MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 85/2013

Leonard Cassar (ID 430758M) ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta 'Raca Limited' (Reg. No. C5339)

vs

Teresa sive Theresa Agius

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huwa jikri lill-intimata l-apartament numru (1) fil-Blokk ta’ Flats, Numru 9, Merchants Street Valletta, bil-kera ta’ sitt mija u sitt Euros u tmenin centezmu (€606.80) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem l-ewwel skadenza li tmiss fid-9 ta’ Ottubru, 2013.

Illi l-intimata ma ghadhiex tuza dan l-appartament bhala residenza ordinarja taghha ghal liema skop kien mikri lilha dan l-appartament u ghaldaqstant dan in-nuqqas qieghed jikkaguna pregudizzju lir-rikorrent kif ukoll tali nuqqas ilhu jipperpetwa ruhu ghal aktar minn sena minghajr raguni valida fil-ligi.

Ghaldaqstant, ir-rikorrent jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimata fi zmien qasir u perentorju skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament in-nullita tar-rikors promotur stante li ma gietx segwita l-procedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Illi preliminarjament ukoll l-attur irid jipprova r-rapresentanza tieghu.

3. Illi preliminarjament ukoll l-attur irid jindika abbazi ta’ liema artikolu tal-ligi qieghed jippromovi l-azzjoni tieghu.

4. Illi fil-mertu t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

5. Illi mhuwiex minnu li l-intimata ilha ma tirrisjedi fil-fond ghall-aktar minn sena u dan kif sejjer ampjament jigi ipprovat waqt is-smiegh ta' din il-kawza.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha.

Semgha lid-difensuri tal-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-ewwel tlett eccezzjonijiet ta' natura preliminari sollevati mill-intimata ghat-talba tas-socjeta' rikorrenti ghall-izgumbrament taghha minn fond mikri lilha mill-istess socjeta;

L-ewwel eccezzjoni tikkontempla n-nullita tal-azzjoni stante li ma kienitx segwita l-procedura kontemplata fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta. Fis-sottomissjonijiet taghha l-intimata, ossia d-difensur taghha, jghid illi l-emendi ricenti fil-Kap 69 introducew l-procedura sommarja specjali ravvizata fl-artikolu 16A u dan l-artikolu jipprovdi ghat-talbiet li jistghu isiru izda ma jghidx kif ghandhom isiru. Inoltre

dan l-artikolu donnu jindika x'tista' titlob skond l-artikolu 8 u f'kaz ta' zgumbrament dan ghandu jsir biss skond l-artikolu 16A izda il-procedura adoperata mhix dik kontemplata f'dan l-artikolu. Is-socjeta' rikorrenti rribattiet illi l-artikolu 16A, bhal dak numru 167 tal-Kapitolu 12, huwa wiehed fakoltattiv u kien jispetta lir-rikorrenti f'kawzi bhal dawn sabiex jaghzel hu jekk jixtieqx jipprocedi kontra inkwilin jew bil-procedura sommarja specjali jew inkella bil-procedura normali;

Ezaminati z-zewg disposizzjonijiet tal-ligi, igifieri l-artikolu 8 u 16A tal-Kap 69, dan il-Bord, minghajr ebda ezitazzjoni jiddikjara li din l-eccezzjoni hija destinata li tfalli. Dan ghaliex rikors ghall-azzjoni ta' zgombru minn fond soggett ghal-lokazzjoni kif ravvizata fil-Kap 69 tista' ssir b'talba skond il-formola B tal-iskeda tal-istess kap jew bl-invokazzjoni tal-artikolu 16A jekk is-sid jitlob li l-kaz jinstemgha bid-dispensa ta' smiegh, dejjem fil-parametri tal-istess provvediment li huwa ristrett ghal certu talbiet. Ma hemm l-ebda lok li jkunu invokati r-regoli tal-interpretazzjoni f'dan il-kaz ghaliex is-sitwazzjoni hija wahda cara. Jekk sid jixtieq jiehu lura pussess ta' fond protett bil-ligi specjali Kap 69 ghandu jitlob il-permess tal-Bord ex artikolu 8. Ic-cirkostanzi li fihom sid jista' jaghmel din it-talba huma ristretti hafna u jinsabu elenkati fl-artikolu sussegwenti, dak numru 9. Issa, l-artikolu 16A introdott bl-Att X tal-2009 jaghti l-fakolta lis-sid jaghzel li t-talba tieghu ta' zgumbrament tkun deciza bid-dispensa ta' smiegh jekk f'rikors guramentat jiddikjara li sa fejn jaf hu l-intimat ma ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba. Il-kliem adoperat mill-legislatur huwa: "*ir-rikorrenti ikun jista' jitlob*" u ghalhekk it-tezi tal-intimata illi kull talba ghall-zgumbrament ghandha ssir skond l-artikolu 16A ma ssib l-ebda akkoljiment minn dan il-Bord la darba hija wahda fakoltativa;

Fit-tieni eccezzjoni taghha l-intimata tirritjeni illi l-attur ossia r-rikorrenti irid jipprova r-rapprezentanza tieghu. Leonard Cassar qieghed jidher f'dawn il-proceduri ghan-

nom u in rapprezentanza tas-socjeta’ ‘Raca Limited’. Fil-fehma tal-Bord, jekk *gratia argomenti* hija mehtiega din il-prova, din hija wahda li tista’ ssir fil-kors tal-kawza liema kors kien interrott bl-eccezzjoni preliminari tal-istess intimata. Fi kwalunkwe kaz, socjeta’ kummercjali llum tista’ tidher bhala attur jew konvenut b’mod awtonomu minghajr ma tissemma’ persuna fizika ghan-nom taghha, izda kif gia inghad, din hija kwistjoni li ghandha tkun deciza fil-mertu u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tkun rizervata ghal stadju ulterjuri;

It-tielet eccezzjoni imbaghad ma tehtieg l-ebda konsiderazzjoni profondita ghaliex mhux minnu li rikorrenti f’kawzi quddiem dan it-tribunal specjali huma mehtiega jindikaw l-artikolu tal-ligi li fuqha tkun promossa l-azzjoni. L-artikolu 25 (2) tal-Kap 69 jipprovdi li talba ghar-ripreza ta’ fond ghandha ssir skond il-formula B tal-Iskeda. Harsa lejn il-formula B turi rekwizit mill-aktar semplici fejn ghandha biss tinghata r-raguni tat-talba tas-sid biex jirriprendi l-fond, haga din li kienet dikjarata b’mod car fir-rikors odjern;

Ghal dawn il-motivi, l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet preliminari qed ikunu michuda, filwaqt li decizzjoni finali dwar it-tieni eccezzjoni qed tkun rizervata ghal stadju ulterjuri.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimata.

< Sentenza In Parte >

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