MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2011

Rikors Numru. 64/2010

Il-Prim Imhallef Emeritus Professur Hugh Harding (ID Nru, 708325M)

vs

Doris Zammit (ID Nru. 153848M)

Il-Bord

Ra r-rikors promutur :

Illi r-rikorrenti ghamel ftehim ta' lokazzjoni ma' l-intimata Doris Zammit (haw anness u mmarkat bhala Dok 'C') fl-4 ta' Settembru 1997, tal-fond numru 15 Salvu Psaila B'Kara, ghall-perjodu ta' hames snin, u l-intimata kellha d-dritt li ggedded il-lokazzjoni ghall-perjodu ta' hames sin ohra kif fil-fatt ghamlet;

Illi ftit xhur qabel ma spiccaw it-tieni hames snin tal-kirja, r-rikorrenti qal lill-intimata li ried il-post lura biex ibieghu u

offrielha biex tixtri l-post hi. Minhabba li ma sabitx post iehor u ma kienetx fil-posizzjoni li tixtri il-fond, ir-rikorrenti qalilha biex tibqa' fil-post mikri lilha ghal tlett xhur ohra;

Illi wara dawn it-tlett xhur l-intimata baqghet ma sabitx post u r-rikorrent kien lest li jaghmel kirja gdida ta' sentejn izda l-intimata rrifjutat l-offerta;

Peress illi l-kirja kienet wara s-sena 1995, li spiccat u mhix protetta mill-ligi u l-intimata m'ghandha ebda titolu ghall-fond mikri lilha;

Illi wara li ghalaq il-perjodu tal-kera, l-intimata baqghet tokkupa l-fond minghajr ebda titolu u ghadha taghmel hekk sal-lum;

Illi nonostante li r-rikorrent ta' l-kongedo lill-intimata u informaha li ma kienx il-hsieb tieghu li jgedded il-kera u talabha c-cwievet lura dina baqghet tokkupa l-fond minghajr ebda titolu;

Ghalhekk ir-rikorrent jitlob lil dan il-Bord tal-Kera biex tordna lill-konvenuta biex tizgombra mill-fond 15, Salvu Psaila Street, B'Kara;

Ghaldaqstant jitlob bir-rispett lil dan il-Bord tal-Kera sabiex joghgbu salv kwalsiasi dikjarazzjoni ohra:

1. Jikkundanna lil-intimata tizgombra mill-fond billi qeghda tokkupah minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Bl-ispejjez ta' dan ir-rikors u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni;

Ra r-risposta tal-intimata:

Illi l-intimata qed tecepixxi preliminarjament l-inkompetenza 'rationae materiae' u dan billi galadarba r-rikorrent qed jallega li Doris Zammit m'ghandha l-ebda titolu (u appuntu hekk imposta t-talba tieghu) dan il-Bord mhuwiex kompetenti skond il-ligi halli jisma' dan il-kaz;

Illi, in linea preliminari wkoll, it-talba hekk kif dedotta mir-rikorrent fir-rikors promotorju tieghu hija rrita u nulla u dana stante li r-rikorrent ma' seta' qatt jitlob lil dan il-Bord halli jizgombra lill-intimata izda t-talba li kellu jressaq ir-rikorrenti hija ghar-ripresa tal-imsemmi fond wara li jawtorizza se mai lir-rikorrent illi ma jgeddidx l-imsemmija lokazzjoni wara li hu stess hekk kif qed isemmi r-rikorrent ta l-kongedo lill-istess Doris Zammit;

Illi l-intimata Doris Zammit, tqis il-pretenzjoni tar-rikorrenti wahda infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda minn dan il-Bord bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent u dana billi fl-ewwel lok hija kellha titolu lokatizzju skond il-ligi ferm qabel li hija ffirmat l-iskrittura ta' lokazzjoni mar-rikorrent u per konsegwenza hija tgawdi l-protezzjoni skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma applikabbli ghalih certu disposizzjonijiet tal-Kap 16 skond l-Art Numru 10 tas-sena 2009; fit-tieni lok, ai fini u effetti kollha tal-ligi, l-iskrittura lokatizzja li saret bejn il-kontendenti m'ghandhiex titqies bhala xi kostituzzjoni ta' kirja gdida izda bhala tkomplija tal-kirja li gia' kienet fis-sehh u kienet qed tiggedded 'ope legis';

Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Semgha lill-partijiet u ra n-nota ta' sottomissjonijiet taghhom;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimata li huma ta' natura preliminari bl-ewwel objezzjoni tkun dik ta' nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord. L-intimata eccepiet illi la darba r-rikorrenti qieghed jitlob l-izgumbrament taghha mill-fond in meritu bazat fuq l-allegazzjoni li qeghda tokkupa l-istess minghajr titolu, kien jispetta lir-rikorrenti iressaq il-kawza tieghu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u mhux quddiem dan il-Bord;

Ezami tal-fattispecie tal-kaz kif espost, limitatament ghal-fini ta’ decizjoni dwar dan l-aspett preliminari, juru illi r-rikorrenti kien kera llill-intimata fond residenzjali permezz ta’ skrittura privata tal-4 ta’ Settembru, 1997 ghal hames snin, prorogabbli ghal hames snin ulterjuri. Din il-lokazzjoni kienet fil-fatt prorogata ghal hames snin ohra u f’April 2007, hames xhur qabel id-data tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, r-rikorrenti kien ta l-kongedo lill-intimata sabiex tirrilaxxja l-fond izda din infurmat lis-sid li ma rnexxilhiex ssib akkomodazzjoni alternattiva u ghalhekk ir-rikorrenti kien accetta li jghinha bla pregudizzju billi jerga jikrilha l-fond ghal tlett xhur ohra wara t-terminazzjoni tal-kera. Sussegwenti r-rifjut tal-intimata bbazata fuq l-kontinwazzjoni tal-kirja pre-ezistenti, r-rikorrenti jikkontendi li l-okkupazzjoni tal-fond qed tissokta minghajr ebda titolu u ghalhekk intavola dawn il-proceduri ghal liema rikors l-intimata eccepiet li tali talba hija biss sindakabbli mill-Prim’Awla tal-Qorti Civil.

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”. Issa, r-rikorrenti itenni illi huwa adixxa lil dan il-Bord bis-sahha tal-emendi ghall-Kap 69 li kienu introdotti bis-sahha tal-Att X tal-2009. Huwa bil-wisq evidenti illi ghalhekk jehtieg li jkunu ezaminati dawn l-emendi izda qabel kull konsiderazzjoni ohra jiswa ukoll illi ikun accertat il-*quid juris* qabel l-introduzzjoni tal-emendi, dejjem jekk dawn ghandhom ikunu interpretati kif isostni r-rikorrenti. 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 odjerna hi sabiex “tikkundanna lill-intimata tizgumbra mill-fond billi qeghda tokkupah minghajr ebda titolu validu fil-ligi..” liema talba qieghed iressaq *qua* sid il-fond u mhux *qua* lokatur, distinzzjoni din li ssir aktar relevanti aktar ‘l quddiem f’dawn il-konsiderazjonijiet;

Minn harsa lejn il-gurisprudenza li fuqha qed tistrieh l-intimata, jidher li din l-eccezzjoni kienet imqanqla

minhabba interpretazzjoni hazina tal-fattispecie tal-kaz in dizamina mas-somiljanza tas-sentenzi minnha citati. Il-gurisprudenza kjamata in sostenn tal-eccezzjoni ma ghandha l-ebda relevanza ghall-kaz in dizamina ghaliex dawn jittrattaw dwar liema hi l-Qorti kompetenti meta kawza tiddistingwi ruhha minn ohra meta si tratta ta' procedura istitwita minn **lokatur** li irid jirriprendi l-fond qabel l-gheluq tal-kirja vigenti u kwindi ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt, ghal dik fejn il-**lokatur** qed jitlob ir-ripreza tal-fond b'effett minn tmiem il-kirja. Din mhix il-materja li hija in diskussjoni u l-gurisprudenza citata mill-intimata mhix dik idonea. Sabiex ikun ccarat dan il-punt, issir referenza ghal-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell kollegjalment komposta fl-ismijiet **Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003.** Din il-Qorti ccitat b'approvazzjoni dak ritenut mill-ewwel Qorti li kkonkludiet: "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" **u b'mod rilevanti hafna ghall-interpretazzjoni hazina tal-intimata, tkompli tghid**: "Madankollu, 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." L-istess Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi "Mill-bqija, l-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 d-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."** Ghalhekk il-Bord qieghed jistrieh fuq l-insenjament ta' din is-sentenza sabiex jiddistinwgi sia l-posizzjoni, fil-fehma tieghu, zbaljata tal-intimata li tghid li din il-kawza taqa' fid-distinzzjoni bejn rizoluzzjoni ta' kuntratt ta' kiri qabel iz-zmien u dik wara l-gheluq tal-kera, u dik bhal dik in dizamina u cioe fejn is-sid qed jitlob il-protezzjoni tal-Qorti ghall-izgumbrament ta' detentur ta' fond minghajr titolu fil-ligi ghal-liema huma kompetenti l-qrati ordinarji;

Jehtieg issa li jkun deciz jekk dik il-posizzjoni, fejn sid ghandu jadixxi lill-qrati ordinarji meta jitlob zkomberu ta' detentur bla titolu, ghadhiex vigenti llum. Fil-fatt din hija ukoll il-posizzjoni legali llum **bid-differenza** illi meta d-detentur qieghed jokkupa l-fond wara t-terminazzjoni ta' kuntratt lokatizju, it-tribunal kompetenti hu dak specjali u dan skond l-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a) ta' dan l-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).

Dak ravvizat fis-su citat artikolu huwa car u ma jirrikjedi ebda tigbid sabiex ikun abbinat mal-kaz in dizamina. Hija l-fehma ta' dan il-Bord ghalhekk illi fejn si tratta ta' talba ghal zgumbrament ta' fond li l-okkupant jibqa' jiddetjeni wara li l-kirja tkun intemmet huwa dan l-Bord li huwa kompetenti li jkun adit bil-kaz u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qed tkun michuda.

It-tieni eccezzjoni preliminari ma tistax issib sostenn minn dan il-Bord ghaliex r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord bil-premessa li ma hemm l-ebda relazzjoni *qua* lokatur u

inkwilina stante li l-kuntratt ta' kera intemm u kien ta l-avviz li l-kuntratt kien wasal fi tmiem u talab lura c-cwievet tal-fond. L-intimata ssostni li t-talbiet li kellhom isiru mir-rikorrenti kellhom ikunu ghar-ripreza tal-fond wara li jkun awtorizzat ma jgeddidx l-lokazzjoni. Frankament dan huwa kontrasens ghall-procedura tentata mir-rikorrenti u l-Bord ma jikkondividix l-istess hsieb ghaliex f'azzjoni promossa ghal;-zgumbrament perjata fuq il-premessa li hemm okkupazzjoni bla titolu jehtieg proprju t-talba kif postulata fil-kawza odjerna;

Ghalhekk l-eccezzjonijiet preliminari qed ikunu respinti, bl-ispejjez kontra l-intimata.

< Sentenza In Parte >

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