MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2010

Rikors Numru. 9/1999/1

Agnese Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Anna Maria Spiteri Debono proprju u bhala prokuratrici ta' ohtha Karen Preziosi.

vs

Joseph Fenech u b'digriet tal-14 ta' Dicembru 1999 il-gudizzju kien trasfuz f'isem Dolores Fenech bhala kuratrici ta' zewgha Joseph Fenech u b'nota tat-18 t'Ottubru 2004 assumiet l-atti Dolores Fenech stante il-mewt ta' Joseph Fenech fil-mori tar-rikors.

Il-Bord

Ra r-rikors promutur:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' l-art maghrufa bhala "Tar-Ras" limiti ta' Marsaxlokk, liema art hija tal-kejl ta' cirka tmienja u ghoxrin tomna [28 tomna];

Illi r-rikorrenti kienu taw l-art imsemmija fuq qbiela lil Lonzu Fenech permezz ta' skrittura datata 17 ta' Gunju, 1987 [dokument "A"] u sussegwentement din ir-raba giet imdawwra fuq iben Lonzu Fenech u cioe fuq l-intimat skond skrittura datata 10 ta' Settembru, 1987 [dokument "B"];

Illi dina l-art hija mqabbla ghand l-intimat bir-rata ta' hamsa u ghoxrin lira Maltija [Lm25] fis-sena pagabbli fil-15 t'Awissu;

Illi l-istess intimat issulloka jew trasferixxa l-kirja ta' l-art imsemmija minghajr il-kunsens tar-rikorrenti lil terzi u ippermetta li jitbiddel l-uzu ta' l-istess art hekk kif jigi ppruvat fil-kors tal-kawza;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizzahom jiehhu lura l-pussess tal-art fuq imsemmija;

Bl-ispejjes;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat :

Illi, fl-ewwel lok, hu mehtieg illi ssir il-legittimazzjoni ta' l-atti peress illi l-intimat Joseph Fenech jinsab civilment interdett;

Illi, fit-tieni lok, ir-rikors odjern ma giex prezentat tliet xhur qabel l-gheluq ta' l-iskadenza fil-15 t'Awissu, 1999, u ghaldaqstant huwa irritu skond il-ligi 9 (l-artikolu 4 tal-Kap 199);

Illi, minghajr preguddizju ghall-premess la saru xi sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja ta' l-art u lanqas ma gie permess illi jitbiddel l-uzu ta' l-istess art, kif allegat fir-rikors odjern."

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza kien jehtieg qabel xejn li jkunu indirizzata tnejn mill-eccezzjonjiet tal-intimat qabel il-Bord ikun jista' jghaddi ghad-decizzjoni tieghu fil-mertu. L-ewwel objezzjoni tal-intimat kienet sorvolata billi mart l-intimat assumiet l-atti bhala kuratrici ta' zewgha u dan permezz ta' digriet tal-14 ta' Dicembru 1999 ta' dan il-Bord diversament presedut. Sussegwenti l-mewt tal-intimat, l-atti kienu assunti mill-istess martu. It-tieni eccezzjoni, izda, ma jidhirx li kienet indirrizzata minn dan il-Bord diversament presedut meta l-kawza thalliet ghas-sentenza u ghalhekk ser tiehu precedenza fl-ordni ta' din id-decizzjoni;

Fl-eccezzjoni tieghu, l-intimat kien objetta l-fatt illi r-rikorrenti intavolaw ir-rikors taghhom minghajr ma osservaw id-dispost tal-artikolu 4(1) tal-Kap 199. Dan jipprovdi illi rikors bhal dak in dizamina ghandu jkun intavolat mhux aktar tard minn tlett xhur qabel l-eghluq tal-iskadenza tal-kera. Bhala fatt, ir-rikors odjern kien introdott fl-14 ta' Gunju 1999 u skond l-istess rikorrenti, l-kera jiskadi kull-15 t'Awissu u ghalhekk l-komputazzjoni tal-intimat hija korretta bil-konsegwenza li l-procedura kienet introdotta wara t-tlett xhur mill-eghluq tal-kera.

L-arikolu 4(1) tal-Kap 199 jipprovdi testwalment:

4. (1) Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –

(*a*) ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess, u

(*b*) talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, u jigi ipprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja:

Dwar dan, il-Bord gia kellu l-okkazzjoni jesprimi ruhu fil-kawza fl-ismijiet Myriam Pace vs Francesco Zammit et, Rik 8/2007 deciz fis-17 ta’ Novembru 2010 fejn dan il-Bord kien iddecieda bil-mod segwenti:

“Dan huwa certament nuqqas da parti tar-rikorrenti li tosserva dak rikjest mil-ligi specjali meta adiet lil dan il-Bord sabiex jordna l-izgumbrament tal-intimati mir-raba’ *de quo*. Nuqqas dan li jimmerita ezami dwar jekk l-atti jistghux ikunu salvati *cio nonostante.* Dan hu, wara kollox, wiehed mill-obbligi ta’ dan il-Bord meta si tratta ta’ incidenti simili. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell “… din il-Qorti ma tkunx qieghda tghid haga gdida jekk tafferma li tant fid-dottrina kemm fil-gurisprudenza nostrali u estera, dejjem gie ritenut li kemm jista’ jkun l-atti ghandhom jigu salvati, anzicche annullati, jew dikjarati nulli. Lanqas jista jigi nnegat li l-gurisprudenza taghha allikat certa liberalita…” u dan gia fl-1964 kif jidher citat fl-Appell Civili fl-ismijiet Rosalie Mifsud et vs Carmelo Pace Gasan et 28 ta’ Frar 1994. Huwa f’dan l-isfond ghalhekk li dan il-Bord ihossu fid-dover li jsalva l-atti minkejja l-eccezzjoni tal-intimati kemm il-darba dan hu konsentit mic-cirkostanzi kollha tal-kaz;

In primis, mill-qari tal-artikolu 4 (1) tal-Kap 199 jidher li dan ir-rekwizit mhux wiehed li jammetti xi forma ta’ temprament. Forsi jkun utili li jittiehdu xi analogiji minn xi disposizzjonijiet ohra tal-ligi diversa li dwarhom kien hemm decizjonijiet tal-Qrati taghna. Wiehed minn dawn huwa l-artikolu 14(2) tal-Kap 69 li jipprovdi ghal dik ic-cirkostanza fejn sid il-kera jixtieq jawmenta l-kera pagabbli. Skond dak ravvizat fil-fuq citat artikolu, sid il-kera jista’ jirrikorri ghall-procedura tal-awment, f’kaz li dan ikun jeccedi €93.17 fis-sena, billi fi zmien <u>mhux anqas min xahar</u> [sottolinear tal-Bord] mill-iskadenza tal-kera javza lill-inkwilin li behsiebu jawmenta il-kera jew jibdel il-konsiderazzjonijiet tal-istess mill-iskadenza li jmiss b’dan illi l-inkwilin ikollu dritt jadixxi lil dan il-Bord biex jitolbu jichad t-talba tal-awment jew tal-bdil fil-kondizzjonijiet. F’kawza fejn l-Bord tal-Kera kien adit mill-inkwilin sabiex jiddiciedi *inter alia* li l-ittra li permezz taghha kien interpellat ihallas awment fil-kera kienet nulla u bla effett

ghaliex maghmula fi zmien oltre dak prevvizt mill-ligi, l-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Borg vs Av. Dr. Vincent Falzon et 30.1.2009** irriteniet hekk:

Fil-fehma ponderata ta’ din il-Qorti l-motiv kollu tal-precitata disposizzjoni tal-ligi hu dak tal-manifestazzjoni da parti tal-lokatur illi b’dak l-att gudizzjarju huwa jgib a konjizzjoni tal-kerrej il-volonta` tieghu li ma jridx igedded il-kera jekk mhux b’dik iz-zieda u b’dawk it-tibdiliet fil-kondizzjonijiet. Huwa dan, fil-hsieb tal-Qorti, il-punt fokali ta’ l-artikolu tal-ligi;

Issa fil-kaz prezenti l-appellanti, filwaqt li jirrikonoxxu illi l-ittra ufficcjali taghhom (5 ta’ Novembru, 2007) giet prezentata f’anqas minn xahar mill-ewwel skadenza tal-kiri li kien imiss (1 ta’ Dicembru, 2007), jadducu bhala argoment illi dik l-inosservanza preciza ta’ dak it-terminu ma kellhiex tittraduci ruhha, bi pregudizzju ghalihom, illi l-Bord, ghal dik ir-raguni, jiskarta t-talba taghhom ghall-awment jew ghall-modifikazzjoni tal-kondizzjonijiet. Huma, anzi, jsostnu illi dik l-ittra ufficcjali mhux prezentata fiz-zmien rikjest mil-ligi kellha, se mai, tiswa ghall-iskadenza sussegwenti tal-kera. Ma’ dan l-argument l-appellat s’intendi ma jaqbelx u jissottometti illi, diversament, jinholoq strapp procedurali ghall-vot tal-ligi fis-succitat provvediment;

Gja aktar ‘il fuq il-Qorti irriflettiet fuq il-punt baziku ta’ l-artikolu tal-ligi. Jigi aggunt ulterjorment illi bejn iz-zewg interpretazzjonijiet tal-partijiet, il-Qorti tara li dik supplita mill-appellanti hi forsi l-aktar wahda konsistenti u attinenti ghas-sens prattiku fir-rizoluzzjoni tal-kwestjoni, u, principalment ukoll, ghall-evitar ta’ spejjez bla bzonn u hela ta’ energija zejda. Terga’, ukoll, l-artikolu ma jikkommina l-ebda nullita` u din in-nullita` ma tistax lanqas tigi dezunta jekk ma hijiex espressament stabbilita minn disposizzjonijiet ohra li jirrigwardaw proceduri specjali;

Kif taraha din il-Qorti jekk l-ittra ufficcjali giet, kif inhu l-kaz, intavolata tardivament, l-inosservanza tat-terminu kellu, iva, il-konsegwenza li jtellef lil-lokatur il-beneficcju ghaz-zieda u ghat-tibdil tal-kondizzjonijiet, gudizzjarjament

stabbiliti, ma' l-iskadenza partikolari li kien imiss izda mhux ukoll ghal dik posterjuri mir-rimanenti perijodu tar-rilokazzjoni.

Illi mis-sentenza appena citata, li l-Bord deherlu li ghandu jirriproduci parti sostanzjali minnha, jemergi illi jehtieg li jkun ezaminat il-punt fokali tal-artikolu tal-ligi. F'dak il-kaz, l-interpellanza intempestiva setghet biss ittellef lil sid il-kera mill-beneficji tal-awment, jekk jintlaqghu, ghal dik is-sena izda mhux ghas-snin sussegwenti u dan ghaliex, kif dezumibbli, l-procedura tista' terga ssir fi kwalunkwe sena posterjuri u ghalhekk ma hemm l-ebda skop li dik l-ittra tkun dikjarata nulla gialadarba tista' sservi ghal sejhiet sussegwenti.

Fil-kaz in dizamina jemergi l-ewwel haga illi din hija ligi specjali li tolqot ir-relazzjoni bejn is-sid u l-gabilott tar-raba mikri. Fl-isfond ta' dan jehtieg li jkunu osservati certi rekwiziti bhalma huma z-zmien meta l-Bord ghandu jordna l-izgombrament mir-raba' meta jilqa' talba ghall-hekk abbinat mal-15 t'Awissu ghaliex dan il-mistier huwa wiehed specjalizzat. Kif inhu ben risaput, hafna mill-anniversarji tal-kera tar-raba huma marbut mal-15 t'Awissu , bhal, del resto, dak in dizamina u dan mhux b'kumbinazzjoni izda proprju ghaliex marbut maz-zmien ta' zergha tal-ucuh u hwejjeg simili. Issa fil-kaz tal-artikolu 4 (1) il-legislatur ried illi meta ssir talba ghas-sanzjoni estrema ta' zgumbrament dik it-talba ghandha ssir permezz ta' rikors mhux aktar tard minn tlett xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kera, li bhal kirjiet ohra kif fuq intqal, taghlaq fil-15 t'Awissu. Dan ifisser li appena l-bidwi isir jaf b'dawn il-proceduri, jista' jirregola ruhu fil-konfront taz-zergha tal-ucuh u hwejjeg ohra. Jemergi minn dan illi l-punt fokali tal-ligi hu li ma tistax validament tkun proposta azzjoni kontra l-bidwi jekk mhux bil-mod ravvizat fil-ligi u l-Bord hu tal-fehma illi anke jekk igebbed dan ir-rekwizit b'mod li jghid li l-atti jistghu ikunu salvati ghaliex jistghu jitqiesu li saru entro it-termini tal-iskadenza li jmiss, ikun qed jaghti lok ghal interpretazzjoni hazina li r-rekwizit sancit mil-legislatur seta allur ma sar xejn.

L-artikolu 789 tal-Kap 12 jiprovdi illi l-eccezzjoni ta' nulllita tista' tinghata, fil-kaz tas-subinciz (c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena' ta' nullita', kemm il-darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullita, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-atti jigu dikjarati nulli, u fis-subinciz (d) jekk l-atti ikunu nieqsa minn xi partikolarita' essenzjali espressament mehtiega mil-ligi. Dawn iz-zewg disposizzjonijiet huma kolpiti bil-*proviso* tal-istess artikolu li jiddisponi li din l-eccezzjoni ma tistax tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni ikunu jistghu jissewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-ligi. Naturalment l-ligi hawn tirreferi ghall-artikolu 175 tal-Kap 12 izda minn ezami ta' dan id-dispost tal-ligi, ma hemm xejn li l-Bord jista' jawtorizza bhala tibdil li jista' jsalva din il-procedura ghaliex ebda tibdil fih ma jista' qatt jissana l-fatt illi r-rikors promutur kien prezentat wara z-zmien espressament stipulat fil-ligi specjali."

Il-fattispecie ta' dak il-kaz huma simili ghal kaz in dizamina. Is-subartikolu (1) tal-artikolu 4 ma jaghmel l-ebda distinzzjoni bejn dik it-talba ghar-ripreza bazata fuq il-bzonn tar-raba' mis-sid u dik it-talba minhabba ksur fil-kondizzjonijiet lokatizji u ghalhekk jidher car illi dan it-terminu japplika ghaz-zewg eventwalitajiet. Ir-rikorrenti ma ghamlu l-ebda osservazzjoni dwar din l-eccezzjoni sia tul it-trattazzjoni tal-kawza kif ukoll fin-nota ta' sottomissjoniiet taghhom u ghalhekk il-Bord ma inghata ebda raguni ghaliex ghandu jiddipartixxi mill-fehma tieghu fuq dan il-punt u ma jarax ghaliex m'ghandux jadotta l-istess konkluzzjonijiet raggunti fil-kawza fuq citata anke f'dan il-kaz;

Kwantu l-mertu, jirrizulta manifest illi fuq din l-ghalqa hemm mansab jew aktar minn wiehed li skond l-intimata u missierha ilhom hemm ghal aktar minn tletin sena. Inizjalment dawn kienu jintuzaw minn zewgha izda meta n-negozju tieghu waqa' fuq martu minnha promort, l-intimata talbet l-ghajnuna ta' missierha sabiex jiehu hsieb hu r-raba'. Huwa fil-fatt beda jiehu hsieb dan ir-raba' bil-qliegh provenjenti jmur ghand l-intimata, kif ukoll in-negozju tal-bejgh tal-pitrolju. It-trobbija tal-annimali beda

jiehu hsiebha hadd iehor. Missier l-intimata Joseph Spiteri qal li kien jizra l-ghalqa bil-qamh u meta bdew isiru vendikazzjonijiet, fosthom hruq tal-ucuh tar-raba’, huwa talab lil Anglu Fenech sabiex joqghodlu ghassa u bhala kumpens ihallih juza l-mansab u l-kamra li kienu ilhom jezistu ghal zmien twil. Dan si tratta ta’ parti insinifikanti tar-raba’ minn kejl ta’ cirka disa u ghoxrin tomna. Ma jidher ebda patt ta’ sullokazzjoni b’dan l-agir u ma hemm l-ebda bdil fid-destinazzjoni tieghu. Jekk l-allegata sullokazzjoni hija fil-konfront ta’ missier l-intimata, huwa ben akkolt fil-gurisprudenza taghna illi l-inkwilin mhux neccesssarjament jahdem ir-raba’ huwa stess izda jista’ jqabbad nies biex jaghmlu hekk f’ismu. Jekk l-allegata sullokazzjoni tirreferi ghal dik favur Anglu Fenech, iridu jkunu s-sidien li jippruvaw l-allegazzjoni taghhom, haga din la ma rnexxilhomx jaghmluha la bix-xhieda tal-inkwilini girien tal-intimata, lanqas bix-xhieda tas-Sindku li ghogbu jippresta s-servizzi tieghu fi kwistjoni purament civili.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jiddisponi minn dan ir-rikors billi fl-ewwel lok jiddikjara li hu irritu u null u fit-tieni lok, jekk *gratia argomenti* dan mhux il-kaz, jichad it-tabiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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