MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 7/2011

Emanuel Muscat (ID 487661M) u martu Theresa Muscat (ID 540265M)

vs

Josephine Vella

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-ragel tal-intimata Carmelo Vella llum mejjet kien jikri l-fond numru 51 gia numru 5 Triq Gamri Camilleri gia Triq Kurat Chetcuti, Mgarr, Malta minghand l-antenat fit-titolu ta' l-istess rikorrenti Tarcisio Camilleri versu l-kera ta' hmistax il-lira maltija (illum €34.94) fis-sena;

2. Illi l-imsemmija relazzjoni lokatizzja kienet giet terminata bejn is-sid u l-inkwilin in forza ta' kuntratt pubbliku atti Nutar Dottor Angelo Vella datat 20 ta' Ottubru, 1992, kopja ta' liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat Dok A;

3. Illi minn dakinhar tal-kuntratt il-quddiem, l-istess Carmelo Vella li kien de facto separat minn ma martu l-intimata Josephine Vella thalla jkompli jokkupa l-fond in kwistjoni minghand l-odjerni rikorrenti, li kienu akkwistaw il-proprjeta tal-istess in forza ta' l-precitat kuntratt Dok A b'mera tolleranza u xejn aktar;

4. Illi ghalhekk l-intimata qieghda tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proceduri bl-istess mera tolleranza minghand ir-rikorrenti kif kien igawdih qabel zewgha;

5. Illi r-rikorrenti jixtiequ jiehdu lura l-pussess liberu u battal tal-fond inkwistjoni u kwindi b'dan il-ghan kienu nterpellaw lill-intimata sabiex troddulhom lura u dana tramite ittra ufficjali datata 23 ta' Settembru 2010;

6. Illi l-intimata rrifjutat li trodd il-fond lura skond kif mitlub fl-imsemmija interpellanza u ghalhekk kellu jigi ntavolat l-odjern rikors;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara okkorrendo li r-relazzjoni lokatizzja kienet giet tassew terminata in forza tal-att pubbliku datat 20 ta' Ottubru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella u konsegwentement ghalhekk, l-intimata ma tista tivvanta ebda titolu validu fil-ligi fuq l-istess fond;
2. Tordna kwindi lill-intimata sabiex tizgombra l-barra mill-fond 51 Triq Gamri Camilleri, Mgarr, Malta fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-istess Bord u konsegwentement tawtorizza lill-istess rikorrenti jirriprendu l-pussess liberu u vakanti tal-precitat fond fl-istess zmien qasir u perentorju kif ordnat mill-Bord.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 23 ta' Settembru 2010 kontra l-intimata minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenta ghadha tgawdi titolu ta' kera fuq il-fond inkwistjoni;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost galadarba l-istess fond kien id-dar matrimonjali ta' l-esponenta u ta' zewgha defunt, hija ghadha tgawdi dritt ta' abitatio vita durante ex lege fuq l-istess fond;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* li l-esponenta tokkupa l-fond in kwistjoni fuq titolu prekarju dan il-Bord ghandu japplika l-provvedimenti stipulati mill-Kap 16 fejn min jitlob ir-radd lura ta' haga ikun qed jaghmel hekk bil-hsieb li tigi kkagunata hsara lil dak li minnhom tintalab lura tali haga u dan fid-dawl ukoll tal-fatt li l-esponenta ma ghandiex post alternattiv fejn toqghod a kuntrarju ta' l-atturi;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li dan il-Bord jghaddi sabiex jilqa t-talbiet attrici, dan il-Bord ghandu jikkundanna lill-istess atturi jhallsu somma li ghanda tigi likwidata okkorendo permezz ta' periti nominandi ekwivalenti ghal benefikati li l-esponenta ghamlet fil-fond in kwistjoni tul is-snin;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti, li huma sidien tal-fond in mertu, adew lil dan il-Bord b'talba li jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-istess fond wara li jiddikjara li din ma ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi sabiex tirrisjedi fih;

Illi kif jemergi mill-provi akkwiziti, r-rikorrenti Theresa Muscat, li hija bint l-intimata, kient xtrat il-fond *de quo* lura fis-sena 1992 flimkien mar-rikorrenti l-iehor Emanuel Muscat (ara Dok A a fol 3). L-intimata kienet separata *de facto* minn zewgha meta b'att pubbliku tal-20 ta' Ottubru 1992 (Dok A fol 3) kien akweixxa ghar-rixissjoni tal-lokazzjoni sabiex r-rikorrenti xtraw il-fond liberu u frank u fl-istess waqt accettaw li missierhom jibqa' jghix fil-fond fuq mera tolleranza. L-provi juru ukoll illi l-intimata ghamlet zmien tghix separatament minn ma' zewgha gewwa fond iehor pero' wara li marad zewgha u fuq xewqa tieghu, l-intimata marret tirrisjedi f'dan il-fond sabiex tiehu hsiebu fl-ahhar xhur ta' hajtu. Wara l-mewt ta' zewgha l-intimata baqghet tirrisjedi fil-fond *de quo* u issa r-rikorrenti qieghdin jitolbu r-ripreza tal-fond fuq il-premessa li l-intimata ma ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi anche ghaliex jekk issucediet fid-drittijiet ta' zewgha, qieghda tirrisjedi fil-fond fuq mera tolleranza. L-intimata ssostni illi l-fond kien originarjament mikri lilha u meta ghazlet li titlaq minhabba li l-hajja konjugali kienet saret impossibbli, zewgha kien baqa' jirrisjedi hemm. Issa li regghet maret toqghod fil-fond qabel miet zewgha, l-intimata tikkontendi li ghandha titolu ta' kera tant illi l-ewwel risposta taghha ghall-pretensjoni tar-rikorrenti hija f'dan is-sens;

Illi f'dawn ic-cirkostanzi l-Bord qieghed *ex officio* jissoleva n-nuqqas ta' kompetenza tieghu *rationae materiae* biex jiehu konjizzjoni u jiddeciedi din il-vertenza. Dan il-Bord huwa kompetenti jisma' kwistjonijiet biss fejn il-kirja tkun veljanti bejn il-partijiet. L-unika eccezzjoni hija dik kaptata fl-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta u dan kollu huwa rizultat tal-emendi fil-Kodici Civili u l-Kap 69 introdotti bis-sahha tal-Att X tal-2009. Ghalhekk f'kaz li l-kirja tkun intemmet, l-Bord ghandu kompetenza meta d-detentur jirrifjuta li johrog mill-fond u dan il-punt kien trattat diversi drabi minn dan il-Bord. Per ezemplari qed issir referenza ghall-kawza **Enriketta Bonnici vs Gordon Pace 40/2011** deciza minn dan il-Bord fit-28 ta' Gunju 2012 u konfermata mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Dicembru 2013. Issa minn ezami tal-

provi jemergi illi r-rikorrenti ma kienitx parti mill-kuntratt fejn irrinunzjat ghall-inkwilinat fis-sena 1992 u regghet dahlet fix-xena madwar sena qabel il-mewt ta' zewgha li bl-istess kuntratt accetta li jibqa' jirrisjedi fil-fond fuq mera tolleranza;

Illi kif kostantement ritenut illi l-kompetenza tal-Bord mhix radikata biss mill-eccezzjoni tal-intimat izda: "kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni ghall-istess talbiet" (**Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** App 6.10.2004). Ghalhekk f'kawza fejn r-rikorrenti qed jallegaw illi l-intimata qed tokkupa fond b'mera tolleranza, dan il-Bord ikun qed jarroga lilu nniffsu kompetenza li tispetta biss lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili jekk ikompli jisma' l-kaz. Stante li l-kompetenza jew nuqqas taghha tat-tribunali ordinarji jew specjali hija kwistjoni ta' ordni pubbliku, dan il-Bord qed jissolleva din il-kwistjoni kif dovut li jaghmel skond il-ligi u kif konfermat mill-Qrati taghna (ara Appell Kollegjali Anthony Azzopardi et vs Doris Behag et 133/2008 deciz 5 t'April 2013.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jiddikjara ruhu mhux kompetenti *rationae materiae* sabiex jiehu konjizzjoni tal-kaz u qieghed jillibera lill-intimata mill-osservanza tal-gudizzju u jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kaz;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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