MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-30 ta' April, 2012

Rikors Numru. 97/2011

James Gollcher (ID 290927M) f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Marianne Galea Naudi (passaport Ingliz numru 018091600) u Peter Anne Minter (passaport Ingliz numru 017557644) ahwa Scott, Karl Gollcher (ID 457256M) Mark Gollcher (ID 337464M), Karin Xuereb (ID 862654M) u Erika Hili (ID 33458M), ahwa Gollcher

vs

Joseph Bonello

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenti kienu jikru l-fond 259, Triq ir-Repubblika, Valletta lil Leonard Lopez, Juliette Lopez, u Regency Estates Limited bhala Successuri fit-titolu tal-kerrejja originali Raphael Said u Edgar Baldacchino;

Illi l-intimat kein jokkupa l-fond b'sollukazzjoni minghand l-inkwilini u l-esponenti;

Illi l-kirja msemmija giet terminata bi ftehim mal-istess Leonard Lopez, Julietta Lopez u Regency Estates Limited, u konsegwentement kull jedd li seta' kellu l-intimat bhala subinkwilin spicca mat-tmiem ta' dik il-kirja;

Illi minkejja dan, l-intimat Joseph Bonello baqa' jokkupa l-fond abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, u ghadu qed jokkupah hekk sal-lum;

Illi ghalkemm gie interpellat, anke permezz ta' ittra ufficjali, biex jizgombra mill-imsemmi fond u jirrilaxxah battal favur l-esponenti, l-intimat Joseph Bonello baqa' inadempjenti;

Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dsipensa tas-smigh taghha billi, safejn jafu l-esponenti, l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti kontra t-talbiet taghhom;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li dan il-Bord jidhirlu xieraq, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli joghgbu;

1. Jiddeciedi t-talba bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini;

2. Konsegwentement, jordna lil-istess intimat sabiex fi zmein qasir u perentorju li jigu lilu prefiss, jizgombra mill-fond 259, Triq ir-Repubblika, Valletta, li huwa qieghed jokkupa abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, u jirrilaxxjah liberu u vojt favur l-esponenti;

Bl-ispejejz, inkluz dawk ta' l-ittra interpellatorja tal-31 ta' Mejju 2011 u tal-ittra ufficjali tal-21 ta' Lulju 2011, kontra l-intimat li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni;

B’riserva ghal kull azzjoni, inkluz ghad-danni, kompetenti lill-esponneti skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-intimat Joseph Bonello;

1. Preliminarjament l-inkompentenza ratione materiae ta’ dan l-Onorabbli Bord in virtu tas-segwenti:

(a) Jinsab provdut f’sub-artikolu 4 tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini – Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li “Minkejja d-disposizzjonijiet ta’ kull ligi ohra, l-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta’ fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta’ Titolu IX tat-Taqsima II tal-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili. Fuq il-Kuntratt tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta’ fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu intemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja.” Issa jekk kif qeghdin jistqarru r-rikorrenti fir-rikors promotorju taghhom il-kirja giet terminata bil-ftehim mal-kerrejja allura ma ghadx hemm kirja il-u ghab-bazi ta’ dak provdut fl-imsemmi sub-artikolu 4 tal-artikolu 16 il-kompetenza ta’ dan l-Onorabbli Bord ma hijiex u lanqas tista’ tkun radikata f’dan l-istess Onorabbli Bord. Dwar dak stipulat fl-ahhar parti ta’ l-imsemmi subartikolu 4 tal-artikolu 16 u cjoe’ l-kliem “inkluzi kwazi dwar okkupazzjoni ta’ fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja” jinghad illi l-kawza odjerna ma tinkwadrax ruhha fit-termini ta’ din l-inkluzzjoni ghad illi mill-imsemmija kliem jidher car li l-hsieb tal-legislater kien li l-Bord ikollu kompetenza sabiex jiddeciedi dwar kawzi ta’ okkupazzjoni ta’ fondi meta l-kirja tkun intemmet biz-zmien. In sostenn ta’ dan hija l-kelma uzata fit-test ingliz tal-ligi u cjoe, il-kelma “expired” u l-kliem (ghalkemm ma tantx felici) “ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja”. Jidher car li l-legislatur kellu fil-hsieb tieghu dawk is-sitwazzjonijiet fejn il-kerrej jew okkupant jibqa’ fil-fond wara li jkun skada z-zmien tal-kirja. Jirrizulta car fil-kaz odjern ma kienx hemm tmiem tal-kirja kawza tal-fatt li skada z-zmien izda terminazzjoni ta’ kirja bi ftehim mal-kerrej originali li ma tiffigurax fil-kliem fuq citati;

(b) tenut kont il-konsiderazzjoni fuq espressa, huwa principju gurisprudenzjali ferm assodat li l-Qorti kompetenti sabiex tissindika u tiddeciedi dwar it-talba ghall-fini ta’ zgumbrament minn fond a bazi tal-premessa li l-intimat ikun qed jokkupa l-fond de quo minghajr titolu hija dik ordinarja [ara sentenza Qorti ta’ l-Appell 29 ta’ Settembru 1948 fil-kawza fl-ismijiet Gaetano Cauchi vs Dr. Tommaso Fenech nomine; Sentenza Qorti ta’ l-Appell 30 ta’ Marzu 1982 fil-kawza fl-ismijiet Rinaldo Wismayer vs Paolo Saydon et; Sentenza Qorti ta’ l-Appell 10 ta’ Ottubru 2008 fil-kawza fl-ismijiet Richard Borg Ginger pro et noe vs Frank Caruana et]. Jirrizulta car mill-premessi u kawzali tar-rikorrenti li huma qeghdin jippernjaw il-kawza u t-talbiet taghhom fuq il-fatt li l-kirja giet terminata u li ghalhekk l-intimat Joseph Bonello gja sub-inkwilin qieghed jokkupa l-fond de quo minghajr titolu validu;

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, f’kaz li dan l-Onorabbli Bord jiddeciedi li huwa radikat bil-kompetenza mehtiega sabiex jiddeciedi dan il-kaz, l-intimat esponent jecepixxi li kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh tal-kawza s-sid James Gollcher mhux biss kien jef bis-sullokazzjoni u ttollera l-istess sollukazzjoni favur l-intimat izda b’atti specifici u mirata rrikonoxxa lis-subinkwilin intimat minflok il-kerrej;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Ra l-atti tar-rikors kif ukoll in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet rigwardanti l-eccezzjoni preliminari;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza in parti dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimat li permezz taghha kkontesta l-kompetenza ta’ dan il-Bord *rationae materiae*. Din kienet eccepita fuq il-ragunament illi la darba r-rikorrenti qed jitlob l-izgumbrament tal-fond *de quo* fuq il-premessa illi dan il-fond huwa okkupat mill-intimat minghajr titolu validu fil-ligi u li ghalhekk huma l-Qrati ordinarji hekk kompetenti

sabiex jiehdu konjizzjoni ta' kawzi b'din is-*subjecta materia*. Kif jemergi mir-rikors promutur u mix-xhieda ta' intimat meta ddepona biex jiggustifika li ghandu raguni valida jikkontesta l-uzu tal-procedura sommarja, l-intimat qed jokkupa l-fond in kwistjoni bhala subinkwilin. Il-lokazzjoni originali bejn r-rikorrenti u l-kerrej tieghu intemmet u per konsegwenza r-rikorrenti qed jitlob lill-intimat jizgombra mill-fond la darba t-terminazzjoni tal-inkwilinat ggib maghha t-terminazzjoni tas-subinwkilinat. Ghalhekk din hija azzjoni bazata fuq l-artikolu 16(4) tal-Kap 69 li permezz tieghu dan il-Bord jista' ukoll ikun adit sabiex jisma kawzi ghal talbiet ta' zgumbrament wara li tkun terminata lokazzjoni. L-objezzjoni sollevata mill-intimat mhix wahda gdida ghal dan il-Bord tant li gia kellu okkazzjoni jiddeciedi dwarha f'diversi kawzi ohra fosthom **HSBC Bank Malta plc vs Edward u Joanne konjugi Camilleri** – 30.1.2012, **Il-Prim Mhallef Emeritus Professur Hugh Harding vs Doris Zammit** Rik 64/2010 deciz fl-10 t'Ottubru 2011 u **Martin Aquilina et vs Primrose Poultry Products Ltd** Rik 39/2005 deciz 13 ta' Gunju 2011 u b'dik l-aktar recenti fl-ismijiet **HSBC Bank Malta plc vs Carmelo u Carmen konjugi Cassar 12.3.2012.** Il-kawza odjerna ma tippresta ebda aspett jew cirkostanza differenti b'tali mod li dan il-Bord ghandu jiddeciedi b'mod divers hlief ghat-tezi novativa illi l-artikolu 16(4) japplika ghal dawk il-kazi fejn ssir "terminazzjoni" tal-kirja;

Dwar dan l-ahhar aspett, l-intimat hu tal-fehma illi l-kelma "terminazzjoni" hija ristretta ghal dik ic-cirkostanza fejn il-kirja tispicca biz-zmien tant li fit-test Inkliz l-legislatur uza l-kelma "expired". Izda r-rikorrenti ghandu ragun meta jissenjala l-artikolu 74 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jipprovdi li f'kaz ta' kunflitt bejn it-test Malti u dak Inkliz ghandu jipprevali t-test Malti. F'dan il-kaz ghalhekk jitqies illi l-legislatur uza l-kelma "terminazzjoni" fl-aktar sens ampju taghha minghajr restrizzjoni u certament t-tmien ta' kirja sia ghaliex giet fi tmiemha minhabba li skada t-terminu tal-kera kif ukoll minhabba cirkostanza bhal dik in dizamina jaqghu fis-sinifikat tal-kelma "terminazzjoni". Il-Bord ghalhekk waqt illi jaghmel referenza ghas-sentenzi fuq

citati u dan a skans ta’ ripetizzjoni, jichad l-eccezzjoni sollevata mill-intimat;

L-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza In Parte >

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