BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 77/2007/1

Dr. Kai Jochimsen ghan-nom u in rapprezentanza ta' Beatrice Margarita Wagner detentrici tal-karta ta' l-identita' Germaniza bin-numru 6117200610D/0612025/0007157/4 u wara l-mewt taghha l-atti kienu trasfuzi f'isem Ursula Glenk b'digriet tal-Bord tal-15/3/2013

vs

Renato Attard (K.I. nru 87559M)

Illum, 3 ta' Dicembru 2015

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti hija s-sid tal-fond bin-numru sebgha u erbghin (47), Triq il-Wied Birkirkara, liema fond l-intimat qed jiddetjeni b'titolu ta' kera;

Illi ghal perjodu twil hafna l-fond imsemmi inzamm maghluq u abbandunat u ghalhekk dan il-fond ma kienx u sa llum mhuwiex qed jintuza bhala r-residenza ordinarja ta' l-intimat;

Illi in oltre, fil-fond inkwistjoni gew ikkagunati diversi hsarat.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett kollu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzha tirriprendi l-pussess tal-fond bin-numru sebgha u erbghin (47), Triq il-Wied, Birkirkara u li ghall-fini ta' l-izgumbrament jigi prefiss lill-intimat terminu qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta ta' tal-intimat li tghid hekk;

i. Illi preliminarjament, l-esponenti jissolleva n-nuqqas ta' gurisdizzjoni u kompetenza '*ratione materiae*' ta' dan il-Bord sabiex jiehu konjizzjoni tal-kawza u jiddeciedi t-talbiet tar-rikorrent nomine, u dan in vista tal-fatt li t-titolu tal-intimat huwa naxxenti minn konverzjoni ta' emfitewsi temporanja f'kirja a tenur tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, b'konsegwenza ta' liema t-talbiet tar-rikorrent nomine ma jistghux jigi kkunsidrati minn dan il-Bord a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, izda mill-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja u dan ai termini ta' dak illi jiddisponu l-Kapitoli 12, 16 u 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

ii. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, u dejjem in linea preliminari r-rikorrent nomine ghandu jaghti prova pjena u rigoruza tal-awtorizazzjoni u r-rapprezentanza illi huwa qieghed jallega illi ghandu minghand Beatrice Margarita Wagner;

iii. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, u dejjem in linea preliminari r-rikorrent nomine ghandu jaghti prova pjena u rigoruza tat-titolu u d-drittijiet vantati minn Beatrice Margarita Wagner, illi huwa qieghed allegatament jirrapprezenta, fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza, u dan minhabba l-fatt li sa llum qatt ma kien hemm relazzjoni guridika bejn min qieghed jirrapprezenta r-rikorrent nomine u l-intimat;

iv. Illi fuq il-mertu u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrent nomine huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li mhuwiex minnu li l-fond inkwistjoni inzamm maghluq u abbandunat u li mhuwiex jintuza bhala r-residenza ordinarja ta' l-intimat;

v. Illi in oltre' fuq il-mertu u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrent nomine huma ukoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhuwiex minnu li fil-fond inkwistjoni gew ikkagunati diversi hsarat, in kwantu l-intimat dejjem ghamel it-tiswijiet necessarji;

vi. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent nomine.

Ra l-verbal tas-6 ta’ Lulju 2015 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza preliminari;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent;

Ra r-risposta tal-intimat;

Ra li ma tressqet l-ebda replika;

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikors promotur huwa car fil-kawzali tieghu u in partikulari l-ewwel paragrafu fejn jinghad li "liema fond l-intimat qed jiddetjeni b'titolu ta' kera". Illi ghalhekk minn qari biss ta' l-ewwel paragrafu diga’ jirrizulta li skond ir-rikorrent il-kompetenza hija tal-Bord. Ir-rikors ikompli jaghti l-kawzali li mbaghad a bazi taghhom ir-rikorrent jitlob l-izgumbrament tal-inkwilin.

Illi l-eccezzjonjiet tal-intimat originarjament ukoll kienu jibdew b'eccezzjoni preliminari *ratione materiae* fost ohrajn izda wiehed irid jinnota li dawn kienu mressqa fl-2007.

Illi wara li tressqu dawn l-atti dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att X tal-2009 li permezz taghhom twessghat ukoll il-kompetenza tal-Bord u sussegwentament fis-seduta tat-30 ta’ Mejju 2011, in vista tal-imsemmija emendi, l-intimat irtira din l-eccezzjoni.

Illi fis-seduta tal-11 ta’ Mejju 2015 l-istess eccezzjoni giet imqajma ex ufficcio mill-Bord kif dak iz-zmien presedut.

Illi minn ezami tar-rikors promotur huwa car li l-kawza kif intavolata hija bbazata fuq id-dikjarazzjoni tar-rikorrent stess li "liema fond l-intimat qed jiddetjeni b'titolu ta' kera". Illi tali dikjarazzjoni minnha nfisha kjarament taghti kompetenza lill-Bord sabiex jisma' l-kawza odjerna.

Illi l-Bord huwa tenut ukoll li jisma' kull kawza fil-parametri taghha kif prezentata quddiemu u fuq l-ebda parametri ohra u minghajr ma jmur lil hemm minn l-istess parametri billi jnaqqas jew izid il-kontenut tar-rikors promotur minn jeddu jew a pjaciment tal-partijiet. L-istess partijiet ma jistghux izidu jew inaqqsu l-istess parametri b'xi nota jew rikors quddiem l-istess Bord jekk mhux bi qbil bejniethom u/jew b'awtorizzazzjoni tal-Bord, liema qbil huwa ovvju li fil-kaz odjern ma jezistix u liema awtorizazzjoni fil-kaz odjern ma ntalbitx.

Illi permezz ta' nota tal-22 ta’ Mejju 2014 ir-rikorrent rega' kjarifika t-talbiet li kien ghamel quddiem il-Bord li baqghu l-istess bhal dawk fir-rikors promotur;

Huwa biss fix-xhieda tar-rikorrent a fol. 131-132 tal-process illi huwa jinsisti li l-intimat qatt ma kellu titolu ta' kera. Dikjarazzjoni dijametrikament opposta ghar-rikors promotur u ghall-imsemmija nota fejn ir-rikorrenti hass il-bzonn li jerga' jikkjarifika l-parametri tar-rikors odjern.

Huwa minnu wkoll illi gie esebit kuntratt ta' emfitewsi temporanja pero jekk it-titolu giex imbaghad imgedded bhala titolu ta' kera hija kwistjoni ta' mertu u ta' provi u mhux ta' kompetenza.

Illi tenut kont ta' dan kollu u tenut kont ukoll illi bid-duttrina tal-jus superveniens dik id-distinzjoni li kien hemm qabel 2009 fir-rigward tal-kawzi

li jista' jisma' l-Bord, ma baqghetx aktar applikabbli u permezz ta' liema emendi twessghat ukoll il-kompetenza tal-Bord, il-Bord jiddikjara illi huwa kompetenti li jisma' l-kawza odjerna.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur