MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2007

Rikors Numru. 76/2004/1

Estella Vella Azzopardi
vs
Ray u Marisa Spiteri

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti kienet tikri lill-intimati parti mill-faccata tal-fond 89/1, Tigne Street, Sliema ghall-uzu bhala spazju ghat-twahhil ta' tabelli u/jew sinjali ta' reklamar versu l-kera ta' mitt lira Maltin [Lm100] pagabbli fis-sena bil-quddiem u bl-iskadenza li jmiss taghlaq fl-ahhar gurnata t'April, 2005.

Illi l-intimati naqsu milli jhallsu l-kera ghal-perjodu ta' lokazzjoni tas-sena korrenti, ghalkemm interpellati jaghmlu dan diversi drabi.

Illi permezz tal-ittra datata 23 t'Awissu, 2004 l-istess kirja giet formalment terminata mir-rikorrenti.

Illi l-intimati naqsu wkoll milli jirrimwovu mill-faccata surreferita kull tabella u/jew sinjali ta' reklamar ghalkemm interpellati sabiex jaghmlu dan.

Ghaldaqstant l-esponenta qieghda titlob bir-rispett illi dan il-Bord, prevja kull dikjarazzjoni necessarja, inkluza dikjarazzjoni li l-kirja tal-ispazju ghat-twahhil ta' tabelli u/jew sinjali ta' reklamar fuq il-faccata tal-fond imsemmi giet validament terminata mir-rikorrenti,

1. Jordna lill-intimati jirrimwovu mill-faccata tal-istess fond kull tabella u/jew sinjal ta' reklamar u jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-faccata tal-fond fi tmiem il-prezenti perjodu ta' rilokazzjoni,

2. Jawtorizza lir-rikorrenti taghmel, fin-nuqqas tal-intimati u a spejjez tal-istess intimati, dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex tigi mnehhija kull tabella jew sinjal mill-faccata tal-fond imsemmi, okkorrendo bin-nomina ta' perit.

Rat ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

Illi r-rikorrenti qatt ma kriet parti mill-faccata tal-fond 89/1, Tigne Street, Sliema lill-intimati;

Illi wisq anqas ma kien hemm l-ebda ftehim dwar kera illi ghandha tithallas bil-quddiem;

Illi meta l-intimati hadu pussess tal-fond li jigi taht il-fond imsemmi, huma ma kienux avzati b'xi ftehim mar-rikorrenti, izda illi wara saru jafu illi l-persuna illi kellha pussess qabilhom kienet thallas lill-istess rikorrenti s-somma ta' mitt lira Maltija [Lm100] fis-sena bhalha xi forma ta' rikompens informali ghal xi inkonvenient illi r-rikorrenti setghu jsofru bhalha rrizultat tal-faccata tal-istess hanut;

Illi ghalkemm ma jezisti l-ebda ftehim bil-miktub f’dan ir-rigward, l-intimat baqgha jhallas din is-somma annwali bhalha gest ta’ *buona fede*;

Illi issa l-intimat ilhu jitlob illi dana l-ftehim jsir bil-miktub ghaliex ma jixtieqx illi jittrasferixxi l-pussess tal-hanut inkwistjoni waqt li hu marbut bi ftehim li huwa biss informali;

Illi r-rikorrenti, ghalkemm mitlubin biex jersqu ghal ftehim bil-miktub, sal-lum naqsu milli jaghmlu dan.

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkusidra:

Illi minkejja li l-intimati ma qajjmu l-ebda eccezzjoni ta’ inkompetenza *rationae materiae* ta’ dan il-Bord, meta wiehed jara r-rikors promutur hija haga naturali li din tkun l-ewwel reazzjoni ta’ kull min jara tali rikors. Stante li din kija kwistjoni ta’ ordni pubbliku, dan il-Bord qed jissoleva din l-eccezzjoni *ex officio*.

Illi f’dawn il-proceduri, r-rikorrenti qeghda tirrikorri ghall-protezzjoni tal-Bord sabiex dan jordna lill-intimati jirrimwovu kull tabella u/jew sinjal ta’ reklamar mill-parti tal-faccata tal-fond li kienet inkriet lill-intimati (qed ikun sottolinejat li s-suggett tal-kera ma kienx il-fond izda parti mill-faccata tieghu u cioe minn taht it-tieqa tal-ewwel sular sal-blata tal-hanut sottopost). Il-Bord intalab ukoll jawtowizza ir-ripreza tal-pussess tal-faccata u li jawtorizza dawk ix-xogholijiet necessarji a spejjez tal-intimati.

Tajjeb li jkun senjalat ukoll illi l-istess rikorrenti tghid li hija kienet tikri lill-intimati u cioe dan kien fil-passat ghaliex wara li l-istess itnimati naqsu milli jhallsu l-kera dovuta, “l-istess kirja giet formalment terminata”;

Illi wara nota spjegattiva tar-rikorrenti (fol 11) l-istess rikorrenti tghid li dan il-Bord huwa kompetenti jisma u jiddeciedi dwar il-kaz ghaliex skond kazistika kostanti il-Kap 69 huwa intiz biex jipprotegi “ ‘premises’ ossija “any

urban immovable property" jew "bini" ('qualunque proprieta' immobiliare urbana, skond it-test originali Taljana fl-Ordinanza XXI tal-1931)..." Inoltre, tghid ir-rikorrenti, huwa risaput illi l-Bord huwa kompetenti sabiex jiddeciedi rikorsi koncernanti spazju ghall-ipparkjar ta' vetturi ossija "garaging space" u peress li ma hemm l-ebda differenza bejn "garaging space" u "advertising space" ma tarax ghaliex spazju ghat-twahhil ta' tabella ma jaqax ukoll fl-istess kompetenza;

Illi minkejja il-possibilita' ta' eccezzjoni sollevabbli ex officio, dan il-Bord diversament presedut semgha il-provi u halla l-kaz ghas-sentenza. Dan il-Bord, kif preseduta, izda, ser jghaddi biex jiddetermina il-kwistjoni ta' gurisdizzjoni ghaliex ghadna tkun deciza qabel il-mertu;

Illi irid jinghad illi mhux minnu li l-Bord li Jirregola l-Kiri tal-Bini huwa kompetenti biex jisma kawzi dwar kiri ta' "garage space". Dan kien deciz diversi drabi mill-Qrati taghna anke fi kwistjonijiet dwar kiri ta' spazju biex jinzamm ziemel. Ara **Francis Micallef vs Carmelo sive Charles Grima – App. Inf. 28.2.1995** . Dak li qed titlob ir-rikorrenti huwa li l-kelma "fond" fil-Kap 69 tinghata interpretazzjoni aktar wiesgha, interpretazzjoni li fil-fehma tal-Bord tkun wahda perikoluza u tmur kontra ir-raguni ghaliex kienet promulgata il-ligi dwar it-tigdid tal-Kiri tal-Bini kif tidher fuq l-abbozz tal-Ordinanza;

Illi dan il-Bord qieghed jiddisponi minn dan il-kaz billi jiddikjara li mhux kompetenti jisma' u jiddetermina dwar il-mertu tieghu u ghalhekk jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu.

< Sentenza Finali >

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