MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 109/2011

Louise Sammut Alessi (521334M), Carmelina armla minn Paul Genovese (ID 621132M), Emily sive Mima armla mill-Perit Arkitett Joseph Genovese (ID 292327M) u Godwin Genovese (ID 899354M)

vs

Luciano Tabone

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru 40 Providence Street, Balzan li kien mikri lil Carmela Tabone omm l-intimat versu r-rata ta' kera fl-ammont ta' €185 fis-sena gia €16.30 fis-sena pagabbli f'Jannar ta' kull sena.

Illi l-imsemmija Carmela Tabone mietet lejn l-ahhar tas-sena 2010.

Illi fiz-zmien meta mietet Carmela Tabone u fis-snin precedenti ghall-istess akkadut, dan l-istess fond kien qed jigi okkupat minnha biss bhala r-residenza ordinarja u ta' hadd iehor;

U peress illi l-pussess effettiv tal-fond de quo qieghed kwindi jinzamm indebitament mill-intimat li qed jirrifjuta li jrodd lura c-cwievet u l-pussess vakanti tieghu favur is-sidien rikorrenti;

U peress illi l-istess intimat ma jista jvanta ebda pretenzjoni ta' dritt fil-konfront tal-istess proprjeta ai termini tal-ligi in vista ta' dak hawn fuq premess;

Ghaldaqstant, l-esponent jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-raguni premessa jordna lill-istess intimat jizgombra l-barra mill-fond de quo fi zmien qasir u perentorju ffissat mill-istess Bord u konsegwentement jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess liberu u vakanti tal-istess fond fl-istess zmien ordnat minn dan il-Bord.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi hin hija kawza ghar-ripreza ta' fond okkupat min persuna li mhix l-kerrej tal-lokatur. Kif spjega r-rikorrenti fil-premessi tieghu, l-fond kien mikri lil Carmela Tabone li kienet tghix wahidha u ma hadd izjed fil-fond *de quo* sal-mewt taghha li avverat fl-ahhar tas-sena 2010. Minkejja dan, il-fond qed ikun okkupat mill-intimat li ma jridx jirrilaxxjah favur ir-rikorrenti. Is-sidien qeghdin jitolbu lil dan il-Bord jordna lill-intimat jizgombra mill-fond;

Illi t-talbiet u l-premessi ghalihom kif formulati huma biss talba ghal zgumbrament ta' fond okkupat bla titolu. Dan il-Bord ghalhekk qieghed *ex officio* jissolleva n-nuqqas ta' kompetenza tieghu *rationae materiae* ghaliex talba bhal

din ma taqax fil-mansjoni, gia wiesgha, tieghu. Jidher illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord fuq dak ravvizat fl-artikolu 16(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid hekk: 16(4) tal-Kap 69:

"(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.";

Dan l-artikolu jirradika kompetenza *inter alia* f'dawk il-kazijiet fejn hemm okkupazzjoni ta' fond wara t-tmiem tal-kirja izda, jazzarda izid dan il-Bord, meta l-okkupazzjoni tkun mill-istess ex inkwilin. Fil-kaz odjern, l-okkupazzjoni bla titolu qed tissokta minn bin l-kerreja li skond ir-rikorrenti m'ghandux titolu biex jghix fil-fond. Dan l-istat ta' fatt mhux wiehed kontemplat fl-artikolu 16(4). Dan il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civiili fil-11 ta' Lulju 2011 fl-ismijiet **Alexis Sciberras vs Laura Camilleri.** Din si tratta ta' kwistjoni ta' okkupazzjoni ta' fond minn bint il-kerrej wara li kienet telqet tghix ghar-rasha u wara l-mewt ta' genituri kerreja. Il-Qorti cahdet l-eccezzjoni sollevata u ddikjarat li l-kompetenza f'materja bhala dik hija tat-tribunali ordinarji skond id-dispost tal-artikolu 47(3) tal-Kap 12 u skond il-gurisprudenza in materja;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikros.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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