MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-21 ta' Marzu, 2005

Rikors Numru. 62/2004/1

Rikors Numru: 62/2004

Saviour Micallef (ID846553M) f' ismu propju u f' isem l-imsiefra Maria Dolores Vella u Nazzarena Micallef (ID389726M).

Vs

Maria Agius

Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Saviour Micallef et fejn jesponu b' rispett:

Illi huma jikru lill intimata l- fond numru hamsa (5) Triq Bokka, Mgarr, bil- kera ta' LM 144.08 fis- sena bil- quddiem, l- iskadenza li jmiss taghlaq fit- 2 ta' Dicembru 2004.

Illi l- intimata naqset li thallas il- kera puntwalment u fi zmien hmistax il- jum minn meta ntalbet il- hlas bil- miktub skond il- ligi ghall- iskadenzi li ghalqu fit- 2 ta' Dicembru 2001, fit- 2 ta' Dicembru 2002 u fit- 2 ta' Dicembru 2003, u dan kif jigi pruvat waqt it- trattazzjoni ta' din il- kawza.

Ghaldaqstant l- esponenti jitolbu bir- rispett li dan l- Onorabbli Bord joghogbu jawtorzhom jirriprendu l- pussess tal- imsemmi fond numru 5, Triq Bokka, Mgarr, b' effett mit- 2 ta' Dicembru 2004. Bl- ispejjez.

Ra r- risposta ta' Maria Agius fejn tesponi b' rispett:

1. Illi fl- ewwel lok Saviour Micallef ghandu jipprova kif jidher ghall assenti Maria Dolores Vella.

2. Illi l- intimata:

a. Bghatet ittra permezz tal- Avukat tal- fiducja taghha fl- 24 ta' jannar 2002 fejn talbet li thallas pagamenti akkont tal- kera. (Dok A)
b. Illi tali talba giet risposta b' ittra tal- Avukat tar- rikrrenti tal- 5 ta' Frar 2002 (Dok B)
c. Illi b' ittri tal- 1 ta' marzu 2002 u tal- 4 ta' marzu 2002 l- Avukat tal- intimata issugesrrixxa pagamenti akkont (dok C u D)
d. Fit- 8 ta' Gunju 2002 thallsu Lm1000 akkont (Dok E) u c- cheque hemm imsemmi gie msarraf.
e. B' ittra tal- 20 ta' Jannar 2004 l- Avukat tar- rikorrenti talab pagamenti tal- kera (Dok F).
f. B' ittra tad- 9 ta' Frar 2004 thallas ammont ta' Lm100 akkont (Dok G).

B' hekk ghandu jirrizulta illi l- intimata ma jistax jinghad li hi moruza fil- hlas u jidhre li dejjem ippruvat tasal f' arrangament dwar il- hlas. Dan ma jindikax l- animu ta' min ma jridx jew qed jittraskura li jhallas il- kera.

Sema ix- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Sema it- trattazzjoni ta’ l- avukati.

Ra l- verbal tal- 24 ta’ Frar 2005.

Ikkonsidra,

1. Mill- provi mressqa jirrizulta li l- intimata ghandha b’ titolu ta’ kera l- fond ‘de quo’ bis- sahha ta’ l- att 23 tal-1979 illum il- Kap 158 tal- Ligijiet ta’ Malta. Fuq dan hemm qbil bejn il- partijiet. Mhabba kawza ta’ annullament ta’ zwieg bejn l- intimata u zewgha Albert Calleja, Maria Agius baqghet lura fil- hlas tal- kera. Hemm korrispondenza shiha bejn l- avukati li ppruvaw jaslu f’ arrangament dwar il- hlas ta’ arretrati.

2. Is- subinciz (2) ta’ l- artikolu 12 tal- Kap 158 jipprovdi illi meta dar ta’ l- abitazzjoni tkun inghatat b’ enfitewzi temporanja u fit- terminu ta’ dik l- emfitewzi kif stabbilit fl- istess artikolu, l- enfitewta li jkun jokkupa d- dar bhala r- residenza ordinarja tieghu, jkollu l- jedd li jibqa’ jokkupa d- dar b’ titolu ta’ kera, bil- kera kif provdut fl-istess dispozizzjoniji (1) u taht dawk il- kondizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu mifthema bejniethom, jew, in assenza ta’ ftehim, skond kif il- Bord jidhirlu xieraq (ii) Dan ifisser illi dak li kien enfitewta jsir kerrej u jibqalu l- jedd li jibqa jgawdi l- fond, issa mikri kief kien igawdih u juzah fil-mument meta skada c- cens. L- art 12 jaghmilha cara illi “minkejja kull haga li tinsab fil- Kodici Civili jew f’ xi ligi ohra huma d- dispozizzjonijiet li jsegwu li ghandu jkollhom effet dwar il- kuntratti ta’ emfitewzi temporanja.”

3. Bis- sahha ta’ dan l- artikolu specjali nholqot il-kirja. Il- legislatur ried inehhi din il- kirja minn taht il- Kap 69. Dan ta’ l- ahhar hu ligi specjali li holqot il- Bord u afdatlu s- setgha ghall- materji hemm imsemmija. Fil- kaz tal- Kap. 158 il- legislatur ma qalx li l- Bord ghandu l-awotrita’ li jiddetermina kwestjonijiet li jqumu bejn is- sid u l- kerrej fil- kaz ta’ kirja minnu mahluqa. Ta’ min jghid ukoll li mis- subparagrafu (3) gie dettat illi d- disposizzjonijiet ta’ l- Ordinanza li Tirregola t- Tigdid tal- Kiri ta’ Bini ma ghandhomx japplikaw fil- kaz fejn fi tmiem l- emfitewzi l-fond ikun soggett ghal- kirja.

4. In re ‘Brincat noe et vs Mifsud’ (6/6/94,VolLXXVIII – 2 – 1 p. 187) l- Onorabbli Qorti ta’ l- Appell fissret li:

“L- Ordinanza li Tnehhi l- Kontroll tad- Djar (1959) giet emendata permezz ta’ l- Att XXIII tal- 1979 u f’ din l-Ordinanza, ghall kwestjonijiet li setghu jinqalghu u li kienu regolat minn normi taghha, il- kompetenza giet kjarament maqsuma fi tnejn, u ghaldaqstnt fejn m’ hemmx referenza ghall- gursidizzjoni sspecjali konferita lill- Bord li Jirregola l- Kera, ghandhom japplikaw r- regoli generali li jikkonferixxu l- gurisdizzjoni lill- Qorti Ordinarji,”

5. Hemm distinzjoni ukoll fit- tifsira tal- kelma kerrej fil- Kap 69 u l- Kap 158. “Dan iqieghed in risolt il- fatt illi l-legislatur ried jiggancja l- kirja l- wahda (dik kreat bl- art 12 tal-Kap. 158) mill- kirja l- ohra kif regolata bil- Kap. 69.” (App. Mill- Bord ‘Agius vs Atkins’ Bord 9/12/04)

6. Hemm ukoll il- kaz ta’ djar imnehhija mill- kontroll fejn l- artiklu 5 jikkontempla t- tigdid tal- kirja u jaghti setgha illi Bord bid- differenza li f’ kaz ta’ djar dekontrollati s- sid ma jistax jitlobhom lura ghax ghandu bzonnhom kif jinghata s- setgha mill- Kap 69. F’ kazi ta’ djar mhux imnehhija mill- kontroll. (ara Fenech Adami et vs Micallef, App. Inf. 13/7/01)

Il- Bord qieghed iqajjem ‘ex ufficio’ l- inkompetenza tieghu ghax din hi materja ta’ ordni pubbliku (Vol XXIX – 2 – 468, Vol XLI – 1 – 382)

Ghalhekk il- Bord jiddijara ruhu inkompetenti u jilli bera lill-intimata mill- osservanza tal- gudizzju; imhabba l- punt legali involut u bit- tama li l- partijiet jaslu fi ftehim l-ispejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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