MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 2/2009

Maria Concetta Mallia (ID 627250M) personalment u bhala mandatarja tal-essi ohtha Theresa Cowell, Emanuel Camilleri (ID 25043) Carmelina Camilleri (ID 525645M) John Camilleri (ID 545446M), George Camilleri (ID 967148M)

vs

John Christopher Martin,
Leonard u Terence Lofreda

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi huma s-sidien tal-fond li jinsab 10 Senglea Point Isla;

Illi tali fond kien mikri lill-intimat John Christopher Martin izda l-istess konvenut intimat minghajr awtorizzazzjoni tal-istess rikorrenti, assenja l-istess fond lill-intimati l-ohra Leonard u Terence Lofreda minghajr il-kunsens tal-istess atturi;

Illi effettivament l-konvenut John Christopher Martin jghix fil-fond 134, Triq is-Sur Isla u dan kif jigi ppruvat waqt il-kawza u ghalhekk ma ghandux bzonn il-fond 10 Senglea Point Senglea;

Illi dan saru jafuh recentement meta r-ragel ta' wahda mir-rikorrenti kien ghaddej minn hemm;

Illi l-konvenut Martin kiser il-kundizzjoni tal-kirja meta ssulloka l-istess fond lill-intimat Lofreda minghajr awtorizzazzjoni tar-rikorrent;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jiddikjara u jiddeciedi li l-konvenuti ma ghandhomx titolu ta' kera valida fil-ligi u konsegwentement jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u tiprefiggi terminu qasir u perentorju sabiex l-istess intimati jizgombraw minn dan il-fond li jinsab numru 10 Seglea Point Isla;

Ra r-risposta tal-intimati Leonard u Terence Lofreda li tghid;

Illi preliminarjament, it-talbiet tar-rikorrenti kif proposti huma rritwali billi l-Bord li Jirregola l-kera mhuwiex l-forum kompetenti biex jiddeciedi jekk saritx kontravenzjoni ta' xi wahda mill-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni u wisq anqas biex jiddikjara li l-intimati qed jokkupaw minghajr titolu validu fil-ligi. Il-Bord li Jirregola l-Kera huwa kompetenti biex jiddeciedi li ma jsirx tigdid ta' kera fil-kors tar-rilokazzjoni taghha kemm il-darba tirrizulta gustifikata t-talba tar-rikorrenti skond il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi dejjem il-linea preliminari u bla pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom ta' proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti dejjem agixxew in buona fede, onoraw l-obbligazzjonijiet kollha minnhom assunti, fosthom dak tal-hlas puntwali tal-kera, u jekk jirrizulta dak li qed jigi allegat fir-rikors, jirriservaw li jipprocedu b'kull azzjoni inkluza dik ta' danni;

Salv eccezzjoni ohra validi fil-ligi

Ra wkoll ir-risposta ta' John Christopher Martin li tghid:

Illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jippruvaw li huma s-sidien tal-fond de quo;

Illi l-gudizzju ma jistax ikun integru stante li huwa mhuwiex l-uniku propretarju tal-wirt tal-genituri imma hemm ukoll hutu;

Illi din il-kawza hija wahda vessatorja u inutli stante li r-rikorrenti ma jistghux jinqdew bil-Bord li Jirregola l-Kera fi kwistjoni dwar proprjeta biex jakkwistaw fond li mhux taghhom;

Illi ghaldaqstant dan il-Bord ma' ghandux il-kompetenza li jisma' u jiddeciedi din il-kawza peress illi hija kwistjoni dwar titolu ta' proprjeta' u mhux dwar titolu ta' kera. Dan ghaliex hemm kwistjoni dwar il-proprjeta tal-fond de quo bejn l-atturi l-konvenuti Martin;

Illi fi kwalunkwe kaz John Martin u hutu kellhom kull dritt li jikru l-fond in kwistjoni lill-intimati l-ohra;

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontrihom;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi n-noti risponsivi tal-intimati, li ghandhom interessi diversi minn xulxin, iqanqlu serje ta’ eccezzjonijiet ta’ natura preliminari li jehtieg ikunu decizi qabel kull konsiderazzjoni ohra. Ir-risposta ta’ Leonard u Terence Lofreda tirraviza n-nullita’ tal-proceduri proposti stante n-nuqqas ta’ gurisdizzjoni ta’ dan il-Bord u dan ghaliex “mhuwiex il-forum kompetenti biex jiddeciedi jekk saritx kontravenzjoni ta’ xi wahda mill-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni u wisq anqas biex jiddikjara li l-intimati [Lofreda] qed jokkupaw minghajr titolu validu fil-ligi”. Ghalhekk isegwi illi din l-eccezzjoni, li in effetti huma zewg eccezzjonijiet f’wahda, ghandha tkun deciza *in primis*.

Dwar l-ewwel aspett tal-eccezzjoni in dizamina, senjatament li din l-azzjoni hija improponibbli quddiem dan il-Bord l-possizzjoni guridika konfermata mill-gurisprudenza kienet li meta si tratta ta’ kawza fil-perjodu originali tal-kirja jew fil-perjodu rilokattiv, is-sid ghandu jressaq il-kawza tieghu quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili jekk qieghed jitlob il-hall tal-kirja qabel it-tigdid taghha u fil-kaz li qed jitlob li kirja ma tiggeddidx wara l-iskadenza taghha, ghandu jadixxi lill-Bord li Jirregola l-Kera. Ara per ezemplari il-kawza fl-ismijiet **Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003** fejn f’kaz li ghandu somiljanzi mal-kaz in dizamina, l-Onorabbli Qorti kienet konkordi ma’ dak li rriteniet l-ewwel Qorti meta ddecidiet: “Illi, (minbarra dan), jidher li huwa stabbilit ukoll li, f’kawzi fejn il-lokatur irid jiehu lura l-pussess minghand il-kerrej, il-gurisdizzjoni tat-tribunal tiddependi minn jekk it-tehid lura jkunx mitlub b’effett minn tmiem il-kirja jew inkella tkunx fl-ghamla ta’ talba ghall-hall tal-kuntratt tal-kirja jew tat-tigdid taghha waqt li jkunu ghadhom fis-sehh. F’ta’ l-ewwel huwa meqjus li l-lokatur ghandu jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt li f’tat-tieni, huwa ghandu jersaq quddiem il-qrati ordinarji”. Applikat dan l-insenjament tista’ tkun deciza b’mod favorevoli l-eccezzjoni sollevata mill-intimat Lofreda, izda jehtieg qabel xejn li jkunu ezaminati

l-emendi introdotti fil-Kap 16 permezz ta’ l-**Att X tal-2009** li jikkolpixxu l-kompetenza ta’ dan il-Bord. L-Artikolu 1525(1) issa jipprovdi li l-Bord tal-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ fond urban u ta’ dar ghall-abitazzjoni u ta’ fond kummercjali. Din id-disposizzjoni hija replikata fl-artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. Bl-applikazzjoni tal-principju *jus superveniens* stante li dawn l-emendi dahlu fis-sehh wara li kien intavolat ir-rikors promutur u ghandhom ikunu applikati b’mod li isalvaw l-azzjoni in ezami. Ghalhekk din il-parti tal-ewwel eccezzjoni qed tkun respinta;

It-tieni aspett tal-eccezzjoni preliminari jindirizza t-talba tar-rikorrenti biex dan il-Bord jiddikjara li l-intiamti qed jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjera hi “sabiex dan il-Bord joghgbu jiddikjara u jiddeciedi li l-konvenuti ma ghandhomx titlu ta’ kera validu fil-ligi”. Is-sentenza citata *supra* Ginger – Caruana hija ukoll pertinenti ghal kaz in dizamina meta tirritjeni illi “.. fil-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti, l-atturi m’humiex qeghdin imexxu fil-kwalita` taghhom ta’ lokaturi tal-Kunsill imharrek, imma bhala sidien tal-post li huma jghidu li l-istess Kunsill qieghed jokkupa bla titolu li jiswa, u ghalhekk, f’kaz bhal dan is-soluzzjoni tal-kwistjoni dwar liema qorti jmissha tisma’ l-kawza taghhom trid titfittex band’ohra”. Il-fatti ta’ dak il-kaz huma simili ghal din in dizamina in kwantu s-sidien adew lill-Qorti wara li kien skada it-terminu ta’ subenfitewsi minghajr ma kien imgedded u ghalhekk il-kirja li l-utilista’ kien ghamel favur il-Kunsill Lokali intemmet mat-tmiem tal-istess subenfitewsi. Fil-kaz odjern, r-rikorrenti jallegaw illi sehhet assenjazzjoni tal-kera minghajr il-kunsens taghhom u kwindi l-okkupazzjoni tal-fond hija wahda illegali. L-Qorti tal-Appell kienet ikkonkludient illi: “Mill-bqija, il-Qorti kompetenti biex tissindika u tiddeciedi dwar talba kontra konvenut ghall-fini ta’ zgumbrament minn fond a bazi tal-premessa li dan ikun qieghed jokkupah minghajr titolu hija dik ordinarja (ara decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **Rinaldo Wismayer – vs**

–Paolo Saydon et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Marzu 1982 li rriferiet ghas-sentenzi fl-ismijiet G. Cauchi –vs – Dr. T. Fenech noe, Koll. Vol.XXX-1-811; A. Cuschieri – vs – A. Camilleri, Koll. Vol. XXXVII-1-568)". Ara ukoll l-Appell deciz fl-10.10.2003 fl-ismijiet **Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat et.** Din hija ukoll il-posizzjoni legali llum kif konfermata mill-gurisprudenza billi l-Att X tal-2009 ma biddel xejn f'dan il-konfront. L-artikolu 38 (a) tal-fuq citat att jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69 u jghid hekk:

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, **inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja**."; (sottolinear u enfazi tal-Bord).

Hija l-fehma ta' dan il-Bord ghalhekk illi fejn si tratta ta' talba ghal zgumbrament ta' fond fejn l-okkupant mhux rikonoxxut bhala kerrej, huma l-qrati ordinarji li jistghu jkunu aditi ghalhekk u mhux il-Bord li jista' jkun adit f'tali kawzi biss fejn l-okkupant baqa' jokkupa l-fond minkejja li l-kirja tkun intemmet. Kwindi l-posizzjoni, fil-fehma tal-Bord, hija ritenuta sal-lum u cioe, kif intqal fil-kawza **Tabib Dr. Alexander Cachia Zammit et vs Lawrence Caruana App 1.12.2004** : "(1) Huwa pacifikament akkolt illi t-tribunal kompetenti biex jiddeciedi jekk id-detentur ta' fond ghandux titolu jew le huwa l-Qorti ordinarja (**Kollez. Vol.XXXIII P I p 811**); (2) Presuppost specifiku ghat-tehid ta' azzjoni quddiem it-tribunal specjali regolanti materji incidenti dwar kirjiet huwa dak li bejn il-partijiet *in lite* ikun gja jezisti rapport ta' lokatur u konduttur;"

Kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** deciza fis-6.10.2004: "kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu

b'opposizzjoni ghall-istess talbiet". Fil-kaz odjern, ir-rikorrenti jikkontendu illi l-intimati m'ghandhomx titolu ta' kera validu fil-ligi, l-intimati Lofreda jghidu li dejjem hallsu l-kera puntwalment [lill-intimati Martin] u dejjem onoraw l-obbligi kollha taghhom u l-intimati Martin jghidu illi din il-kawza hija wahda vessatorja u inutili stante li r-rikorrenti ma jistghux jinqdew bil-Bord li Jirregola l-Kera fi kwistjoni dwar proprjeta' biex jakkwistaw fond li mhux taghhom u fil-fatt eccepew ukoll inkompetenza ta' dan il-Bord proprju minhabba il-kwistjoni ta' titolu fuq l-istess fond. Il-premessi tar-rikorrenti huma kollha msejsa fuq il-prekondizzjoni li tezisti relazzjoni bejnhom u bejn l-intimati Martin *qua* sidien u kerrejja. L-allegat infrazzjoni ta' l-intimati Martin konsistenti fl-assenjazzjoni tal-fond minghajr l-awtorizazzjoni taghhom imbaghad tat lok ghall-premessa li dan jammonta ghal ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji. It-talba tar-rikorrenti ghal dikjarazzjoni li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond minghajr titolu validu fil-ligi hija pjuttost infelici izda huwa facilment decifribbli minn dan illi r-rikorrenti qeghdin jadixxu lil dan il-Bord biex jiddeciedi li s-sullokazzjoni/assenjazzjoni tirrendi l-okkupazzjoni mill-intimati Lofreda bhala wahda mhix valida fil-ligi. Il-Bord m'ghandux ikun mistenni joqghod jiddecifra talbiet izda t-talbiet ghandhom ikunu cari u fl-istess hin, ma jarax ghaliex ghandu jiddeciedi l-eccezzjonijiet b'mod sfavorevoli ghar-rikorrenti meta r-rikors promutur ghandu l-elementi kollha ta' rikors bejn sid u kerrej. Ghalhekk il-Bord jiddisponi minn dawn l-eccezzjoni billi jichad l-istess bl-ispejjez kontra l-intimati.

L-allegazzjoni tal-intimat Martin li r-rikorrenti qed jinqdew b'dawn il-proceduri "biex jakkwistaw fond li mhux taghhom" tikkonduci lil dan il-Bord sabiex jipprefigi terminu ta' tletin jum mil-lum sabiex l-intimati Martin jipprezentaw proceduri quddiem il-qrati ordinarji ghad-deteriminazzjoni tat-titolu minnhom pretiz fuq dan il-fond.

< Sentenza In Parte >

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