BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur
CHAIRPERSON

Rikors numru 12/2016

Carmelo sive Charles Bugeja (769456M) u martu Grazia Bugeja Decelis (830357M)

vs

GMC Transport Company Limited (C-7228)

Illum 28 ta' Novembru, 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond 113, Triq Simpson, Marsa liema propjetà huma akkwistaw permezz ta' kuntratt tat-2 ta' Frar 2012, atti Nutar Dottor Pierre Cassar (Dok. CB 1)

2. Illi l-fond in kwestjoni huwa prezentement okkupat mill-kumpanija intimata GMC Transport Company Limited li taghha, sa ftit tax-xhur ilu, r-rikorrenti Charles Bugeja kien direttur; L-intimata tuza dan il-fond bhala l-ufficju taghha;

3. Illi ghandu jinghad illi bejn il-partijiet qatt ma kien hemm ebda skrittura ta' kera skont il-ligi, u senjatament kif jitlob l-Artiklu 1525 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta; madanakollu, ghal numru ta' snin, il-partijiet imxew fuq arrangament bonarju fejn il-kumpanija intimata thalliet taghmel uzu mill-proprjetà tal-mittenti versu l-hlas ta' kumpens ta' elf Ewro (€1000) fix-xahar (li, ghandu jinghad, huwa anqas mill-prezz lokatizju tas-suq);

4. Illi huwa ghalhekk sottomess illi l-kumpanija intimata GMC Transport Company Limited ma ghandha assolutament ebda titolu ta' kera fuq il-fond u li fi kwalunkwe' hin, ir-rikorrenti jistghu jitolbu illi l-imsemmija kumpanija tieqaf tokkupa u taghmel uzu mill-fond;

5. Illi lejn l-ahhar tas-sajf 2015, ir-rikorrenti gew avvicinati minn terzi persuni li offrew illi jikru l-fond minghand ir-rikorrenti ghas-somma ta' elfejn ewro (€2000) fix-xahar;

6. Illi, minkejja illi, kif intqal, l-intimata ma ghandha ebda titolu ta' kera fuq il-fond, ir-rikorrenti xtaqu jimxu b'mod ragjonevoli u b'ittra legali tat-2 t'Ottubru, 2015 (Dok.CB 2), ir-rikorrenti Charles Bugeja sejjah lil GMC Transport Company Limited sabiex tivvaka l-fond entro tmiem is-sena 2015; Dan minbarra li

din it-talba saret diversi drabi verbalment mir-rikorrenti Charles Bugeja personalment;

7. Illi ghalkemm ir-rikorrenti nghataw x'jifhmu li l-intimata qed tfittex ufficcji ohra, l-intimata GMC Transport Company Limited naqset li tivvaka mill-fond sal-31 ta' Dicembru, 2015 u ghadha s'issa qed tivvanta titolu ta' kera; kemm hu hekk, hija baghtet pagament lir-rikorrenti illi allegatament ikopri kumpens ghall-perjodu sa Gunju 2016, liema pagament gie rifjutat u rritornat mill-mittenti (Bank transfers Dok. CB 3 u 4);

8. Illi sussidjarjament huwa sottomess illi anke li kieku, *dato ma non concesso* u ghall-grazzja biss tal-argument, l-arrangament bejn il-partijiet kien wiehed ta' lokazzjoni, l-esponenti mhux marbuta li jgeddu l-kirja, kif donnha qed tippretendi l-kumpanija intimata ghaliex certament ma japplikawx ir-regoli dwar kirjiet protetti ai termini tal-Kap 69;

9. Illi jsegwi illi, f'kull kaz, l-intimata qieghda tokkupa l-fond 113, Triq Simpson, il-Marsa abbuzivament u minghajr ebda titolu fil-ligi;

10. Illi tali okkupazzjoni illegali qed tikkawza danni lir-rikorrenti li ser jitilfu l-opportunità li jikru l-fond lil terzi ghal prezz ferm oghla mill-kumpens offert mill-intimata;

11. Illi ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati, fil-fehma tar-rikorrenti u safejn jaf hu, l-intimata m'ghandiex difiza xi tressaq ghat-talbiet li qeghdin isiru f'din il-kawza;

12. Illi ghal kull buon fini jinghad illi, fuq skorta ta’ kazistika recenti, minkejja li r-rikorrenti qed isostni illi l-intimata m’ghandhiex titolu validu, u wisq anqas wiehed ta’ lokazzjoni, dan ir-rikors qed jitressaq quddiem il-Bord tal-Kera in vista tal-allegazzjonijiet tal-intimata illi hija ghandha xi drittijiet ta’ lokazzjoni;

Ghaldaqstant, abbazi tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu;

i) Jilqa’ t-talba sabiex dan ir-rikors jigi trattat bi procedura sommarja u minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16 A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

ii) Jiddikjara illi l-intimata GMC Transport Company Limited ma ghandha ebda jedd ta’ lokazzjoni fuq il-fond 113, Triq Simpson, il-Marsa u li ghalhekk qieghda tokkupa l-fond minghajr titolu validu;

iii) Konsegwentement, jordna l-izgumbrament tal-intimata GMC Transport Company Limited mill-fond imsemmi, ossia 113, Triq Simpson, Il-Marsa, u dan fi zmien qasir u perentorju;

iv) Tiddikjara illi r-rikorrenti Bugeja qeghdin isofru danni konsegwenza tal-okkupazzjoni llegali tal-fond;

v) Tillikwida, okkorrendo l-istess danni, okkorrendo permezz ta’ periti nominandi, liema danni ghandhom *inter alia* jinkludu kumpens ghal-okkupazzjoni illegali tal-fond;

vi) Tikkundanna lill-intimati thallas lir-rikkorrent id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali mibghuta kontra l-intimata illi hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra ukoll ir-risposta tas-socjetà intimata li tghid hekk:

1. Preliminarjament, dan il-Bord mhux kompetenti sabiex jiddetermina t-talba tal-atturi ghal dikjarazzjoni li l-esponenti ma ghandhiex, u qatt ma kellha, titolu ta’ lokazzjoni fuq il-fond okkupat minnha 113, Triq Simpson, il-Marsa u li l-istess okkupazzjoni hija minghajr titolu validu fil-ligi.

2. Fil-mertu, mhux minnu li l-esponenti qed tokkupa l-fond 113, Triq Simpson, il-Marsa ghal skop kummercjali, minghajr titolu validu fil-ligi.

   L-esponenti, li taghha r-rikorrent Carrmelo Bugeja kien originarjament promotur u azzjonist, u sussegwentement direttur manigerjali, sakemm temm l-impjieg tieghu maghha s-sena l-ohra, ilha tikri l-fond in kwistjoni, u tuzah bhala l-ufficju principali taghha, ghal diversi snin, minn ferm qabel ma akkwistah ir-rikorrenti, u minn qabel l-1 ta’ Jannar 2010. Il-kera taghlaq fil-31 ta’ Mejju u fit- 30 ta’ Novembru, u tithallas regolarment kull sitt xhur bil-quddiem.

3. F’kull kaz, l-eccepjenti ma naqset bl-ebda mod fil-konfront tal-atturi, ma kkagunatilhom ebda danni bi htijiet taghha, u konsegwentement ma ghandha taghmel tajjeb ghall-ebda allegat telf reklamat minnhom.

4. F’kull kaz ukoll, u minghajr pregudizzju, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra n-nota ta’ referenzi tas-socjetà intimata tas-16 ta’ Mejju 2016;

Ra n-nota ta’ referenzi tar-rikorrenti tas-16 ta’ Mejju 2016;

Sema’ trattazzjoni tal-partijiet;

Ra illi fis-seduta tas-16 ta’ Mejju 2016, il-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza preliminari dwar l-eccezzjoni preliminari mressqa mis-socjetà intimata u cioè dik tal-inkompetenza tal-Bord odjern;

Ra u qies l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-eccezzjoni preliminari mressqa mis-socjetà intimata li tghid hekk: “Preliminarjament, dan il-Bord mhux kompetenti sabiex jiddetermina t-talba tal-atturi ghal dikjarazzjoni li l-

esponenti ma ghandhiex, u qatt ma kellha, titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond okkupat minnha 113, Triq Simpson, il-Marsa u li l-istess okkupazzjoni hija minghajr titolu validu fil-ligi."

Illi n-noti ta' referenzi mressqa miz-zewg partijiet huma pjuttost ezawrjenti rigward il-gurisprudenza gia stabbilita mill-Qrati taghna u ghalhekk il-Bord odjern mhux ser jerga' jidhol f'tali gurisprudenza u fil-kazistika hemm riferita.

Illi l-principju li dan il-Bord jara li ghandu japplika fil-kawza odjerna huwa dak baziku li l-Bord ghandu jiddeciedi kull kaz skond il-premessi u t-talbiet tal-atturi kif imressqa quddiem l-istess Bord. Huwa minnu wkoll illi trid tinghata l-kunsiderazzjoni debita ghar-risposta tal-intimat, fil-kaz odjern tas-socjetà intimata, izda tali eccezzjonijiet necessarjament jirreferu ghar-rikors promotur li permezz tieghu jigu istitwiti l-proceduri.

Illi l-premessi fir-rikors promotur odjern jaghmluha cara illi s-socjetà intimata ma ghandha l-ebda titolu ta' kera. Din l-insistenza tipprevali fil-kontenut kollu tar-rikors promotur illi huwa wkoll ta' certu entità.

Illi ghalhekk, ladarba l-istess rikorrent qed jghid car u tond illi s-socjetà intimata ma ghandha l-ebda titolu ta' kera, allura ab intio qieghed jammetti li l-kawza odjerna kellha tigi istitwita quddiem Qorti ohra stante illi l-kompetenza tal-Bord tiskatta biss meta hemm l-allegazzjoni ta' kirja u fl-ebda kaz iehor.

Illi ladarba huwa r-rikorrent stess illi qed jirrikonoxxi li s-socjetà intimata m'ghandhiex titolu ta' kera, allura r-rikorrent kellu jagixxi quddiem il-Qorti ordinarja.

Illi kemm l-Artikoli li jirregolaw kirja taht il-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kemm dawk taht il-Kapitolu 158 kif ukoll dawk taht il-Kapitolu 69, kollha jippresupponu kirja.

Illi ghalhekk dawn l-Artikoli ma jistghux ikunu applikabbli fejn ir-rikorrenti stess qed jitlaq mill-premessa li qatt ma kienet tezisti kirja.

Illi ghalhekk fil-kaz odjern, minkejja t-twessiegh tal-kompetenza tal-Bord permezz tal-emendi li dahlu fis-sehh bl-Att X tal-2009 u anke permezz tad-decizjonijiet li inghataw mill-Qorti tal-Appell imsejsa fuq l-istess emendi, dawn bl-ebda mod u manjiera ma jibdlu l-ligi kif inhi applikabbli ghall-kawzi fejn qatt ma kien hemm xi relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet.

Illi l-Bord, bhal kull Qorti, ghandu japplika l-ligi kif inhi minghajr estrapolazzjonijiet indebiti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' din l-eccezzjoni preliminari tas-socjetà intimata u jiddikjara li ma hux kompetenti sabiex jisma' l-kawza odjerna. Spejjez a karigu tar-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur