MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2012

Rikors Numru. 17/2012

Rose Bezzina (K.I 326849M), Martin Baldacchino (K.I 784855M), Rita Fenech (K.I 378558M), Giorgia Zammit (K.I 15763M), Carmen Cassar (K.I 414650M), Marvic Baldacchino (K.I 398068M), Antonia Debono (K.I. 618615M)

vs

Stefan Apap (K.I. 346789M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur;

1. Illi r-rikorrenti kienu jikru lil konjugi Charles Apap u Anna Apap illum mejtin, il-fond li jgib l-indirizz 334, Mdina Road Qormi u dan permezz ta' kuntratt ta' ewfitewsi fl-atti tan-Nutar Antoine Agius;

2. Illi t-trasferiment u l-koncessjoni enfitewtiku ta’ l-istess fond mill-konjugi Apap ma sarx skond il-ligi;

3. Illi l-intimat flimkien ma xi persuna jew persuni ohra mhux maghrufa qeghdin jokkupaw l-istess fond minghajr ebda titolu;

4. Illi l-intimat gie interpellat permezz ta’ ittra ufficjali ta’ 16 ta’ Jannar, 2012 li kopja taghha qieghed jigi anness hawn u mmarkat bhala Dokument A u kif ukoll permezz ta’ ittra legali datat 16 ta’ Settembru, 2011, anness hawn u mmarkat bhala Dokument B;

5. Illi ghalhekk nonostante l-intimat kien interpellat bil-miktub biex irodd lura l-propjeta’ de quo, baqa’ inadempjenti u ghadu sal-lum fil-pussess tieghu abbuzivament;

Jghid ghalhekk l-istess intimat ghaliex ir-ragunijiet premessi, m’ghandux dan il-Bord:

Jawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond de quo u konsegwentement jordna l-izgumbrament ta’ l-istess intimat u/jew kull okkupant ohra mill-fond 334, Mdina Road Qormi u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa ghan dan l-Onorabbli Bord;

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra wkoll ir-risposta;

Illi l-azzjoni tar-rikorrenti quddiem dan il-Bord ghandha tigi michuda bl-ispejjes kollha kontra l-istess rikorrenti u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Preliminarjament l-insostenibilita’ tal-azzjoni promotura u n-nuqqas ta’ gurisdizzjoni ta’ dan il-Bord inkwantu illi kif jirrizulta mill-istess premessi tar-rikors mressaq mir-rikorrenti, l-istess rikorrenti jibbazaw il-pretensjonijiet taghhom fuq koncessjoni enfitewtika;

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju, l-insostenibilita' tal-azzjoni mressqa quddiem dan il-Bord in kwantu illi l-allegazzjoni tan-nuqqas ta' titolu tal-intimat esponent hija msejjsa fuq l-allegazzjoni illi t-trasferiment tal-koncessjoni enfitwetika ma saritx skond il-ligi – allegazzjoni illi dan il-Bord, bir-rispett, ma ghandux il-gurisdizzjoni bil-ligi biex jisma' u jiddetermina;

3. Ukoll minghajr pregudizzju, illi mhux minnu illi l-intimat esponent jokkupa l-fond de quo minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

4. Salv risposta ulterjuri;

Bl-ispejjes.

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 ta' Mejju 2012 fejn il-partijiet qablu li l-Bord jghaddi ghas-sentenza fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat;

Ra illi fis-seduta tal-1 ta' Novembru 2012 l-Bord ikkonceda lir-rikorrenti l-fakolta li jipprezentaw nota ta' referenzi wara li insistew illi t-talba taghhom hija sostenuta fil-gurisprudenza, izda l-istess rikorrenti baqghu ma pprezentaw ebda nota;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati li huma ta' natura preliminari;

Illi kif jemergi mir-rikors promutur, ir-rimedju vantat mir-rikorrenti huwa dak ta' ripreza ta' fond u konsegwenzjali zgumbrament tieghu mill-intimati. Ghal dawn it-talbiet, r-rikorrenti jippremettu illi l-fond kien inizzjalment moghti lill-konjugi Charles u Anna Apap permezz ta' koncessjoni enfitewtika li da parti taghhom trasferewh lil b'titolu ta' koncessjoni subenfitewtika lil terzi. Ir-rikorrenti jikkontendu illi t-tieni koncessjoni enfitewtika ma saritx

skond il-ligi u ghalhekk it-terz, allura l-intimat, qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Ir-rikorrenti esebew ittra bonarja bid-data tas-16 ta' Settembru 2011 mibghuta mil-legali taghhom ghan-nom ta' Charles u Annie Baldacchino indirrizzata lill-Okkupant tal-fond 334, Mdina Road, Qormi. Permezz ta' din l-ittra, l-intimat kien infurmat illi wara l-mewt ta' Charles u Anna Apap, fit-termini tal-artikolu 1508(2) tal-Kap 16 it-trasferiment tal-*utile dominium* setgha biss jsir permezz ta' att pubbliku jew disposizzjoni testamentarja. Permezz ta' ittra ufficcjali tas-16 ta' Jannar, din id-darba indirizzata lil Stefan Apap, l-intimat kien infurmat illi l-kuntratt ta' enfitewsi bejn l-konjugi Charles u Anna Apap u l-ahwa Baldacchino "*ma sarx skond il-ligi u ghalhekk l-enfitewsi hija null*". Inoltre t-trasferiment u l-koncessjoni enfitewtika mill-konjugi Apap ma sarx skond il-ligi "*u ghalhekk inti u nies ohrajn mhux mgharufa, qed tokkupaw l-fond minghajr ebda titolu legali*";

Illi ghalhekk huwa evidenti illi t-talba tar-rikorrenti hija mibnija fuq il-premessa illi jezisti difett fl-ewwel koncessjoni enfitewtika kif ukoll fit-tieni koncessjoni mill-utilisti versu l-pussessur intimat. Il-Bord m'ghandux ghalfejn jinoltra fit-tul dwar l-eccezzjonijiet tal-intimati ghaliex din ser tkun konsiderata b'success minnufih. Dan it-Tribunal mhux kompetenti sabiex jiehu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti kif ravvizati fir-rikors promutur ghalhiex din il-kompetenza hija rizervata lit-Tribunali ordinajri senjatament il-Prim'Awla tal-Qorti Civili;

It-talba tar-rikorrenti jista' jkun li kienet intentata quddiem dan il-Bord minhabba l-portata tal-emendi bis-sahha tal-Att X tal-2009 senjatament fejn s-subartikolu l-gdid (4) tal-artikolu 16 jirraviza li l-Bord hu kompetenti sabiex jisma u jiddetermina kawzi dwar okkupazzjoni ta' fond wara t-tmiem ta' kirja. Huwa minnu illi l-Att X tal-2009 introduca diversi aspetti godda fil-ligijiet tal-kera. L-artikolu 1525 tal-Kap 16 kolpit bl-emendi hawn msemmija jghid hekk:

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha ta' l-

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 ta’ l-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba’.

L-istess Att, fl-artikolu 38 (a) jipprovdi ghad-dhul ta’ subartikolu gdid wara l-artikolu 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.”; (sottolinear u enfazi tal-Bord).

B’hekk tnehhiet id-distinzjoni bejn kirja fi stadju ta’ rilokazzjoni u dik fi stadju orginali ghal fini ta’ kompetenza izda mhux ghall-kwisjtonijiet ohrajn. Opportunement irid jinghad illi ghalhekk il-kompetenza ta’ dan it-Tribunal illum assumiet dimensjoni wiesgha hafna, dana pero’ ma jfissirx illi okkupazzjoni ta’ fond naxxenti minn difett fil-koncessjoni enfitewtika taqa’ fil-mansjoni tal-istess Bord. Fis-sentenza fl-simijiet **Christopher Gatt vs Daniel Doneo (PA 28.3.2011)** kien ritenut illi: “ *Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tieghu u akkordaw lill-Bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrajn li jiddeciedi dwar kwestjonijiet kollha konnessi ma’ kuntratt ta’ kera. Pero’ din il-Qorti hi tal-fehma li l-Bord tal-Kera xorta jibqa’ tribunal specjali b’poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta’ dak li tghid il-ligi. Kwestjonijiet illi ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligi li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji... Ma hemm ebda artikolu tal-ligijiet tal-Kera li jestendu l-poteri tal-Bord tal-Kera biex jiddeciedi fuq kwezit simili,* [vizzju ta’ kunsens fil-ftehim u allegata falsita fil-firma], *liema kwezit*

ghalhekk irid jigi investigat mill-Qorti Ordinarja, kif ghamel l-attur f'din il-kawza". Il-kawza appena citata kienet titratta dwar vizzju fil-kuntratt lokatizju u la darba hekk deciz *mundo magis* li dan il-Bord mhux kompetenti jiehu konjizzjoni ta' kawza dwar vizzju fit-titolu enfitetiku u okkupazzjoni tal-istess fond b'titolu ta' enfitewsi meta sia dak it-titolu kif ukoll dak tal-*ante causa* tal-okkupant kienu vizzjati;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' l-eccezzjonijiet preliminari tal-intimat u stante inkompetenza *rationae materiae* jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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