MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2013

Rikors Numru. 97/2011

James Gollcher (ID 290927M) f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Marianne Galea Naudi (passaport Ingliz numru 018091600) u Peter Anne Minter (passaport Ingliz numru 017557644), ahwa Scott, Karl Gollcher (ID 457256M), Mark Gollcher (ID 337464M), Karin Xuereb (ID 862654M) u Erika Hili (ID 33458M), ahwa Gollcher
vs
Joseph Bonello
Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:
Illi l-esponenti kienu jikru l-fond 259, Triq ir-Repubblika, Valletta lil Leonard Lopez, Juliette Lopez u Regency Estates Limited bhala successuri fit-titolu tal-kerrejja originali Raphael Said u Edgar Baldacchino.
Illi l-intimat kien jokkupa l-istess fond b'sullokazzjoni minghand l-inkwilini tal-esponent.
Illi l-kirja msemmija giet terminata bi ftehm mal-istess Leonard Lopez, Juliette Lopez u Regency Estates

Limited, u konsegwentement kull jedd li seta' kellu l-intimat bhala subinkwilin spicca mat-tmiem ta' dik il-kirja.
Illi minkejja dan, l-intimat Joseph Bonello baqa' jokkupa l-fond abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, u ghadu qed jokkupah hekk sal-lum.
Illi ghalkemm gie interpellat, anke permezz ta' ittra ufficjali, biex jizgombra mill-imsemmi fond u jirrilaxxah battal favur l-esponenti, l-intimat Joseph Bonello baqa' inadempjenti.
Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh taghha billi, safejn jafu l-esponenti, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet taghhom.
Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li dan il-Bord jidhirlu xierqa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:
1) Jiddediedi t-talba bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini;
2) Konsegwentement, jordna lill-istess intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jizgombra mill-fond 259, Triq ir-Repubblika, Valletta, li huwa qieghed jokkupa abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, u jirrilaxxjah liberu u vojt favur l-esponenti.
Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra interpellatorja tal-31 ta' Mejju, 2011 u tal-ittra ufficjali tal-21 ta' Lulju, 2011, kontra l-intimat li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni.
B'riserva ghal kull azzjoni ohra, inkluz ghad-danni, kompetenti lill-esponenti skond il-ligi .

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:
1. Preliminarjament l-inkompetenza *ratione materiae* ta' dan l-Onorabbli Bord u dan in virtu tas-segwenti:
a. Jinsab provdut f'sub-artikolu 4 tal-artikolu 16 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini – Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li 'minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, l-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kifukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi

urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja’. Issa jekk kif qeghdin jistqarru r-rikorrenti fir-rikors promotorju taghhom il-kirja giet terminata bi ftehim mal-kerrejja allura ma ghadx hemm kirja u ghalhekk fin-nuqqas ta’ kirja il/u ghab-bazi ta’ dak provdut fl-imsemmi sub-artikolu 4 tal-Artikolu 16 il-kompetenza ta’ dan l-Onorabbli Bord ma hijiex u lanqas tista’ tkun radikata f’dan l-istess Onorabbli Bord. Dwar dak stipulat fl-ahhar parti ta’ l-imsemmi sub-artikolu 4 tal-Artikolu 16 u cjoe il-kliem ‘inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta’ fond urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja’ jinghad illi l-kawza odjerna ma tinkwadrax ruhha fit-termini ta’ din l-inkluzjoni ghad illi mill-imsemmija kliem jidher car li l-hsieb tal-legislater kien il-Bord ikollu kompetenza sabiex jiddeciedi dwar kawzi ta’ okkupazzjoni ta’ fondi meta l-kirja tkun ntemmet biz-zmien. In sostenn ta’ dan hija l-kelma uzata fit-test Ingliz tal-ligi u cjoe il-kelma ‘expired’ u l-kliem (ghalkemm ma tantx felici) ‘ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja’. Jidher car li l-legsilatur kellu fil-hsieb tieghu dawk is-sitwazzjonijiet fejn kerrej jew okkupant jibqa’ fil-fond wara li jkun skada iz-zmien tal-kirja. Jirrizulta car li fil-kaz odjern ma kienx hemm tmiem tal-kirja kawza tal-fatt li skada iz-zmien izda terminazzjoni ta’ kirja bi ftehim mal-kerrej originali sitwazzjoni li ma tiffigurax fil-kliem fuq citat;

b. Tenut kont il-konsiderazzjoni fuq espressa huwa principju gurisprudenzjali ferm assodat li l-Qorti kompetenti sabiex tissindika u tideciedi dwar it-talba ghall-fini ta’ zgumbrament minn fond a bazi tal-premessa li l-intimat ikun qed jokkupa l-fond de quo minghajr titolu hija dik ordinarja [ara sentenza Qorti ta’ l-Appell 29 ta’ Settembru, 1948 fil-kawza fl-ismijiet Gaetano Cauchi vs Dott. Tommaso Fenech nomine; Sentenza Qorti ta’ l-Appell 30 ta’ Marzu, 1982 fil-kawza fl-ismijiet Rinaldo Wismayer vs Paolo Saydon et; Sentenza Qorti ta’ l-Appell 10 ta’ Ottubru, 2008 fil-kawza fl-ismijiet Richard Borg Ginger pro et noe vs Frank Caruana et.]. Jirrizulta car mill-premessi u kawzali tar-rikorrenti li huwa qeghdin jippernjaw il-kawza u t-talbiet taghhom fuq il-fatt li l-kirja giet terminata u li ghalhekk l-intimat Joseph Bonello gja sub-inkwilin qieghed jokkupa il-fond de quo minghajr titolu validu;

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, f'kaz li dan l-Onorabbli Bord jiddeciedi li huwa radikat bil-kompetenza mehtiega sabiex jiddeciedi dan il-kaz, l-intimat esponent jecepixxi li kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh tal-kawza s-sid James Gollcher mhux biss kien jaf bis-sullokazzjoni u ttollera l-istess sullokazzjoni favur l-intimat izda b'atti specifici u mirati rrikonoxxa lis-subinkwilin intimat minflok il-kerrej
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha l-provi;

Semgha ukoll l-ammissjoni tal-intimat kif registrata fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2012 u li l-kawza tithalla ghas-sentenza f'data mhux vicina;

Stante ammissjoni l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u konsegwentment qieghed jipprefigi zmien sittin (60) jum mil-lum sabiex l-intimat jizgombra mill-fond 259, Triq ir-Repubblika, Valletta u jhalli l-istess fond vakanti ghal-libera ripreza tieghu mir-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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