MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-23 ta' Frar, 2012

Rikors Numru. 1/2007/1

Mary Spiteri

vs

Gregory Grech.
Anton Grech

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettiet illi

Illi hija bħala unika eredi universali ta' Spiridione Dimech hija propjetarja ta' parti indiviża ċioe' ħames sesti (5/6) mit-territorju ta' ċirca ħmistax-il tomna (15T) ċioe' ċirca 8934 metri kwadri magħruf bħala 'Tal-Ħanek ta' Barra' sive 'Ta'Gerixa' sive 'Ta' Kuljat' li oriġinarjament kien imiss mit-tramuntana u nofsinhar ma l-aventi kawża ta' Karlu Galea punent ma' beni tal-werrieta ta' Salvatore Galea kif aħjar murija fuq is-site plan annessa u markata Dok. A;

Illi dan it-territorju kien oriġinarjament in enfitewsi temporanja f'idejn Edward Said, illum mejjet, u wara li spiċċat l-enfitewsi l-awturi ta' Spiridione Dimech xi żmien qabel is-sena 1955 kienu qabblulu dan it-territorju tlett liri (LM3), li titħallas fil-15 ta' Awwissu ta' kull sena, fis-sena liema qbiela huwa baqa' jħallas sakemm miet;

Illi wara l-mewt tal-imsemmi Edward Said Spiridione Dimech skopra illi l-imsemmi Edward Said kien ssulloa mingħajr ma informa lil ħadd, it-territorju imsemmi f'żewġ qatat semparti li ċertu Salvu Spiteri bil-qbiela ta' LM12 fis-sena u certu Gejtu Grech bil-qbiela ta' LM15 fis-sena, li titħallas fil-15 ta' Awissu ta' kull sena, u għalhekk kien qed jagħmel profitt ta' Lm24 fis-sena;

Illi l-istess Spiridione Dimech sar jf wkoll illi l-imsemmi Edward Said kien akkwista sest (1/6) indiviż mill-imsemmi territorju ċioe' nonostanti huwa baqa' jħallas l-qbiela kollha ta' Lm3 lil Spiridione Dimech u l-awturi tiegħu qablu;

Illi għalkemm l-esponenti pprovaw li jirranġaw din is-sitwazzoni bonarjament ma waslu għal ebda ftehim billi s-subinkwilini qed jippretendu li kuma inkwilini;

Illi dan l-aġir ta' Edward Said li jissulloka t-territorju mqabbel għandu mingħajr il-permess tas-sid jagħti lis-sid id-dritt li jitlob li jiġi awtorizżat li jieħu lura l-fond mikri u dana a tenur tal-artikolu 4 subinċiż (2)(c) tal-Att Dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba Kap 199.

Talbet li dan il-Bord jogħġbu jawtoriżżaha li tirriprendi l-imsemmi territorju wara l-iskadenza li jmiss wara li dan il-Bord lillikwida l-valur tal-benefikati li jista' jkun dovut lill-intimati biex jiġu mħallsa lilhom u li jikkundanna lill-istess intimati fil-kwalita' tagħhom fuq imsemmija li jiżgumbraw mill-istess raba fi żmien perentorju li jiġi lilhom prefiss.

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

1. Illi prelimarjament in-nullita' tar-rikors peress li dan la jindika data ta' skadenza u lanqas ammont ta' qbiela pagabbli, b'tali mod illi dan il-bord huwa fl-

impossibilita' teknika li jordna l-iżgumbrament fl-iskadenza li jmiss jew jiġi stabilit jekk ir-rikors ġiex intavolat tlett xhur qabel mid-data ta' din l-iskadenza.

2. Illi r-rikorrenti trid qabel xejn tipprova t-titolu tagħha tal-proprjeta' in kwistjoni u li teżisti bejnha u bejn l-intimati relazzjoni ta' sid u kerreu li jistgħu jagħtu lok għal dan ir-rikors odjern.

Għaldaqstant it-talb tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda. Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-każ, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ra n-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qegħda titlob t-terminazzjoni tal-kirja ta' l-art indikata fl-istess Rikors u r-ripreża tagħha għar-raġuni illi l-inkwilin issulloka r-raba mingħajr il-kunsens tas-sid. Din hija waħda mir-raġunijiet li tintitola s-sid jieħu lura l-art tiegħu mingħand l-inkwilin u hija kontemplata fl-artikolu 2(c) tal-Kap. 199.

L-intimati preliminarjament eċċepew in-nullita' tar-rikors għax ma jindikax id-data ta' l-iskadenza tal-kirja. Bid-digriet tiegħu tat-8 ta' Novembru 2007, iċ-Chairman awtorizza l-korrezzjoni tar-Rikors fis-sens li jiżdiedu l-kliem "*li jitħallsu fil-15 ta' Awissu ta' kull sena*." Madankollu, billi l-liġi fl-artikolu 4(1) tistipula li r-rikors li fih tintalab ir-ripreża "**għandu jiġi ppreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha tagħlaq il-kirja**" u r-rikors preżenti ġie ntavolat fit-8 ta' Ġunju 2007, u ċioe' wara ż-żmien konċess mil-liġi għal dan il-għan, jiġi li l-intimati għandhom raġun u r-rikors preżenti huwa null. Din hija kwistjoni ta' proċedura u għalhekk ta' ordni pubbliku li ma tistax tiġi injorata.

Barra minn hekk, u ndipendentement min-nullita' tar-Rikors, fil-mori tas-smiegħ tiegħu, tqajjmu diversi

kwistjonijiet dwar l-identita’ vera u l-estensjoni ta’ din ir-raba, u t-titolu tar-rikorrenti, li qegħda anke tibbaża t-titolu tagħha fuq xi isħma indiviżi mill-proprjeta’ li qed tirriklama bħala tagħha fuq il-preskrizzjoni, ħwejjeġ dawn li ma jistgħux jiġu deċiżi minn dan il-Bord. Ikun għalhekk opportun li dawn il-kwistjonijiet jiġu ventilati fil-foro kompetenti, qabel ma r-rikorrenti tkun tista’ tipproċedi b’talba għar-ripreża ta’ din ir-raba. Fi kwalunkwe każ ukoll huwa ferm dubbjuż kemm fil-prattika dan il-Bord jista’qatt jordna r-ripreża ta’ din ir-raba meta r-rikorrenti *ex admissis* qed tghid li ghandha biss sehem indiviż mill-istess raba u l-intimati huma wkoll komproprjetarji ta’ isħma ndiviżi oħra minnha.

Għal dawn il-motivi, jiddeċidi billi jilqa’ l-ewwel eċċezzjoni ta’ l-intimati u jiddikjara dan ir-rikors null.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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