BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 64/2011

Salvino Vella (ID 8833M) u martu Giovanna Vella (ID 238732M)

vs

Rita Vancell

Illum, 06 ta' Marzu 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata s-sebgha u ghoxrin (27) ta' Awissu tas-sena elf disgha mija u sitta u sittin (1996) (Dok. "A") l-awtrici tar-rikorrenti kienet kriet lill-intimata l-fond minghajr numru jismu "St. Joseph" li jinsab fi Triq Mater Boni Consilii, Fgura bil-kera ta' hamsin Lira (LM50) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

2. Illi skont kif jirrizulta mill-hawn anness rapport tal-Perit Godwin Abela (Dok. "B") l-intimata naqset milli taghmel il-manutenzjoni, kemm fl-intern u fl-estern tal-fond precitat

mikri lill-intimata, u bhala konsegwenza l-fond garrab hsarat konsiderevoli, u dana bi ksur tal-klawsola 4 tal-precitata skrittura (Dok. “A”);

3. Illi ghalkemm l-intimata kienet giet interpellata, anke permezz ta’ ittra bonarja tat-2 ta’ Frar 2011 sabiex taghmel dawk it-tiswijiet mehtiega u taghmel dawk ix-xogholijiet ta’ manutenzjoni mehtiega biex tirreintegra l-fond fl-istat pristin originali tieghu, l-istess intimata baqghet ghal kollox inadempjanti u ghalhekk huwa l-kaz li l-lokazzjoni a favur tal-intimata tal-precitat fond ghandha tigi xolta a tenur tal-artikolu 1570 tal-Kap, 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u l-istess intimata ghandha tigi zgumbrata minnufih mill-precitat fond;

4. Illi l-intimata m’ghandiex eccezzjonijiet validi x’taghti ghat-talbiet rikorrenti u ghalhekk huwa l-kaz li l-kawza odjerna tigi deciza bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta) u a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta);

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex m’ghandux dan il-Bord, bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta) u a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta);

1. Jikkundanna lill-intimata tizgombra fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jimponi dana l-istess Bord mill-fond minghajr numru jismu “St. Joseph” li jinsab fi Triq Mater Boni Consilii, Fgura;

Bl-ispejjez kontra l-intimata, minn issa ngunta in subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata, kompriz kull azzjoni ghar-rizarciment tad-danni.

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

1. Illi In linea preliminari in-nullità tal-azzjoni attrici stante illi l-mod kif gie ifformulata t-talba attrici hija difettuza inkwantu din titlob biss u mill-ewwel l-izgumbrament – haga li ma tistax tintalab qabel ma ssir ukoll talba gudizzjali ghax-xoljiment tal-kirja;

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, assolutament mhuwiex minnu illi l-esponenti ma wettqitx il-manutenzjoni tal-fond, izda l-hsarat li rrizultaw kienu kollha kagun tal-mod kif inbnew l-ambjenti de quo u kienu jinnecessitaw spejjez straordinarji;.

3. Illi wkoll minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, kwalsiasi hsara li seta' garrab il-fond bl-ebda mod ma hija imputabbli lill-esponenti u dana kif ser jigi ampjament dimostrat waqt is-smigh tal-kawza;

4. Illi salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-14 ta' Dicembru 2015.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata tat-12 ta' Frar 2016.

Ra li fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2016, il-partijiet qablu li l-kawza tmur ghas-sentenza.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimata mill-fond mertu tal-kawza minhabba illi (a) l-intimata naqset milli taghmel il-manutenzjoni, kemm fl-intern u fl-estern tal-fond u konsegwentament il-fond garrab hsarat konsiderevoli u baqghet inadempjenti minkejja li hekk interpellata. Bl-ispejjez.

Illi l-intimata eccepiet: (a) in-nullità tal-azzjoni attrici stante illi l-mod kif giet ifformulata t-talba attrici hija difettuza inkwantu din titlob biss u mill-ewwel l-izgumbrament – haga li ma tistax tintalab qabel ma ssir ukoll talba gudizzjali ghax-xoljiment tal-kirja, (b) mhuwiex minnu illi l-esponenti ma wettqitx il-manutenzjoni tal-fond, (c) kwalsiasi hsara li seta' garrab il-fond bl-ebda mod ma hija imputabbli lill-esponenti u (d) salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi ghalhekk l-ewwel u qabel xejn trid tigi indirizzata l-eccezzjoni preliminari tan-nullità ta' l-azzjoni kif mressqa mir-rikorrenti u dan minhabba li r-rikorrenti ma talbux ix-xoljiment tal-kirja qabel l-izgumbrament tal-intimata izda talbu biss l-izgumbrament.

Illi din l-eccezzjoni tal-intimata tghid: "Illi in linea preliminari in-nullità tal-azzjoni attrici stante illi l-mod kif giet ifformulata t-talba attrici hija difettuza inkwantu din titlob biss u mill-ewwel l-izgumbrament – haga li ma tistax tintalab qabel ma ssir ukoll talba gudizzjali ghax-xoljiment tal-kirja;".

Illi din l-eccezzjoni preliminari ma giet trattata bl-ebda mod mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

Illi kif gie stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna fejn kirja ghada ghaddejja, r-rikorrenti jridu l-ewwel u qabel kollox jitolbu x-xoljiment tal-kirja minbarra li jitolbu l-izgumbrament.

Illi minkejja li r-rikorrenti ppremettew fir-rikors promotur taghhom li hemm lok ghax-xoljiment tal-kirja, ma ghamlu l-ebda talba ghax-xoljiment ta' l-istess kirja.

Illi ghalhekk ir-rikors promotur huwa difettuz b'difett illi jirrendih null stante li ma jsegwix dak li titlob il-ligi.

Illi in oltre, l-Bord ma jistax jinferixxi tali talba li ma tirrizultax ghaliex inkella jkun qed imur oltre dak li gie mitlub lilu. Dan ukoll huwa stabbilit f'diversi sentenzi tal-Qrati taghna mhux biss f'materja ta' kirja izda wkoll bhala principju in generali.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' din l-eccezzjoni preliminari tal-intimata u jiddikjara l-azzjoni tar-rikorrenti kif proposta nulla. Spejjez a karigu tar-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur