MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2015

Rikors Numru. 66/2014

Francis u Rita konjugi Briffa, bin-numri tal-karta tal-identita' 697459(M) u 428760(M) rispettivament

vs

Felix Mifsud, bin-numru tal-karta tal-identita' 534464M

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata tmienja (8) ta' Jannar tas-sena elf, disa' mija u seba' u disghin (1997) (Dok A), l-esponenti krew lill-intimat il-fond, ossia garaxx internament indikat bin-numru wiehed (1), accessibli minn rampa u *drive in* privati, u wkoll accessibli minn Triq Valletta, Hal-Qormi.

2. Illi l-koncessjoni ta' kera kienet saret ghall-perjodu ta' hmistax (15) il-sena dekorribli mid-data tal-ftehim, u liema terminu llum skada w ma giex imgedded.

3. Illi l-intimat qieghed prezenzjalment jiddetjeni l-imsemmi garaxx minghajr titolu validu fil-ligi. Filwaqt illi l-istess intimat minkejja li gie diversi drabi nterpellat sabiex jizgombra, qieghed jirrifjuta illi jirritorna lura l-pussess tal-imsemmi garage lir-rikorrenti.

4. Illi r-rikorrenti jixtiequ illi jirriprendu lura l-pussess tal-imsemmi garage li huwa propjeta taghhom.

5. Illi fil-fehma tal-esponenti w safejn jafu huma, l-intimat m'ghandu ebda eccezzjoni x'jissoleva ghat-talbiet tar-rikorrenti.

6. Illi l-esponenti jafu b'dawn l-fatti kollha tal-kawza huma personalment.

Ghaldaqstant l-esponenti, in vista ta' dak kollu fuq premess, jitolbu lil dina l-Onorabbli Bord joghgbu, previa bid-dispensa tas-smiegh ta' dina l-kawza a tenur ta' l-artikolu 167 tal-Kapitolu tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta;

1. Jiddikjara illi l-intimat qieghed jippossjedi l-garaxx internament indikat bin-numru wiehed (1), accessibli minn rampa u *drive in* privati, u wkoll accessibli minn Triq Valletta, Hal-Qormi, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi garaxx, u ghal dan il-ghan tipprefiggi terminu qasir u p0065rentorju ghall-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti in vista tal-fatt li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta ahjar waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri;

2. Minghajr pregudizzju ghal premess u in linea preliminari qed tigi eccepita n-nullita' ta' din il-procedura stante li r-rikorrenti ntavolaw l-istess quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u fl-istess nifs iccitaw l-artikoli tal-Ligi tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi fit-tieni lok, in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghal premess jigi eccepit inoltre n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord *ratione materiae* in vista tal-fatt li r-rikorrenti qed iressqu l-pretenzjoni taghhom a bazi ta' nuqqas ta' titolu da parti tal-intimat;

4. Illi fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghal premess u fil-meritu, l-intimat qieghed fil-fatt jokkupa l-fond inkwistjoni taht titolu validu fil-ligi kif ser jirrizulta ahjar waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri fejn hu ntenzjonat u pruvat il-ftehim u negozju ntier li kien u ghad hemm bejn il-kontendenti fuq il-fond de quo.

5. B'riserva li jitresqu risposti ulterjuri skond il-ligi jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Semgha lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi din hija decizzjoni dwar zewg eccezzjonijiet ta' natura preliminari solevati mill-intimat bl-ewwel wahda titratta dwar in-nullita' tal-procedura odjerna u t-tieni wahda tirrigwarda n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae*;

Illi fl-eccezzjoni enumerata "2", l-intimat jissolleva n-nullita' tal-procedura odjerna *"stante li r-rikorrenti ntavolaw l-istess quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u fl-istess nifs iccitaw l-artikoli tal-Ligi tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta"*. Ezaminat r-rikors promutur ma jirrizulta xejn minn dak appena citat. Dak li jista' jqanqal kunsiderazzjoni huwa l-fatt illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord in forza tal-procedura specjali sommarja ravvizata fl-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-ligijiet ta' Malta. Dan huwa zbaljat ghaliex il-procedura tal-Bord, b'mod partikolari ghal dak li jirrigwarda l-procedura bid-dispensa ta' smiegh hija sancita fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 u ghalhekk r-rikorrenti kellu jirrikorri ghal dik il-procedura u mhux dik taht l-artikolu 167. Dan ma jimporta ebda nullita' izda ghandu l-effett li l-kawza ssegwi l-kors normali taghha u ma tkunx

deciza bid-dispensa ta' smiegh kif mitlub mir-rikorrenti. Din il-konsegwenza' gia hija riflessa fil-verbal tas-seduta tat-3 ta' Novembru 2014 fejn il-Bord awtorizza lill-intimat jikkontesta l-kawza anke ghaliex r-rikors pomutur kien priv mir-rekwiziti rigidi kif sanciti fl-artikolu 16A tal-Kap 9. Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tkun michuda;

Issa l-eccezzjoni l-ohra li titratta dwar in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord kienet timmerita kunsiderazzjoni ferm aktar profonda izda dan il-punt kien dibattut u deciz diversi drabi minn dan il-Bord u hawnhekk ma hemm l-ebda punt novattiv li mhux gia mistharreg. Fil-kaz odjern, l-intimat hu tal-fehma li dan il-Bord mhux kompetenti jiddeciedi kawza fejn r-rikorrenti jitlob dikjarazzjoni li l-intimat qed jidditjeni fond minghajr titolu validu fil-ligi. Il-fatti kif esposti mir-rikorrenti u kif accettati mill-intimat huma li l-intimat kien kera *garage* minghand r-rikorrenti ghal perjodu ta' hmistax-il sena. Dak il-perjodu ghadda u l-intimat baqa' jidditjeni l-fond minkejja t-talba tar-rikorrenti sabiex jilliberah;

In tema, tajjeb li ssir referenza ghad-decizjonijiet ta' dan il-Bord u bhala ezemplari fir-Rikors 96/2011 deciz fit-28 ta' Gunju 2012 fl-ismijiet **Victor De Brincat et vs Victor Filletti et** kienet trattat propju dan il-punt rigwardanti okkupazzjoni ta' villegjattura li llum ghandha l-istess *status* ta' *garage* kwantu din mhix aktar protetta bil-ligi specjali. F'dik il-kawza r-rikorrenti, bhal kaz odjern, kienu talbu l-izgombru tal-intimati minn villeggjatura wara li skada l-perjodu lokatizzju u ma xtaqux igedduh ulterjorment. Bhal f'dak il-kaz, il-Bord kien iccita l-artikolu 38 (a) ta' l-Att X tal-2009 li jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(4) tal-Kap 69 li jirravviza hekk:

> "(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili,

> Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, **inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.**"; (sottolinear u enfazi tal-Bord).

Il-*quid juris* ma tistghax tkun cara aktar minn hekk u ghalhekk anke f'dan il-kaz hija l-fehma tal-Bord illi huwa kompetenti jiddeciedi din il-vertenza fejn ir-rikorrenti sid qed jitlob dikjarazzjoni ta' detenzjoni ta' fond minghajr titolu wara li l-kerrej baqa' jiddetjeni l-fond minkejja li l-lokazzjoni giet fit-terminu taghha;

Ghal dawn il-motivi, anke t-tieni eccezzjoni qed tkun michuda;

Kwantu l-ispejjez ta' dan l-incident, la darba dan m'ghadux aktar punt novattiv, dawn ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza In Parte >

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