BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru 1164/21 LC

Maria Sambrina Carbonaro (K.I. 0152062M) f'isimha propju u bħala mandatarja ta' ommha Angolina Carbonaro (K.I. 0554433M)
li b'digriet datat il-11 ta' Marzu 2022 ġiet sostitwita għal **Angelina Carbonaro** (K.I. 0554433M)

vs

Nazzareno Bondin (K.I. 0759859M)
Rita Bondin Corso (K.I. 0435661M)

Illum, 31 ta' Mejju 2023

Sentenza Preliminari

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Angelina Carbonaro (K.I. 0152062M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Prevja d-dikjarazzjoni li l-intimati ma għandhomx jedd illi jkomplu jokkupaw il-fond numru 73, fi Triq San Ġorġ, Cospicua skond il-Liġi;

ii. Jordna l-iżgumbrament tal-intimati fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dan l-Onorabbli Bord u jroddu lura ċ-ċwievet tal-fond bil-pussess vakanti lir-rikorrenti, b'dan illi jekk l-intimati jonqsu milli jirritornaw tali ċwievet fiż-żmien lilhom prefiss, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati sa7biex jisgassaw il-bieb tal-proprjetà tagħhom u jbiddlu s-serratura tal-fond in kwistjoni huma stess;

iii. Jordna ħlas ta' kumpens xieraq lir-rikorrenti għall-perjodu sħiħ illi l-intimati okkupaw il-fond indebitament u illegalment;

iv. Tordna lill-intimati jħallsu l-ispejjeż kollha, inklużi dawk
a) tal-Ittra Uffiċjali numru 991/2013
b) l-ittra Uffiċjali 2762/2019
c) tal-Ittra Uffiċjali 813/2020

u kull proċedura oħra li tista' tittieħed, b'riżerva espressa ta' kull dritt ta' azzjoni għar-riżarċiment ta' danni kkawżati għaż-żmien kollu tal-okkupazzjoni indebita tal-fond sal-jum tal-effettiv żgumbrament u ritorn tal-pussess vakanti lir-rikorrenti u kull ħlas ieħor li jista' jkun hemm dovut għall-konsum tal-elettriku u servizzi oħra għar-ripristinu tal-istess.

Ra r-risposta ta' Nazzareno Bondin u Rita Bondin Corso fejn eccepew li:

1. Fl-ewwel lok, ir-rikors huwa null għaliex ma jistax wieħed jidher rappreżentat minn mandatarju fi proċeduri ġudizzjarji, meta jkun preżenti fil-gżejjer Maltin;

2. Fit-tieni lok, it-talba tar-rikorrenti hija monka għaliex qed tassumi n-nullita' tal-konċessjoni enfitewtika mingħajr ma hemm talba għal dikjarazzjoni f'dan is-sens;

3. Fit-tielet lok, fi kwalunkwe każ, anke jekk dan l-Onorabbli Bord isib illi ma kienx hemm titolu validu ta' ċens u allura ma hemmx kirja protetta konsegwenti taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, se jsib illi l-inkwilini igawdu minn kirja antika li jistħoqqilha l-protezzjoni taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u d-disposizzjonijiet relattivi fil-Kapitolu 16. Tabilħaqq, il-fatt illi r-rikorrenti ipproċedew b'din il-kawża fil-Bord li Jirregola l-Kera tixhed għarfien ta' dan il-fatt da parti tar-rikorrenti stess. Għalhekk, ma hemmx lok għall-iżgumbrament mitlub;

4. Fir-raba' lok, stante l-fatt illi r-rikorrenti qed jibbażaw it-talba tagħhom fuq il-premessa u l-allegazzjonijiet illi l-intimati qatt ma kienu jgawdu minn kirja, l-esponenti qegħdin jirriservaw id-dritt li fi stadju ulterjuri, u skond id-deċiżjoni tal-Bord vis-a-vis it-tielet eċċezzjoni f'din ir-risposta, iqajmu l-eċċezzjoni tal-inkompetenza ta' dan il-Bord;

5. Mill-bqija, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti sa dan l-istadju;

Sema s-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidra;

Illi din hija sentenza preliminari rigward it-tieni eċċezzjoni tal-intimati, ossija li it-talba tar-rikorrenti hija monka għaliex qed tassumi n-nullità tal-konċessjoni enfitewtika mingħajr ma hemm talba għal dikjarazzjoni f'dan is-sens;

Illi min-naħa tiegħu, id-difensur tar-rikorrenti ssottometta dik il-parti tal-ewwel talba, ċioè "*prevja d-dikjarazzjoni li l-intimati ma għandhomx jedd illi jkomplu jokkupaw il-fond numru 73, fi Triq San Ġorġ, Cospicua*" tinkludi fiha impliċitament talba għal dikjarazzjoni ta' nullita' tal-konċessjoni emfitewtika u allura t-talba ai termini tal-liġi.

Illi jibda biex jingħad li l-provi miġjuba miż-żewġ partijiet sa dan l-istadju huma skarni ħafna. Di più, l-awtentiċità tad-dokument formanti parti bażilari tal-proċeduri qed tiġi kwerelata mingħajr ma tressqet ebda prova dwar l-awtentiċità *o meno* tiegħu.

Illi bħala stat ta' fatt, l-eċċezzjoni mertu ta' din is-sentenza preliminari qegħda *sic et simpliciter* tistaqsi punt proċedurali dwar jekk il-proċedura odjerna hijiex monka stante li ma saret ebda talba għal dikjarazzjoni dwar in-nullità tal-konċessjoni emfitwetika.

Illi fis-sottomissjonijiet tagħhom, id-difensuri tal-partijiet jittrattaw kwistjoni fil-mertu tal-proċeduri, ossija jekk id-dokument li minnu allegatament seħħet il-konċessjoni emfitwetika huwiex wieħed validu jew le. Id-difensur tar-rikorrenti saħansitra jgħid li l-Bord qed jiġi mitlub jiddetermina is-sitwazzjoni x'inhi, senjatament jekk mhix enfitewsi jew le sabiex tipprosegwi l-kawża skond dak li jinstab. Illi fil-fehma tal-Bord dawn is-sottomissjonijiet imorru lilhinn mill-eċċezzjoni mogħtija f'dan l-istadju u jimpinġu fuq il-mertu tal-kwistjoni, aktar milli fuq l-aspett proċedurali dwar jekk it-talba ojderna hijiex monka *o meno*. Għalkemm is-sottomissjonijiet tad-difensuri huma aktar viċin eċċezzjoni ta' kompetenza tal-Bord milli eċċezzjoni dwar il-validità tat-talbiet tar-rikorrenti, mill-provi skarni prodotti sa issa żgur li l-Bord m'hu f'ebda posizzjoni biex jiddetermina l-kompetenza tiegħu *o meno.*

Ikkonsidra;

Illi, l-eċċezzjoni mogħtija mill-intimati, u li hija l-qofol ta' din is-sentenza preliminari, hija waħda li permezz tagħha qed jikkwerelaw l-validtià tat-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament stante li din it-talba qed tassumi n-nullità tal-konċessjoni emfitewtika mingħajr ma hemm talba li titlob tali dikjarazzjoni;

Illi f'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għal dak ritenut fis-sentenza **Baruni Alessandro Jan D'Amico Inguanez et vs Onor Dr. Giorgio Borg Olivier nomine**[1]:

> *"Meta l-premessa fiċ-ċitazzjoni hija allegazzjoni ta' fatt li jista' jiġi aċċertat fl-istadju tal-provi, ma hemmx bżonn li tintalab dikjarazzjoni speċifika "ad hoc" fl-għadd taċ-ċitazzjoni, imma hu biżżejjed l-aċċenn għal dak l-istat ta' fatt kontenut fl-istess ċitazzjoni. Ladarba iċ-ċitazzjoni jkun fiha espożizzjoni ċara u ċerta tal-oġġett u tat-talba, mhux meħtieġ li fiċ-ċitazzjoni jintalbu dikjarazzjonijiet meta l-fatti li għalihom jirriferixxu dawk id-dikjarazzjonijiet ma jippreżentaw l-ebda diffikulta li tirrikjedi li jiġu riżoluti mill-ġudikant."*

Illi b'applikazzjoni għall-każ *de quo*, l-allegazzjoni illi l-kuntratt emfitwetiku huwa null *o meno* tista' tiġi verifikata mill-provi li għad iridu jitressqu. Illi di più, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Mifsud vs Paul Cutajar**[2] illi

> *"Mhux dan biss, in kwantu fil-fehma tal-Qorti, xorta wahda d-dikjarazzjonijiet ghal liema jirreferu l-appellanti jistghu*

[1] **Baruni Alessandro Jan D'Amico Inguanez et vs Onor Dr. Giorgio Borg Olivier nomine**, Qorti tal-Appell (Superjuri) deċiża fil-21 ta' Ottubru 1955.
[2] **Joseph Mifsud vs Paul Cutajar**, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 13 ta' Ġunju 2008 (Appell Nru 369/2004/1 PS)

*jitqiesu certament u implicitament proposti ghaliex huma f'rapport ta' konnessjoni necessarja mat-talba espressament formulata ta' l-izgumbrament u ghal liema jikkostitwixxu l-antecedent logiku u guridiku. Hu, del resto, insenjament pacifiku illi "d-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu m'hemmx bzonn li jsiru fic-citazzjoni taht forma ta' domandi" ("***Joseph Gasan -vs- Farmacista Nicola Spiteri***", Appell Kummercjali, 28 ta' Gunju, 1948 u "***Gloria Beacom et -vs- AIC Anthony Spiteri Staines***", Appell, 5 ta' Ottubru, 1998;*

*Il-Qorti tara anologija f' dan il-kaz ma' dak fejn il-Qorti kienet mitluba tilqa' talba ghal zgumbrament minghajr talba li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond bla titolu. Hekk inghad illi "il-Qorti ma tarax li kien necessarju ghall-atturi li jaghmlu talba ad hoc fic-citazzjoni ghal dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu billi din il-kwestjoni hi implicita fl-imsemmija talba ghall-izgumbrament" ("***Dottor George Vassallo et -vs- Julain Sammut***", Appell, 12 ta' Marzu, 1990). Similment, inghad illi ma kienx necessarju ghar-regolarita` tal-kawza ta' zgumbrament illi tintalab id-dikjarazzjoni precedenti tan-nullita` tat-titolu li l-konvenut ikun qieghed jeccepixxi ghat-talba attrici. Ara "***Avukat Dottor Carmelo Agius -vs- Stella Azzopardi et nomine***", Appell Civili, 1 ta' Settembru, 1967;"*

Illi minn eżami tal-kawżali mressqa fir-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorrenti qed jallegaw illi l-kuntratt ta' emfitewsi temporanja skada fl-10 ta' Ottubru 2011 u dan wara 21 sena minn meta ġie ffirmat. Qed jiġi allegat ukoll illi l-konjuġi Nazzareno u Rita Bondin qed jokkupaw il-fond imsemmi bi pretensjoni infondata sia fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Illi huwa abbażi ta’ dawn il-kawżali li r-rikorrenti ifformulaw u pproponew it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati. Għalkemm it-talbiet odjerni jeħtieġu, *in primis*, aċċertament jekk l-intimati m’għandhomx titolu tajjeb sabiex jiddetjenu l-fond *de quo* jew le, tali dikjarazzjoni hija impliċita fit-talba tagħhom għall-iżgumbrament u dana għaliex sabiex jiġi ordna tali iżgumbrament, ma jistax jinstab li l-intimati għandhom titolu titolu tajjeb. Għalhekk fil-fehma tal-Bord, id-dikjarazzjoni ta’ nullita’ tal-kuntatt emfitewtiku *o meno* hija impliċita fit-talba għall-iżgumbrament u fi kwalunkwe każ hemm referenzi ċari fil-premessi tar-rikors u b’hekk m’hijiex talba rikjesta *ad validatem* sabiex jissussistu t-talbiet l-oħra mressqa mir-rikorrenti.

Deċide

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

Spejjeż jibqgħu riżervati sas-sentenza finali.

Sentenza in parte

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur