MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 111/2010

Virginia Borg Cardona ID 768225M
Stanley Borg Cardona ID 808147M
Colin Borg Cardona ID 1350M
Christopher Borg Cardona ID 643751M
Dr. Adrian Borg Cardona ID 538653M
Simon Borg Cardona ID 578964M

vs

Regency Car Hire Limited (C-634)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi huma jikru lis-socjeta intimata l-garaxx numru 28 fi Triq San Fragisk, Balzan u deskritt bhala konfinati mill-Lvant mal-imsemmija triq, minn Nofsinhar ma' propjeta' tal-esponenti u mit-Tramuntata ma' propjeta aventi causa Dr. Giuseppe Pace.

2. Illi dan il-fond kien inghata minn Maurice Borg Cardona, ragel u missier tal-esponenti, u predecessur fit-titolu taghhom, illum mejjet, bit-titolu ta’ subenfitewsi temporanju ghal hamsin sen ali bdew fl-1 ta’ April, 1967 lis-socjeta’ Poultry Products Limited bis-sahha ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Gatt fis-26 ta’ Gunju, 1967 u dana bic-cens ta’ Lm250 (illum €582.34) fis-sena. Kopja Dok A.

3. Illi bis-sahha ta’ skrittura privata datata 15 ta’ Marzu, 1978, is-socjeta’ Poultry Products Limited bhala subutilista ikkoncediet b’titolu ta’ lokazzjoni l-isetss garaxx lis-socjeta’ intimata Regency Car Hire Limited ghal rimanenti perjodu ta’ wiehedu erbghin sena b’effet mill-1 ta’ Lulju, 1976 u dana bil-kera ta’ Lm350 (illum €815.28) fis-sena. Kopja Dok B.

4. Illi bis-sahha ta’ kuntratt ippubblikat minn Nutar Joseph Henry Saydon fil-11 ta’ Lulju, 1984, l-imsemmi Maurice Borg Cardona u s-socjeta’ Poultry Products Limited irrixxendew l-imsemmi koncessjoni subenfitewtika izda fl-istess kuntratt ta’ rexissjoni l-partijiet iddikjaraw u qablu li (a) l-garaxx huwa mikri lil Regency Car Hire Limited bil-kera ta’ Lm350 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem liema kera hija mhallsa sat-30 ta’ Gunju, 1984 u (b) li l-kera li jmiss ghandu jithallas lil Maurice Borg Cardona. Kopja Dok C.

5. Illi jsegwi ghalhekk illi Maurice Borg Cardona dahal fiz-zarbun ta’ Poultry Products Limited ghar-rigward tal-lokazzjoni maghmulha bl-iskrittura tal-15 ta’ Marzu, 1978 (esebita fuq bhala Dok B) u r-relazzjoni lokatizzja bejn l-esponenti bhala aventi causa minnu u s-socjeta’ intimata hija regolata bl-imsemmija skrittura tal-15 ta’ Marzu, 1978 u konsegwentement il-lokazzjoni tispicca fl-eghluq tal-perjodu miftiehem ta’ wiehed u erbghin sena u cioe’ fit-30 ta’ Gunju, 2017 a’ tenur tal-proviso ghal Artiklu 1531I Kap 16.

6. Illi s-socjeta’ intimata mhiex qed taqbel ma dan kif jidher mill-ittra taghha tal-5 ta’ Lulju, 2010 (kopja Dok

D) u minkejja ir-risposta tal-esponenti datata 12 ta' Lulju, 2010 (kopja Dok E), baqghet tinsisti li l-lokazzjoni tispicca wara ghoxrin sena mill-1 ta' Gunju, 2008, kif jidher mill-korrispondenza skambjata ezebita bhala Dok F (ittra 14 ta' Lulju, 2010), Dok G (ittra 20 ta' Lulju, 2010) u Dok H (ittra 27 ta' Lulju, 2010)

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu illi dan il-Bord, kif awtorizzat bl-Artikolu 16(4) Kap 69, jiddetermina illi:

a) Ir-relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet hija regolata unikament mill-iskrittura tal-15 ta' Marzu,1978;

b) Konsegwentement, il-lokazzjoni ghadha fil-perjodu kontrattwali taghha tal-wiehed u erbghin sena li bdew fl-1 ta' Lulju, 1976 u jaghlqu fit-30 ta' Gunju, 2017;

c) Konsegwentement, ghandu japplika l-proviso tal-Artiklu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta fis-sens illi l-perjodu stipulat fil-kuntratt ghandu japplika u li s-socjeta' ntimata ma ghandha assolutament l-ebda dritt iggedded il-lokazzjoni u tibqa' in okkupazzjoni wara t-30 ta' Gunju, 2017.

Bl-ispejjez.

Ra ir-risposta ta' Regency Car Hire Limited:

Illi l-intimata tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti bhala inforndati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

1. Preliminarjament, l-intempestivita' tat-talbiet:

1.1 Illi t–talba finali u principali tar-rikorrenti hija fis-sens illi l-Bord jiddikjara illi l-intimata ma ghandha 'assolutament ebda dritt iggedded il-lokazzjoni u tibqa' in okkupazzjoni wara t-30 ta' Gunju, 2017'.

1.2 Illi dawn il-proceduri huma ghalhekk manifestament intempestivi.

2. Preliminarjament, in-nuqqas ta’ interess guridiku tar-rikorrenti:

2.1 Illi jsegwi wkoll illi r-rikorrenti m’ghandhomx l-interess guridiku necessarju sabiex iressqu t-talbiet taghhom kif redatti ghaliex qed ifittxu dikjarazzjonijiet illi ma jistghu iwasslu ghal ebda rimedju gudizzarju finali u effettiv.

2.2 Illi inoltre r-rikorrenti ma huma bl-ebda mod qed jallegaw ‘stat attwali ta’ ksur ta’ jedd’ li jista’ jaghti lok ghall-interess guridiku rikjest mill-ligi.

3. Fil-mertu: b’applikazzjoni tal-Artiklu 1531 I il-lokazzjoni de quo tittermina fl-2028 u mhux f’Gunju, 2017 kif qed isostnu r-rikorrenti:

3.1 Illi l-esponenti originarjament kriet il-garaxx numru 28, Triq San Frangisk, Balzan minghand Poultry Products Limited illi min-naha taghha kienet izzomm il-propjeta’ b’titolu ta’ sub-emfitewzi temporanja minghand Maurice Borg Cardona, illum mejjet.

3.2 Illi l-koncessjoni sub-enfitewtika temporanzja giet rexissa permess ta’ kuntratti tal-11 ta’ Lulju,1984 u l-esponenti bdiet thallas il-kera lil Borg Cardona.

3.3 Illi kuntrarjament ghal dak li qed isostnu r-rikorrenti, bhala konsegwenza tar-rexissjoni tas-sub-enfitewzi, il-kirja tal-fond inbidlet f’kirja bejn l-esponenti u Borg Cardona illi tiggedded minn sena ghal sena fid-diskrezzjoni tal-inkwilin.

3.4 Illi ghalhekk b’applikazzjoni tal-Artiklu 1531 I tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-kirja tittermina fl-1 ta’ Gunju, 2028 u mhux fl-2017 kif qed isostnu r-rikorrenti.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Semgha is-sottomissjonijiet verbali tad-difesnur tar-rikorrenti u ra n-noti ta’ sottomissjonijiet taz-zewg partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi kawza ta’ din in-natura hija pjuttost insolita quddiem dan il-Bord u din naturalment gibdet l-objezzjoni tas-socjeta’ intimata bl-eccezzjonijiet preliminari appena citati dwar l-intempestitivita’ tal-azzjoni kif ukoll dwar in-nuqqas ta’ interess guridiku tar-rikorrenti. Ghalhekk il-Bord qieghed jghaddi sabiex *in primis* jiddetermina dawn l-ewwel eccezzjnijiet preliminari. Qabel xejn ikun opportun li jkunu rikapitolati l-fatti li taw lok ghal din il-kawza minn fejn jirrizulta terren komuni illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat b’titolu ta’ lokazzjoni mis-socjeta’ intimata u dan permezz ta’ skrittura privata bejnha u bejn is-socjeta’ Poultry Products Limited bid-data tal-15 ta’ Marzu 1978 ghall-perjodu ta’ 41 sena. Poultry Products Limited setghet taghmel din il-koncessjoni bhala subutilista’ tal-fond ghaliex din kienet akkwistat is-subenfitewsi temporanju ghal perjodu ta’ hamsin sena mill-1 t’April 1967 minghand Maurice Borg Cardona atti tan-Nutar Joseph Gatt tas-16 ta’ Gunju 1967. Bi ftehim sussegwenti, dan l-ahhar imsemmi att kien rexiss u ghalhekk Poultry Products Limited harget mill-istampa fejn allura is-socjeta’ intimata Regency Car Hire Limited bdiet thallas il-kera annwali lir-rikorrenti Borg Cardona (ara punt 3.2 risposta tas-socjeta’ intimata). Wara li r-rikorrenti ikkomunikaw mas-socjeta’ intimata sabiex javzawha illi kawza tar-rexissjoni hija ghandha titolu ta’ lokazzjoni validu sat-30 ta’ Gunju tas-sena 2017 jigifieri 41 sena mil-1.7.1976, s-socjeta’ intimata objettat u qed issostni illi perjodu lokatizju jintemm fit-30 ta’ Gunju 2028 u dan ghaliex wara ir-rexissjoni, l-kirja inbidlet f’wahda gdida bejn Borg Cardona u s-socjeta’ intimata bil-konsegwenza illi din issa hija regolata b’dak li jipprovdi l-artikolu 1531 I tal-Kodici Civili Kap 16. Ir-rikorrenti invece isostnu illi

huma assumew id-drittijiet u l-obbligi kollha tas-socjeta' Poultry Products Limited wara l-imsemmija rexissjoni;

Is-socjeta' intimata abbinat flimkien l-eccezzjoni tal-intempestivita' tal-azzjoni ma' dak tan-nuqqas ta' interess guridiku u dan huwa komprensibbli ghaliex it-tieni eccezzjoni mhix immirata biex turi li ma hemmx relazzjoni guridika bejn il-partijiet qua sid u kerrej ghaliex din hija akkolta miz-zewg partjiet. Hija invece immirata sabiex tattakka dak l-interess guridiku naxxenti minn dritt litigjuz bejn il-partijiet u s-socjeta' intimata qed issostni li dan id-dritt, ghad li jista' jirrizulta fl-2008 mat-tmiem tal-kirja, ghandu mhux ezistenti llum u kwindi din l-intempestivita' tekwivali ghan-nuqqas ta' interess guridiku bejn il-partijiet;

Il-Bord ezamina l-gurisprudenza citata mis-socjeta' intimata u jidher illi ghalkemm ccitat b'mod fidil l-insenjament tal-Qrati taghna, ma jistax jasal ghall-istess konkluzzjonijiet raggunti mill-abbli difensuri taghha. Is-socjeta' intimata ccitat, *inter alia* l-kawza fl-ismijiet **Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi et PA 23.03.2003** fejn kien hemm deciz illi l-attur ma kellux interess guridiku ghaliex huwa kien iddispona mil-art tieghu wara li ghamel kostruzzjoni fuqha u ghalhekk ma setghax jipproponi domanda f'gudizzju u jmantni l-istess jekk ukoll ma kollux interess fiha. Opportunement ikun riprodott dik is-silta rilevanti minn din is-sentenza izda jehtieg dejjem jinzamm fil-mira l-fatt illi f'dak il-kaz l-attur kien zvesta ruhu mill-proprjeta' li dwarha kien qed jaghmel il-kawza wara li l-garr kien zviluppa in eccess tal-linja divizorja b'mod li invada hwejjeg l-attur li izda ma kienx ghadu sid tal-art lamentata:

Kif akkolt fil-gurisprudenza "biex wiehed jipproponi domanda f'gudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bzonn li jkollu interess fiha, jigifieri hemm bzonn illi d-domanda ggiblu rizultat utli jew vantaggjuz" ("**Beatrice Manche noe –vs- Maria Montebello**", Appell Civili, 13 ta' Frar 1953), "b'mod li jekk l-azzjoni ma twassalx biex tipproduci tali rizultat ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi" ("**Giuseppe Camilleri et –vs- Giuseppe Sammut et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 7 ta'

Jannar 1953) u jekk ir-rizultat, jew sentenza, ma jkunx jista’ jigi uzufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta (“**Michelangelo Bond –vs- Carmelo Mangion et**”, Appell Civili, 27 ta’ Mejju 1991; “**Albert Calleja –vs- Orazio Micallef**”, Appell Civili, 1 ta’ April 1992);

Din l-istess Qorti rriteniet illi dan l-interess jehtieg li jkun konkret u mhux ipotetiku u din hija proprju l-obbjezzjoni sollevata mis-socjeta’ intimata fil-kawza odjerna u dan hu fejn l-Bord ma jaqbilx ma’ din is-sottomissjoni ghaliex kif jghidu r-rikorrenti fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom, l-azzjoni minnhom tentata kienet proprju necessitata ghaliex ma hemmx qbil bejn il-partijiet dwar kif ghandha tkun regolata din il-lokazzjoni wara li r-rikorrenti dahlu fiz-zarbun tal-enfitewta. Is-socjeta’ intimata tghid li din mhix kawza fejn qed jintalab l-izgumbrament taghha mill-fond lokat u ghalhekk ma setghetx tkun proposta ghaliex mhix ser twassal ghall-imkien. Huwa minnu illi r-rikorrenti mhumiex qed jitolbu l-izgumbrament izda huwa evidenti illi d-domandi taghhom huma preordinati ghal domanda jew domandi ohra definittivi jew finali. Fil-kawza Joseph Zammit vs Carmelo Dingli et deciza fid-9 ta’ Mejju 2005 (APP Civ 771/2001/1) kien ritenut hekk:

Kif il-Qorti tal-Appell irriteniet fis-sentenza Darmenia vs l-Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier, deciza fit-18 ta’ Frar 1966 “(F)is-sistema aktarx segwit mill-Qrati taghna, ghad li m’humiex projbiti domandi diretti ghall-otteniment ta’ semplici dikjarazzjoni li tista tkun preordinata ghal domanda ohra definittiva jew finali, avvolja din ma tkunx dedotta, jehtieg illi l-Qorti tkun perswaza illi dak ir-rimedju l-iehor jista’ jinghata; jekk ir-rimedju konsegwenzjali mhux ottenibbli mill-Qorti, id-dikjarazzjoni ma tinghatax.” Dan il-principju gie diversi drabi ribatit mill-Qrati Maltin. Konsegwentement, id-dikjarazzjoni li talab l-attur appellant fic-citazzjoni tieghu tista tigi kkunsidrata biss jekk il-qorti tkun perswaza li jekk jottjeni din id-dikjarazzjoni, tali dikjarazzjoni tkun tista’ tifforma l-bazi ghall-proceduri ohra, cioe’ ghall-proceduri [f’dak il-kaz] ta’ ritrattazzjoni.

Fil-kaz appena citat, l-attur ritrattand ttenta jottjeni dikjarazzjoni mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili, illi s-sentenza

ottenuta mill-konvenut mill-Bord li Jirregola l-Kera kien hekk ottenuta b'dikjarazzjonijiet foloz da parti tal-konvenut u b'ezitu favorevoli kien fi hsiebu jintavola proceduri ta' ritrattazzjoni quddiem l-istess Bord. Il-Qorti tal-Appell kkonfermat ic-cahda tal-ewwel Qorti izda l-insenjament citat *supra* ghandu applikabilita' ghall-kawza odjerna meta jippuntwalizza l-aspett tad-domanda preordinata gialadarba r-rikorrenti, naturalment fic-cirkostanza ta' ezitu favorevoli ghalihom fil-mertu, ikunu jista' jagixxu kontra s-socjeta' intimata fl-2017 u f'kaz sfavorevoli, ikunu jistghu jaghmlu hekk biss wara l-2028. Fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2003 fl-ismijiet **Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs Av. Dr. Francis Lanfranco et**, kienu elenkati b'mod ezawrenti l-elementi tal-interess guridku fejn il-Qorti rrikonoxxiet fost ohrajn l-principju li l-interess mhux necessarjament ikun ikkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid izda jista' jkun wiehed morali "imbasta l-jedd ma jkunx wiehed ipotetiku". Opportunement qed tkun citata din il-parti dispostitiva ta' din is-sentenza meta l-Qorti rriteniet hekk:

Dawn il-principji huma s-segwenti:
(i) l-interess (guridiku) mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu, kif ukoll attwali.
(ii) l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun misthoqq;
(iii) l-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna ghandha d-dritt titlob li, fil-konfront taghha, isir haqq jew tigi msewwija ingustizzja li tkun giet maghmulha kontriha.
(iv) l-interess guridiku irid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk l-azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi.
(v) l-interess guridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-hajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha. Jekk linteress jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kawza;
(vi) l-interess ta' l-attur ghandu jkun jidher mill-att tac-citazzjoni nnifisha. Ghalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux

mehtieg li jkun imsemmi fic-citazzjoni, dan ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kkuntrastat;
(vii) fil-prattika gudizzjarja, wiehed jista’ jippromuovi kawza biex jikseb dikjarazzjoni preordinata ghal azzjoni definittiva u ahharija, minkejja li din ma tkunx giet inkluza fl-azzjoni ta’ accertament. Madankollu, f’kaz bhal dan, il-Qorti trid tkun soddisfatta li jkun hemm l-interess mehtieg, anki preordinat ghall-kawza l-ohra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bazi tal-kawza l-ohra li tista’ ssir aktar ’l quddiem;
(viii) l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kkwantifikat f’somma determinata ta’ flus jew gid, imma jista’ jkun imsejjes biex ihares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew soggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku.
(ix) jekk azzjoni, ghalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta’ lattur, tkun mahsuba biss biex tirreka hsara lill-imharek bla ebda vantagg utli lill-attur tali azzjoni titqies bhala wahda illegali – azzjoni maghrufa fid-duttrina bhala wahda acta ad aemulationem – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess guridiku mehtieg.

Opportunement ukoll ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Edrichton Estates Limited vs Munro Phillips and Company Limited deciza per Onor. Mhallef R. C Pace** fit-2 t’Ottubru 2003 liema sentenzi iwasslu ghall-konvinciment ta’ dan il-Bord illi r-rikorrenti odjerni ghandhom dak l-interess guridiku mehtieg konsistenti f’domanda preordinata ghall-azzjoni futura, liema domanda mhix wahda ipotetika u hija ta’ vantagg ghalihom stante li jehtiegu decizjoni mill-Bord dwar il-*quid iuris* bejnhom u s-socjeta’ intimata.

Ghal dawn il-motivi, tichad l-eccezzjonijiet preliminari tas-socejta’ intimata bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza In Parte >

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