

Illi ghar-ragunijiet premessi dan il-Bord ghandu jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjes kontriha;

Ra r-risposta tal-intimat Rocco Zahra li tghid;

Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tar-raba' tal-kejl ta' ghoxrin elf mitejn u sebghin metru kwadru (20,270m) imsejha Ta' Ghammar' fil-limiti ta' Hal-Far Birzebbuga hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bi spejjes kontra r-rikorrenti stante illi:

1. In linea preliminari, t-talba ghar-ripreza tar-raba' hija nulla u bla effett u dan peress illi ma gietx prezentata fit-terminu ta' tlett (3) xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja ai termini tal-artikolu 4 sub-artikolu (1) tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' [Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta];

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti trid tipprova li hija sid ir-raba' msejha 'Ta' Ghammar' fil-limiti ta' Hal-Far Birzebbuga;

3. Mhuwiex minnu li l-intimat Framcesco Zammit issuloka lill-esponenti parti mir-raba' msejha 'Ta' Ghammar' fil-limit ta' Hal-Far Birzebbuga tal-kejl ta' cirka hamest elef sitt mija u ghoxrin metru kwadru (5,620);

4. Illi r-raba' tal-kejl ta' cirka hamest itmiem (5,620) li ghandu bi qbiela l-esponent, giet issokkata mill-awturi tieghu fl-elf disa' mija u tnejn u sittin (1962) minn Carmelo Zammit, missier l-intimat Francesco Zammit, u dan bil-kunsens ta' sid il-kera u cioe' l-awturi tar-rikorrenti

5. Illi l-esponnent minn dejjem sewwa u zamm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba' u anke kien dispost li jqieghed il-hajt tas-sejjiegh fl-istat pristin tieghu u ghalhekk ma tezisti l-ebda wahda mir-ragunijet kontemplati fl-artikolu 4 sub-artikolu (2) tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba [Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta] biex jigi milqugh ir-rikors tar-rikorrenti u dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt is-smiegh tar-rikors;

Illi ghar-ragunijiet premessi dan il-Bord ghandu jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjes kontriha;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi in linea preliminari, l-intimat eccepew in-nullita' tar-rikors promotur peress illi dan kien prezentat anqas minn tlett xhur qabel id-data li fih taghlaq il-kirja. L-artikolu 4(1) tal-Kap 199 jipprovdi testwalment:

4. (1) Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –

(*a*) ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess, u

(*b*) talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, u jigi ipprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja:

L-atti procedurali juru b'mod inekwivoku illi r-rikors promutur kien intavolat fit-22 ta' Gunju 2007 u fil-premessi taghha r-rikorrenti tikkonferma illi l-qbiela dwar r-raba' lamentat jithallas f'Santa Maria ta' kull sena, fatt dan li ifisser biss li r-rikorrenti inizjat dawn il-proceduri ferm wara t-tlett xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja;

Dan huwa certament nuqqas da parti tar-rikorrenti li tosserva dak rikjest mil-ligi specjali meta adiet lil dan il-Bord sabiex jordna l-izgumbrament tal-intimati mir-raba' *de quo*. Nuqqas dan li jimmerita ezami dwar jekk l-atti jistawx ikunu salvati *cio nonostante.* Dan hu, wara kollox, wiehed mill-obbligi ta' dan il-Bord meta si tratta ta'

incidenti simili. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell "… din il-Qorti ma tkunx qieghda tghid haga gdida jekk tafferma li tant fid-dottrina kemm fil-gurisprudenza nostrali u estera, dejjem gie ritenut li kemm jista' jkun l-atti ghandhom jigu salvati, anzicche annullati, jew dikjarati nulli. Lanqas jista jigi nnegat li l-gurisprudenza taghha allikat certa liberalita…" u dan gia fl-1964 kif jidher citat fl-Appell Civili fl-ismijiet Rosalie Mifsud et vs Carmelo Pace Gasan et 28 ta' Frar 1994. Huwa f'dan il-isfond ghalhekk li dan il-Bord ihossu fid-dover li jsalva l-atti minkejja l-eccezzjoni tal-intimati kemm il-darba dan hu konsentit mic-cirkostanzi kollha tal-kaz;

In primis, mill-qari tal-artikolu 4 (1) tal-Kap 199 jidher li dan ir-rekwizit mhux wiehed li jammetti xi forma ta' temprament. Forsi jkun utili li jittiehdu xi analogiji minn xi disposizzjonijiet ohra tal-ligi diversa li dwarhom kien hemm decizjonijiet tal-Qrati taghna. Wiehed minn dawn huwa l-artikolu 14(2) tal-Kap 69 li jipprovdi ghal dik ic-cirkostanza fejn sid il-kera jixtieq jawmenta l-kera pagabbli. Skond dak ravvizat fil-fuq citat artikolu, sid il-kera jista' jirrikorri ghall-procedura tal-awment, f'kaz li dan ikun jeccedi €93.17 fis-sena, billi fi zmien <u>mhux anqas min xahar</u> [sottolinear tal-Bord] mill-iskadenza tal-kera javza lill-inkwilin li behsiebu jawmenta il-kera jew jibdel il-konsiderazzjonijiet tal-istess mill-iskadenza li jmiss b'dan illi l-inkwilin ikollu dritt jadixxi lil dan il-Bord biex jitolbu jichad t-talba tal-awment jew tal-bdil fil-kondizzjonijiet. F'kawza fejn l-Bord tal-Kera kien adit mill-inkwilin sabiex jiddiciedi *inter alia* li l-ittra li permezz taghha kien interpellat ihallas awment fil-kera kienet nulla u bla effett ghaliex maghmula fi zmien oltre dak prevvizt mill-ligi, l-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Borg vs Av. Dr. Vincent Falzon et 30.1.2009** irriteniet hekk:

Fil-fehma ponderata ta' din il-Qorti l-motiv kollu tal-precitata disposizzjoni tal-ligi hu dak tal-manifestazzjoni da parti tal-lokatur illi b'dak l-att gudizzjarju huwa jgib a konjizzjoni tal-kerrej il-volonta` tieghu li ma jridx igedded il-kera jekk mhux b'dik iz-zieda u b'dawk it-tibdiliet fil-kondizzjonijiet. Huwa dan, fil-hsieb tal-Qorti, il-punt fokali ta' l-artikolu tal-ligi;

Issa fil-kaz prezenti l-appellanti, filwaqt li jirrikonoxxu illi l-ittra ufficcjali taghhom (5 ta' Novembru, 2007) giet prezentata f'anqas minn xahar mill-ewwel skadenza tal-kiri li kien imiss (1 ta' Dicembru, 2007), jadducu bhala argoment illi dik l-inosservanza preciza ta' dak it-terminu ma kellhiex tittraduci ruhha, bi pregudizzju ghalihom, illi l-Bord, ghal dik ir-raguni, jiskarta t-talba taghhom ghall-awment jew ghall-modifikazzjoni tal-kondizzjonijiet. Huma, anzi, jsostnu illi dik l-ittra ufficcjali mhux prezentata fiz-zmien rikjest mil-ligi kellha, se mai, tiswa ghall-iskadenza sussegwenti tal-kera. Ma' dan l-argument l-appellat s'intendi ma jaqbelx u jissottometti illi, diversament, jinholoq strapp proceduraIi ghall-vot tal-ligi fis-succitat provvediment;

Gja aktar 'il fuq il-Qorti irriflettiet fuq il-punt baziku ta' l-artikolu tal-ligi. Jigi aggunt ulterjorment illi bejn iz-zewg interpretazzjonijiet tal-partijiet, il-Qorti tara li dik supplita mill-appellanti hi forsi l-aktar wahda konsistenti u attinenti ghas-sens prattiku fir-rizoluzzjoni tal-kwestjoni, u, principalment ukoll, ghall-evitar ta' spejjez bla bzonn u hela ta' energija zejda. Terga', ukoll, l-artikolu ma jikkommina l-ebda nullita` u din in-nullita` ma tistax lanqas tigi dezunta jekk ma hijiex espressament stabbilita minn disposizzjonijiet ohra li jirrigwardaw proceduri specjali;

Kif taraha din il-Qorti jekk l-ittra ufficcjali giet, kif inhu l-kaz, intavolata tardivament, l-inosservanza tat-terminu kellu, iva, il-konsegwenza li jtellef lil-lokatur il-beneficcju ghaz-zieda u ghat-tibdil tal-kondizzjonijiet, gudizzjarjament stabbiliti, ma' l-iskadenza partikolari li kien imiss izda mhux ukoll ghal dik posterjuri mir-rimanenti perijodu tar-rilokazzjoni.

Illi mis-sentenza appena citata, li l-Bord deherlu li ghandu jirriproduci parti sostanzjali minnha, jemergi illi jehtieg li jkun ezaminat il-punt fokali tal-artikolu tal-ligi. F'dak il-kaz, l-interpellanza intempestiva setghet biss ittelef lil sid il-kera mill-beneficji tal-awment, jekk jintlaqghu, ghal dik is-sena izda mhux ghas-snin sussegwenti u dan ghaliex, kif dezumibbli, l-procedura tista' terga ssir fi kwalunkwe sena

posterjuri u ghalhekk ma hemm l-ebda skop li dik l-ittra tkun dikjarata nulla gialadarba tista’ sservi ghal sejhiet sussegwenti.

Fil-kaz in dizamina jemergi l-ewwel haga illi din hija ligi specjali li tolqot ir-relazzjoni bejn is-sid u l-gabilott tar-raba mikri. Fl-isfond ta’ dan jehtieg li jkunu osservati certi rekwiziti bhalma huma z-zmien meta l-Bord ghandu jordna l-izgombrament mir-raba’ meta jilqa’ talba ghalhekk abbinat mal-15 t’Awissu ghaliex dan il-mistier huwa wiehed specjalizzat. Kif inhu ben risaput, hafna mill-anniversarji tal-kera tar-raba huma marbut mal-15 t’Awissu, bhal, del resto, dak in dizamina u dan mhux b’kumbinazzjoni izda proprju ghaliex marbut maz-zmien ta’ zergha tal-ucuh u hwejjeg simili. Issa fil-kaz tal-artikolu 4 (1) il-legislatur ried illi meta ssir talba ghas-sanzjoni estrema ta’ zgumbrament dik it-talba ghandha ssir permezz ta’ rikors mhux aktar tard minn tlett xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kira, li bhal kirjiet ohra fuq fuq intqal, taghlaq fil-15 t’Awissu. Dan ifisser li appena l-bidwi isir jaf b’dawn il-proceduri, jista’ jirregola ruhu fil-konfront taz-zergha tal-ucuh u hwejjeg ohra. Jemergi minn dan illi l-punt fokali tal-ligi hu li ma tistax validament tkun proposta azzjoni kontra l-bidwi jekk mhux bil-mod ravvizat fil-ligi u l-Bord hu tal-fehma illi anke jekk igebbed dan ir-rekwizit b’mod li jghid li l-atti jistghu ikunu salvati ghaliex jistghu jitqiesu li sar entro it-termini tal-iskadenza li jmiss, ikun qed jaghti lok ghal interpretazzjoni hazina li r-rekwizit sancit mil-legislatur seta allur ma sar xejn.

L-artikolu 789 tal-Kap 12 jiprrovdi illi l-eccezzjoni ta’ nullllita tista’ tinghata, fil-kaz tas-subinciz (c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena’ ta’ nullita, kemm il-darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullita, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort’ohra hlief billi l-atti jigu dikjarati nulli, u fis-subinciz (d) jekk l-atti ikun nieqes minn xi partikolarita’ essenzjali espressament mehtiega mil-ligi. Dawn iz-zewg disposizzjonijiet huma kolpiti bil-*proviso* tal-istess artikolu li jiddisponi li din l-eccezzjoni ma tistax tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni ikunu jistghu jissewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-ligi. Naturalment l-ligi hawn tirreferi

ghall-artikolu 175 tal-Kap 12 izda minn ezami ta’ dan id-dispost tal-ligi, ma hemm xejn li l-Bord jista’ jawtroizza bhala tibdil li jista’ jsalva din il-procedura ghaliex ebda tibdil fih ma jista’ qatt jissana l-fatt illi r-rikors promutur kien prezentat wara z-zmien espressament stipulat fil-ligi specjali.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa’ l-eccezzjoni tal-intimati u jiddikjara r-rikors null u bla effett.

Bl-ispejjez kontra l-r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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