



BORD LI JIRREGOLA L-KERA (MALTA)

MAGISTRAT DR. MONICA VELLA LL.D., M.Jur

Rikors guramentat numru 131/2010

Paul Bugeja (K.I. 162438M)

Vs

William Bugeja (K.I. 595863M)

Illum 14 ta' Marzu 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrent li jghid:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata hamsa (5) t' Awwissu tas-sena elfejn u sitta (2006), kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok A, ir-rikorrent ta u ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni a favur tal-intimat li bl-istess titolu ta' lokazzjoni accetta, il-fond urban bl-isem Hompesch Farm, fi Triq il-Hlas, Hal Qormi, u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura fuq imsemmija;

2. Illi l-perjodu tal-kirja gie stipulat bhala dak ta' tmintax (18)-il xahar, liema perjodu kien jibda jiddekorri mill-hamsa (5) t'Awwissu elfejn u sitta (2006) u dan versu l-kera ta' hmistax-il lira (Lm15) kuljum, ekwivalenti ghal erbgha u tletin ewro u erbgha u disghin centezmu tal-ewro (€34.94);
3. Illi wara li ghadda t-terminu originali ta' tmintax (18)-il xahar, il-kirja baqghet tiggedded ai termini tal-Artikolu 1536 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
4. Illi permezz t'ittra ufficjali datata tlettax (13) t'Awwissu tas-sena elfejn u ghaxra (2010), kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok B, ir-rikorrent ta avviz lill-intimat ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta illi tali kirja kienet ser tigi terminata nhar l-erbgha (4) ta' Settembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) u permezz tal-istess ittra gie interpellat sabiex jizgombra mill-imsemmija fond lokat minn dik id-data;
5. Illi minkejja tali interpellanza, l-intimat naqas milli jizgombra mill-fond lokat;
6. Illi r-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment;
7. Illi fil-fehma tar-rikorrent, l-intimat m'ghandux difiza x'jaghti kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti;

8. Illi ghaldaqstant, ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-dispozizzjonijiet ghad-dispensa mis-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, jghid il-konvenut ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux jiddeciedi billi:

1. Jiprocedi ghas-sentenza skont it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Jiddikjara u jiddeciedi li l-lokazzjoni tal-fond urban bl-isem Hompesch Farm, fi Triq il-Hlas, Hal Qormi itterminat;
3. Jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lill-prefiss minn dan l-Onorabbli Bord, jizgombra mill-fond fuq imsemmi u jghaddi l-pussess tal-istess lir-rikorrenti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata tlettax (13) t'Awwissu tas-sena elfejn u ghaxra (2010) kontra l-intimat li hu minn issa ngunt in subizzjoni.

Ra illi fis-seduta tad-29 ta' Novembru 2010, "Il-Bord wara li sema' lill-partijiet, jiddikjara li l-intimat ghandu eccezzjonijiet xi jressaq u ghalhekk jakkordalu zmien 21 jum ghar-risposta".

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jehtieglu jipprova l-interess guridiku tieghu sabiex jipproponi din l-azzjoni stante li hu mhuwiex l-uniku proprjetarju tal-fond de quo;
2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-lokazzjoni tal-fond de quo qatt ma ntemmet, u l-kirja ghadha viggenti u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;
3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi fil-21 ta' Marzu 2011, ir-rikorrenti ddikjara li m'ghandux aktar provi.

Ra illi fis-seduta tal-05 ta' Marzu 2012, wara l-kontro-ezami tar-rikorrent, l-intimat talab li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri u l-Bord awtorizza lill-intimat iressaq eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi fid-09 ta' Marzu 2012, l-intimat ressaq risposta ulterjuri tieghu fejn eccepixxa ulterjorment:

1. In-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae*;
2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi fis-seduta tat-12 ta' Novembru 2012, l-intimat iddikjara li m'ghandux aktar provi dwar l-eccezzjoni tal-kompetenza.

Ra illi l-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-04 ta' Marzu 2013, bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu nota ta' sottomissjonijiet.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat a fol. 43 tal-process u dik tar-rikorrent a fol. 46 tal-process.

Ra illi fit-30 ta' Novembru 2015, ir-rikorrent informa lill-Bord li se jistrieħ fuq in-nota gja prezentata quddiem il-Bord diversament presedut u l-Bord kif presedut rega' pogga l-kawza ghas-sentenza preliminari dwar l-eccezzjoni tal-inkompetenza *rationae materiae* ghas-seduta tal-lum.

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrent qed jitlob dikjarazzjoni illi l-kerā tal-fond Hompesch Farm, Triq tal-Hlas, Hal Qormi, tterminat kif ukoll illi l-intimat jizgombra mill-istess fond. L-intimat minn naha tieghu jghid li l-kirja qatt ma giet terminata. Wara li r-rikorrent ressaq u ghalaq il-provi tieghu l-intimat talab li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri u eccepixxa ulterjorment l-inkompetenza *rationae materiae* tal-Bord odjern ghaliex jghid li l-kirja odjerna ma hiex wahda ta' fond urban izda wahda agrikola.

Illi kif inhu ben saput huwa r-rikorrent illi jaghzel x'tip ta' kawza jipproponi quddiem il-Qorti, fil-kaz odjern quddiem il-Bord. U l-intimat

jirrispondi għall-kawza kif proposta. Illi fil-kaz odjern il-Bord għandu quddiemu skrittura ta' kera ffirmata miz-zewg partijiet. Il-partijiet huma marbutin flimkien bi ftehim car dwar fond ben deskritt bl-ambjenti kollha tieghu. Id-deskrizzjoni tal-fond skond l-iskrittura a fol. 5 tal-process u mmarkata Dok. A tghid: “il-fond li jinsab fi Triq il-Hlas, Qormi, *konsistenti minn garaxxijiet u zewg btiehi...*” Fl-affidavit tieghu a fol. 16 tal-process markat Dok. A, ir-rikorrent jerga' jiddeskrivi l-fond mertu tal-kawza u fl-ewwel paragrafu jghid: “*Dan il-fond jikkonsisti fi tlett imhazen kbar, tlett ikmamar ohra, bitha centrali u bitha ohra mdawra b'hajt fuq il-lemin malli tidhol mix-xatba...*” Ikompli: “*u dan kif immarkata bl-isfar fid-dokument hawn anness u mmarkat bhala Dok. PB1*”. Illi l-imsemmija pjanta ma turi l-ebda bicca raba' bhala li tiffirma parti mill-fond li nkera. Ir-rikorrent jghid ukoll illi l-uzu li kien qed jagħmel l-intimat mill-fond kien biex “*izomm xi ingenzi u gafef fih*”. Anke fl-ircevuta li saret għall-hlas għall-uzu passat, esebita a fol. 19 tal-process u markata Dok PB2 jiddeskrivi l-fond bhala “*konsistenti minn garaxxijiet u zewg btiehi...*”

In kontro-ezami a fol 31 tal-process ir-rikorrent jghid li lill-intimat “*ma krejtlux ir-razzett kollu, b'kollox krejtlu erbat imhazen Dan il-fond kont tajtulu vojt lill-intimat. Kont ilni xi zmien ma nrabbi l-annimali qabel ma ghaddejt il-fond lill-intimat.*”

In kontro-ezami a fol. 40 tal-process, ir-rikorrent jghid illi l-intimat “*qatt ma kabbar xi prodott, hu ma jkabbar xejn...*”.

Għalhekk ir-rikorrent kien konsistenti fix-xhieda tieghu.

Din il-verzjoni tar-rikorrent hija konfermata wkoll mill-affidavit ta' Carmen Bugeja a fol. 26 tal-process u mmarkat Dok. B.

L-intimat ma ressaq l-ebda provi biex jikkontradixxi din il-verzjoni tar-rikorrent. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, pero' jaghmel l-argument li l-kirja odjerna hija wahda rurali u dan ghall-fatt biss li l-fond in kwistjoni skond l-intimat f'xi zmien kien jintuza ghat-trobbija ta' l-annimali. Dan l-argument pero huwa kontradett (1) mill-iskritturi fuq imsemmija u (2) mix-xhieda fuq imsemmija minn liema johrog car illi (a) il-fond inkera lill-intimat vojtt, (b) ma inkerix raba' mieghu, (c) ir-rikorrent ma kienx juzah ghat-trobbija ta' l-annimali, ilu zmien ma jrabbji annimali fih u meta kellu annimali kellu biss xi zewg fenkiet, (d) l-intimat juzah biex jahzen fih l-ingenji, (e) l-intimat la jrabbji annimali u lanqas jahdem raba'.

Ghalhekk l-intimat ma jistax jirnexxi fl-eccezzjoni ulterjuri tieghu ta' inkompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae*, stante illi mill-elementi quddiem il-Bord jirrizulta li l-kirja odjerna hija wahda urbana u mhux agrikola, u konsegwentament taqa' fil-kompetenza tal-Bord odjern.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jichad l-eccezzjoni ulterjuri mqajma mill-intimat ta' l-inkompetenza *rationae materiae*, bl-ispejjez kontra l-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur