BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 07 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 891/2022

Maria Anna Cauchi K.I. numru 38372(M):

Sylvana Bezzina K.I. numru 487069(M);

Theresa Mifsud K.I. numru 552863(M);

John Mary Galea, K.I. Numru 502863(M);

Josephine Caruana, K.I. numru 89561(M);

Vs

Alfred Camilleri K.I numru 367446(M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-rikorrenti fil-15 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

a) ILLI r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-blokka bin-numru sitta u ħamsin (56) bl-isem ta' 'Sunset Flats' li tinsab fi Triq Wied il-Għasel ġewwa l-Mosta, liema blokka hija konsistenti f'żewġ appartamenti, dak numru wieħed (1) u dak numru tnejn (2) li huma t-tnejn mikrija, kif ilhom jiġu mikrija lill-inkwilini; l- intimat Alfred Camilleri, detentur tal-karta tal-identità numru 367446M li jirrisjedi fl-appartament bin-numru wieħed (1) u lil Margaret Spiteri Shaw u żewgha li jirrisjedu fl-appartament bin-numru tnejn (2). L-appartament numru (1) huwa mikri lil Alfred Camilleri bl-ammont ta' EUR560 illi qiegħed jiġi mħallas fl-aħħar ta' kull sena meta oriġinarjament kien jitħallas nofsu kull sitt xhur;

b) ILLI riċentement, is-sidien saru jafu illi teżisti problema strutturali serja fit-tromba tat-taraġ li twassal għall-bejt u fil-bejt innifsu li jifforma parti mill-korp ta' bini in kwistjoni, li tinsab fil-pussess u fl-użu assolut u mhux limitat tal-inkwilini, ossia l-intimat Alfred Camilleri li jirrisjedi fl-appartament bin-numru wieħed (1) u Margaret Spiteri Shaw u żewġha li jirrisjedu fl-appartament bin-numru tnejn (2) u din il-ħsara hija waħda derivanti minn snin twal u sħaħ ta' nuqqas serju da parti tal-imsemmija inkwilini li jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja u frekwenti fil-proprjetà mikrija lilhom, tant li dan wassal għall-istat kurrenti manifestament stat ta' bini talment ħażin u perikoluż kif ser jiġi muri fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

c) ILLI s-sidien kollha ingaġġaw lill-perit ta' fiduċja tagħhom, Matthew Gatt sabiex issir spezzjoni tat-tromba tat-taraġ li twassal għall-bejt u spezzjoni tal-bejt innifsu tant illi tħejjiet stima ċara li tiddelinea x-xogħlijiet riparatorji u rimedjali li għandhom isiru fil-bejt u fit-tromba tat-taraġ li trid tinbidel kompletament bil-mod kif ġiet mitluqa mill-inkwilini. Din l-istima ser tiġi esebita fil-mori ta' dawn il-proċeduri,

d) ILLI r-rikorrenti rreġistraw ittra ġudizzjarja bin-numru ta' referenza 3438/2021 datata 31 ta' Diċembru 2021 kontra l-inkwilini, ossia l-intimat Alfred Camilleri, detentur tal-karta tal-identità numru 367446M li jirrisjedi fl-appartament bin-numru wieħed (1) u Margaret Spiteri Shaw u żewġha, li jirrisjedu fl-appartament bin-numru tnejn (2). Wara li ġiet reġistrata l-ittra ġudizzjarja odjerna, ir-rikorrenti kollha, saħansitra bagħtu wkoll ittra legali fuq l-istess vertenza, għaliex l-intimati msemmijin baqgħu lura fil-bidu milli jirrispondu.

e) ILLI effettivament kienet biss l-inkwilina Margaret Spiteri Shaw u żewġha, li jirrisjedu fl-appartament bin-numru tnejn (2) li wieġbu tramite l-avukat ta' fiduċja tagħhom permezz ta' ittra legali, fejn qablu mal-istima tal-perit ta' fiduċja tas-sidien, u aċċettaw u ddikjaraw illi huma lesti jħallsu nofs it-total tal-istima msemmija peress illi dan jissubentra kjarament fl-obbligu tagħhom li jidħlu għal dawn ir-riparazzjonijiet;

f) ILLI l-intimat, Alfred Camilleri li jirrisjedi fl-appartament bin-numru wieħed (1) għażel li ma jikkomunika bl-ebda mod u manjiera mas-sidien u kien għalhekk illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda triq oħra għajr li jinstitwixxu l-proċeduri odjerni u opportuni, u dan wara illi l-istess Alfred Camilleri kkaġuna aktar ħsara f'okkażjoni separata fil-parapett tal-istess blokka kif ser jirriżulta wkoll fil-mori ta' dan il-ġudizzju;

g) ILLI l-intimat, Alfred Camilleri, ilu żmien twil jimxi kif dejjem jidhirlu hu u qatt ma kien xempju ta' inkwilin tajjeb, hekk kif mhux biss dejjem injora l-interessi tas-sidien u l-istruzzjonijiet kollha tagħhom, dwar kwalsiasi sitwazzjoni li tinqala' imma oltre minn hekk, kif ser jintwera kjarament f'dawn il-proċeduri, bl-aġir tiegħu stess ikkreja u għadu qiegħed jikkreja hardship u preġudizzju enormi fuq l-interessi proprjetarji tas-sidien;

h) ILLI fid-data tat-tlieta (3) ta' Lulju ta' din is-sena, l-intimat, Alfred Camilleri, bl-azzjonijiet illegali u perikolużi tiegħu ta' sewqan ulterjorment ikkaġuna dannu serju fil-parapett u fl-istruttura ta' dik il-parti tal-entratura tal-korp ta' bini de quo. Rigward dan l-aġir illegali u perikoluż, is-sidien kollha rrikorrew ġewwa l-Għassa tal-Pulizija tal-Mosta, fejn huma għamlu rapport dwar l-akkadut kontrih kif ser jirriżulta matul din il-kawża;

i) ILLI in linea mal-premessa preċedenti, minkejja l-istruzzjonijiet ċari u inekwivoċi tas-sidien kollha sabiex l-intimat iqabbad ħaddiem tal-ħila u tas-sengħa kif trid il-liġi biex isir xogħol rimedjali sewwa, u minkejja li l-intimat wera l-approvazzjoni tiegħu, huwa mexa kompletament kontra l-ftehim verbali in kwistjoni u qabad u għamel xogħol bla ħila u sengħa huwa stess, tant li llum wieħed ma jistax jgħid kemm ix-xogħol li sar huwiex wieħed sostenibbli u sod kif tirrikjedi s-sengħa u l-arti tal-bini;

j) ILLI s-sidien kollha tal-blokka bin-numru sitta u ħamsin (56) bl-isem ta' 'Sunset Flats' li tinsab fi Triq Wied il-Għasel ġewwa l-Mosta mexxew billi rreġistraw ittra ġudizzjarja oħra referenzjata bin-numru 4428/2022 datata 20 ta' Ottubru 2022 kontra I-intimat Alfred Camilleri, fejn reġgħet saret referenza u aċċenn għad-danni sofferti fl-ambjenti tat-tromba tat-taraġ li tagħti għall-bejt u fil-bejt innifsu li kellhom jinqasmu bejn iż-żewġ inkwilini u kif ukoll għad-danni l-ġodda li kkawża unikament I-intimat Alfred Camilleri fil-parapett u fl- istruttura ta' dik il-parti tal-entratura tal-korp ta' bini de quo;

k) ILLI s-sidien kollha reġgħu ingaġġaw lill-perit ta' fiduċja tagħhom, Matthew Gatt sabiex issir spezzjoni tal-parapett u l-istruttura ta' dik il-parti tal-entratura tal-korp ta' bini de quo u tħejjiet stima tax-xogħlijiet riparatorji meħtiega li jsiru fil-parapett u fuq fl-entratura tal-blokka illi l-intimat Alfred Camilleri mhux biss għandu jħallasha huwa unikament iżda kellha tiġi użata wkoll sabiex ix-xogħlijiet riparatorji jsiru sew;

l) ILLI din il-kawża, minkejja li qiegħda tiġi interposta sabiex l-intimat, Alfred Camilleri jiġi ordnat iħallas id-danni kollha inkwadrati f'dan ir-rikors li saru

fil-proprjetà tar-rikorrenti proprjetarji li għandom jiġu hekk likwidati, din hija kawża li qiegħda ssir sabiex jintwera lil dan l-Onorabbli Bord illi l-intimat, Alfred Camilleri ormai ilu żmien twil jikkawża sitwazzjoni ta' tbatija u piż li qed joħnoq il-konċessjoni lokatizja odjerna sal-punt li tali hardship u preġudizzju issa qed jinpinġi fuq I-interessi u d-drittijiet kollha personali u patrimonjali tar-rikorrenti, tant ukoll illi l-aġir da parti l-inkwilin ma jistax jibqa' jseħħ iżjed għad-detriment serju tar-rikorrenti;

GĦALDAQSTANT, jgħid l-intimat, Alfred Camilleri, detentur tal-karta tal-identità numru 367446M għaliex dan il-Wisq Onorabbli Bord m'għandux;

1) JIDDIKJARA U JIKKONFERMA illi I-intimat, Alfred Camilleri, detentur tal-karta tal-identità numru 367446M huwa responsabbli għall-ħlas ta' nofs id-danni relatati max-xogħlijiet riparatorji neċessarji fit-tromba tat-taraġ li jagħti għall-bejt u fil-bejt innifsu tal-blokka bin-numru sitta u ħamsin (56) bl-isem ta' 'Sunset Flats' li tinsab fi Triq Wied il-Għasel ġewwa l-Mosta;

2) JILLIKWIDA d-danni kollha relatati max-xogħlijiet riparatorji neċessarji fit-tromba tat-taraġ li jagħti għall-bejt u dawk ix-xogħlijiet riparatorji li jridu jsiru fil-bejt innifsu tal-blokka bin-numru sitta u ħamsin (56) bl-isem ta' 'Sunset Flats' li tinsab fi Triq Wied il-Għasel ġewwa l-Mosta meta wieħed iqis il-mument li dawn ser isiru inkluż kull ħsara ġdida li ser tiżviluppa sal-mument li għandhom isiru anke bl-opra ta' periti nominandi apparti li għandhom se mai jqisu wkoll il-quantum tad-danni li diġà ġie stabbilit mill-perit ex parte tar-rikorrenti u cioe l-perit Matthew Gatt;

3) JORDNA a bażi tat-tieni talba, lill-intimat Alfred Camilleri, detentur tal-karta tal-identità numru 367446M iħallas sehmu u cioe s-sehem tan-nofs mid-danni relatati max-xogħlijiet riparatorji neċessarji fit-tromba tat-taraġ li jagħti għall-bejt u dawk ix-xogħlijiet riparatorji li jridu jseħħu fil-bejt innifsu tal-blokka bin-numru sitta u ħamsin (56) bl-isem ta' 'Sunset Flats' li tinsab Ii Triq Wied il-Għasel ġewwa l-Mosta u dan fi żmien qasir u perentorju li dan il-Bord jogħġbu jordna u jipprefiġġi;

4) JIDDIKJARA u JIKKONFERMA ulterjorment illi l-intimat, Alfred Camilleri, detentur tal-karta tal-identità numru 367446M huwa responsabbli għall-ħlas tad-danni kollha relatati max-xogħlijiet riparatorji neċessarji tal-parapett u tal-istruttura ta' dik il-parti tal-entratura tal-blokka bin-numru sitta u ħamsin (56) bl-isem ta' 'Sunset Flats' li tinsab fi Triq Wied il-Għasel ġewwa l-Mosta;

5) JILLIKWIDA d-danni relatati max-xogħlijiet riparatorji neċessarji tal-parapett u tal-istruttura ta' dik il-parti tal-entratura tal-blokka bin-numru sitta u ħamsin (56) bl-isem ta' "Sunset Flats' li tinsab fi Triq Wied il-Għasel ġewwa l-Mosta, anki se mai bl-opra ta' periti nominandi apparti li jqis il-quantum tad-danni li diġà ġie stabbilit mill-perit ex parte tar-rikorrenti u cioe l-perit Matthew Gatt;

6) JORDNA a bażi tal-ħames talba, lill-intimat Alfred Camilleri, detentur tal-karta tal-identità numru 367446M iħallas id-danni kollha relatati max-xogħlijiet riparatorji neċessarji tal-parapett u tal-istruttura ta' dik il-parti tal-entratura tal-blokka bin-numru sitta u ħamsin (56) bI-isem ta' 'Sunset Flats' li tinsab Ii Triq Wied il-Għasel ġewwa l-Mosta u dan fi żmien qasir u perentorju li dan il-Bord jogħġbu jordna u jipprefiġġi;

7) JIDDIKJARA U JIKKONFERMA, illi Alfred Camilleri, detentur tal-karta tal-identità numru 367446M, bl-aġir u kif ukoll bin-non aġir tiegħu mat-trapass taż-żmien ikkaġuna ħsara serja fil-fond u/jew fl-obbligi tiegħu marbutin mal-użu kollu tal-fond u tal-partijiet komuni tiegħu u stante dan kollu qed jikkaġuna llum hardship serju u manifest fuq l-interessi tas-sidien kollha ta' din il-proprjetà u cioe l-fond bin-numru sitta u ħamsin (56) bl-isem ta' 'Sunset Flats' li jinsab fi Triq Wied il-Għasel ġewwa l-Mosta bid-drittijiet u l-pertinenzi komuni kollha tiegħu marbutin mal-appartament numru (1) fejn fih jabita speċjalment dawk marbutin mal-obbligi illi l-imsemmi Alfred Camilleri kiser, ittraskura u anki għamel da parti tiegħu mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sidien stess u allura dan kollu, jikkostitwixxi ksur tal-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dawn il-provvedimenti kollha relattivi għal dan l- imsemmi Artikolu;

8) JORDNA a bażi tas-seba' talba, l-iżgumbrament tal-intimat, Alfred Camilleri, detentur tal-karta tal-identità numru 367446M mill-appartament bin-numru wieħed (1) li jifforma parti tal-blokka bin-numru sitta u ħamsin (56) bl-isem ta' 'Sunset Flats' li tinsab fi Triq Wied il-Għasel ġewwa l-Mosta u dan fi żmien qasir u perentorju li dan il-Bord jogħġbu jordna u jipprefiġġi.

Ra r-risposta tal-intimat ppreżentata fit-22 ta' Dicembru 2022, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti jagħmel riferenza għal rikors sottomess mir-rikorrenti li ġie notifikat lill-esponenti fl-14 ta' Diċembru 2022;*

2. *Illi l-esponenti jirrileva illi t-talbiet kif magħmula fir-rikors tal-15 ta' Novembru 2022 mir-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fi dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*

3. *Illi preliminarjament l-esponenti jirrimarka nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-bord biex jiddeċiedi allegati danni subiti fil-komun tal-blokka Sunset Flats, Triq Wied il-Għasel, Mosta u kif ukoll allegati danni li daru fil-parapett tal-istess blokka;*

4. *Illi r-rikorrenti għandhom jindikaw ukoll il-bażi legali għat-talbiet kif magħmula minhom u dan minkejja l-premessi u t-talbiet voluminużi magħmula;*

5. *Illi mingħajr preġduizzju, l-esponenti jagħmel riferenza għal artiklu 31 (3) tal-Att dwar il-Condomina Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħmel riferenza għal kirjiet li seħħew qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att tal-1995 li Jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri ta' Djar u għal-liema condominia japplikaw biss l-artikoli 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 u 22(7)(d);*

6. *Għaldaqstant, Artikolu 11 tal-istess Kap 398 li jagħmel riferenza għat-tqassim tal-ispejjeż relatati mal-komuni, ma japplikax f'kirjiet li seħħew qabel l-1995;*

7. *Illi kif se jkun qed jiġi ppruvat waqt il-mori tal-kawża, il-kirja tal-fond 56, Sunset Flats Triq Wied il-Għasel Mosta lill-Alfred Camilleri ilha fis-seħħ snin twal u dan proprju qabel l-1995;*

8. *Illi di fatti l-istess rikorrenti ssottomettew proċeduri quddiem dan il-bord diversament kompost fejn abbażi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talbu sabiex isir it-test tal-mezzi lill-inkwilin Alfred Camilleri;*

9. *Illi barra minn hekk, l-istess rikorrenti ssottomettew proċeduri quddiem il-Prim Awla Civili Sede Kostituzzjonali fejn fihom talbu l-ħlas ta' danni mingħand l-Avukat tal-Istat u dan abbażi tal-fatt li minħabba li l-kera hija qabel l-1995, l-kera ma setgħetx togħlha mis-sid u dan minħabba emendi fil-liġi li impedew dan;*

10. *Illi dawn il-proċeduri għadhom pendenti u għaldaqstant ir-rikorrenti irid jagħżel liema triq irid jieħu-Electa una via, non datur recursus ad alteram;*
11. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrimarka wkoll illi huwa dejjem ħa ħsieb jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex iżomm kemm il-fond u kif ukoll il-madwar fi stat tajjeb;*
12. *Illi mhuwiex minnu illi l-ħsara hija derivanti minn snin twal ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-inkwilin fil-propjeta' mikrija lilu anzi kif se jiġi ppruvat l-fond jinsab fi stat tajjeb u dan fi sfond tal-fatt li dejjem saret il-manutenzjoni kif inhu obbligat jagħmel l-inkwilin skont il-liġi;*
13. *Illi mingħajr preġudizzju, dwar it-tmien talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrimarka illi l-kera tal-fond 56, Sunset Flats Triq Wied il-Għasel Mosta u spejjeż relatati mal-komun huma distinti minn xulxin u għaldaqstant din it-talba għandha wkoll tiġi miċħuda;*
14. *Illi dwar danni kkaġunati allegatament minnu fit-3 ta' Lulju 2022, l-esponenti jisħaq għal darb'oħra illi l-proċeduri odejrni mhumiex il-proċedura idonea fir-rigward;*
15. *Illi madankollu u mingħajr preġudizzju, l-esponenti jirrimarka wkoll illi huwa personalment għamel ix-xogħlijiet fil-parapett a spejjeż tiegħu u x-xogħlijiet saru skont is-sengħa u l-arti kif se jiġi ppruvat matul il-kawża;*
16. *Illi għaldaqstant, ma hemm ebda lok fil-ligi ghaliex it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu akkolti.*

Ra d-digriet tas-17 ta' Marzu 2023 mahrug minn dan il-Bord diversament presjedut fejn gie ordnat li jinstemghu il-provi dwar l-eccezzjoni preliminari dwar il-kompetenza tieghu sollevata mill-intimat;

Ra illi fis-seduta tas-6 ta' Gunju 2024, il-Bord kif presjedut ordna lir-rikorrenti jipprezentaw Nota dwar il-bazi legali tat-talbiet taghhom in vista tar-raba' eccezzjoni tal-intimat;

Ra illi fl-istess seduta ta opporunita` liz-zewg partijet jipprezentaw Nota ta' Sottomissjonijiet dwar it-tielet eccezzjoni;

Ra n-Noti ta' sottomissjonijiet sottomessi mill-partijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għal sentenza dwar it-tielet eccezzjoni.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pprocedew bl-istanti sabiex l-intimat jigi kkundannat ihallas ammont ta' spejjez relatati ma' xogholijiet fit-tromba tat-tarag u fil-parapett tal-blokka fejn joqoghdu l-partijiet kollha. Huma talbu wkoll l-izgumbrament tal-intimat peress li allegatament naqas li jiehu azzjoni f'waqtha sabiex ma ssirx hsara fil-fond in kwistjoni u fil-partijiet tal-komun.

Illi permezz ta' Nota pprezentata fl-14 ta' Gunju 2024, ir-rikorrenti ddikjaraw li l-azzjoni taghhom hija bazata fuq artikolu 9(a) tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni tieghu, l-intimat sahaq illi dan il-Bord mhux kompetenzi jiddeciedi dwar l-allegati danni subiti fil-komun tal-blokka u fil-parapett tal-appartamenti in kwistjoni.

Ikkunsidra:

Illi f'din is-sentenza se tigi trattata t-tielet eccezzjoni tal-intimat, u cioe` dik tan-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord biex jiddeciedi dwar allegati danni subiti fil-komun u fil-parapett tal-blokka appartamenti in kwistjoni.

Illi s-sub-artikolu (4) tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 introdott bl-Att X tal-2009, estenda l-gurisdizzjoni ta' dan il-Bord ghall-*"**materji kollha**[1] li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani,… inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet jkunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja".*

Illi l-intimat, fin-Nota ta' Sottomisjonijiet tieghu, jippostula t-tielet eccezzjoni fuq zewg binarji, u cioe`:

1. Il-partijiet komuni ma jiffurmawx parti mill-kirja favur l-intimat;
2. Illi l-ligi applikabbli fil-kaz odjern huwa l-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta u dana ghaliex hija din il-ligi li tirregola

[1] Enfasi tal-Bord

kwistjonijiet dwar il-komun, liema ligi, skont l-intimat, tezonera lill-inkwilin milli jerfa' pizijiet ta' hlas ghaz-zamma tal-komun.

Illi fir-rigward tal-ewwel binarju, il-Bord, jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet ***Madelaine Bezzina vs Emanuel Bezzina et*** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Mejju 2016, kif konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Lulju 2021, fejn intqal hekk:

"L-aċċessorji huma dawk konġunti ma' ħaġa prinċipali, f'rapport ta' dipendenza, u allura għandhom jitqiesu bħala parti integranti tal-ħaġa sħiħa, li ma jistgħux jiġu esklużi jew separati mingħajr alterazzjoni tal-essenza u tal-funzjoni fl-assjem".[2] *Bħala osservazzjoni ta' dritt, hu dottrinalment akkolt illi l-kunċett tal-godiment ma jikkomprendix biss, b'oġġett, l-istabili lokat iżda, ukoll, dawk il-partijiet kollha aċċessorji inerenti għall-istess tgawdija. Jgħidilna l-Baudry-Lacantinerie (Trattato di Diritto Civile – Del Contratto di Locazione, Vol 1 paġna 286) illi 'la questione, quale siano gli accessori da consegnare, è risolta non soltanto in base alla stipulazione delle parti e all'uso dei luoghi, ma altresì in base alla natura dell'oggetto locato.'"*[3]

Dan l-insenjament huwa dijamettrikament oppost ghal dak rilevat mill-intimat. Illi fil-fehma tal-Bord l-intimat ghandu t-tgawdija kemm tal-appartament u kif ukoll tal-partijiet komuni, u kwindi l-kirja tkopri kemm l-appartament u kif ukoll it-tromba tat-tarag, il-bejt u l-parapett. Li kieku ma kienx hekk, l-intimat lanqas ma jista' jgawdi l-appartament tieghu ghaliex li kieku ma kellux it-tgawdija tal-parapett u tat-tromba tat-tarag, ma kienx ikollu access ghall-appartament tieghu u ghal fuq il-bejt.

Illi fir-rigward tal-ligi applikabbli, il-Bord fela l-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta u huwa tal-fehma illi l-istess ligi ma hix applikabbli fid-dawl tal-azzjoni mressqa mir-rikorrenti.

Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet ***Av. Rachel Loporto Montebello noe vs Roberto Gusman*** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Marzu 2007, fejn intqal is-segwenti:-

Tajjeb li jinghad bhala sfond tal-vertenza li l-Att dwar il-Condominia, l-Att XXIX ta' l-1997, dahal fis-sehh f'zewg stadji bl-Avviz Legali 160 tal-2001. L-Artikoli 2, 4, 8(5) sa 8(10), 9(1) sa (3), 26, 27, 29, 30, 31(6), 32 u 33 dahlu fis-sehh fl-1 ta' Lulju 2001 u l-Artikoli rimanenti dahlu fis-sehh fl-1 ta' Jannar

[2] Giuseppi Inguanez vs. Luqa Inguanez - 11.05.1987, Appell Inferjuri
[3] Iris Mizzi vs. Marianna Camilleri - 03.10.2008, Appell Inferjuri

tal-2002. Minn qari tad-dibattiti Parlamentari li saru meta kien qed jigi diskuss l-Abbozz tal-Ligi, jirrizulta li "l-iskop ewlieni tal-ligi huwa li tirregola b'mod gust u ekwu r-relazzjonijiet bejn co-owners ta' proprjeta` individwali li jew ghandhom proprjeta` flimkien tal-partijiet komuni jew inkella qeghdin igawdu u jaghmlu uzu flimkien minn dik il-proprjeta` jew minn dawk is-servizzi komuni"[4] u dan sabiex tigi krejata armonija bejn min ikun qed jghix fl-istess blokk, stante li l-Gvern kien konxju li n-numru ta' appartamenti mibnija kien konsiderevoli u kien qed ikompli jizdied. Jidher car li preokkupazzjoni kbira tal-Legislatur kienet l-effett li l-ligi kien se jkollha fil-kaz ta' korpi ta' bini fejn xi appartamenti jkunu mikrija, specjalment fejn il-kera tkun baxxa peress li hija protetta mil-ligi u dan ghaliex ried jevita li s-sid jigi mghobbi b'izjed piz, u fil-kaz ta' proprjeta` appartenenti lill-Gvern li tkun mikrija b'kera sussidjata. Infatti l-Ministru responsabbli kien qal li fil-kaz ta' appartamenti mikrija s-sitwazzjoni kienet se tibqa` regolata bil-Ligi Civili[5]. Skond l-istess Ministru l-hsieb tal-Gvern fl-applikazzjoni tal-Ligi kien li filwaqt li jigu rispettati d-drittijiet ta' l-individwi li huma protetti u sanciti mil-ligi "fl-istess waqt issir regolazzjoni ta' dak li huwa mizmum u gawdut b'mod komuni[6]." Il-legislatur kien intenzjonat li l-ligi tapplika fil-maggoranza tal-kazijiet u dan ghaliex ried li jigu indirizzati sitwazzjonijiet diga` ezistenti fejn stante li ma kienx hemm arrangament kuntrattwali ta' kif ghandha ssir il-manutenzjoni u miljoramenti tal-blokk kienu jinqalghu bosta problemi. Dan hu rifless fid-dispozizzjoni tranzitorja, l-Artikolu 31, liema Artikolu ma jistax jigi interpretat b'referenza biss ghal ewwel subinciz, kif jippretendu l-appellanti, izda ghandu jigi interpretat b'referenza ghal dak provdut fis-subartikoli sussegwenti li huma parti integrali mill-Artikolu 31.

….

Inoltre, is-subartikolu (3) jipprovdi li d-dispozizzjonijiet ta' l-Att, salv ghad-dispozizzjonijiet elenkati fis-subinciz (1), ma japplikawx fil-kaz ta' condominium li kien jezisti qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att ta' l-1995 li jemenda l-Ligijiet dwar il-Kiri tad-Djar (cioe` l-1 ta' Gunju 1995) u li fih wiehed jew aktar mill-fondi separati, qabel il-bidu fis-sehh ta' l-Att ta' l-1995, kienu mikrija jew suggetti ghal cens temporanju ta' wiehed u ghoxrin sena jew anqas, dejjem sakemm ic-cens ma jkunx prorogabbli ghal aktar minn 21 sena,[7] u dan sakemm tissussisti l-kera jew cens jew sakemm is-sid u l-kerrej jew ic-censwalist ma jiftehmux b'att pubbliku.

[4] Dibattiti Parlamentari seduta numru 74 tat-3 ta' Gunju 1997 pagna 990
[5] pagna 991
[6] pagna 992
[7] Art. 31(4)

Il-Bord, wara li ha dan kollu in konsiderazzjoni, u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta, hu tal-fehma illi l-istess ligi ma tapplikax ghall-kaz odjern stante li hawn si tratta ta' pretensjoni allegatement derivanti minn danni li saru bi traskuragni tal-intimat, liema materja tolqot il-kirja tal-fond in kwistjoni.

Ghaldaqstant it-tielet eccezzjoni tal-intimat se tigi michuda.

DECIDE

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad it-tielet eccezzjoni tal-intimat u jiddikjara ruhu kompetenti biex jisma' u jiddeciedi t-talbiet imressqa mir-rikorrenti u jordna l-prosegwiment tal-kawza.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-intimat.

Maġistrat Dr. Charmaine Galea

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur