MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 103/2011

John Mallia (ID 295848M), Carmela Rosaria Mallia (ID 241M), It-Tabib Jean Deguara (ID 353474M), Mariella Deguara (ID 258572M), Emanuel Mallia (ID 433444M), it-Tabiba Maria Deguara (ID 745449M) u George Mallia (ID 145454M)

vs

Pauline Bonnici (ID 383751M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid:

1. Illi l-esponenti huma wkoll wlied il-mejtin Carmelo u Carmela Ursula konjugi Mallia, hlief it-Tabib Jean Deguara u Mariella Deguara illi huma t-tfal ta’ Catherine Mallia illi mietet qabel ommha Carmela Ursula Mallia;

2. Illi permezz tar-raba’ (4) artikolu tat-testment tieghu tat-tmienja u ghoxrin (28) ta’ Mejju tas-sena elf, disa mija erba’ u tmenin (1984), fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cacia, Carmelo Mallia innomina u istitwixxa bhala eredi universali proprjetarji u padruni assoluti ta’ gidu kollu lill-uliedu fi kwoti indaqs bis-sostituzzjoni volgari favur uliedhom (vide l-anness Dok A);

3. Illi inoltre, permezz tat-tieni artikolu tat-testment hawn fuq imsemmi, Carmelo Mallia halla b’titolu ta’ legat lill-martu Carmela Ursula Mallia l-usufrutt universali tal-gid kollu tieghu;

4. Illi permezz ta’ skrittura privata tal-ewwel (1) t’April tas-sena elf, disa’ mija u sebgha u sebghin (1977), Carmela Ursula Mallia ikkoncediet lill-intimata b’titolu ta’ kera l-fond bin-numru seba’ (7), ‘Manche’ Flats’, St. Ignacius Junction, Sliema versu l-kera ta’ tliet mija u tmienja u erbghin Euro u tlieta u tmenin centezmu (€383.83, ekwivalenti ghal Lm150) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem ghall-perjodu indefinit (vide l-anness Dok B);

5. Illi dan il-fond jifforma parti mill-assi ereditarji ta’ ‘l hawn fuq imsemmi Carmelo Mallia, u ghalhekk, l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond surreferit, filwaqt illi Carmela Ursula Mallia hija l-uzufruttwarja tal-fond skond r-raba’(4) u t-tieni (2) artikolu rispettivament tal-imsemmi testment;

6. Illi Carmel Ursula Mallia mietet fl-erba’ u ghoxrin (24) ta’ Frar tas-sena elfejn u ghaxra (2010) u s-successjoni taghha hija regolata permezz tat-testment tad-disgha (9) t’Awissu tas-sena elfejn u sebgha (2007) fl-atti tan-Nutar Dr. Isabelle Gonzi;

7. Illi Carmela Ursola Mallia, bhala uzufruttwarja tal-fond hawn fuq imsemmi setghet tikkoncedi dan il-fond lill-intimata b’titolu ta’ kera biss ghal terminu ta’ erba’ snin, ai termini tal-Artikolu 1350 tal-Kodici Civili;

8. Illi nonostante dan, skond l-iskrittura msemmija, il-kirja giet koncessa lill-intimata ghal perjodu indefinit, u ghalhekk din il-kirja m'hijiex ai termini ta' l-Artikolu 1350 tal-Kodici Civili;

Ghaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu;

1. jiffissa terminu ta' mhux aktar minn erbgha snin ghal kirja tal-fond bin-numru seba' (7), 'Manche' Flats', St. Ignacius Junction, Sliema koncessa lill-intimata, u dan ai termini tal-Artikolu 1350 (2) tal-Kodici Civili, liema terminu beda jiddekorri mid-data tal-ftehim tal-kera, u cioe' l-1 t'April tal-1997; jew fi kwalunkwe kaz

2. jiffissa terminu ta' mhux aktar minn erbgha snin ghall-kirja tal-fond bin-numru seba' (7), 'Manche' Flats', St. Ignacius Junction, Sliema koncessa lill-intimata, u dan ai termini tal-Artikolu 1350 (2) tal-Kodici Civili, liema terminu beda jiddekorri bid-data tal-ittra ufficjali datata tmienja (8) ta' Frar elfejn u ghaxra (2010)l

Bl-ispejjez kontra l-intimata minn issa ingunta in subizzjoni;

Ra r-risposta tal-intimata li tghid:

1. Li preliminarjament in-natura tat-talba de quo tezorbita l-kompetenza ta' dan il-Bord;

2. Li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Semgha lil-partijiet;

Ikkonsidra:

Illi din hija decizjoni dwar l-eccezzjoni sollevata mill-intimata kwantu li t-talba tar-rikorrenti mhix fil-kompetenza ta' dan il-Bord;

Illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'talba singolari li jimponi terminu ta' erba snin mid-data tal-kuntratt jew mid-data tal-ittra interpellatorja ghall-validita' tal-koncezzjoni lokatizja maghmula mill-uzufruttwarja lill-intimata. Mill-premessi tar-rikorrenti huwa distingwibbli l-fatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond in meritu provenjenti mill-wirt tal-konjugi Mallia. L-istess fond kien soggett ghall-uzufrutt favur it-testatrici superstiti u din kienet ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni favur l-intimata dan l-istess fond fit-28 ta' Mejju 1984 kif demostrat mill-kuntratt esebit bhala Dok B a fol 7. Il-pretensjoni tar-rikorrenti hija bazata fuq dak ravvizat fl-artikolu 1530 tal-Kapitolu 16 (u mhux 1350 kif erronjament minnhom indikat). Dan l-artikolu jirraviza illi "*l-ghoti b'kiri minn dak li jkun jipposjedi l-haga taht fedekommess jew b'uzufrutt, jew titolu iehor temporanju jew li jista' jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kondizzjonnijiet gusti, u ghal zmien mhux izjed minn tmien snin, fil-kaz ta' raba, jew erba' snin, fil-kaz ta' bini…* " Is-subartikolu (2) imbaghad jipprovdi illi "*il-kiri moghti ghall-zmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-haga kif jinghad hawn fuq, jigi, fuq talba tas-successuri tieghu fil-pussess tal-haga, imnaqqas ghal zmien xieraq, u dan iz-zmien jibda' jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt".* L-intimata, izda, eccepiet illi kwistjoni bhal din ma taqax fil-kompetenza ta' dan il-Bord filwaqt illi r-rikorrenti jirribattu illi dan il-Bord ghandu kompetenza jiddetermina vertenza bhal din in virtu' tal-Att X tal-2009;

Ikkonsidra illi l-artikolu 1525 tal-Kap 16 kif emendat bl-Att X filwaqt illi jipprovdi ghall-forma li biha jista' jsir kuntratt ta' kiri, jipprovvdi ukoll hekk:

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba.

L-artikolu 38 (a) ta' l-Att X tal-2009, stranament wiehed mill-artikoli transitorji, jemenda ukoll l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, meta jirrispekkja l-mansjoni l-gdid tal-Bord u dan billi jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69 li 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)

B'insistenza li r-rikorrenti huma korretti fl-adezjoni taghhom lil dan il-Bord huma ccitaw is-sentenza tal-11 ta' Lulju 2011 (PA) fl-ismijiet **Alexis Sciberras vs Laura Camilleri** li ghamlet referenza ghal-kawza deciza fl-Appell fis-7.10.1997 fl-ismijiet **Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et** li rriteniet *inter alia* illi huwa *–att promutur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita' l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha.* Ma din is-sentenza l-Bord jista' jiccita ukoll per ezemplari dik fl-ismijiet **Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** deciza mill-Appell fis-6 t'Ottubru, 2004 fejn kien ukoll ritenut illi *l-kompetenza tat-Tribunal [f'dak il-kaz Bord tal-Qbiela] tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajjmu b'opposizzjoni ghall-istess talbiet*. Fl-isfond ta' dan l-insenjament, tajjeb li jinzamm fil-mira illi r-rikorrenti ppremettew inizjalment illi l-koncezzjoni lokatizja in mertu inghatat ghal perjodu indefinit u minkejja dan, huma mhumiex jattakkaw il-validita' tal-istess skrittura, izda ghazlu illi jadixxu lil dan il-Bord biex jistabilixxi terminu ta' validita' skond il-ligi. Kif tajjeb osservaw ukoll l-istess rikorrenti, s-sentenza fl-ismijiet **Christopher Gatt vs Daniel Doneo** deciza fit-28.3.2011 (PA) irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X *taw poteri lil Bord tal-Kera li jiddeciedi l-kwistjonijiet kollha li johorgu minn kuntratt ta' kera fil-parametri tal-artikoli tal-Kodici*

Civili u dawk tal-Kapitolu 69… bl-emendi li saru fl-2009 amplifikaw l-poteri tieghu u akkordaw lil bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrjan li jiddeciedi dwar kwistjonjiet kollha konnessi mal-kuntratt ta' kera. Dawn il-poteri izda mhumiex assoluti ghaliex kif wissiet l-istess Qorti *l-Bord tal-Kera xorta jibqa tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonjiet li ma jaqghux entro l-provvediment tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji*;

B'din il-kawtela fil-mira, dan il-Bord huwa tal-fehma illi s-skrutinju dwar id-durata ta' kuntratt ta' lokazzjoni, f'dan il-kaz, koncess mill-uzufruttwarju ghandu jaqa' fil-mansjoni wiesgha u esklussiva ta' dan il-Bord la darba l-pern tal-kwistjoni hija dwar wahda mill-kondizzjonijiet lokatizji regolanti l-istess kuntratt. Tajjeb li jkun menzjonat ukoll illi qabel l-istess msemmija emendi, dan il-Bord gia kien kompetenti sabiex jiehu konjizzjoni ta' talbiet ta' sid il-fond li jixtieq ibiddel xi kondizzjonijiet tal-kera (artikolu 14 Kap 69) u ghalhekk ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jikkonkludi li l-kwistjoni odjerna ma taqax fil-poteri esklussivi tieghu kif moghtija bis-sahha tal-Att X tal-2009;

Ghal dawn ir-ragunijiet, jichad l-eccezzjoni tal-intimata u jiddikjara ruhu kompetenti biex jisma' u jiddetermina l-vertenza odjerna bejn il-partijiet.

Stante l-aspett nuvell ta' din il-materja l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza In Parte >

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