MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2003

Rikors Numru. 5/2002/1

Rikors Nru: 5/02

Armeni Emanuel

versus

Mangion Anthony

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huwa sid ta’ zewg garaxxijiet li ghandhom in-numri 12 u 13 Triq Felic, Bormla;

Illi fl-1974, l-intimat kienu gew mikrija lilu dawn iz-zewg garaxxijiet, wiehed minnhom, u cioe’ dak li jgib in-numru 13 bhala garaxx bil-kera ta’ Lm35.00 fis-sena, u l-garaxx li jgib in-numru 12 bhala post ta’ abitazzjoni bil-kera ta’

Lm10.00 fis-sena, bil-kera pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem;

Illi dan il-kera kien sar ghal sentejn di fermo u sentejn di rispetto;

Illi l-intimat intalab kemm-il darba biex ihallas il-kera ghaliex ma kienx ihallas minkejja li jkun ghadda z-zmein, tant li meta hallas l-ahhar kera kien hallas ukoll il-kera ta' sentejn b'lura;

Illi s-sid originali tal-garaxxijiet imsemmija ma kinitx taf li l-garaxxijiet ma setghux jinkrew ghall-abitazzjoni, u dan ghaliex huma jidhru fuq il-pjanta bhaal garaxxijiet u nbnew bhala garaxxijiet, ghaliex huwa ovvju li l-permessi kienu hargu biex jinbnew bhala garaxxijiet u kieku kienu jittiehdu passi kontra s-sid kieku ma mexiex skond il-pjanti u l-permessi;

Illi l-garaxxijiet imsemmija ma jistghux jintuzaw u qatt ma ntuzaw bhala post ta' abitazzjoni minhabba li la fihom twieqi, li la fihom ilma, la dawl elettriku, u lanqas drenagg;

Illi l-intimat ma jghix f'Malta imma huwa residenti fl-Ingilterra, tant li la jidher fuq ir-Registru Elettorali fl-indirizz tal-garaxxijiet u lanqas fuq l-indirizz ta' ohtu, u dan kemm fuq ir-Registru Elettorali ta' l-Elezzjoni Generali kif ukoll fuq ir-Registru Elettorali tal-Kunsilli Lokali;

Illi meta kull tant huwa jigi hawn Malta huwa jghix ma' ohtu Wied il-Ghajn;

Illi l-intimat ma jghix fil-garaxxijiet imsemmija u dan huwa konfermat mhux biss billi kull ittra li intbghatet fl-indirizz tal-garaxxijiet dejjem giet lura, imma kien l-intimat stess li qal lill-esponent biex jibghatlu l-ittri ghand ohtu ghaliex meta kull tant jigi Malta huwa joqghod ghand ohtu;

Illi l-intimat qieghed jirrifjuta li johrog mill-garaxxijiet jew jixtrihom, u dan wara ittri mibghuta lilu fit-2 ta' Lulju 2001, u fis-7 ta' Dicembru 2001;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-garaxxijiet numri 12 u 13, Triq Felic, Bormla immedjatament taht dawk il-modalitajiet li dan il-Bord jidhirlu xierqa.

Bl-ispejjez u minghajr pregudizzju ghad-dritt ta' l-esponenti li jitlob hlas ta' kirjiet arretrati u/jew kumpens u/jew danni, permezz ta' proceduri separati, skond ir-rizultanzi processwali.

Ra r-risposta

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez peress illi l-fond 12/13 huma r-residenza tieghu u garaxx.

Illi l-esponent bil-permess tas-sid il-kera precedenti kien niffed dawn il-fondi, ghamel l-fakultajiet sanitarji minn butu sa mill-bidu tal-kirja u ghandu l-kera mhallas sal-31 ta' Dicembru 2002.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-Avukati.

Ra l-verbal tal-5 ta' Mejju, 2003.

Ikkunsidra,

1. Illi r-rikors huwa konfuzjoni shiha, ma jaghmel l-ebda sens, u fih hafna kontradizzjonijiet u ma hux fi stat li b'xi mod jista' jigi msewwi. Jekk ir-rikorrent stess jghid li l-garaxxijiet ma jistghux jintuzaw ghall-abitazzjoni kif jista' jippretendi li l-intimat jghix fihom u jhallas il-kera. Il-Bord lanqas jifhem xi jrid jghid ir-rikorrent meta jsemmi li l-intimat ma jridx jixtri l-garaxxijiet.

2. Barra dan jinghad bhala zieda li r-rikors qed jolqot zewg kirjiet differenti: fond mikri bhala garaxx bil-kera ta' Lm35 fis-sena u fond mikri ghall-abitazzjoni tal-Lm10 fis-

sena. Hawn zewg kirjiet bil-modalitajiet differenti taghhom. Billi l-kera tithallas f'daqqa u l-fond gew mimfuda ma jfissirx li hemm novazzjoni. Il-gurisprudenza dejjem ghallmet li "n-novazzjoni ma tistax tigi prezunta, u l-'asimus novandi' ghandu jirrizulta b'mod car u uniku" (*ara kaz li jixbah lil dan tallum 'Koludrovich vs Muscat', 25/5/56, Vol XL-1-204 kif ukoll 'Portelli vs Schembri', 29/1/35, Vol XXIX-111-80; 'Baldacchino vs Casingene et', 10/10/50, Vol XXXIV –2-657, 'Mizzi vs Portelli', 30/6/30; Vol XXVII-1-935, 'Sammut vs Mifsud', 14/9/43, Vol XXXI-1-753; 'Frendo Randon vs Vella Gera', 27/6/52, Vol XXXVI-1-229; 'Mallia vs Azzopardi et', 5/6/51, Vol XXXV-3-607; 'Buttigieg vs Ellul', 18/9/38, Vol XXX-1-943; 'Abela vs Briffa', 28/11/64, Vol XLVIII-2-794; 'Cassar vs William Hammet, 12/6/35, Vol XXIX-1-1538; 'Aquilina vs Debono', 1/8/66, Vol L-1-412; 'Bongailas vs Deguara', App. Kum 22/11/1989; 'Abela vs Abela', 5/3/2003 App. Inf Nru2262/97*).

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent u jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-gjudizzju; l-ispejjez jithallsu mir-rikorrent.

Dep/Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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