MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2004

Rikors Numru. 84/2001/1

Rikors Nru: 84/2001

Francis Vassallo

Vs

Joseph u Nikolina konjugi Galea

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-esponent Francis Vassallo fejn jesponi bir-rispett:

illi bi skrittura datata 20 ta Awissu 1985 gie mikri lill-intimat id-dar numru wiehed u erbghin (41), New Street, Siggiewi, verso l-kera ta Lm120 (mija u ghoxrin lira maltin) fis-sena, l-ahhar skadenza thallset fil-1996.

Illi l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja inkluz li qatt ma marru jirrisjedu fiha, uzawha ghal skopijiet mhux ta

residenza, ikkagunawlha hsarat u naqsu milli jiehdu hsieb l-istess dar, tant li tinsab fi stat traskurat ghall-ahhar.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-istess dar fuq indikata, b'dan li ghandu jigi ffissat zmien qasir u perentorju sabiex l-intimati jivvakaw mill-istess dar.

Ra ir-risposta ta l-intimati, Joseph u Nikolina konjugi Galea, fejn jesponu bir-rispett:

Illi fl-ewwel lok u 'n linea preliminari' n-nullita tal-azzjoni stante illi bejn l-istess partijiet kien hemm kawzaohra fuq l-istess mertu, cioe, l-kawza fl-ismijiet "Francis Vassallo vs Giuseppe u Nikolina konjugi Galea" Avviz numru 2160/98 JAB, liema kawza giet ceduta minn l-attur, u ghalhekk a tenur tal-artikolu 907(2) tal-kap 12 tal-Ligijiet ta Malta, stante li ma thallsux id-drittijiet u spejjes tal-eccipjenti, l-istess azzjoni odjerna hija nulla.

Illi kwantu ghat-talba ghar-ripresa tal-pussess lir-rikorrenti peress li allegatament l-esponenti mhux qed juzaw il-fond 41, New Street, Siggiewi bhala r-residenza taghhom, l-esponenti jissottomettu n' linea prelimari u minghajr pregudizzju ghas-suesuppost illi dan il-Bord ma ghandux kompetenza u l-ezami ta jekk xi wahda mill-kundizzjonijiet tal-iskrittura tal-20 ta Awissu 1985 hux qed tinkiser jew le, ghandha ssir quddiem Qorti ohra kompetenti.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suesuppost, l-esponenti jissottomettu illi l-fond qed jintuza ghar-ragunijiet li ghalih kien inkera kif miftiehem mar-rikorrenti u li ma huwiex minnu li l-fond jinsab fi stat hazing ta manutenzjoni, anzi l-kuntlarju.

Salv sottomissjonijiet ohra permessi mill-Ligi.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha ta dan ir-rikors kif ukoll l-avviz nru 2160/98 li ghalih il-partijiet ghamlu referenza.

Ra d-digriet tieghu tat-28 ta Jannar 2002 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Joseph Briffa u l-AIC Anthony Fenech Vella.

Ra r-relazzjoni ta l-imsemmijaperiti.

Ra n-nota ta sottomissjoni tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-27 ta Ottubru 2004.

Ikkonsidra,

1. L-ewwel eccezzjoni giet imressqa lura fis-seduta tad-29 ta Novembru 2001.

2. Il-Bord hass li ghanda tigi esibita l-iskrittura tal-20 ta Awissu 1985. Fl-ahhar mill-ahhar din kienet esebita fil-process l-iehor. Avviz Nru. 2160/98

3. B'kitba privata tal-20 ta Awissu 1985 Francis Vassallo f'isem ommu Giuseppa Vassallo 'ghadda' lil Giuseppi u Nikolina mizzewgin Galea il-fond 41, New Street, Siggiewi. Fl-iskrittura jinghad li qed jinghata "d-dritt ta l-abitazzjoni tal-fond", ghall-perjodu massimu ta tlett snin millum versu l-korrispettiv ta Lm120 fis-sena jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem, u dan sakemm l-imsemmija konjugi ilestu l-arrangamenti u tiswijiet sabiex jaghmlu abitabbli mill-gdid id-dar ta l-abitazzjoni taghhom.

4. Dan hu ftehim ta kiri kif jaqblu l-partijiet. Il-kirja qed tiggedded minn sena ghal sena. Ir-rikorrent fir-rikors qed jghid li hu jikri lill-intimati. Illum ir-rikorrent, kif xehed hu stess, hu s-sid tal-fond. Il-kawzali li fuqhom hija msejsa t-talba:

"illi l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja inkluz li qatt ma marru jirrisjedu fiha, uzawha ghal skopijiet mhux ta residenza, ikkagunawlha hsarat u naqsu milli jiehdu hsieb l-istess dar, tant li tinsab fi stat traskurat ghall-ahhar."

5. Minkejja l-uzu tal-kelma 'inkluz' il-Bord jifhem li r-rikorrent qed jallega non uso, bdil ta destinazzjoni, hsara u nuqqas ta manutenzjoni ta fond li nkera ghall-abitazzjoni.

6. Meta xehed quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Seduta tas-27 ta Settembru 1999) l-intimat stqarr li:

"jiena r-residenza tieghi hija 41, Triq Tabrija, Siggiewi. Fil-fatt dan il-post li ghadni kemm semmejt huwa differenti minn dak indikat fl-avviz cioe, 41, New Street, Siggiewi"

Wara li jsemmi l-iskrittura esebita wkoll ma l-avviz jghid li:

"Jiena kont krejt il-post in kwistjoni ghal bzonnijiet tieghu u mhux biex noqghod go fih, biss. Fill-post in kwistjoni inpoggi l-affarijiet tieghi." Fi kliemu stess, 'imbarazz'.

7. Ir-rikorrent jghid li l-post krieh lill-intimat biex imur joqghod fih. Wara certu zmien l-intimat mar joqghod fil-fond l-iehor 41 Triq Tabrija, s-Siggiewi (iz-zewg postijiet ghandhom l-istess numru). Fir-rikors ir-rikorrent izda jallega li l-intimati "qatt ma marru jirrisjedu" fil-fond tieghi.

8. L-intimat qed jecepixxi li l-Bord hu inkompetenti ghax ir-referenza fir-rikors hi dwar kondizzjonijiet tal-kiri fi skrittura jew ahjar ksur taghhom. L-Artikolu 3 tal-Kap 69 jghid:

"Sid il-kera ta xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skond il-ftehim legali, skond l-uzu jew imnissel mid-dispozizzjonijiet ta din l-Ordinanza) jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord."

9. F'dan il-kaz il-kirja qed tiggedded min sena ghal sena. Bill hemm skrittura, dan ma jfissirx li l-Bord mhux kompetenti. Il-kompetenza qed taghtielu l-ligi specjali u ghalhekk il-Bord qed jichad l-eccezzjoni u jiddikjara li hu kompetenti.

10. Mill-iskrittura jirrizulta li l-fond hu dar fejn jghammru n-nies. L-iskrittura hija cara u ma hemm l-ebda kwistjoni ta interpretazzjoni. Dan qed jinghad imhabba x-xhieda ta l-intimat li jghid li d-dar ma inkrietx ghal abitazzjoni biss u wara jghid li l-fond inkrilu biex juzah kif jidhirlu.

11. Kif tghallem il-gurisprudenza "meta l-espressjonijiet fil-konvenzjoni, skond is-sens lilha attribwit mill-uzu fl-epoka tal-kuntratt, huma cari, ma hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni." ("Cuschieri vs Vincenti", Appell Civili 13 ta Frar 1950, Vol XXXIV-I-27, ghal gabra ta sentenzi fuq interpretazzjoni ara sentenza tal-Bord in re "Farrugia et vs Clifton", deciza fl-4 ta Marzu 1999 u ceduta quddiem l-Onorabbli Qorti ta l-Appell fit-22 ta Ottubru 1999).

12. Is-servizz tad-dawl u l-ilma hu registrat fuq l-intimat. Il-kontijiet jintbaghtu fi Triq Tabrija is-Siggiewi. Il-meter reader qatt ma fetahlu hadd meta jmur biex jaqra. L-intimati ufficjalment huma mnizzla fuq Triq Tabrija u mhux fi Triq il-Gdida. Bin l-intimati Victor Galea li xehed fis-seduta tat-28 ta April 2003 jghid li hu mar joqghod fil-fond 'de quo' xi sena u nofs qabel, jigifieri fil-mori tar-rikors, ezatt fil-5 ta Marzu 2002. Il-periti mqabbda mill-Bord marru fuq il-post fil-25 ta Gunju 2002, jaghtu fir-rapport il-bixra tal-fond jeskludu hsara strutturali u nuqqas ta manutenzjoni ghalkemm fi zmien qrib l-access, il-post seta nzebah. Dan jidher li sar min bin l-intimat li mar joqghod hu fil-post (fol 77).

13. Mill-iskrittura bejn il-partijiet jirrizulta li r-rikorrent ghadda dar lill-intimati. Bejn il-partijiet hemm rabta ta sid u kerrej. Dan ta l-ahhar 'ex admissus' qatt ma mar joqghod fil-post anzi jghid li l-post inkrilu biex juzah kif irid. Fil-mori tar-rikors iben l-intimat dahal jghammar fil-post. Meta sar ir-rikors bin l-intimat ma kienx fil-post u ghalhekk dak li jghid l-intimat fin-nota ta sottomissjonijiet tieghu dwar dan il-punt mhux korrett. Li kieku l-intimati dahlu u ghammru fil-post u gabu lil binhom maghhom ma kienx ikun hemm ksur tad-dmirijiet taghhom. Is-sid kien jaf ghal zmien li l-post ma kien qed jintuza ghal xejn u baqa jiehu l-kera. L-intimat ma jistax 'in extremis' jiehu l-linja li l-post

krieh ghal uzu generali, kontra ftehim bil-miktub, u wara jdahhal lil ibnu u fl-istess hin isostni l-linja ta' akwiexxenza ghax baqghet tittiehed il-kera. F'dan il-kaz u f'kaz ta non uso ma jistax jigi argumentat 'li r-rikorrent illegittima dan il-ksur u kien kuntent b'dak li qed jigri tant li baqa jircievi l-hlas tal-kera." (nota ta sottomissjoni) Il-Bord ma jifhimx kif l-intimat jigbed favur tieghu l-fatt li halla lil ibnu idhol floku fil-post.

14. Is-sentenza "Micallef vs Muscat" (deciza mill-Bord kif presedut fit-28 ta Mejju 2003 u konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta Mejju 2004) kienet tirreferi ghal fond li nkera bhala mahzen b'rabta ma hanut u s-sid talbu lura minhabba "bzonn". Fil-kaz li ghandu quddiemu l-Bord hemm 'non uso' ta dar ta abitazzjoni fejn il-partijiet ghandhom ftehim bil-kitba dwar ghal xhiex kellu jintuza l-fond. Huwa minnu wkoll li r-rikorrenti setghu fasslu r-rikors ahjar. Jinghad ukoll li mir-rapport tal-periti ma tezisti l-ebda hsara.

Ghalhekk billi jirrizulta non uso tad-dar 41, New Street, Siggiewi l-Bord jawtorizza lir-rikorrent li jerga jiehu f'idejh il-fond; ghall-ghan ta tkeccija jaghti tlett (3) xhur m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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