MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-23 ta' Lulju, 2003

Rikors Numru. 49/1999/1

Rikors Nru: 49/99B

Henry Tabone

versus

Hilda Demajo u b'dikjarazzjoni tas-26 ta' Settembru 2002 Joseph Cachia ddikjara li ser ikompli l-kawza stante il-mewt ta' Hilda Demajo fil-5 ta' Settembru, 2001.

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi ghal zmien twil l-intimata kienet tikri minghand il-Kunvent tal-Patrijiet Dumnikani tas-Sliema taht it-titular ta' Gesu' Nazzarenu l-appartament numru 5 formanti parti

minn blokk appartamenti li jgib in-numru 32, Tigne’ Sea Front, Sliema, fejn ghexet flimkien ma zewgha, illum mejjet, bil-kera ta’ ghaxar liri kull tlett xhur, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss fl-1 ta’ Lulju, 1999;

Illi l-intimata hija anzjana ta’ cirka 90 sena, illum residenti Casa Leone ghall-anzjani fejn ilha cirka ghaxar snin, u l-affarijiet taghha jiehu hsiebhom in-neputi taghha Joseph Cachia;

Illi l-imsemmi fond ilu battal ghal cirka ghaxar snin;

Illi permezz ta’ ittra ffirmata fil-31 ta’ Ottubru, 1991, (Dok A) l-intimata rrinunzjat ghall-kirja;

Illi permezz ta’ skrittura li ggib id-data tal-5 ta’ Novembru, 1991, (Dok B) il-Kunvent tal-Patrijiet Dumnikani kera l-appartament lir-rikorrenti;

Illi r-rinunzja ghall-kirja saret bil-patt illi r-rikorrenti ma jibdiex jokkupa l-fond de facto qabel il-mewt tal-intimata, u dan sabiex f’kaz ta’ bzonn ikollha fejn tmur;

Illi dan il-patt inzamm da parti tar-rikorrenti;

Illi pero’, cirka fl-1994, Joseph Cachia, il-prokuratur tal-anzjana intimata, beda jinnegozja l-appartament, u pprova jiddisponi minnu billi jbieghu;

Illi sa dak iz-zmien, ir-rikorrent Tabone ma ghamel l-ebda pass, izda meta ntebah illi l-prokuratur tal-intimata, Joseph Cachia, kien qed jinnegozja l-appartament, ippropona kawza sabiex l-intimata tirritornalu c-cwievet tal-appartament;

Illi b’sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (Dok C), moghtija fil-21 ta’ Jannar, 1999, gie deciz illi l-vertenza esistenti bejn il-partijiet ghandha tinstema’ mill-Bord li Jirregola l-Kera, billi huwa dak it-tribunal li fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz ghandu gurisdizzjoni;

Illi fil-kors ta' dawk il-proceduri, l-intimata xehdet:

"*L-ideja tieghi kienet li jehduh wara li mmut jiena*"

Il-prokuratur Joseph Cachia kien xehed ukoll:

"*konna lesti li nghatu lura dan il-fond malli tmur il-konvenuta, u jien ghadni lest li nonora dan il-ftehim sal-llum".*

Izda minkejja din l-affermazzjoni bil-gurament, l-istess Cachia xehed (fl-udjenza tas-26 ta' Gunju, 1997) illi pprova jaghmel negozju tal-appartament billi zitu Hilda Demajo tixtrieh minghand il-Joint Office. Cachia qal li l-applikazzjoni ghamiltha Hilda Demajo, u hu ghinha timla dik l-applikazzjoni. Jekk tixtrieh Demajo, tkun f'qaghda li tiddisponi minnu, u b'hekk tevita l-effetti tal-ftehim pacifiku li jesisti bejn il-partijiet;

Ghalhekk, visto t-tentattiv li jiddisponi mill-fond, jew li jakkwistah b'titolu ta' propjeta', l-esponenti jidhirlu illi dak il-ftehim m'ghadux iktar jorbot, u li l-intimata ghandha tirritorna c-cwievet tal-appartament, li del resto ilu vojt ghaxar snin;

Di piu', in non-uso tal-appartament da parti tal-intimata jaghti lok ghar-ripresa tal-fond imsemmi;

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-kera sabiex, ghar-ragunijiet suesposti, jikkundanna lill-intimata tirritornalu c-cwievet tal-appartament numru 5 formanti parti minn blokk appartamenti li jgib in-numru 32, Tigne' Sea Front, Sliema, fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti, u f'kaz li l-intimata tonqos, tordna l-izgumbrament taghha mill-imsemmi fond.

Ra r-risposta

Preliminarjament l-inkompetenza ta' dan il-Bord 'rationae materiae'.

Preliminarjament ukoll u bla pregiudizzju ghas-suespost l-esponent m'huwiex il-legittimu kontradittur u t-talba tieghu ma tistax tirnexxi billi talba simili tista' tigi proposta biss minn sid ta' fond.

Dejjem bla pregiudizzju ghas-suespost l-intimata hi l-inkwilina tal-appartament 'de quo' minnha mikri mill-"Joint Office".

Fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha ta' dan ir-rikors u tal-avviz numru 293/94 fl-ismijiet "*Patri Domenic Scerri ghan-nom tal-Kunvent tal-Patrijiet Dumnikani ta' Tas-Sliema taht it-Titular ta' Gesu Nazzareno, u Henry Tabone ghall kull interess li ghandu bhala inkwilin vs Hilda Demajo armla ta' Joseph Demajo" deciz mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-21 ta' Jannar 1999 (atti mehmuza mar-rikors tallum).*

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-intimat.

Sema t-trattazzjoni ta' l-Avukat tar-rikorrent.

Ra s-sentenza tieghu tad-19 ta' Jannar 2000 fejn iddikjara ruhhu kompetenti 'ratione materiae'.

Ikkunsidra,

1. Din il-kawza ttawlet ghal xejn jew ghal xi haga aghar mix-xejn.

2. Ir-rikorrent kif jirrizulta mir-rikors m'huwiex il-propjetarju tal-fond imma l-kerrej.

"Ill-permezz ta' skrittura li ggib id-data tal-<u>5 ta' Novembru 1991</u> (Dok B) il-Kunvent tal-Patrijiet Dumnikani kera l-appartament lir-rikorrent".

3. Milli jinghad ukoll fir-rikors il-fond illum hu propjeta' tal-Joint Office.

4. Illi l-kawza li saret referenza ghaliha saret mill-Kunvent tal-Patrijiet Dumnikani u r-rikorrent f'dan ir-rikors 'bhala inkwilin tal-fond' u 'ghal kull interess li ghandu'. L-avviz gie prezentat fit-28 ta' Marzu 1994 u deciz fl-ahharnett fil-21 ta' Jannar 1999 mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell. Ir-rikors tallum gie prezentat fl-20 ta' April 1999.

5. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimata (illum mejta) gie sottomess:

"Illi r-relazzjoni gjuridika tezisti biss bejn il-konvenuta bhala inkwilin tal-fond u sid il-propjeta' li huma l-Joint Office. Ghal dan ir-ragun l-attur m'ghadux relazzjoni gjuridika mal-konvenuta u in oltre m'huwiex il-legittmu kontradittur. Fil-ligi taghna l-attur irid ikollu nteress a bazi tad-dritt li qed jallega, qed jigi vjolat. In oltre t-talba, biex tkun proceduralment valida, trid tissodisfa diversi kundizzjonijiet li jinkludu l-'legitimacy to act', l-interess biex tagixxi kif ukoll l-ezistenza tad-dritt. Dawn il-kundizzjonijiet ma jigux sodisfatti fil-kaz odjern kif ser jintwera 'il quddiem".

6. Din is-sottomissjoni marbuta ma gurisprudenza tlahham l-eccezzjoni fir-risposta

"…l-esponent mhux il-legittimu kontradittur u t-talba tieghu ma tistax tirnexxi billi talba simili tista' tigi proposta biss minn sid il-fond".

7. Il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa msejjes fuq ir-rabta bejn sid u kerrej. Skond l-art 9 huwa s-sid li jista' jitolbu lill-Bord permess li jiehu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri.

8. Ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess tal-attur f'kawza huma tlieta, u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali.

B'tal-ewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqarr iz-zerriegha ta' l-ezistenza ta' jedd u l-htiega li tilqa' ghal kull attentat tal-ksur tieghu minn haddiehor. Dan l-interess m'hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku (*ara 'Falzon Sant Manduca vs Weale, 9/1/59, Vol XLIII-1-1, 'Spiteri vs Zammit', 19/5/58, Vol XLII –2-1032*) izda jrid ikun personali u attwali fil-mertu ta' l-azzjoni kif proposta. ('*Schembri et vs Caruana et, App 5/10/01*). L-interess huwa l-mizura ta' l-azzjoni u ghandu jirrizulta mic-citazzjoni (*ara Vol XXXVII-11-608 u Vol XXIX-1-89*).

"Meta jinghad illi biex jipproponi azzjoni hu kelli jkun motivat b'interess gjuridiku, dan kien ifisser mhux kull xorta ta' interess kien bizzejjed biex jiradika l-azzjoni. It-terminu gjuridiku kien jimporta mhux biss interess personali u attwali fil-mertu imma kellu ukoll ikun tali li jissarraf fi pretensjoni ta' ezercizzju ta' dritt kontra l-persuna citata. Dritt azzjonabbli, illi kif hu risaput kellu parametri diversi sew fil-kamp tad-dritt privat u sew f'dak pubbliku……il-Qorti fil-kawza "Veronica mart David Farrugia et vs Mary mart Paul Buhagiar", deciza fit-2 ta' April 1999, qalet li 's-semplici terminu <u>interess</u> li jirrikorri fil-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili per ezempju fl-artikoli 236, 806 jew inkella 906 gie fil-gurisprudenza kwalifikat bhala 'interess guridiku' u din l-addizzjoni intiza biex tippreciza l-kuncett fir-realta' ikkomplikatu…… Fl-awturi u fil-gurisprudenza hafna drabi l-interess kien jigi komparat mal-<u>utilita</u>' imma dawn kjarament m'humiex sinonimi u allura dahal ukoll l-uzu tal-kuncett ta' <u>utilita' guridika</u> proprju biex titnaqqas id-divergenza taz-zewg konnotazzjonijiet u b'hekk bdew jintuzaw l-espressjonijiet <u>interess guridiku</u> u <u>utilita' guridika</u>" (*ara Attard et vs Baldacchino et, App 5/10/01).*

9. Din is-sentenza hi rifless ta' dak li jghidu l-Professuri Caruana Galizia u Ganado fin-noti tagghom. Hemm nuqqas ta' interess.

"if the plaintiff is not the person to whom the action is granted by law……It is evident that a favourable issue of the demand made by him is useless for him; on careful

consideration, however, it will be proved that even in this case it is not really an interest which is wanting in the plaintiff, but rather a right and its violation".

10. Fid-dawl ta' dan it-taghlim ir-rikorrent ma ghandu l-ebda 'interess' li jaghmel din il-procedura ghax hu biss kerrej u mhux sid. Jinghad ukoll li jekk u dejjem jekk kien hemm rinunzja din saret favur is-sid u mhux favur il-kerrej.

Billi r-rikorrenti ma ghandu l-ebda 'interess' li jaghmel dawn il-proceduri il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent u jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-gjudizzju; l-ispejjez barra dawk decizi bis-sentenza tad-19 ta' Jannar 2000 jithallsu mir-rikorrent.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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