MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 42/2011

Carmelo Grima
(ID 607082M)

vs

James McClean
(ID 184097M)

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fis-6 ta' April 2011 fejn stqarr illi huwa jikri garage internament immarkat Nru 1, bl-entratura tieghu fi Triq il-Bufura, Kappara, San Gwann, sottopost ghal blokk ta' appartamenti maghrufa bhala "Villa Vienna", Triq Anton Schembri, Kappara, San Gwann lill-intimat.

Huwa stqarr illi r-rikorrent jikri lill-intimat kemm il-garage meritu tal-kawza odjerna kif ukoll appartament fl-istess blokk ta' appartamenti u, permezz ta' sentenza preliminari

ta' dana il-Bord, diversament kompost, datat 5 ta' Novembru 2008 u kkonfermata mill-Appell fit 2 ta' Ottubru 2009, gie determinat illi l-kirja tal-garage kien separat u distint bill-kirja ta' l-appartament.

Huwa stqarr li, permezz ta' Ittra Ufficjali datata 9 ta' Frar 2011, huwa talab lill-intimat jivvaka il garage u jikkonsenjalu c-cwievet abbazi tal-emendi godda li kienu ddahhlu fil-Kodici Civili bl-Att X tal 2009, liema fatt huwa qatt ma ghamel.

Illi ghalhekk huwa talab lill Bord sabiex, in vista tal-fatt li l-intimat ma fadallux aktar titolu ta' kera fuq il-garage in vista tal-Ittra Ufficjali datata 9 ta' Frar 2011, tawtoriza lill-esponenti jirriprendi l-pussess tal-hgarage de quo u jordna l-izgumbrament ta' l-istess intimat.

Ra illi, wara illi inghata l-permess jippresenta l-eccezzjonijiet minn dana il-Bord kif diversament ppresjedut fit 2 ta' Mejju 2011, fis-16 ta' Mejju 2011 huwa ippresenta l-eccezzjonijiet tieghu. Fuq bazi preliminari, l-intimat laqa' ghal dak mitlub billi eccepixxa r-*res judicata* peress illi l-kwistjoni kienet gia giet deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fit 23 ta' April 2010. Huwa eccepixxa wkoll, preliminarjament, illi dana il-Bord ma kienx kompetenti sabiex jisma l-kaz peress illi l-esponent ma kellux titolu ta' kera u kien qed jokkupa l-fond bla titolu. Fil-meritu, imbghad, l-intimat eccepixxa illi l-garage jifforma parti mir-residenza tal-intimat mikrija mir-rikorrent lilu u ghalhekk l-azzjoni tar-rikorrent ibbazata fuq l-artikolu 1531H ma tregix.

Rat l-affidavit ta' Carmelo Grima, missier ir-rikorrent Carmelo Grima, illi kien originalment il-prokuratur generali ta' ibnu meta dana kien imsiefer barra minn Malta, ippresentat fis-16 ta' April 2012, wara liema data il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-ewwel zewgt eccezzjonijiet.

Rat illi fit 28 ta' Gunju 2012, dana il-Bord, kif diversament ippresjeduta, sospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza

urrikuzat ruhha peress illi kienet gia esprimiet ruhha f'dana il-kaz f'sentenza tal 5 ta' Novembru 2008.

Rat illi fit 8 ta' Ottubru 2012, meta dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz, il-partijet qablu illi kellhom jaghmlu sottomissjonijiet bil-mitub u wara il-kawza tigi differita ghas-sentenza preliminari.

Rat is-sottomissjonjiet tar-rikorrent ippresentat fis 26 ta' Ottubru 2012 u in-nota ta' referenzi ippresentata mill-intimat fil 31 ta' Ottubru 2012.

Ikkunsidrat

Illi l-Bord, f'dana l-istadju, ma huwiex ser jidhol filmeritu tal-kaz per se izda sejjer jikkunsidra l-ewwel zewgt eccezzjonijiet imressqa mill-intimat, ossija dik ta' 'res judicata', u ta' 'inkompetenza ta' dana il-Bord'.

Dwar l-ewwel eccezzjoni ta' 'res judicata', l-intimat jikkontendi illi, la darba t-tlett rekwiziti sabiex tali eccezzjoni tirnexxi jesistu, ossija l-istess oggett, l-istess partijiet u l-istess meritu, peress illi gia saret talba identitka permezz tar-rikors 25/05 deciza b'mod finali fis-27 ta' Jannar 2011, dana jwassal sabiex tali kawza tigi dikjarata bhala gia deciza u ghalhekk ma ghandhiex tkompli tinstema.

Ir-rikorrent, da parte tieghu, jikkontendi illi l-azzjoni intavolata quddiem dana il-Bord fil-present hija msejsa fuq l-Artikolu 1531 (L) (1) tal-Kap 16 filwaqt illi l-azzjoni imsemmi mil-intimat kieen ibbazat fuq l-Artikolu 9 (1) (b) tal-Kap 69, u ghalhekk l-eccezzjoni tar-'res judicata' ma tregix.

Il-Bord jirrileva illi, filwaqt li huwa veru li l-oggett huwa l-istess, peress illi l-garage li tieghu qed jintalab ir-ripussess huwa l-istess garage meritu tal-kawza 25/05, u l-partijiet huma l-istess wkoll, il-meritu, certament ma jistax jitqies bhala l-istess.

Dana qieghed jinghad peress illi fil-kawza 25/05 deciza b'mod finali fis 27 ta' Jannar 2011, it-talba kienet ghar-ripriza tal-fond ghall-uzu personali tar-rikorrent, u ghalhekk skond l-artikolu 9 (1) (b) tal-Kap 69, filwaqt illi l-kawza odjerna tirrigwarda talba ghar-ripriza tal-fond peress illi r-rikorrent kien termina l-kirja lill-intimat abbazi tal-Artikolu 1531 (L) (1) tal-Kap 16 u ghalhekk kien qieghed jitlob li jirriprendi pussess tal-garage peress illi l-intimat ma ghandu ebda titolu fuq il-garage per se.

Illi ghalhekk, huwa car li, ghalkemm il-fini ta' l-azzjoni odjerna u dik tal-kawza 25/05 huma l-istess, ossija l-izgumbrament tal-intimat mill-garage tar-rikorrenti, il-meritu illi jwassal ghal tali fini huwa totalment differenti.

Ghalhekk, l-eccezjoni tar-'res judicata' imqajjma mill-intimat ma jregix.

It-tieni eccezzjoni imqajjma mill-intimat hija dik ta' nuqqas ta' kompetenza ta' dana il-Bord peress illi, skond l-intimat, la darba r-rikorrenti qieghed jikkontendi li l-intimat ma fadallux aktar titolu fuq il-garage, allura il-Bord ma huwiex kompetenti beix jisma tali kaz.

Ir-rikorrent, da parte tieghu, jikkontendi illi l-Artikolu 1525 (1) tal-Kap 16 jaghmilja cara illi huwa dana il-Bord li huwa kompetenti jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali.

Il-Bord jinnota illi, kif korrettement stabbiliet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza 'Abela vs Chetcuti, huwa car illi l-legislatur wera x-xewqa li kull kwistjoni illi tirrigwarda il-kiri ta' xi fond ikunu kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, a differenza ta' sentenzi illi kienu inghataw precedentement fejn saret differenza bejn kawzi li hemm titolu ta' kera u kawzi li ma hemm ebda titolu ta' kera.

Ghalhekk, in vista ta' tali legislazzjoni kif emendata, jidher car illi dana il-Bord huwa kompetenti sabiex jisma

kwalsiasi kwistjoni in konnessjoni ma' kuntratt ta' fond, anke il-kwistjoni odjerna,

Ghalhekk, l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenti imqajjma mill-intimat ma jregix.

Il-Bord, ghalhekk,

Wara illi sema it-trattazzjoni tal-abbli difensuri u ra in-noti ta' sottomissjonijiet taghhom,

Jghaddi beix jaqta u jiddeciedi billi

Jichad l-ewwel zewgt eccezzjonijiet tal-intimat.

Filwaqt illi tirriserva li tipprovdi dwar l-ispejjez fl-ahhar tal-kawza, il-Bord jiddiferixxi l-kawza ghat-tkomplija tal-kawza fuq il-meritu.

< Sentenza In Parte >

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