MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2008

Rikors Numru. 80/2006/1

Marco Gaffarena (ID 447176M)

vs

Joseph Briffa (ID 683150M) u Giovanna Briffa (ID 587756M)

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur fejn ir-rikorrenti qed jesponi:

“Illi huwa sid il-fond, ossija dar residenzjali, li jgib in-numru ufficjali 121, qabel 87, fi Triq Burmarrad, Burmarrad.

Illi l-intimati krew l-imsemmi fond minghand l-awturi tal-esponent versu l-kera ta’ hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm25) kell sitt xhur, pagabbli kull sitt xur bil-quddiem,.

L-ewwel skadenza tal-kera wara l-prezentata tar-rikors odjern hija dik li taghlaq fis-16 ta' Dicembru, 2006.

Illi l-intimati naqsu milli jezegwixxu l-manutenzjoni gewwa l-ofnd inkwistjoni u ghaldaqstant saret u isir hafna hsara fl-istess fond u dana bi ksur tal-artikolu 9 (a) tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-esponent Marco Gaffarena ma huwiex mizzewweg izda ghandu relazzjoni ma Josielle Attard u minn liema relazzjoni ghandu iben bl-isem ta' Andre'.

Illi llum l-esponent jghix fir-residenza tal-genituri tieghu filwaqt li l-imsemmija Josielle Attard u iben l-esponent jghixu fir-residenza tal-genituri ta' Josielle Attard.

Illi l-esponent jixtieq illi jaghmel familja u jibda residenza taht saqaf wiehed flimkien mal-imsemmija Josielle Attard u ibnu Andre'.

Illi l-fond mertu tal-kawza huwa tali illi jissodisfa pjenament in-necessitajiet tal-espoenent Marco Gaffarena.

Illi l-esponent Marco Gaffarena ma ghandu ebda fond residenzjali iehor propjeta' tieghu personali illi hu jista' jirrisjedi fih bi dritt u b'titolu li legalment jaghtih sigurta'.
Illi l-esponent Marco Gaffarena ghandu bzonn il-fond mertu ta' dan ir-rikors ghall-uzu personali tieghu u dana skond l-artikolu 9 (b) tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-bzonn ta' Marco Gaffarenahuwa wiehed rejali u mhux semplici xewqa jew preferenza.

Illi min-naha l-ohra l-intimati ghandhon residenza alternattiva gewwa Burmarrad ezattament dik bl-isem ta' Springvale, Triq id-Dwieli, Burmarrad li tinsab vicin l-fond mertu tal-kawza, u li tikknfina min-nofs in-nhar mat-Triq id-Dwieli, mit-tramuntana ma' triq privata fejn din id-dar ghandha l-access tal-garage taghha u li jifforma parti integrali minnha, mil-lvant ma' beni ta' Salvatore Camilleri u mill-punent ma' beni ta' Rosina Farrugia jew irjieh verjuri.

Illi l-intimati ghazlu jabbuzaw mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi lill-inkwilini genwini u minflok ivvakaw il-fond mertu ta' dan ir-rikors u marru jghixu fil-fond proprjeta' taghhom (cioe' Springvale, Triq id-Dwieli, Burmarrad), ikkoncedew b'titolu ta' donazzjoni l-istess fond proprjeta taghhom (cioe' Springvale, Triq id-Dwieli, Burmarrad) lil uliedhon David Briffa, Stefasn Briffa u Anne Marie Briffa, f'ishma ugwali bejniethom.

Illi din id-donazzjoni saret permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Vella Zarb datat 10 ta' Mejju 2003 kif korrett fl-atti ta' kuntratt pubbliku tan-Nutar Naomi Mugliett datat 9 ta' Novembru 2004.

Illi l-fond Springvale, Triq id-Dwieli, Burmarrad jissodisfa ir-rekwiziti ta' akkomodazzjoni alternattiva stipulati fl-artikolu 9 (b) tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jista' jigi liberament okkupat mill-intimati u wliedhom.

Illi dan jinghad ghaliex Stefan u Anne Marie ahwa Briffa, ulied l-intimati u ko-proprjetarji tal-fond Sprngvale, Triq id-Dwieli, Burmarrad ghadhom jghixu mal-intimati, filwaqt li David Briffa iben l-intimati u wkoll il-ko-proprjetarju tal-fond Springvale, Triq id-Dwieli, Burmarrad, jirrisjedi ma' martu gewwa l-fond Jacdav, Triq Zmien il-Bronz, Mosta.

Illi d-donazzjoni maghmula mill-intimati ghal favur ta' wliedhom tal-fond Springvale, Triq id-Dwieli, Burmarrad, kienet intiza biss sabiex tippregudika lill-esponent.

Illi s-sitwazzjoni hija tali illi filwaqt li l-intimati ghandhom ghad- disposizzjoni taghhom fond residenzjali iehor, l-esponent ma ghandux u qieghed jigi mcahhad li jifforma familja gewwa proprjeta appartenenti lilu.

Illi l-abbuz da parti tal-intimati qed jikkawza "hardship" serju lill-esponent.

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet premessi tawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond li jgib in-numru 121 gja 87, li

jinsab gewwa Triq Burmarrad, Burmarrad u ghal dan il-han tipprefiggi zmien xieraq ghall-intimati sabex jizgumbraw mill-istess fond.”

Ra r-risposta tal-intimati li tghid hekk:

“Illi l-esponent Joseph Briffa jikri minghand ir-rikorrenti r-Razzett li jinsab f’Sinja numru 121, maghruf bhala ‘il-Palazz, Burmarrad Road, Burmarrad, bil-kera ta’ hamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

“Illi l-esponent Joseph Briffa jikri wkoll bi qbiela minghand l-istess rikorrenti l-ghalqa maghrufa bhala ‘Ta’ Lippin’ Burmarrad, bil-kera ta’ tmienja u erbghin (Lm48) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

Illi permezz ta’ rikors tieghu tal-5 t’Ottubru, 2006 ir-rikorrent talab lil dan l-Onorabbli Bord jawtorrizah jirriprendi l-pussess tal-fond li jgib in-numru 121 gia 87, li jinsab gewwa Triq Burmarrad, Burmarrad u sabiex jipprefiggi zmien xieraq u perentorju ghall-esponenti sabiex jizgumbraw mill-istess.

Illi ghal kull buon fini l-esponenti jirrilevaw illi huma ma gewx notifikati bl-atti ta’ dan ir-rikors izda recentement saru jafu bl-ezistenza tieghu wara li gew hekk infurmati mir-residrenti tal-fond fejn ir-rikorrenti ghogbu malizjozament jeffetwa jinnotifika lill-esponenti.

Illi l-esponenti jopponu ruhhom ghat-talba tar-rikorrenti ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi l-esponenti jirrelevaw ukoll li r-rikorrenti diga ttanta jizgombra lill-esponenti mill-fond de quo permezz ta’ proceduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba liema proceduri spiccaw hesrem meta r-rikorrenti ceda bla riservi l-atti tar-rikors tieghu u sa llum ghadu ma hallasx l-ispejjes tal-esponenti. Ghaldaqstant, fl-ewwel lok, l-esponenti umilment jirrilevaw li dinl-istanza ma setatx

titqajjem a tenur tal-artikolu 907(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespos, dan l-Onorabbli Bord mhux kompetenti biex jisma u jiddeciedi dwar it-talbiet tar-rikorrenti peress illi si tratta ta' razzett li huwa parti integrali mar-raba imqabbla lill-esponenti.

3. Illi jrid jinghad illi l-isforzi tar-rikorrenti sabie jakkwista r-residenza tal-esponenti qed isiru minnu fil-kuntest tan-negozju tieghu ta' spekulatur ta' proprjeta'. Kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors, ir-rikorrenti kien jaf ben tajjeb dak li kien qed jakkwista minghand l-awtur tieghu fit-titolu, u sahansitra fil-mori tal-konvenju ghall-akkwist tal-immobbli, kien ipprova jinnegozja mal-esponenti sabiex jakkwista d-drittijiet tieghu fuq l-immobbli de quo u kien biss wara li sab rezistenza li beda jivvanta dawn il-pretenzjonijiet kif esposti fir-rikors tieghu.

4. Illi l-allegazzjoni li r-rikorrenti ghandu bzonn ir-razzett, ossia r-residenza ta' esponenti sabiex jghix fih hija wahda inveritiera. Kif ser jirrizulta waqt il-mori tal-kawza, r-rikorrenti ghandu mezzi sostanzjali u altru milli hemm xi htiega li l-esponenti jivvakaw darhom biex ikollu fejn joqghod ir-rikorrenti.

5. Illi l-allegazzjoni li l-esponenti naqsu li jesegwixxu manutenzjoni gewwa l-fond de quo hija wkoll inveritiera. Ir-razzett, ghall-kuntrarju huwa mizmum tajjeb u jservi biex fih tghix il-familja tal-esponenti filwaqt li jaqdi wkoll il-bzonnijiet tar-raba li hija parti integrali minnu.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti ma ghandhom ebda fond iehor fejn jistghu jistabilixxi r-residenza taghhom kemm il-darba huma jigu zgumbrati mir-razzett residenza taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjes kontra taghhom."

Semgha l-provi kwantu l-eccezzjoni preliminari tal-intimat:

Rat l-atti tal-kawza u semgha lid-difensuri tal-partijiet:

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimati li permezz taghha qieghdin jinvokaw id-dritt taghhom li ma jkunux rinfaccjati bi proceduri ohra kontra taghhom qabel ma rrikorrent ihallas tal-ispejjez tal-kawza ceduta minnu proposta precedetment ghal kaz in dizamina;

Illi mill-fatti in ezami jirrizulta illi fit-12 ta' Lulju 2005 l-istess rikorrent kien intavola proceduri quddiem il-Bord li Jirregola il-Kiri tar-Raba fl-ismijiet Mark Gaffarena vs Giuzeppi Briffa numru 7/05 JC. F'dawn il-proceduri, r-rikorrenti kien talab lill-Bord sabiex jittermina l-qbiela tal-fond mgharuf bhala "Il-Palazz", ufficcjalment immakat bin-numru 121, fi Triq Burmarrad, Burmarrad u r-raba ta' mieghu u dan fuq il-premessa li l-intimat kien kiser il-kundizzjonijiet tal-qbiela gravanti dan il-fond. Fil-mori tal-kawza, u senjatament waqt is-seduta tal-10 ta' Mejju 2006, ir-rikorrent ipprezenta nota ta' cessjoni inkondizzjonata u dak in-nhar il-Bord iddikjara ir-rikors cedut. Fis-6 ta' Ottubru, 2006, u cioe sitt xhur wara, ir-rikorrent ippronopa il-procedura odjera sabiex dan il-Bord jawtorizzah jirriprendi il-pussess tal-fond 121 gia 87, Triq Burmarrad, Burmarrad fuq il-premessa ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond u li l-istess rikorrent ghandu htiega personali tieghu.

Illi ghalhekk skond l-insenjament tal-Qrati taghna, jikkonkorru is-segwenti fatti ai termini tal-artikolu 907(2) tal-Kap 9: Il-fond mertu tal-kawza odjera huwa l-istess fond mertu tal-kawza ceduta u l-partijiet huma l-istess fiz-zewg kawzi; It-talbiet huma ghar-ripreza tal-istess fond b'xi varjazzjoni zghira fil-premessi; il-kawza odjerna kienet proposta sitt xhur wara li l-Bord tal-Kiri tar-Raba kien iddikjarra ceduta l-kawza u ghalhekk zgur mhux qabel tali cessjoni; l-ispejjez tal-ewwel kawza ghadhom ma thallsux; il-kawza kienet ceduta b'mod inkondizzjonat. Bil-konkorrenza ta' dawn il-fatti jivdal biss li jkun

determinat dak li ssoleva ir-rikorrent fis-sottomissjonijiet tieghu u cioe' li il-Bord li jirregola l-Kiri tar-Raba' mhux l-istess Bord li llum qed jisma din il-kawza skond l-artikoli 907(2). Illi dan il-punt kien trattat ghal-diversi drabi mill-Qrati taghna u dan il-Bord ma jhoss li ghandu jiddelibera fit-tul dwaru ghajr li jghid li l-Bord qua Tribunal huwa meqjus bhala Qorti u ma hemm l-ebda lok ghal interpretazzjoni wiesgha tal-kelma Qorti b'mod li meta l-artikolu jsemmi "kawza" ma jaghmel ebda riferenza dwar jekk dik il-kawza tkunx proposta fl-istess Qorti li kienet semghet l-ewwel kawza jew Qorti ohra.

Ghal dawn il-mottivi, tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati u tiddikjara l-azzjoni nulla u bla effett u ghalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kaz;

L-ispejjez ta' din l-istanza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrent.

< Sentenza Finali >

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